EXXATA

ALERTA PARA OBRAS · VERSÃO RESUMIDA · NOVEMBRO DE 2026

Reforma Tributária nas Obras

CBS e IBS nos contratos de engenharia: o que muda daqui para frente

O essencial da transição tributária para quem executa e contrata obras: o que muda, quanto muda e o que fazer até janeiro.

ALERTA EXXATA

Reforma tributária do consumo aplicada à construção pesada e à infraestrutura

A reforma tributária chega às obras em 01/01/2027

Quatro números para levar à próxima reunião de contrato.

01/01/2027

CBS substitui o PIS/Cofins

Medições na virada do ano exigem atenção ao fato gerador.

≈ 5,67%

Alíquota da obra em 2027

Com a redução de 50% da construção civil, sobre o preço sem ISS.

≈ +1,5%

Efeito no saldo do contrato

No exemplo da cartilha (BDI de 25%, sem repasse dos fornecedores). Com o redutor de compras públicas, pode até cair.

15/12/2026

Prazo do Senado

Para fixar a alíquota. Até lá vale o cálculo do TCU: CBS de 11,3%.

O que fazer agora

1. **Mapear** os contratos com saldo a executar a partir de 2027 e as cláusulas de tributos e notificação.
2. **Calcular** o efeito em cada contrato com o perfil de custos real da obra.
3. **Notificar** o contratante dentro do prazo contratual e preparar o pedido de reequilíbrio.

NOTA TÉCNICA **Os prazos contratuais de notificação correm a partir do evento: confira se o seu contrato conta de 01/01/2027.**

01 O que muda e quando

Cinco tributos dão lugar a um IVA dual (CBS e IBS), cobrado por fora e com crédito, e a um Imposto Seletivo.

HOJE	PASSA A SER	QUANDO	REFLEXO NA OBRA
PIS e Cofins	CBS	2027	Sai do BDI o PIS/Cofins cumulativo (3,65%). A CBS é cobrada por fora, com crédito.
IPI	Imposto Seletivo	2027	IPI zerado (exceto Zona Franca). IS sobre bens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, inclusive extração mineral.
ICMS	IBS	2029 a 2033	Redução gradual nos materiais e insumos. Fim de benefícios e do diferencial de alíquota.
ISS	IBS	2029 a 2033	ISS da obra mantido até 2028. Substituição gradual pelo IBS a partir de 2029.

Exemplo · alíquota de uma obra em 2027 (contratante privado ou estatal)

11,2468% CBS + **0,10%** IBS × **50%** redução da construção civil (art. 261) = **≈ 5,67%** sobre o preço sem ISS

NOTA TÉCNICA **Na administração direta, autarquias e fundações, o redutor de 44,16% leva a alíquota a ≈ 3,17%. A folha de mão de obra não gera crédito.**

02 Reduções e exceções que alcançam a obra

Principais tratamentos diferenciados da LC 214/2025 que alcançam obras, empreendimentos e sua cadeia.

SEGMENTO	TRATAMENTO	REFLEXO NA OBRA
Serviços de construção civil	Redução de 50%	Empreitada e subempreitada, com ou sem materiais.
Incorporação e loteamento	50% + redutores	Redutor de ajuste (arts. 257–258) e redutor social (art. 259) na venda de unidades e lotes.
Locação e cessão de imóveis	Redução de 70%	Alojamentos, galpões e áreas de canteiro alugados.
Engenharia e arquitetura	Redução de 30%	Projetistas e consultores habilitados que cumpram os requisitos do § 1º.
Projetos de infraestrutura	Suspensão (REIDI)	Máquinas e materiais incorporados à obra, para o titular habilitado.
Compras públicas	Redutor 44,16% (2027)	Pessoa jurídica de direito público interno (redação da LC 227/2026).
Transporte público coletivo	Isenção	O contratante isento não recupera a CBS/IBS da obra.
Simples Nacional e MEI	Crédito limitado	Crédito igual ao tributo pago no regime simplificado.

NOTA TÉCNICA **Reduções de alíquota não estornam o crédito de quem compra. Isenção e imunidade anulam créditos.**

Fontes: EC 132/2023 ↗ · LC 214/2025 (texto compilado) ↗ · TCU – alíquota de referência e redutor 2027 ↗

03 Público x privado: não existe regra geral

O caminho do reequilíbrio depende de quem contrata, mas os desafios aparecem nos dois casos.

PÚBLICO

Contratação pública Administração direta e indireta

Mecanismo	A LC 214/2025 prevê reequilíbrio expresso (arts. 373 a 377), mesmo com matriz de risco em contrário.
Reequilíbrio	Para mais ou para menos: se a carga cair, há revisão de ofício (art. 375). Pedido decidido em até 90 dias, prorrogáveis.
Desafios	• Na administração direta, autarquias e fundações, o redutor de 44,16% (2027) tende a reduzir o tributo no preço. • Ônus da prova da contratada: demonstrar a carga tributária efetiva do contrato. • Estatais: o enquadramento depende da natureza do contrato (Lei 13.303, art. 81, § 5º).

