EDIÇÃO DE CONSULTA

31 OUTUBRO 2026

GUIA PRÁTICO

Reforma tributária na construção civil

Lucro Real • Obras em vários estados

Empreitadas, materiais, créditos, medições e caixa.
A fase de agora e a transição até 2033.



DA NOTA À OBRA: ENTENDA O CAMINHO DO TRIBUTO

Desenvolvido por Junior José Boeri

ABERTURA

O que você encontrará neste guia

Um material de consulta para empresários, gestores e equipes que precisam entender os números da obra.

A reforma muda a tributação do consumo. Para uma construtora, isso aparece na compra de aço e cimento, na contratação de subempreiteiros, na medição do serviço e no valor que chega ao caixa. **O Lucro Real continua tratando do lucro; IBS e CBS tratam do fornecimento de bens e serviços.**

Primeiro, a fase de agora

As regras de 2026, o PIS/Cofins das obras, o ISS no município correto e os documentos fiscais em adaptação.

Depois, a obra em números

Materiais, folha, subempreitada, limite de créditos, cliente público e privado, contratos e simulações por fase.

Escopo adotado: empresas brasileiras no Lucro Real, com foco na execução de obras para terceiros. Estados e cidades usados nos exemplos são ilustrativos; não representam filiais ou contratos informados pelo leitor.

Como ler os exemplos

Percentuais futuros de 10% para CBS e 20% para IBS são apenas premissas didáticas. Não são previsão nem alíquotas oficiais. As taxas legais de 2026 e regras específicas são identificadas.

O material mantém a identidade Macre e pode ser compartilhado. Não contém plano interno de tarefas. A classificação e as regras locais de cada contrato continuam relevantes.

NAVEGAÇÃO

Índice | fundamentos e fase atual

Clique no assunto para ir à página. Os números também servem para consulta no PDF impresso.

05 O que muda e o que permanece

06 Qual operação a empresa está realizando?

07 Agora: a situação em 31/10/2026

08 Lucro Real e PIS/Cofins das obras

09 ISS em mais de um município

10 2026: simulação dos campos de teste

11 NFS-e, CNO e CIB

12 Como nasce um crédito de IBS/CBS

13 Redução de 50%: o alcance correto

14 Uma obra de R$ 1 milhão, por inteiro

15 Cliente fora do regime regular: limite

16 Obras em vários estados: o destino

17 Matriz, filiais e centros de custo

18 Compras, entregas e transferências

NAVEGAÇÃO

Índice | operações e transição

Clique no assunto para ir à página. Os números também servem para consulta no PDF impresso.

19 Subempreitada: a cadeia de créditos

20 Folha própria, máquinas e locações

21 Medições, adiantamentos e datas

22 Retenções, garantia e ajustes

23 Preço fechado e margem da obra

24 Obras públicas e reequilíbrio

25 Calendário completo da transição

26 Simulação: 2027 e 2028

27 Simulação: 2029 e 2030

28 Simulação: 2031 e 2032

29 2033 e comparação das fases

30 Split payment e capital de giro

31 Estoque na virada de 2026 para 2027

32 IRPJ e CSLL continuam no Lucro Real

33 Incorporação e RET: outro tratamento

34 Dúvidas rápidas e termos essenciais

35 Fontes oficiais: legislação e documentos

36 Fontes oficiais: lucro, cadastros e limites

VISÃO GERAL

Três camadas diferentes de tributos

O regime do lucro e a tributação do consumo convivem. Um não substitui o outro.

1. Sobre o lucro: IRPJ e CSLL

Continuam existindo. O Lucro Real parte do resultado contábil e aplica os ajustes fiscais. IBS/CBS não se tornam um imposto sobre o lucro.

2. Sobre o consumo: mudança gradual

CBS substitui PIS/Cofins. IBS substitui ICMS/ISS. Em 2026 há teste e convivência; a substituição completa de ICMS/ISS ocorre em 2033. O IPI tem tratamento residual ligado à Zona Franca de Manaus.

3. Folha, patrimônio e outras obrigações

INSS/CPP ou CPRB, FGTS, IPTU/ITBI quando cabíveis, cadastros e deveres trabalhistas seguem suas próprias regras. A reforma do consumo não elimina essas obrigações.

Substituição e modernização, com precisão

IBS e CBS são novos tributos que substituem tributos antigos. O Imposto Seletivo também é criado, para itens previstos em lei. Não é correto prometer ausência de qualquer novo tributo ou redução de carga para toda empresa.

Base: [01], [02], [09], [10]. Fontes e links nas pp. 35-36.

ENQUADRAMENTO

Antes da conta, identifique a operação

A mesma empresa pode executar obra, vender um produto e prestar consultoria. O tratamento não é automaticamente o mesmo.



Situação	Leitura prática
Serviço de construção civil	Regime específico de bens imóveis; redução de 50% nas alíquotas, quando enquadrado.
Serviço profissional separado	Não herda 50%. Pode ter redução de 30% se cumprir todos os requisitos do art. 127.
Incorporação e venda de unidade	Não é simples faturamento de empreitada. Veja a p. 33.

CNAE ajuda a identificar, mas não decide sozinho

A nota, o contrato, o fornecimento efetivo e os requisitos legais precisam contar a mesma história.

Base: [01], [03], [04]. Fontes e links nas pp. 35-36.

DATA-BASE: 31 DE OUTUBRO DE 2026

Agora | o que vale em 2026

O ano de teste já começou. Os tributos antigos e as obrigações aplicáveis continuam relevantes.

2026 = ADAPTAÇÃO + TRIBUTOS ATUAIS

PIS/Cofins e ISS continuam

A empresa não troca todo o sistema antigo por IBS/CBS já em 2026. Nas compras de bens, o ICMS também continua quando incidente.

Dispensa de IBS/CBS tem condição

A lei dispensa o recolhimento de 2026 para quem cumpre as obrigações acessórias aplicáveis. Isso não equivale a dispensar nota, cadastro ou PIS/Cofins.

