



Implicações da Reforma Tributária na Construção Civil

Emenda Constitucional nº 132/2023
Lei Complementar nº 214/2025

Ministrantes: CONTADOR PAULO JONI TEIXEIRA
ADVOGADO EDMUNDO EICHENBERG

Outubro/2025

INTRODUÇÃO

Caros colegas e empresários, o ponto de partida da nossa discussão é a base legal. A **emenda constitucional 132** aprovada no final de 2023 formalizou, a Reforma Tributária. Ela estabeleceu a criação de um novo imposto sobre o valor agregado (IVA) para unificar a tributação sobre o consumo.

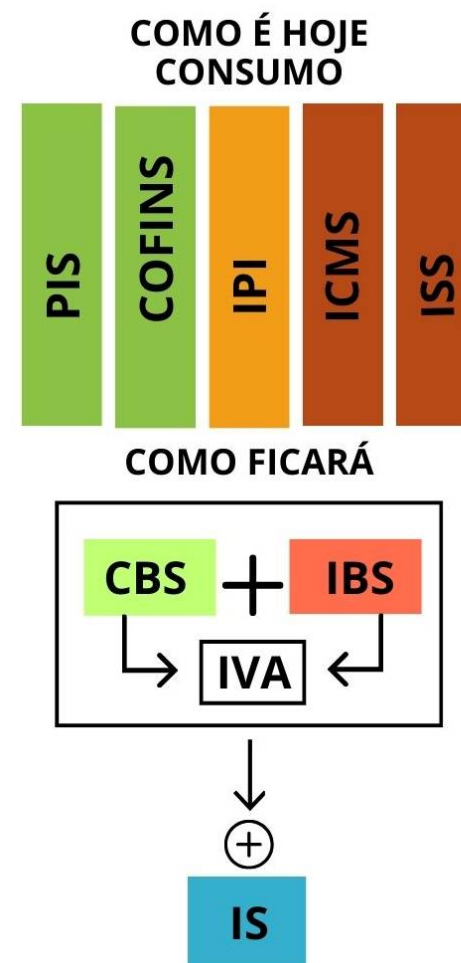
No entanto o que nos tira o sono e exige o nosso foco imediato é a Lei Complementar número 214/2025. Esta LC não é o fim, mas o começo da história, pois ela que regulamenta o IVA DUAL, o IBS e a CBS, e, crucialmente para nós, define o **regime específico de tributação para operações com bens imóveis**.

O **recado é claro**, a reforma não é mais uma discussão, mas uma legislação sancionada e em fase de detalhamento com transição gradual que começa já em 2026 “**a inércia não é uma opção**”.



O QUE MUDA?

- **Extingue cinco tributos** (PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS) que eram cumulativos e variam por estado e município.
- **Cria o IVA DUAL** (CBS e IBS) que se baseia na **não cumulatividade plena**. Isso significa que a regra não é mais pagar imposto, mas sim permitir crédito de tudo que é insumo.
- Que será unificação dos cinco tributos em dois novos tributos o (IBS e CBS) formando o IVA DUAL.



Para o ramo imobiliário, isso é uma **revolução: saímos da incerteza da tributação oculta no custo da produção, para a transferência do crédito fiscal**. O desafio porém é que gerenciar esse crédito e navegar nos novos **regimes específicos** será estruturalmente mais complexo para a contabilidade no dia a dia.



O IMPACTO NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL

a. Regimes específicos e redutores (o lado positivo com ressalvas)

Manutenção parcial do RET:

Para incorporações imobiliárias, o RET deve ser mantido, porém com alíquotas possivelmente reformuladas com base no novo IBS/CBS — como, por exemplo, alíquotas reduzidas para imóveis populares.

Ponto de alerta:

A manutenção do RET visa preservar a segurança e o fluxo de caixa de setor, mas os detalhes exatos e a transição ainda precisam ser consolidados em regulamentos.



O IMPACTO NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL

a. Regimes específicos e redutores (o lado positivo com ressalvas)

Redução de alíquotas:

O setor imobiliário (incorporação, venda de imóveis prontos, loteamentos) e a construção civil se beneficiam de **redutores** de alíquota efetiva menor que a padrão que é alta, estimada entre 26,5% a 28% .

Imóveis em geral: Redução de 50% na alíquota padrão (resultando em 13,25% e 14%).

Locação de imóveis: Redução de 70% na alíquota padrão (resultando em 7,95% e 8,4%).

Loteamentos: Redução de 30% na alíquota padrão (resultando em 18,55% e 19,60%).



