



# Reforma Tributária Impactos na Construção Civil

Prof. Pedro Anan Junior

# Prof. Pedro Anan Junior

- Sócio da Anan Advogados
- Especialista em Direito Empresarial pela PUC-SP
- MBA Controller pela FIPECAFI/FEA-USP
- Foi Conselheiro do CARF – 2 Seção, 2 Câmara, 2 Turma Ordinária
- Foi Conselheiro da 4 Câmara do 1 Conselho de Contribuintes do MF
- Foi Juiz Substituto do Tribunal de Impostos e Taxas - SP
- Foi Membro da 4 Camara do Cons. Municipal de Tributos/SP
- Autor dos Livros
  - Fusão, Cisão e Incorporação de Sociedades – Ed. Quartier Latin;
  - Manual de Contabilidade para Advogados – Ed. Quartier Latin;
  - Curso de Contabilidade para Advogados – Ed. Intelecto; e,
  - Curso de Imposto de Renda Pessoa Jurídica – Ed. Intelecto

# Roteiro

- 01. ISS, ICMS, PIS E COFINS – Como era...**
- 02. Regime específico sobre operações com bens imóveis – Como será...**
- 03. Regra-matriz do IBS e CBS**
- 04. Neutralidade, não cumulatividade, B2B, B2C e B2G**
- 05. Tendências**

# TRIBUTAÇÃO ATUAL – Construção Civil

## ISS

- Principal imposto do setor.
- Fato gerador: prestação dos serviços da Lista 7.
- Alíquotas: 2% a 5% (variável conforme município).
- Serviço típico: execução de obras por administração, empreitada ou subempreitada.
- Não incide ISS sobre mercadorias produzidas fora da obra (ICMS).

## ICMS

- Construtoras não são contribuintes de ICMS, salvo quando:
  - Vendem materiais com faturamento separado,
  - Atuam como indústria,
  - Revendem produtos.
- Alíquotas: 7% a 18% conforme o estado.

## PIS e COFINS

- Regime Cumulativo:
  - PIS: 0,65%
  - COFINS: 3%.
- Regime não Cumulativo:
  - PIS: 1,65%
  - COFINS: 7,6%.

# Reforma Tributária Base legal Construção Civil

- Emenda Constitucional  
132/23
- Lei Complementar  
214/25
- Arts. 251 a 270

## TRIBUTAÇÃO - REFORMA TRIBUTÁRIA

- ✓ IBS e CBS
- ✓ Carga tributária sobre o consumo
- ✓ Ampla tomada de créditos
- ✓ Tributação no destino
- ✓ Irrelevância da opção por lucro real ou presumido para fins de tributacão do consumo

# Base Legal enquadramento serviço construção civil atividade imobiliárias

Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

(...)

V - serviços de construção civil.

- **Fato Gerador:** Prestar serviços de construção civil: Construção – Reformas – Gerenciamento da obra – Projeto – Instalações – Acabamentos – Estruturas – Manutenção predial – Montagem (Art. 252, da LC 214/2025)
- **Onde é devido o tributo:** Local da obra
- **Quando é devido o tributo:** Momento do fornecimento (art. 254, V da LC 214/2025).
  - **Sujeito Ativo:** O prestador de serviço de construção (art. 263, V da LC 214/2025).
  - **Sujeito Passivo:** União (CBS) e Estados e Municípios (IBS).
  - **Base de Cálculo:** Valor da operação “valor cheio” (art. 255, V da LC 214/2025).
  - **Alíquota:** Alíquota reduzida em 50%.
    - Alíquota normal estima-se 27% - 28%
    - Alíquota reduzida – 13,5% - 14%

# NEUTRALIDADE TRIBUTÁRIA E NÃO CUMULATIVIDADE

## Problema no Regime Atual (ISS/ICMS)

- Sistema cumulativo, com sobreposição ISS + ICMS.
- Dificuldade de separar material x serviço → forte litigiosidade.
- Insumos frequentemente tornam-se custo tributário, reduzindo competitividade.
- Modelos diferentes entre municípios → perda de eficiência e insegurança.

## Não Cumulatividade

- Crédito do valor efetivamente pago nas entradas.
- Crédito universal: bens, serviços, subempreitadas, locações, equipamentos, materiais incorporados ou consumidos.
- Elimina a necessidade de demonstrar “incorporação definitiva”.

## Neutralidade

- Imposto não deve afetar a escolha econômica entre: contratar direto ou via empreitada, terceirizar ou internalizar, fabricar ou adquirir materiais.
- Custo final da obra deixa de ser influenciado por distorções tributárias.
- Incentiva produtividade, eficiência e industrialização da construção (off-site, pré-moldados, BIM, supply chain integrado).
- Redutor de 50% da alíquota reforça a neutralidade em obras públicas e privadas.