Os documentos já fazem parte da transição

O cronograma oficial inclui NFS-e para serviços em geral desde 01/10/2026. Há regras e datas por documento, operação e ambiente de emissão.

> **Não confunda teste com dinheiro disponível**
>
> Um valor exibido em campo de IBS/CBS de teste não é, por si só, crédito financeiro livre nem ordem para pagar mais tributo. Veja o enquadramento e a dispensa do período.

A conformidade assistida de 2026 prevê tratamento de inconsistências. Ela não deve ser lida como perdão geral de todas as obrigações ou como mudança automática de prazo.

Base: [01], [05], [13], [16]. Fontes e links nas pp. 35-36.

PIS/COFINS EM 2026

Lucro Real não significa sempre 9,25%

A natureza da receita da construtora importa tanto quanto o regime do IRPJ.

As receitas da **execução por administração, empreitada ou subempreitada de obras de construção civil** permanecem no regime cumulativo de PIS/Cofins. Portanto, uma empresa no Lucro Real pode ter essas receitas tributadas a **0,65% de PIS e 3% de Cofins**.

Receita de obra enquadrada	Cálculo ilustrativo	Valor
Base já apurada para PIS/Cofins	R$ 1.000.000,00	
PIS	1.000.000 × 0,65%	R$ 6.500,00
Cofins	1.000.000 × 3%	R$ 30.000,00
Total destas contribuições	**3,65% da base**	**R$ 36.500,00**

O que esse cálculo não autoriza

Não se abatem créditos ordinários de insumos da não cumulatividade contra essa receita cumulativa. Também não se presume que toda receita da mesma empresa siga 3,65%.

Projeto independente, consultoria, fabricação e outras receitas exigem enquadramento próprio. Para atividades na não cumulatividade, alíquota nominal e créditos devem ser avaliados juntos. A base do exemplo foi dada como pronta: não representa conclusão sobre exclusões, retenções ou todas as rubricas de um contrato.

Base: [03], [15]. Fontes e links nas pp. 35-36.

ATUAÇÃO EM VÁRIOS MUNICÍPIOS

ISS: a obra tem endereço próprio

O endereço da matriz não decide sozinho para qual prefeitura vai o imposto.

Matriz em Parauapebas/PA

Contrata e administra a obra

→

Obra em Sinop/MT

Execução física de construção

No serviço do subitem **7.02**, o ISS é devido no local da execução da obra. No **7.05**, observe o local das edificações, estradas e bens abrangidos. Isso não transforma toda consultoria de engenharia em serviço tributado no local da obra.

Dois municípios fictícios	Base de ISS pronta	Taxa do exemplo	ISS
Obra A	R$ 100.000	5%	R$ 5.000
Obra B	R$ 100.000	3%	R$ 3.000

As taxas de 5% e 3% são **hipotéticas**; não são as taxas afirmadas para essas cidades. A base pode exigir análise de materiais e regras locais. Retenção pelo tomador altera o caminho do recolhimento, não apaga o imposto.

Materiais não saem todos da base por simples escolha

A legislação, a documentação e os limites de dedução precisam ser examinados. Mercadorias produzidas pelo prestador fora do local da obra têm exceção expressa na lista do ISS, com sujeição ao ICMS.

Base: [04]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO LEGAL DE ALÍQUOTAS

2026 | uma medição em fase de teste

Exemplo de serviço efetivamente enquadrado como construção civil, com base de IBS/CBS de R$ 100 mil.

Campo do exemplo	Taxa geral de 2026	Após redução de 50%	Valor
CBS	0,9%	0,45%	R$ 450
IBS	0,1%	0,05%	R$ 50
Total dos campos de teste		**0,50%**	**R$ 500**

A redução decorre do regime de construção civil; ela não é aplicada indistintamente a toda atividade com CNAE de engenharia. A escrituração e os campos efetivos dependem do documento e das regras técnicas aplicáveis.

Se a dispensa se aplica

Os R$ 500 do exemplo não representam recolhimento adicional de IBS/CBS em 2026.

O sistema antigo segue

PIS/Cofins, ISS e demais tributos devidos não desaparecem por causa do teste.

Base do teste não é, necessariamente, o total da nota

O exemplo parte de uma base já determinada. Não se deve acrescentar automaticamente R$ 500 ao preço contratado, nem duplicar esse valor como custo e como imposto pago.

Base: [01], [16]. Fontes e links nas pp. 35-36.

DOCUMENTOS E CADASTROS

Três identidades que não se confundem

Empresa, obra e imóvel precisam ser reconhecidos corretamente nas operações.

Identificador	O que identifica	Não confundir com
CNPJ	A pessoa jurídica e seus estabelecimentos.	Número de uma medição ou identidade do imóvel.
CNO	Cadastro Nacional de Obras e seu responsável.	CNPJ novo obrigatório para cada canteiro.
CIB	Identificação nacional do imóvel, integrada ao Sinter.	Substituição do cartório ou do CNO.

A NFS-e precisa refletir prestador, tomador/destinatário, município, serviço e enquadramento de IBS/CBS. O padrão nacional pode coexistir com sistemas municipais integrados: não se presume um único portal de emissão para toda construtora.

O ponto específico da construção

A LC 214 exige tratamento por empreendimento e identificação do cadastro da obra nas aquisições destinadas a ela. Os campos técnicos e a disponibilidade cadastral precisam seguir o leiaute aplicável.

