Reforma Tributária: o que muda para Construção e imobiliário

Informativo para empresários. Emitido em 18/11/2026.

1. A Reforma em um minuto

A Reforma cria a **CBS** (federal) e o **IBS** (estados e municípios) para substituir, aos poucos, PIS, Cofins, ICMS e ISS. A mudança acontece em fases, de 2026 a 2033.

2023 a 2025	2026 · você está aqui	2027 a 2028	2029 a 2032	2033
Aprovação e regulamentação	**Ano de teste**	**CBS plena**	**IBS sobe, ICMS/ISS caem**	**Sistema novo pleno**
EC 132 (20/12/2023) e LC 214 (16/01/2025)	CBS 0,9% e IBS 0,1%, compensáveis	PIS/Cofins saem; IBS 0,05% + 0,05%	Transição gradual em quatro anos	ICMS e ISS extintos

Em 2026, fase de teste: CBS 0,9% e IBS 0,1%, compensáveis (LC 214/2025, arts. 343, 346 e 348). Fases conforme LC 214, LC 227 e EC 132.

2. O que muda no seu dia a dia

As notas fiscais passam a trazer CBS e IBS. Os documentos fiscais eletrônicos incluem os novos tributos em datas que variam por tipo de nota (03/08, 01/10 e 01/12/2026).
Fonte: Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026, art. 1º

O imposto aparece à parte do preço. CBS e IBS são cobrados por fora: não entram na própria base de cálculo.
Fonte: LC 214/2025, art. 12, §2º, I

Pagamento dividido (split payment). Prestadores de serviço de pagamento passam a separar e recolher o tributo na liquidação da venda, o que muda o fluxo de caixa.
Fonte: LC 214/2025, art. 31

ICMS e ISS diminuem aos poucos. De 2029 a 2032 a transição é gradual; em 2033 o sistema novo fica pleno e ICMS e ISS deixam de existir.
Fonte: LC 214/2025, arts. 361 a 364; EC 132/2023, art. 22

Compras podem gerar crédito. No regime regular, o tributo pago nas compras pode ser descontado do tributo das vendas, conforme as regras de crédito da LC 214.
Fonte: LC 214/2025 (regime de créditos)

Atenção para o seu setor

Há redutor de ajuste e regras de bem imóvel. A calculadora é só uma primeira estimativa por competência de venda.

3. Datas que você não pode perder

Data	O que acontece
30/11/2026	Último dia para cancelar a opção (Simples ou regime regular), em caráter irretratável Decisão ou obrigação ligada ao Simples. Fonte: Roteiro RFB, item 2.3.3; Res. CGSN 186/2026
01/12/2026	NFS-e de plataformas digitais, subitens 1.03, 1.05, 1.09 e 16.01, bens imateriais, condomínio, locações e demais serviços; NFGas; BP-e semiurbano e aéreo Sua nota fiscal precisa trazer CBS/IBS. Fonte: Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026, art. 1º, III (a, b, c, e, f, g, h), VI (a, b) e XI
15/12/2026	Prazo para o Senado fixar as alíquotas de referência de CBS e IBS Mudança de alíquotas e de tributos. Fonte: LC 214/2025, art. 349 (data: conferir no Senado)
20/12/2026	Confirmar, alterar ou complementar as informações de dez/2025 a nov/2026 (Simples) Decisão ou obrigação ligada ao Simples. Fonte: Res. CGSN nº 190/2026, art. 144-E, I
31/12/2026	Último dia do ano de teste (CBS 0,9% e IBS 0,1%) Mudança de alíquotas e de tributos. Fonte: LC 214/2025, arts. 343 e 346; Res. CGSN 190/2026
01/01/2027	Optantes do Simples passam a emitir documentos com IBS/CBS; CBS plena; opção produz efeitos Sua nota fiscal precisa trazer CBS/IBS. Fonte: SC 103/2026 (cita Ato Conjunto nº 4/2026, art. 1º, §1º); LC 214/2025, arts. 344 e 347
20/01/2027	Prestar as informações da competência de dez/2026 (Simples) Decisão ou obrigação ligada ao Simples. Fonte: Res. CGSN nº 190/2026, art. 144-E, II
29/01/2027	Opção pelo SIMEI (MEI), último dia útil de janeiro Decisão ou obrigação ligada ao Simples. Fonte: Roteiro RFB de opção do SN para 2027

4. O que fazer agora

- **Separe os documentos** da lista na última página do roteiro e envie ao escritório.
- **Fale com o fornecedor do sistema de notas**: pergunte se a versão com CBS/IBS já está disponível.
- **Peça sua simulação**: com os números reais, o escritório mostra quanto a carga muda a cada ano.
- **Revise preços e contratos longos** antes de 2027.

O escritório acompanha cada prazo e cada mudança na lei. Procure-nos antes das datas acima.

Control Maza | Agribusiness & Gestão Contábil
Contabilista responsável: Rannyere de Sousa Santos (CRC 022.269-O/3)
(62)98176-7328 · sousa@controlmaza.com.br · www.controlmaza.com.br
Material informativo geral, sem análise do caso concreto. Percentuais de 2027 em diante são estimativas até a resolução do Senado. Confirme o enquadramento de cada produto ou serviço com o escritório antes de decidir. Escrituração e responsabilidade técnica exigem contabilista com CRC ativo.