O IMPACTO NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL

b. Não cumulatividade plena a revolução contábil (maior mudança)

Cenário atual: (construção civil e incorporadoras)

Hoje a construtora ou incorporadora, muitas vezes não aproveita integralmente os créditos de PIS /COFINS e não se acredita de ICMS, ou ISS sobre materiais e serviços **o tributo vira um custo.**

NOVO CENÁRIO: Com o IBS e CBS e a não cumulatividade plena, a regra é o **crédito amplo** (crédito financeiro).



O IMPACTO NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL

b. Não cumulatividade plena a revolução contábil (maior mudança)

BENEFÍCIO: maior capacidade de creditamento sobre os materiais e insumos (que hoje já vem com a carga embutida). Isso deve, em tese, desonerar a cadeia produtiva.

Desafio contábil/fiscal: a contabilidade e os sistemas de TI precisarão se adaptar radicalmente para gerenciar o novo regime de créditos (exemplo rateio de créditos, momentos de apuração de crédito).



O IMPACTO NO SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL

c. Riscos e desafios da construção civil (mão de obra)

Aumento na tributação de serviços: serviços com pouca compra de insumos, como projetos de engenharia, arquitetura e a própria cessão de mão de obra que hoje pagam ISS (2% a 5%) podem sofrer um aumento de carga tributária se a alíquota efetiva do IBS/CBS for significativamente maior (mesmo com os redutores).

Necessidade de reequilíbrio contratual: contratos de longo prazo e empreitadas, precisarão ser revistos para acomodar a mudança tributária e o risco de maior oneração em serviços.



A PARTE CONTÁBIL E A URGÊNCIA DA REGULAMENTAÇÃO

A crítica principal: a crise da indefinição e a inércia.

Argumento forte: aprovamos a emenda, mas estamos na fase crucial da **regulamentação lei complementar 214/2025** e da publicação de inúmeros decretos de normas infralegais.

O fato: o setor contábil e as empresas não podem esperar o sistema ser inaugurado em 2026/2027 para começar a agir.

“ A reforma não é um interruptor que se liga em 2033 é uma transição gradual que exige preparação imediata”.

Falta de preparação (crítica aos colegas e empresários)

Foco na sobrevivência (e não na oportunidade): muitos contadores e empresários estão esperando o “texto final” ou “a solução de mercado”, ignorando que o tempo é escasso.



A PARTE CONTÁBIL E A URGÊNCIA DA REGULAMENTAÇÃO

Impacto contábil profundo: a mudança no cálculo de custos, o gerenciamento da não cumulatividade plena (crédito financeiro) e a necessidade de controle gradual do fato gerador exigirão:

- **revisão do plano de contas:** para acomodar o novo modelo de crédito e débito.
- **ajustes dos sistemas de ERP/TI:** a tecnologia precisa ser adaptada para calcular IBS/CBS e o crédito financeiro (onde a não cumulatividade, é complexa).
- **análise do fluxo de caixa:** o momento do crédito e débito afetará o fluxo de caixa exigindo simulações e planejamento financeiro imediato.



A PARTE CONTÁBIL E A URGÊNCIA DA REGULAMENTAÇÃO

Ação imediata (o que fazer)

- **capacitação urgente:** estudar a LC 214/2025 e acompanhar as discussões das normativas infralegais.
- **diagnóstico de custo tributário atual:** Fazer uma análise detalhada dos custos tributários atuais (PIS, COFINS, ISS) para poder comparar cenários e entender onde a alíquota efetiva vai aumentar ou diminuir.
- **simulação de impacto:** realizar simulações dos novos regimes, especialmente o RET reformulado, e dos redutores da alíquota.



PAPEL ESTRATÉGICO DO CONTADOR E EMPRESÁRIO

Fim da espera: A LC 214/2025 já estabeleceu as bases do regime específico para o setor imobiliário. Embora ainda falte o detalhamento (normas infralegais), os profissionais da contabilidade e os empresários já possuem informações suficientes para começar o planejamento e as simulações. A inércia demonstra a falta de interesse da própria saúde financeira da empresa e no cumprimento das novas obrigações acessórias, que prometem ser detalhadas e exigentes.

O objetivo dessas mudanças radicais, a reforma tributária, traz potencial de desonerar a cadeia produtiva e simplificar, mas, a complexidade da transição e a necessidade de regulamentação imediata exigem que o **CONTADOR** deixe de ser apenas o calculista de impostos e se torne um **ESTRATEGISTA TRIBUTÁRIO** que conduza a empresa com segurança pelos próximos anos. Para o empresário a inércia é o maior risco, quem começar a se organizar e simular agora estará em vantagem competitiva e de conformidade quando as regras começarem a valer em 2026.



CONCLUSÃO

Mensagem final

A **expectativa** é a organização da empresa seja eficiente e aliada a prometida simplificação (com regras uniformes nacionalmente) destrave o crescimento da economia.