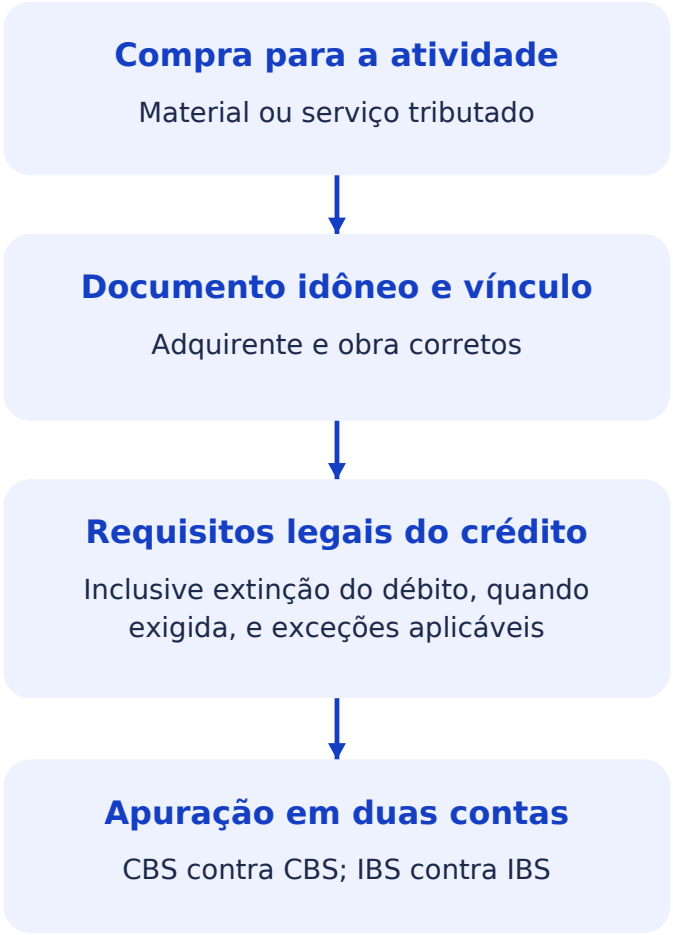
Segundo a orientação oficial do CIB, a implantação urbana alcança capitais e DF em 2026 e os demais municípios em 2027. A origem dos dados continua nos cadastros competentes; não basta inventar um número para preencher a nota.

Base: [01], [05], [06], [07], [08], [11]. Fontes e links nas pp. 35-36.

LÓGICA DE IBS E CBS

Crédito é tributo recuperável, com regra

A nota e a operação precisam permitir o crédito. Um gasto na obra, sozinho, não garante o direito.



Exemplo: aquisição com CBS recuperável de R$ 3.000 e IBS recuperável de R$ 6.000. São dois créditos separados. R$ 6.000 de IBS não pagam um débito de CBS apenas porque a soma dos tributos fecha.

Crédito não é dinheiro que já caiu na conta

Saldo credor, compensação e ressarcimento seguem procedimentos. A lei prevê exceções à condição de extinção, inclusive no art. 48; não reduza o tema a uma regra informal de “só depois de pagar o fornecedor”.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SERVIÇOS VERSUS COMPRAS

Redução de 50% não alcança tudo

No exemplo futuro, a taxa geral combinada é ficticiamente 30%: CBS de 10% e IBS de 20%.

Operação do exemplo	Tratamento didático	Tributo sobre base de R$ 100 mil
Serviço de construção enquadrado	Metade de cada taxa: CBS 5% + IBS 10%.	R$ 15.000
Compra comum de materiais	Sem redução automática por serem usados na obra.	R$ 30.000, se tributados à taxa geral fictícia.
Projeto profissional independente	Redução de 30% apenas se cumprir o art. 127.	R$ 21.000, se elegível; não R$ 15.000.
Folha de empregados	Relação de emprego fora da incidência de IBS/CBS.	Sem crédito de IBS/CBS sobre salário.

Taxas futuras deste guia são somente hipóteses

O TCU divulgou em 28/10/2026 um cálculo de referência de CBS de 11,3%. Esse número não deve ser confundido com taxa definitiva de toda operação nem com os 10% usados aqui para facilitar a aprendizagem.

A redução é na alíquota. Não significa descontar metade do preço, da receita ou de todo o custo da obra.

Base: [01], [12]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO 2033 • CLIENTE NO REGIME REGULAR

Uma obra de R$ 1 milhão, por inteiro

Premissas: CBS geral 10%, IBS geral 20%, serviço de construção com redução de 50%, créditos integralmente elegíveis.

Item	Base / custo líquido	IBS + CBS	Pagamento
Materiais	R$ 300.000	R$ 90.000	R$ 390.000
Subempreitada enquadrada	R$ 200.000	R$ 30.000	R$ 230.000
Folha própria, com encargos do caso	R$ 300.000	Sem crédito simulado	R$ 300.000
Outros custos líquidos do caso	R$ 50.000	Sem outros créditos	R$ 50.000
Total de saídas antes da apuração	**R$ 850.000**	**R$ 120.000**	**R$ 970.000**

Da medição ao resultado	Valor
Base do serviço + IBS/CBS de R$ 150 mil	R$ 1.150.000
Débito de R$ 150 mil - créditos de R$ 120 mil	R$ 30.000 a recolher
Recebimento - saídas de R$ 970 mil - tributo líquido	**R$ 150.000 de resultado**

O resultado de R$ 150 mil ainda não é lucro líquido

A simulação isola IBS/CBS. Não calcula IRPJ/CSLL, despesas financeiras ou outras rubricas fora das premissas. Em 2033, o exemplo não tem ISS/ICMS remanescentes.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

LIMITE DE CRÉDITO DE MATERIAIS

Quando o cliente está fora do regime

Obra com fornecimento de materiais para adquirente não contribuinte do regime regular de IBS/CBS.

O art. 255, § 5º, limita o crédito de **materiais de construção** ao débito da própria prestação, nessa situação. O cliente pode ser pessoa física ou outra pessoa fora do regime regular. O simples fato de ser uma pessoa jurídica não resolve o enquadramento.

Exemplo independente • taxas fictícias	CBS	IBS	Soma
Débito sobre serviço de R$ 100 mil	R$ 5.000	R$ 10.000	R$ 15.000
Tributo dos materiais: base de R$ 80 mil	R$ 8.000	R$ 16.000	R$ 24.000
Crédito admitido até o débito, neste caso	R$ 5.000	R$ 10.000	R$ 15.000
Excedente que não é crédito livre	**R$ 3.000**	**R$ 6.000**	**R$ 9.000**

O tipo de cliente muda o resultado

Não prometa recuperar os R$ 24 mil integralmente no exemplo. Eventual destinação de excedentes exige enquadramento legal e controle; não se presume ressarcimento de R$ 9 mil.