PRIVADO

Contratação privada Obras para empresas e particulares

Mecanismo	A LC 214/2025 não traz mecanismo expresso de reequilíbrio para contratos privados.
Reequilíbrio	Depende das cláusulas de preço e tributos, do tipo de contratação e do Código Civil (arts. 317 e 478).
Desafios	• Estruturar e demonstrar a composição de custos do contrato. • Negociar sem regra legal de recomposição: a prova de onerosidade excessiva é exigente. • Revisar cláusulas de tributos, reajuste e notificação antes da virada.

EM QUALQUER CASO

Caixa: com o split payment (a partir do 2º sem/2027), o tributo sai na liquidação financeira e créditos acumulados viram saldo credor a ressarcir: custo financeiro.

Cadeia: gerir os contratos de fornecedores e subempreiteiros para que o tributo na base contratual seja coerente entre contratada e contratante.

A EXXATA APOIA

Diagnóstico da carteira · Cálculo do impacto · Pleito de reequilíbrio

03 Efeito no contrato: em andamento, novos e consórcios

Mesmo saldo de R$ 10 milhões a executar em 2027 (BDI de 25%): o resultado depende de quem contrata.

−0,81%

Administração direta, autarquias e fundações

Com redutor de compras públicas; não credita.

+1,53%

Estatais e privados contribuintes

Creditam a CBS/IBS: custo efetivo de R$ 9,62 mi.

+1,53%

Isentos e não contribuintes

Não creditam: o reequilíbrio é custo real adicional.

EM ANDAMENTO

Contratos em andamento

- Reequilíbrio previsto em lei: LC 214/2025 (arts. 374 a 377), Lei 14.133 (art. 134) e Lei 13.303 (art. 81).
- Vale nos dois sentidos: se a carga efetiva cair, o preço também cai.
- Observe os prazos contratuais de notificação, contados do evento.

PROPOSTAS

Propostas e contratos novos

- BDI sem PIS/Cofins para execução a partir de 2027; ISS mantido até 2028.
- CBS/IBS por fora, com data-base e alíquota adotada registradas.
- Cláusula de revisão a cada mudança de alíquota na transição.

CONSÓRCIOS

Consórcios e SPEs

- Regra geral: cada consorciada recolhe na proporção da sua participação.
- Opção: apurar débitos e créditos no CNPJ do consórcio (regime regular).
- Formalizar em aditivo a escolha, a divisão de créditos e as responsabilidades.

04 Ações e prazos a partir de agora

01

Mapear

Contratos, data-base, contratante, cláusulas de tributos e prazo restante.

Quando

Já

02

Calcular

Impacto por contrato: BDI, débito, créditos, saldo credor e caixa.

Quando

Já

03

Revisar compras

Regime de cada fornecedor e retirada do PIS/Cofins embutido.

Quando

Até 31/12/2026

04

Decidir

Opção do consórcio e aditivo ao contrato de consórcio.

Quando

Conforme regulamentação

05

Protocolar

Carta de ressalva e pedido de reequilíbrio com memória de cálculo.

Quando

Conforme contrato

BOA PRÁTICA Quem chega com a conta pronta conduz a negociação. A análise estruturada não depende da alíquota final e pode ser antecipada. Para uma primeira estimativa, use a **calculadora da Exxata no OPIC ↗**

NOTA TÉCNICA **Não espere a regulamentação para mapear contratos: os prazos contratuais de notificação correm a partir do evento.**

FERRAMENTA EXXATA

Calculadora de impacto da reforma

Uma primeira estimativa do reflexo da CBS e do IBS sobre o saldo do seu contrato, em cerca de 3 minutos.



O que você recebe

- ✓ O saldo a executar a partir de 2027 pela regra atual do contrato.
- ✓ O valor recalculado com CBS e IBS, ano a ano até 2033, conforme a LC 214/2025.
- ✓ A estimativa no seu e-mail, em cerca de 3 minutos de preenchimento.

ACESSE A CALCULADORA

opic.exxata.com.br/reforma-tributaria ↗

Uma primeira visão para apoiar a revisão de preços, o planejamento e as negociações do contrato.

01
Informe
Os dados macro do contrato no formulário do OPIC.

02
Receba
A estimativa por e-mail. saldo atual e recalculado, ano a ano.

03
Use
Na revisão de preços, no planejamento e na negociação.

NOTA TÉCNICA **A estimativa parte dos dados macro do contrato: é uma primeira visão e não substitui a análise de cada contrato, conforme suas cláusulas e custos.**

Contatos

www.exxata.com.br

/company/exxata

(31) 2519-8624
(31) 9 9560-3995

comercial@exxata.com.br

Belo Horizonte/MG

Av. Getúlio Vargas, nº 671, 8º e 10º Andar, Funcionários, Belo Horizonte/MG

São Paulo/SP

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Ed. Thera Berrini Office, Brooklin, Sala 111, São Paulo/SP

EXXATA

Atitude imediata.
Resultados notáveis.