CONTROL MAZA
AGRIBUSINESS & GESTÃO CONTÁBIL

Kit do empresário Reforma Tributária

Construção e imobiliário

Informativo e roteiro prático · 18/11/2026

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

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.

Roteiro prático: Construção e imobiliário

Passo a passo para preparar a empresa para a Reforma Tributária. Marque cada passo concluído e leve esta folha para a reunião com o escritório. Emitido em 18/11/2026.

Passo a passo

☐ 1. Setor: Obras e imóveis

Separar venda de imóvel, locação e serviço de obra; verificar redutor de ajuste.

Quem faz: Escritório | **Pronto quando:** Item conferido e anotado

☐ 2. Setor: Contratos em andamento

Mapear contratos e recebíveis que atravessam 2027.

Quem faz: Escritório | **Pronto quando:** Item conferido e anotado

☐ 3. Regime do cliente

Confirmar se a empresa é Simples, Presumido ou Real e se vale a pena escolher o regime regular de CBS/IBS.

Quem faz: Empresa e contador | **Pronto quando:** Regime e opção confirmados por escrito

Opção e cancelamento no Simples: ver 30/09 e 30/11/2026 (Res. CGSN 186/2026).

☐ 4. Cadastro de itens

Listar tudo que a empresa vende e compra, com o código NCM (produtos) ou NBS (serviços).

Quem faz: Empresa envia, escritório confere | **Pronto quando:** Planilha de itens com NCM/NBS conferida

☐ 5. Enquadramento

Ver, item por item, se há redução de alíquota, regime diferenciado ou Imposto Seletivo.

Quem faz: Escritório | **Pronto quando:** Cada item com enquadramento e condição legal anotados

☐ 6. Códigos fiscais

Colocar os códigos novos (CST e cClassTrib) no cadastro do sistema de notas.

Quem faz: Escritório e fornecedor do sistema | **Pronto quando:** Nota de teste emitida e aprovada

☐ 7. Sistema emissor

Pedir ao fornecedor do sistema de notas a versão com os campos novos de CBS/IBS e testar a emissão.

Quem faz: Empresa | **Pronto quando:** Nota emitida com CBS/IBS sem rejeição

Datas: 03/08, 01/10 ou 01/12/2026, conforme o tipo de nota (Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 4/2026).

☐ 8. Simulação com dados reais

Calcular, com os números reais dos últimos 12 meses, quanto muda a carga a cada ano.

Quem faz: Escritório | **Pronto quando:** Relatório de simulação de 2026 a 2033 entregue

☐ 9. Créditos

Identificar quais compras geram crédito de CBS/IBS e quais fornecedores não geram.

Quem faz: Escritório e empresa | **Pronto quando:** Mapa de fornecedores e créditos

☐ 10. Caixa e split payment

Avaliar como o pagamento dividido (split payment) afeta o dinheiro disponível em caixa.

Quem faz: Empresa e escritório | **Pronto quando:** Projeção de caixa considerando o split

☐ 11. Preços e contratos

Rever a tabela de preços e os contratos longos (revisão e repasse de tributos).

Quem faz: Empresa, com apoio jurídico e do escritório | **Pronto quando:** Novos preços e cláusulas ajustadas

☐ 12. Calendário

Anotar datas e prazos e avisar quem decide na empresa.

Quem faz: Escritório | **Pronto quando:** Calendário com alarmes ativo

Veja a lista de datas no informativo.

☐ 13. Fechamento

Registrar o que foi decidido. Escrituração e responsabilidade técnica exigem contabilista com CRC.

Quem faz: Contador responsável | **Pronto quando:** Resumo das decisões assinado

Documentos para separar e enviar ao escritório

☐ Notas fiscais de venda e de compra dos últimos 12 meses

☐ Lista de produtos e serviços com NCM ou NBS

☐ Regime tributário atual (Simples, Presumido ou Real) e últimas apurações

☐ Extrato dos créditos atuais de ICMS, PIS e Cofins

☐ Contratos de longo prazo com clientes e fornecedores

☐ Lista dos principais fornecedores (e se são do Simples Nacional)

☐ Nome e contato do fornecedor do sistema que emite as notas

Anotações da reunião

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.