BOLETIM MRHENRIQUE · NOVEMBRO DE 2026

Reforma Tributária: impactos na construção civil e nas empresas de engenharia

O que muda com a CBS a partir de 1º de janeiro de 2027 (LC 214/2025)

MRHenrique Assessoria Contábil e Avaliações Periciais · mrhenriqueconsult.com.br

Em 1º de janeiro de 2027, a CBS passa a valer

PIS e Cofins deixam de existir. Para construtoras, empreiteiras, incorporadoras e escritórios de engenharia, a mudança mexe em três frentes ao mesmo tempo:

01 Preço dos contratos

02 Margem de cada obra

03 Fluxo de caixa

A boa notícia

A Lei Complementar 214/2025 deu ao setor tratamento próprio, com alíquotas reduzidas e regras de transição.

A má notícia

Sem simulação, é fácil errar o preço, porque o que se paga passa a depender dos créditos de cada obra e não só da receita.

PIS e Cofins acabam em 2027; ICMS e ISS só saem em 2033

2026

Ano de teste

CBS 0,9% + IBS 0,1%
compensáveis com PIS/Cofins

2027–2028

CBS plena

PIS e Cofins extintos
CBS ≈ 11,3% (referência)
IBS segue em 0,1%

2029–2032

Transição do IBS

ICMS e ISS caem aos poucos; o IBS sobe na mesma medida

2033

Modelo completo

Só CBS + IBS
(IVA dual)

Fases sem escala de tempo; a de destaque começa em 1º de janeiro de 2027

11,3%

alíquota de referência da CBS

A alíquota de 2027 ainda não está fechada

Em 28/10/2026, o TCU calculou a alíquota de referência da CBS em 11,3%, e o Senado tem até 15/12/2026 para fixá-la por resolução. Os números deste boletim usam 11,3% como estimativa.

Obras e empreitadas: alíquota com redução de 50%

REGIME ESPECÍFICO

Operações com bens imóveis (arts. 251 a 270 da LC 214/2025). O art. 261 reduz em 50% as alíquotas da CBS e do IBS.

≈ 5,65%

CBS de uma obra antes dos créditos: 11,3% (referência do TCU) com redução de 50%.

	Hoje (PIS/Cofins cumulativo)	A partir de 2027 (CBS)
Alíquota	3,65% sobre a receita	≈ 5,65% (11,3% com redução de 50%)
Créditos	Não há	Materiais, equipamentos, subempreiteiros e serviços tomados
Folha de pagamento	Irrelevante para o cálculo	Não gera crédito
Efeito no preço	Imposto “embutido”	Imposto destacado na nota, crédito para o cliente contribuinte

O perfil de custos define a carga da obra

Obra intensiva em material

Estrutura, acabamento, equipamentos.

Muitos créditos: a carga líquida tende a cair.

Obra intensiva em mão de obra própria

A folha de pagamento não gera crédito.

Poucos créditos: a carga líquida tende a subir.

Subempreitadas

O subempreiteiro também recolhe com redução de 50%.

O crédito que você toma acompanha esse valor.

O IBS, que substituirá ISS e ICMS, só começa a pesar a partir de 2029 e também terá a redução de 50% nas obras.

Projetos e consultoria: redução de 30% com requisitos

Escritórios de projeto, fiscalização, laudos e consultoria de engenharia ou arquitetura podem ter redução de 30% na CBS e no IBS, pelo art. 127 da LC 214/2025. Com a referência de 11,3%:



A redução não é automática

O benefício depende de requisitos da sociedade e do serviço prestado. Veja o que conferir no próximo slide.

Principais pontos a conferir na sociedade (art. 127)

Os sócios devem ser pessoas físicas habilitadas e fiscalizadas pelo conselho profissional (CREA ou CAU) na atividade da empresa.

Não pode haver pessoa jurídica como sócia nem investidor no quadro.

O serviço prestado precisa ser o da profissão intelectual regulamentada.

E o impacto na carga?

Como o principal custo desses escritórios é a equipe, e a folha não gera crédito, a carga tende a subir em relação aos 3,65% (cumulativo) ou aos 9,25% (não cumulativo) de PIS/Cofins.

Em compensação, o cliente que é contribuinte toma crédito da CBS destacada na nota, e isso deve entrar na negociação de preço.

Incorporação e loteamento: a janela até 2029

Empreendimentos que entrarem no regime até 1º/01/2029 podem continuar pagando um percentual fixo sobre a receita recebida. A troca é abrir mão dos créditos e dos redutores.

Situação	Regra	Base legal (LC 214/2025)
Incorporação com patrimônio de afetação e opção pelo RET antes de 01/01/2029	IBS + CBS de 2,08% da receita mensal recebida, sem créditos (0,53% na habitação de interesse social)	Art. 485
Loteamento com registro antes de 01/01/2029	IBS + CBS de 3,65% da receita bruta recebida, sem créditos e sem redutor social	Art. 486
Venda de imóvel residencial novo, fora da transição	Redutor social de R$ 100 mil por unidade (R$ 30 mil por lote), corrigido pelo IPCA, além do redutor de ajuste	Arts. 257 a 259
Momento do pagamento na incorporação e no loteamento	CBS devida a cada parcela recebida do comprador	Art. 262

Simule empreendimento por empreendimento: depende do volume de compras com crédito, do preço de venda e do ritmo de recebimento.

O que fazer antes de janeiro

1. Revisar contratos de longo prazo e incluir cláusula de reequilíbrio pela CBS.
2. Simular a margem de cada obra, comparando o crédito dos insumos com a folha, que não gera crédito.
3. Verificar se a sociedade de engenharia ou arquitetura cumpre os requisitos do art. 127.
4. Decidir, em cada empreendimento, entre o RET de transição e o regime de imóveis com créditos.
5. Ajustar ERP, cadastros (CNO e CIB) e emissão de NF-e e NFS-e com destaque da CBS.
6. Rever tabelas de preço e propostas comerciais emitidas para 2027.

A MRHenrique simula o impacto da CBS na sua obra ou no seu escritório.

WHATSAPP (11) 96020-1281

E-MAIL comercial@mrhenriqueconsult.com.br

SITE mrhenriqueconsult.com.br

Fontes

- **Lei Complementar 214/2025, com redação da LC 227/2026: arts. 127, 251 a 270, 349, 485 e 486 (Planalto)**
  https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm
- **TCU, TC 006.529/2026-7, sessão de 28/10/2026: alíquota de referência da CBS para 2027 (acórdão)**
  https://www.reformatributaria.com/wp-content/uploads/2026/10/006.529-2026-7-VR-Aliquota-CBS-Reforma-Tributaria.pdf
- **Brasil 61: Senado deve definir alíquota da CBS até 15 de dezembro**
  https://brasil61.com/n/reforma-tributaria-aliquota-da-cbs-deve-ser-definida-pelo-senado-ate-15-de-dezembro-bras2617397.amp
- **Machado Meyer: regime de transição do setor imobiliário**
  https://www.machadomeyer.com.br/pt/inteligencia-juridica/publicacoes-ij/tributario-ij/impactos-do-regime-especial-de-transicao-do-setor-imobiliario
- **LegJur: art. 486 da LC 214/2025**
  https://www.legjur.com/legislacao/art/lec_00002142025-486

Material informativo, sem valor de parecer. Os percentuais são estimativas, calculados antes dos créditos, e podem mudar com a resolução do Senado.