



MARTELENE CARVALHAES

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMISSÃO DA NOTA FISCAL DE SERVIÇOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM 2026

A simplificação na emissão do documento fiscal eletrônico de serviços e sua utilização em larga escala visa a redução dos custos das empresas, com segurança para guarda e manuseio e agilidade para gestão tributária, inclusive na análise de restituição de créditos tributários.

A partir de **janeiro de 2026** as notas fiscais de serviços devem ser emitidas pelo portal nacional da NFS-e ou pelo sistema da Prefeitura que já esteja integrado. As Prefeituras que possuem emissor próprio já estão integrando com o ambiente nacional.

Alguns detalhes técnicos, neste início de ano estão em fase de adaptação, como é o caso dos campos tributários.

Empresas prestadoras de serviços devem emitir a nota fiscal com o novo layout/leiaute e informar os novos campos exigidos pela legislação.

NFS-e (Receita federal)

NFS-e é a sigla para Nota Fiscal de Serviços Eletrônica (NFS-e), criada pela Receita Federal do Brasil e a Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais (Abrasf).

Ela é utilizada para formalizar a prestação de serviços com a prefeitura do município, reduzindo custos para ambos os lados e aumentando o controle na arrecadação dos Impostos Sobre Serviços (ISS), e na implantação reforma tributária do consumo (CBS e IBS).

A iniciativa visa instituir a NFS-e em ambiente nacional de autorização e guarda de documentos fiscais, nos termos dos Protocolos de Cooperação firmados com entidades representativas dos municípios no âmbito do ENAT (Encontro de Nacional de Administradores Tributários).

A Reforma Tributária vem exigir a padronização da nota fiscal de serviços e amplia o uso da NFS-e no sistema eletrônico nacional.

Novos Campos da NFS-e



MARTELENE CARVALHAES

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

A Nota fiscal de serviço eletrônica está recebendo novos campos no leiaute XML por causa da Reforma Tributária do Consumo, a **partir de janeiro de 2026**.

Essas mudanças tem com objetivo permitir que o documento registre corretamente os novos tributos nacionais (CBS e IBS) e outras informações fiscais importantes para a implantação dos novos tributos, tendo em vista a alteração da sistemática de cálculo.

Por exemplo:

CST (Código de Situação Tributária) para o IBS e CBS

eClassTrib (Código de Classificação Tributária), desses tributos.

finNFSe – Finalidade da emissão da nota (normal, de crédito, de débito) etc.

indFinal – Indica se a operação é para consumidor final

.0 – Não é consumidor final

1 – Consumidor final

cindOp e tpOper – Códigos de operação e tipo de operação de prestação de serviços.

ADN-NBS

ADN Significa Ambiente de Dados Nacionais do NBS, que é uma tabela, que vem permitir cruzamento automático de informações. É o “cérebro informacional” dos serviços.

É uma plataforma nacional de dados criada para padronizar, centralizar e compartilhar informações sobre serviços e outras operações classificadas na NBS- Nomenclatura Brasileiro de Serviços.

NBS é Nomenclatura Brasileira de Serviços Sem o NBS não haverá padronização nacional

O código NBS tem 9 dígitos. A Receita Federal publicou a Tabela de Correlação com os códigos do ISS, disponível no site da Receita Federal

É um código muito importante para classificar o serviço e identificar o serviço e os tributos.



MARTELENE CARVALHAES

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Anexo VIII

Por exemplo de serviços do código 7.02

1.0104.00.00 – Serviços de construção de pontes, estradas e túneis

1.0101.11.00 – Serviços de construção de edificações com um e dois pavimentos.

1.0101.12.00 – Serviços de construção de edificações com mais de dois pavimentos

1.0102.12.00 – Serviços de construção de ferrovias

INDOP

É o Identificador Nacional da Operação. Funciona como um CPF da operação econômica no novo sistema tributário.

A administração tributária precisa saber exatamente qual operação gerou o crédito do IBS e CBS, e é o INDOP que garante esta rastreabilidade.

Deve ser identificada a operação de forma inequívoca para evitar inconsistência de dados e viabilizar o crédito e o débito corretos de IBS e CBS.

É gerado para identificar aquela operação específica e acompanha a operação em todo sistema tributário. Serve como chave de ligação entre documentos e bases de dados.

Anexo VII –



MARTELENE CARVALHAES

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Art . 11	Tipo de operação	Considera-se local da operação	Característica do fornecimento	Código indOp	Local do fornecimento a ser identificado no Dfe
Inc. II	Operação com bem imóvel, bem imaterial, inclusive direito, relacionada a bem imóvel	o local onde o imóvel estiver situado	Execução de operações com bem imóvel, bem imaterial, inclusive direito, relacionado a bem imóvel	020101	Localidade do imóvel (1)
	Serviço prestado fisicamente sobre bem imóvel	o local onde o imóvel estiver situado	Execução de serviços sobre bem imóvel	020201	Localidade do imóvel (1)
	Serviço de administração e intermediação de bem imóvel	o local onde o imóvel estiver situado	Execução dos serviços de administração e intermediação de bens imóveis	020301	Localidade do imóvel (1)

CIB

Cadastro Imobiliários Brasileiro (CIB) é outro campo obrigatório na emissão das notas fiscais, **a partir de janeiro de 2026**.

A obra de construção civil receberá identificação cadastral do CIB integrante do Sínter. O CIB é o inventário de bens imóveis urbanos e rurais constituído com dados enviados pelos cadastros de origem, que deverão atender aos critérios de atribuição do código de inscrição no CIB.

O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expeditos pelo Município (art. 264 parágrafo 2º).

*Planejamento Tributário
e Gestão de Riscos*



MARTELENE CARVALHAES

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Onde localizar o código CIB do imóvel?

O código CIB de cada imóvel, público ou privado, da zona urbana ou rural, pode ser localizado:

- a) No Carne do IPTU
- b) Na Matrícula do imóvel ou na escritura
- c) No e-CIB da Receita Federal
- d) CNIR – Cadastro de Imóveis Rurais.

Martelene Carvalhaes

OAB SP 300.687

CRC ISP 114.185