

Como era antes da Reforma

Tributos incidentes

Tributo	Alíquota e Regras	Situação
ISS	ISS: 2% a 5% (municipal) Incide sobre serviços de construção, reforma e incorporação	Retenção na fonte comum em contratos com prefeituras e grandes tomadores de serviço.
ICMS	17% a 20% conforme o estado; sobre materiais e insumos de construção	Créditos limitados e cumulatividade parcial ao longo da cadeia de fornecedores e subempreiteiros.



Antes, o setor pagava ISS, ICMS, PIS e COFINS em regimes distintos, com créditos limitados e cumulatividade em parte da cadeia.

Como será depois da Reforma

Novo modelo: IBS + CBS

Alíquota padrão estimada: ~28%

Lei Complementar 214/2025: regras para imóveis

Redução	Itens principais
70% Redução na locação	Locação, arrendamento e cessão onerosa de imóveis — alíquota efetiva estimada em ~7,95%.
RET	Incorporação e parcelamento do solo — regime específico com redutor social a definir pelo Comitê Gestor do IBS.



O novo sistema unifica os tributos em IBS e CBS, com reduções específicas para locação e regras próprias para a incorporação imobiliária.

Pontos de Atenção na Transição (2026–2033)



Créditos acumulados

Aproveitamento até 2033



Contratos em andamento

Repactuação de preços e prazos



Regime da incorporação

RET e redutor social em revisão



Terceirização

Responsabilidade solidária pelo IBS/CBS

Novos regimes de tributação

Aspecto	Situação após a reforma
Fim de tributos atuais	ICMS, ISS, PIS e COFINS serão substituídos por IBS e CBS.
Benefícios setoriais	Redução de 70% na locação; regime específico com redutor social na incorporação.
Crédito financeiro universal	Cada etapa da cadeia poderá se creditar integralmente sobre insumos e serviços.
Split Payment	Recolhimento automático do imposto na liquidação financeira, inclusive em medições de obra.
Impacto por perfil de empresa	Construtoras com contratos em andamento exigem atenção redobrada; incorporadoras dependem da regulamentação do redutor social.

Conclusão

A Reforma Tributária redesenha a estrutura tributária da construção civil.

Apesar das regras específicas para locação e incorporação, a transição exige revisão de contratos, gestão de créditos acumulados e adequação ao Split Payment até 2033.