# INSUMOS - SITUAÇÃO ATUAL

## ISS e ICMS

ISS (LC 116/2003): Regra geral → base cheia, sem dedução de materiais.

REsp 1.916.376/STJ: A dedução das mercadorias da base de cálculo do ISS é aplicável às hipóteses em que as mercadorias:

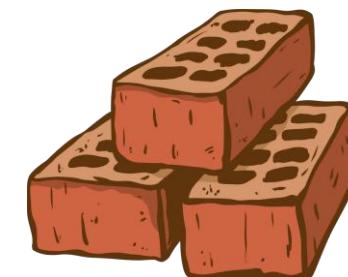
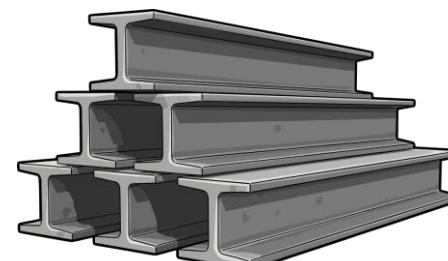
- (i) tenham sido produzidas pelo prestador dos serviços fora do local da obra e;
- (ii) sejam por ele comercializadas em operação sujeita à incidência do ICMS.

## Problema Estrutural dos Insumos

Regime cumulativo e não neutro, com frequente “bitributação” ISS/ICMS.

Ineficiência do modelo: Custo tributário elevado; Insegurança jurídica; Falta de critérios uniformes para materiais x serviços.

A dedução depende de prova, nota fiscal, incorporação definitiva e submissão ao ICMS.



## INSUMOS - REFORMA TRIBUTÁRIA

- Fim da controvérsia material x serviço.
- Crédito no Pagamento (financeiro)
- IBS/CBS incidem sobre operações, não exigindo distinção jurídica entre serviço e bem.
- O debate sobre “dedutibilidade de materiais” desaparece.
- Direito a crédito de todo e qualquer insumo, independentemente de:
  1. Tipo do material;
  2. Se incorpora ou não à obra;
  3. Se é bem, serviço ou material de consumo.
- A aplicação do conceito da não-cumulatividade permitirá a apropriação dos créditos dos materiais adquiridos de terceiros ou dos insumos quando produzidos pelo prestador dos serviços.
- Na prática, isso elimina a tributação “em cascata” ao longo da cadeia: cada item é tributado apenas no valor agregado.

# B2B, B2C e B2G

## B2B – Business to Business

- Gera crédito de IBS/CBS.
- Operações tendem a ser mais eficientes, pois o adquirente aproveita integralmente os créditos.
- Empresa vendedora/prestadora destaca o imposto devido, que será compensado pelo adquirente via crédito.
- Exemplos na Construção Civil: fornecimento de materiais para construtoras; empreitadas entre empresas; contratação de pré-moldados.

## B2C – Business to Consumer

- Não gera crédito para o tomador pessoa física.
- O custo final aumenta, pois não há compensação de créditos.
- A restrição de crédito sobre mão de obra impacta mais intensamente esse modelo.
- Assegurado o direito ao crédito sobre os materiais de construção utilizados limitado ao valor do débito relativo à prestação de serviço de construção civil.
- Exemplos na Construção Civil: venda de apartamentos; obras e reformas contratadas por pessoas físicas.

## B2G – Business to Government

- Relações comerciais entre empresas e governo.
- Governo, como tomador, não utiliza crédito de IBS/CBS, semelhante ao B2C.
- A empresa fornecedora mantém direito ao crédito de suas entradas, mas o adquirente (ente público) não se credita.
- Ausência de crédito para o tomador pode elevar o custo de contratações públicas.
- Aplicação de alíquotas reduzidas em compras governamentais
- Produto da arrecadação do IBS será integralmente destinado ao ente federativo contratante

# Cronograma Implantação

---

- 2026
  - Período de testes: alíquota simbólica de 1% (0,9% CBS + 0,1% IBS)
- 2027
  - PIS/COFINS substituídos pela CBS
- 2028
  - Início da substituição do ICMS e ISS pelo IBS
- 2033
  - Conclusão da transição; IBS integralmente vigente

## TENDÊNCIAS

- No curto prazo, aumento da carga tributária e da complexidade
- Aumento da pejotização e terceirização
- Aumento do compliance tributário para rastreamento de créditos
- Atenção aos contratos
- Atenção ao regime de contratação e tipo de obra
- Reestruturação de custos e preços
- Industrialização da construção civil
- Construções modulares e off-site
- Papel importante da ABCIC e Associadas na regulamentação do setor.

# Obrigado!



@pedroananjr

---



@contabilidadeparaadvogados2020

---



Contabilidadeparaadvogados2020

---



Contabilidade para advogados - Prof. Pedro Anan Junior

---

[www.ananadvogados.com.br](http://www.ananadvogados.com.br)