Exceção expressa: essa limitação não se aplica à administração pública direta, autarquias e fundações públicas. Obras públicas ainda têm regras próprias de momento, alíquotas e destinação: veja a p. 24.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

OBRAS EM VÁRIOS ESTADOS

O IBS acompanha o destino da obra

O fornecimento ligado fisicamente a um imóvel segue, em regra, a localização desse imóvel.



Simulação em sistema pleno: CBS geral fictícia de 10%; base de R$ 100 mil em cada obra. O IBS geral fictício soma a parcela estadual e a municipal do destino; a redução de construção é aplicada a cada parcela.

Destino ilustrativo	IBS geral fictício	IBS da construção	CBS da construção	Débito total
Obra A	20% = 16% + 4%	10% = R$ 10 mil	5% = R$ 5 mil	R$ 15 mil
Obra B	18% = 16% + 2%	9% = R$ 9 mil	5% = R$ 5 mil	R$ 14 mil

As taxas acima não são as taxas reais de MT ou SP

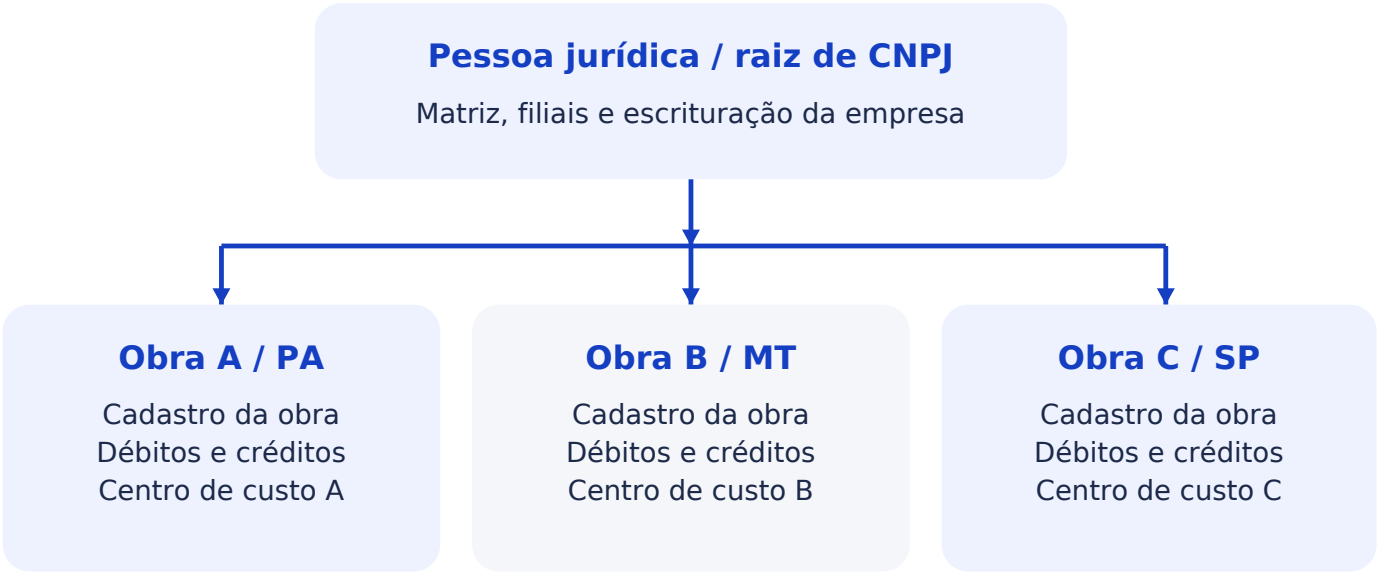
O exemplo mostra a lógica de destino e a possibilidade de diferenças. Não é tabela fiscal estadual nem cálculo de imposto líquido depois de créditos.

Base: [01], [04]. Fontes e links nas pp. 35-36.

ORGANOGRAMA DE REFERÊNCIA

Uma empresa, várias obras identificadas

O controle por canteiro continua necessário mesmo quando existem rotinas centralizadas.



A regra geral do art. 42 prevê consolidação dos estabelecimentos e centralização do pagamento. **Na construção, o art. 270 exige apuração por empreendimento, vinculação cadastral e cada obra como centro de custo distinto.** Um controle não deve apagar o outro.

Não confunda consolidação com crédito sem origem

O documento de uma obra não deve ser lançado em outra apenas para a conta fechar. Compensação, segregação e restrições de regimes específicos precisam seguir a lei e a regulamentação.

SPE, consórcio e SCP: têm estruturas e responsabilidades próprias. Empresas de um mesmo grupo não se tornam um único contribuinte por terem o mesmo sócio. O organograma acima não representa livre transferência de créditos entre pessoas jurídicas.

Base: [01], [07], [11]. Fontes e links nas pp. 35-36.

MATERIAIS E MOVIMENTAÇÕES

Compra centralizada, entrega no canteiro

Endereço de cobrança, local de entrega e destinação na obra precisam ser coerentes.



Operação	O que muda na leitura tributária
Fornecedor em SP entrega na obra em MT	O destino físico da mercadoria importa para IBS. A obra e o adquirente precisam estar corretamente identificados.
Material transferido entre estabelecimentos do mesmo contribuinte	Não incidência de IBS/CBS na transferência, com documento fiscal. Isso não elimina controles por obra.
Venda entre duas empresas do mesmo grupo	Não é simples transferência entre estabelecimentos de um único contribuinte. Analise a operação tributável.

Até 2032, a análise antiga também permanece

ICMS, DIFAL e obrigações estaduais das compras e remessas ainda exigem verificação. Ser construtora não torna a empresa automaticamente contribuinte habitual de ICMS nem a isenta de toda regra estadual.

Base: [01], [04], [05]. Fontes e links nas pp. 35-36.

CRÉDITO NA CADEIA

Subempreitada: cada elo tem sua nota

A contratante não deduz automaticamente o preço inteiro da subempreitada da base do seu serviço.