Contudo, essa organização das empresas seja eficiente, só será se entre nós, contadores, advogados e empresários fizermos nossa lição de casa: “dominar o novo regime de créditos e débitos para que a desoneração não se perca por falta de organização contábil, jurídica e administrativa.”



LUCRO PRESUMIDO X REGIME DE TRANSIÇÃO ESPECÍFICO

IMÓVEL RESIDENCIAL NOVO

DESCRIÇÃO	TERRENO ADQUIRIDO DE PESSOA JURÍDICA OU DE PESSOA FÍSICA CONTRIBUINTE					
VALOR DA VENDA	200.000,00	250.000,00	440.000,00	800.000,00	2.000.000,00	5.000.000,00
CUSTO TERRENO 10%	20.000,00	25.000,00	44.000,00	80.000,00	200.000,00	500.000,00
CUSTO CONSTRUÇÃO 50%	100.000,00	125.000,00	220.000,00	400.000,00	1.000.000,00	2.500.000,00
REDUTOR SOCIAL	80.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
APURAÇÃO IBS = CBS	-	-	76.000,00	220.000,00	700.000,00	1.900.000,00
VALOR DO IBS = CBS (13,25%)	-	-	1.070,00	29.150,00	92.750,00	251.750,00
% IBS + CBS	-	-	2,29%	3,65%	4,64%	5,04%
DESCRIÇÃO	TERRENO ADQUIRIDO DE PESSOA FÍSICA NÃO CONTRIBUINTE					
APURAÇÃO IBS + CBS	-	25.000,00	120.000,00	300.000,00	900.000,00	2.400.000,00
VALOR DO IBS + CBS (13,25%)	-	3.312,50	15.900,00	39.750,00	119.250,00	318.000,00
% IBS + CBS	-	1,33%	3,61%	4,97%	5,96%	6,36%



	LUCRO PRESUMIDO		
	REGIME DE TRANSIÇÃO ESPECÍFICO		
Nº	DESCRIÇÃO	LUCRO PRESUMIDO	
1	IMÓVEL CONCLUÍDO PARA FINS RESIDENCIAIS		
	1.1 VALOR DE VENDA		
2	CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		
	2.1 TERRENO		
	2.2 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO ATÉ 31/12/2026		
	2.4 REDUTOR DE AJUSTE		
3	REDUTOR SOCIAL		
	3.1 REDUTOR SOCIAL - IMÓVEL NOVO PARA FINS RESIDENCIAIS		
4	BASE DE CÁLCULO (1)-(2.4)-(3.1)		
5	APURAÇÃO DO IBS + CBS		
	5.1 IBS (0,10% em 2026) (8,9% EM 2027)		
	5.2 CBS (0,90% em 2026) (4,35% em 2027)		
	5.5 CRÉDITOS C/ IBS		
	5.6 CRÉDITOS C/ CBS		
	5.9 TOTAL DO IBS + CBS DEVIDO		
6	OUTROS IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		
	6.1 IRPJ (1,20% x 1)		
	6.2 CSLL (1,08% x 1)		
	6.3 PIS (0,65% x 1)		
	6.4 COFINS (3% x 1)		
	TOTAL IMPOSTOS DEVIDOS		
7	CARGA TRIBUTÁRIA		



NOVIDADE!

CONSTRUPOC:

Programa contábil focado na apropriação da receita pelo método da
Porcentagem de Obra Concluída (POC)



NOSSO PORTFÓLIO DE CAPACITAÇÕES

- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: FORMAÇÃO ESTRATÉGICA
- DESVENDANDO A SCP: FUNDAMENTOS ESSENCIAIS
- DESVENDANDO A SPE: FUNDAMENTOS ESSENCIAIS
- PERMUTA DE IMÓVEIS: ASPECTOS, CONTABILIDADE E TRIBUTAÇÃO
- CONTABILIDADE PARA EMPRESAS CONSTRUTORAS
- CONTABILIDADE PARA INCORPORADORAS E LOTEADORAS
- GANHO DE CAPITAL
- RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES
- REFORMA TRIBUTÁRIA: TEORIA E PRÁTICA NO RAMO IMOBILIÁRIO



An icon of an envelope inside a circle.

Email: suporte@jonicursos-rs.com.br

An icon of a speech bubble with a telephone handset inside a circle.

WhatsApp: (51) 98033-1903

An icon of a globe with a cursor arrow pointing to it.

Site: alternativa-rs.com.br

An icon of a camera inside a square.

Instagram: [@joniteixeira_](https://www.instagram.com/joniteixeira_)

An icon of the letters 'in' inside a square.

Linkedin: [linkedin.com/in/joni-teixeira-a37795289/](https://www.linkedin.com/in/joni-teixeira-a37795289/)
Estamos à disposição maiores informações.