Subempreiteiro → construtora

Serviço enquadrado: R$ 200 mil
CBS 5%: R$ 10 mil
IBS 10%: R$ 20 mil

Construtora → cliente

Serviço principal: R$ 1 milhão
CBS 5%: R$ 50 mil
IBS 10%: R$ 100 mil

No regime regular e com requisitos atendidos, os R$ 10 mil de CBS e R$ 20 mil de IBS da subempreitada viram créditos da construtora. A empresa principal continua calculando o débito sobre a **sua própria base**. Os demais créditos da obra entram separadamente.

Comparação de propostas independentes	Total a pagar	Crédito admitido no caso	Custo após crédito
Fornecedor A no regime regular	R$ 115.000	R$ 15.000	R$ 100.000
Fornecedor B em situação distinta	R$ 109.000	R$ 5.000	R$ 104.000

Fornecedor do Simples: use o crédito realmente permitido

O valor de R$ 5 mil é apenas hipótese, não é alíquota do Simples. A condição de IBS/CBS do fornecedor e o documento definem o crédito; não se deve calcular 15% de crédito por conta própria.

Base: [01], [03], [04]. Fontes e links nas pp. 35-36.

PESSOAS, MÁQUINAS E LOCAÇÕES

Folha própria não gera crédito de IBS/CBS

A ausência de crédito não torna um gasto desnecessário. Ela muda o cálculo do custo efetivo.

Gasto da construtora	Tratamento do exemplo futuro
Salários e encargos da equipe própria	R$ 300 mil não geram crédito de IBS/CBS sobre a folha. Relação de emprego está fora da incidência.
Locação de máquina: base de R$ 50 mil	Com taxa geral fictícia de 30% e crédito integralmente elegível: paga R$ 65 mil, apropria R$ 15 mil, custo líquido R$ 50 mil.
Compra de equipamento para a atividade	Pode gerar crédito de IBS/CBS com os requisitos legais. Depreciação e dedução no IRPJ são outro assunto.
Locação de imóvel para uso empresarial	Tem regime próprio de bens imóveis. A redução de 70% da locação imobiliária não é a redução de uma máquina.

A taxa do serviço não define a taxa de todas as entradas

Uma escavadeira alugada, um projeto profissional e uma equipe subcontratada podem ter tratamentos diferentes. A classificação não nasce do uso genérico da palavra “obra”.

Uma decisão entre contratar, alugar ou manter equipe própria também envolve preço, produtividade, segurança, responsabilidade trabalhista e prazo. Crédito tributário é parte da comparação, não é a comparação inteira.

Base: [01], [09], [10]. Fontes e links nas pp. 35-36.

QUANDO SURGE O DÉBITO

Medição, vencimento e recebimento

Executar, medir, faturar e receber são acontecimentos diferentes. O contrato ajuda a identificar cada um.

Nos serviços de construção, a regra específica remete ao **fornecimento**. Para execução continuada ou fracionada, a lei geral considera a primeira ocorrência entre a exigibilidade da parcela e seu pagamento. Não se deve adotar “só tributa quando receber” para toda obra privada.

Medição / contrato

Identifica a etapa executada e as condições da parcela

→

Parcela exigível

No exemplo de execução fracionada: dia 15

→

Pagamento

Dia 30: esperar o caixa não afasta o evento do dia 15

Adiantamento • hipótese com taxa final de 15%	IBS + CBS
Pagamento antecipado de base de R$ 200 mil	Antecipação de R$ 30 mil
Fornecimento total posterior: base de R$ 1 milhão	Tributo definitivo de R$ 150 mil
Dedução da antecipação já considerada	**Diferença de R$ 120 mil**

Não cobre duas vezes a mesma parcela

O cálculo do adiantamento e o ajuste no fornecimento precisam se comunicar. Mudança de taxa, cancelamento e pagamento a maior têm regras próprias. Para aquisições públicas abrangidas pelo art. 473, há regra de momento no pagamento.

Base: [01], [15]. Fontes e links nas pp. 35-36.

DO VALOR DA NOTA AO DINHEIRO NO BANCO

Retenção não é sinônimo de desconto

Separe imposto retido, garantia contratual, glosa e redução efetiva de preço.

Exemplo independente de fluxo de recebimento	Valor
Valor faturado do caso	R$ 100.000
Retenções tributárias efetivamente aplicáveis	(R$ 8.000)
Garantia contratual temporariamente retida	(R$ 5.000)
Recebimento no banco	**R$ 87.000**

Os R$ 8 mil **não são uma alíquota padrão**: representam um valor já apurado para o exemplo. ISS, contribuição previdenciária, IRRF e contribuições têm hipóteses e bases próprias; não se somam taxas indiscriminadamente a toda nota de construção.

Garantia de R$ 5 mil

Pode continuar como direito a receber. Reter o dinheiro não significa reduzir definitivamente o preço tributável.

Retenção tributária

Quando recuperável ou utilizada no próprio tributo, não deve virar um custo duplicado na conta da margem.

Cancelamento e glosa precisam de documento e fundamento

Não basta receber menos para estornar o débito ou manter o crédito original. Devolução de material, perda e nota de ajuste podem exigir correções específicas.

Base: [01], [04], [11]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO DE CONTRATO • SISTEMA PLENO

Preço fechado pode consumir a margem

Mesma obra da p. 14: custo líquido de R$ 850 mil e IBS/CBS fictícios de 15% sobre o serviço.

Proposta com base de R$ 1 milhão

Base do serviço: R$ 1.000.000
Tributos por fora: R$ 150.000
Total: R$ 1.150.000
Resultado antes de IRPJ/CSLL: R$ 150.000

Preço final travado em R$ 1 milhão

Base: 1.000.000 ÷ 1,15
Base líquida: R$ 869.565,22
Tributos: R$ 130.434,78
Resultado: R$ 19.565,22

Reconciliação do preço final travado	Valor
Recebimento total contratado	R$ 1.000.000,00
Pagamentos da obra, com tributos das entradas	(R$ 970.000,00)
Débito de R$ 130.434,78 - créditos de R$ 120 mil	(R$ 10.434,78)
Resultado antes de IRPJ/CSLL e itens não simulados	**R$ 19.565,22**

A conta não cria direito automático de cobrar mais

É preciso ler o preço contratado, as cláusulas tributárias, a legislação e as condições de revisão. Em 2027-2032, também é necessário tratar os tributos antigos remanescentes e suas bases.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

TOMADOR PÚBLICO E REEQUILÍBRIO

Obra pública tem regras adicionais

Não transporte para o setor público, sem ajuste, o exemplo de uma obra privada.

Tema	Administração direta, autarquias e fundações públicas
Momento do fato gerador	Nas aquisições abrangidas pelo art. 473, a lei prevê o momento do pagamento.
Crédito dos materiais	Não se aplica o limite específico do art. 255, § 5º, para o prestador nas operações abrangidas pelo § 6º.
Alíquota e destinação	Há redutor e regras de destinação ao ente contratante, com transição própria. Não é simplesmente usar a taxa privada.
Empresas estatais	Não recebem automaticamente todo o tratamento do art. 473 apenas por terem controle público.

A LC 214 prevê ajuste de contratos administrativos abrangidos pelo seu capítulo de reequilíbrio quando a mudança da **carga efetiva** estiver comprovada. Devem ser considerados tributos substituídos, novos débitos, créditos e custos. A redução de carga também pode levar à revisão.

Não confunda taxa nominal com desequilíbrio comprovado

O capítulo dos arts. 373-377 tem alcance temporal próprio para contratos existentes na entrada em vigor da lei. Outros contratos dependem também da legislação e das cláusulas aplicáveis. Não há reajuste genérico automático de 15% neste guia.

Base: [01], [12]. Fontes e links nas pp. 35-36.

2026 A 2033

A transição acontece em etapas

A obra pode começar num sistema e atravessar anos de convivência com outro.

Ano	IBS / CBS	ICMS e ISS remanescentes
2026	Teste: IBS 0,1% e CBS 0,9%, antes dos tratamentos específicos. Dispensa condicionada.	Continuam; PIS/Cofins também.
2027-2028	CBS substitui PIS/Cofins; redução transitória de 0,1 p.p. na CBS. IBS geral de 0,1%.	ICMS/ISS continuam.
2029	IBS: etapa de 10% da referência.	90% das alíquotas antigas.
2030	IBS: etapa de 20% da referência.	80% das alíquotas antigas.
2031	IBS: etapa de 30% da referência.	70% das alíquotas antigas.
2032	IBS: etapa de 40% da referência.	60% das alíquotas antigas.
2033	Sistema pleno de IBS/CBS.	ICMS/ISS extintos.

O Imposto Seletivo começa em 2027 nas hipóteses legais. Isso não cria uma taxa geral de IS sobre toda obra. O tratamento do IPI a partir de 2027 preserva exceções; não se presume extinção absoluta.

Como ler as próximas simulações

As páginas 26-29 isolam débitos e créditos de IBS/CBS. Antes de 2033, os valores não representam a carga completa da obra: ISS/ICMS remanescentes e suas interações ainda precisam ser calculados.

Base: [01], [02]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO • SOMENTE IBS/CBS

2027-2028 | a nova apuração começa

Referência geral fictícia de CBS: 10%. Aplicamos a redução transitória de 0,1 p.p. e o tratamento de construção.

Caso comparável: serviço com base de R$ 100 mil; materiais com base de R$ 30 mil à taxa geral; subempreitada de R$ 20 mil à taxa de construção. Cliente no regime regular e créditos elegíveis. Todas as bases já foram determinadas, sem tributos antigos a excluir.

Cálculo do caso	CBS	IBS
Taxa geral usada	10% - 0,1 p.p. = 9,9%	0,1% legal
Taxa do serviço de construção	4,95%	0,05%
Débito do serviço de R$ 100 mil	R$ 4.950	R$ 50
Crédito dos materiais	R$ 2.970	R$ 30
Crédito da subempreitada	R$ 990	R$ 10
Saldo novo a recolher	**R$ 990**	**R$ 10**

IBS/CBS líquidos do caso: R$ 1.000

R$ 5.000 de débitos menos R$ 4.000 de créditos. A conta não inclui o ISS/ICMS remanescente nem transforma o total de R$ 1.000 em carga completa da obra.

Em 2026, os campos equivalentes seriam teste; a dispensa aplicável impede tratar a diferença como recolhimento obrigatório adicional.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO • MESMA BASE DA P. 26

2029-2030 | dois sistemas convivem

CBS geral fictícia de 10%. IBS geral pleno fictício de 20%, aplicado nas etapas de 10% e 20%.

Mesma operação e créditos elegíveis	2029	2030
IBS geral no ano	20% × 10% = 2%	20% × 20% = 4%
IBS da construção, com redução de 50%	1%	2%
CBS da construção	5%	5%
Débito total de IBS/CBS	R$ 6.000	R$ 7.000
Crédito dos materiais	R$ 3.600	R$ 4.200
Crédito da subempreitada	R$ 1.200	R$ 1.400
Saldo novo de IBS/CBS	**R$ 1.200**	**R$ 1.400**

O ISS ainda existe: se a alíquota antiga do exemplo fosse 5%, a etapa corresponderia a 4,5% em 2029 e 4% em 2030, antes de particularidades. Isso não informa sozinho a base, as deduções ou o valor final da nota.

Os créditos também mudam durante a transição

Não é correto atualizar só o imposto da medição e manter artificialmente o mesmo crédito de todos os anos. O tributo das compras acompanha a operação do fornecedor e o período.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO • MESMA BASE E MESMAS COMPRAS

2031-2032 | a parcela do IBS aumenta

As taxas continuam sendo premissas didáticas, e não uma projeção das alíquotas de qualquer estado.

Mesma operação e créditos elegíveis	2031	2032
IBS geral no ano	20% × 30% = 6%	20% × 40% = 8%
IBS da construção, com redução de 50%	3%	4%
CBS da construção	5%	5%
Débito total de IBS/CBS	R$ 8.000	R$ 9.000
Crédito dos materiais	R$ 4.800	R$ 5.400
Crédito da subempreitada	R$ 1.600	R$ 1.800
Saldo novo de IBS/CBS	**R$ 1.600**	**R$ 1.800**

No exemplo de alíquota antiga de ISS de 5%, restariam 3,5% em 2031 e 3% em 2032. A redução legal da alíquota antiga não significa a mesma redução de todos os custos, de toda a base ou de cada benefício fiscal.

Preço de um contrato plurianual não é uma fotografia

Etapa executada, vencimento, adiantamento e nota precisam ser atribuídos ao período correto. Assinar o contrato em 2026 não congela, por si só, todos os tributos até a conclusão.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

SIMULAÇÃO • LEITURA DO SALDO NOVO

2033 | a comparação das fases

Caso da p. 26: serviço de R$ 100 mil, materiais de R$ 30 mil e subempreitada de R$ 20 mil.

Fase	Débito CBS	Débito IBS	Créditos totais	Saldo novo
2027-28	R$ 4.950,00	R$ 50,00	R$ 4.000,00	R$ 1.000,00
2029	R$ 5.000,00	R$ 1.000,00	R$ 4.800,00	R$ 1.200,00
2030	R$ 5.000,00	R$ 2.000,00	R$ 5.600,00	R$ 1.400,00
2031	R$ 5.000,00	R$ 3.000,00	R$ 6.400,00	R$ 1.600,00
2032	R$ 5.000,00	R$ 4.000,00	R$ 7.200,00	R$ 1.800,00
2033	**R$ 5.000,00**	**R$ 10.000,00**	**R$ 12.000,00**	**R$ 3.000,00**

Em 2033, a taxa geral fictícia combinada de 30% produz 15% para o serviço de construção. O débito de R$ 15 mil é reduzido por R$ 12 mil de créditos, resultando em **R$ 3 mil de IBS/CBS líquidos** neste caso.

A tabela não prova aumento ou redução da carga total

Antes de 2033, faltam aqui os tributos antigos remanescentes. Além disso, as bases foram mantidas por hipótese. Para comparar o custo completo, entram preço bruto dos insumos, créditos utilizáveis, folha e regras de cada fase.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

FLUXO DE PAGAMENTO

Split payment: caixa não é lucro

O mecanismo separa valores do tributo na liquidação financeira, conforme sua implantação e modalidade.

Exemplo futuro em procedimento padrão: serviço com base de R$ 100 mil e débito de IBS/CBS de R$ 15 mil. O cliente paga R$ 115 mil. Sem débito previamente extinto considerado na consulta, o fluxo ilustrativo pode separar R$ 15 mil e entregar R$ 100 mil à empresa.



Se R$ 12 mil desse débito já estiverem **legalmente extintos** e reconhecidos no procedimento, a diferença a separar seria R$ 3 mil, e R$ 112 mil poderiam seguir para a empresa. Ter uma nota com crédito identificado não basta para presumir essa extinção.

A fase de agora é de implantação, não de fluxo universal

O comunicado oficial iniciou testes de integração em 15/10/2026, em ambiente controlado. Não se deve presumir que toda medição já utiliza split. Um valor segregado não deve ser pago de novo sem conciliar a apuração.

Base: [01], [14]. Fontes e links nas pp. 35-36.

MATERIAIS AINDA DISPONÍVEIS

O estoque na virada para 2027

Uma construtora pode estar no Lucro Real e ter receitas cumulativas em 2026. Isso torna a transição dos materiais especialmente relevante.

O art. 381 prevê crédito presumido de CBS para determinados estoques existentes em **01/01/2027**, inclusive em hipóteses de regime cumulativo anterior. Exige bens e aquisições elegíveis; não é crédito automático sobre o saldo contábil de todo o empreendimento.

Exemplo de saldo na data de corte	Tratamento considerado
R$ 240 mil de materiais novos elegíveis, adquiridos no País	Se todos os requisitos forem cumpridos: 9,25% × R$ 240 mil = R$ 22.200 de crédito presumido de CBS.
Obra incorporada ao imóvel / estoque de imóveis	Imóveis são excluídos dessa regra de estoque. Não aplicar 9,25% sobre o valor do prédio.
Equipamento no ativo imobilizado	Também não entra nessa regra do estoque. Há disciplina própria para créditos anteriores quando cabível.

Regras legais que acompanham o exemplo

Apuração e apropriação até o último dia de junho de 2027; utilização em 12 parcelas mensais a partir do período seguinte. No exemplo: R$ 1.850 por parcela. Compensa somente CBS; não gera ressarcimento.

Aquisição sem incidência, com alíquota zero, isenção ou suspensão tem vedações específicas. Inventário, valoração e forma de comprovação seguem a disciplina aplicável.

Base: [01], [03]. Fontes e links nas pp. 35-36.

IRPJ E CSLL

O Lucro Real continua apurando o lucro

Tributo recuperável da compra, imposto a pagar e despesa dedutível não são a mesma coisa.

Considere um trimestre com **lucro real e base ajustada da CSLL de R$ 300 mil**, por hipótese iguais, sem prejuízos a compensar, incentivos, retenções ou antecipações. Não estamos usando o faturamento como base desses tributos.

Cálculo ilustrativo do trimestre	Valor
IRPJ: 15% × R$ 300.000	R$ 45.000
Adicional: 10% × (300.000 - 60.000)	R$ 24.000
IRPJ do trimestre	R$ 69.000
CSLL: 9% × R$ 300.000	R$ 27.000
IRPJ + CSLL, antes de abatimentos do caso	**R$ 96.000**

O limite do adicional foi considerado para **três meses: R$ 20 mil × 3**. No Lucro Real anual, estimativas, balancetes e ajuste seguem a forma escolhida e a legislação. As bases de IRPJ e CSLL podem diferir.

Medição, contabilidade e caixa têm conciliações próprias

Reconhecimento do resultado em contratos de longo prazo não deve ser igualado automaticamente ao valor recebido no mês. Também não se lança como custo o tributo recuperável e se deduz o mesmo valor novamente.

Base: [09], [10], [15]. Fontes e links nas pp. 35-36.

INCORPORAÇÃO E REGIMES DE TRANSIÇÃO

Construir para vender é outra leitura

O foco do guia é executar obra para terceiros. A venda de unidade pela própria incorporadora exige outra análise.

Execução contratada da obra	Incorporação e venda de unidade
Preço do serviço de construção.	Preço de alienação, recebimentos e regime imobiliário.
Sem redutor social automático na medição.	Redutor de ajuste e redutor social podem ser relevantes, com requisitos.
Regras de fornecimento e parcelas da obra.	Na incorporação, IBS/CBS da alienação são devidos em cada pagamento.

O art. 485 permite uma opção de transição para incorporações com patrimônio de afetação e condições específicas, incluindo a efetivação do pedido de opção pelo RET antes de 01/01/2029. A lei prevê **2,08%** ou **0,53%** de IBS/CBS sobre receita recebida, conforme a hipótese legal.

Não aplique o RET da incorporadora à empreiteira

A opção específica veda créditos de IBS/CBS das aquisições destinadas àquela incorporação e não acumula os redutores mencionados na lei. Essas taxas não são a carga total de qualquer construtora no Lucro Real.

Vender lote, alugar imóvel e fornecer uma obra têm fatos e regimes próprios. O imposto seletivo, por sua vez, só alcança as hipóteses legais; não é taxa geral de toda medição.

Base: [01]. Fontes e links nas pp. 35-36.

CONSULTA RÁPIDA

Dúvidas que evitam contas erradas

O essencial para interpretar as simulações e conversar com a contabilidade.

A redução de 50% vale para qualquer compra da obra?

Não. É tratamento da operação enquadrada. Materiais, locações e serviços profissionais podem seguir regras distintas.

Posso usar todo crédito de outra obra ou outra empresa?

Não presuma isso. Há controles por empreendimento, requisitos de apropriação e restrições de regimes específicos; empresas distintas não se consolidam por terem o mesmo dono.

E quando o imóvel atravessa mais de um município?

A LC 214, art. 11, § 2º, usa o município com a maior parte da área do imóvel. Exploração de via e pedágio têm regra própria: não confundir com executar a construção.

Todo débito precisa esperar o cliente pagar?

Não nas obras privadas em geral. Fornecimento, exigibilidade e adiantamento têm disciplina própria; compras públicas abrangidas possuem regra específica.

A reforma vai tornar a sonegação impossível?

O cruzamento de notas, cadastros, pagamentos e créditos aumenta a rastreabilidade. Isso dificulta omissões, mas não elimina todo risco nem faz todos pagarem a mesma carga.

Termos de bolso

Débito: tributo da saída. Crédito: tributo da entrada aproveitável. Saldo: diferença da apuração. Base: valor sobre o qual se aplica a taxa. Alíquota efetiva da empresa não é apenas a soma das taxas nominais.

REFERÊNCIAS VERIFICADAS EM 31/10/2026

Fontes oficiais | legislação e documentos

Os títulos abaixo abrem as fontes. As referências nas páginas remetem a esta lista.

01 **LC 214/2025 - texto atualizado pela LC 227/2026**

Norma principal. Arts. 6, 10-12, 31-48, 127, 251-270, 342-383, 473 e 485-487.

02 **Receita Federal - entenda a reforma**

Substituição dos tributos, IBS/CBS, Imposto Seletivo e calendário da transição.

03 **Lei 10.833/2003 - texto atualizado**

Arts. 10, XX, e 15, V: receitas de execução de obras no regime cumulativo de PIS/Cofins.

04 **LC 116/2003 - texto atualizado**

ISS: local da obra, responsabilidade, base e lista de serviços, especialmente 7.02 e 7.05.

05 **Receita Federal - cronograma fiscal de 2026**

Página atualizada em 28/10/2026. NFS-e, NF-e e documentos específicos por operação.

06 **Portal NFS-e - Notas Técnicas 009 e 010**

Versão 1.01 da NT 009; atualização de campos, destinatário e enquadramento tributário.

07 **Receita Federal - Manual do CNO**

Cadastro Nacional de Obras. Página do manual atualizada em julho de 2026.

08 **Receita Federal - perguntas sobre o CIB**

Identidade do imóvel, integração cadastral e implantação gradual em 2026 e 2027.

Material educativo. Operações, regimes especiais, enquadramento e normas locais precisam ser conferidos no caso concreto. Simulações futuras são hipóteses de aprendizagem, não estimativa de carga da empresa.

REFERÊNCIAS VERIFICADAS EM 31/10/2026

Fontes oficiais | lucro e orientações

Os títulos abaixo abrem as fontes. As referências nas páginas remetem a esta lista.

09 **Receita Federal - IRPJ**

Alíquota geral de 15% e adicional de 10% sobre a parcela acima do limite legal.

10 **Receita Federal - CSLL**

Alíquota de 9% para pessoas jurídicas em geral e apuração vinculada ao regime do lucro.

11 **EFD-Reinf - obra por empreitada parcial**

Pergunta 2.3.17, atualizada em abril de 2026. Vínculo do CNO com tomador e prestador.

12 **TCU - cálculo de referência da CBS**

Notícia de 28/10/2026. Referência calculada de 11,3%; não equivale à taxa de toda operação.

13 **Receita Federal e CGIBS - conformidade em 2026**

PNCT: adaptação assistida e correção de inconsistências, sem prorrogação geral irrestrita.

14 **Receita Federal - comunicado sobre split payment**

Comunicado 5, de 30/09/2026: testes de integração em ambiente controlado desde 15/10.

15 **Receita Federal - perguntas e respostas PJ**

Publicação de 2024: PIS/Cofins e reconhecimento das receitas de contratos de longo prazo.

16 **Receita Federal e CGIBS - entrada em vigor**

Orientações sobre 2026. Dispensa de recolhimento não dispensa os deveres documentais aplicáveis.

Material educativo. Operações, regimes especiais, enquadramento e normas locais precisam ser conferidos no caso concreto. Simulações futuras são hipóteses de aprendizagem, não estimativa de carga da empresa.