

DHD

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA

OS IMPOSTOS

27 de abril de 2021

A presente informação destina-se a uma distribuição genérica a Clientes e colegas. Como tal, a informação aqui contida é fornecida de forma geral e abstrata. Não poderá ser utilizada para a tomada de decisões, sendo para tal necessário obter o aconselhamento legal profissional para qualquer caso específico.

O conteúdo desta informação não poderá ser reproduzido, no todo ou em parte, sem o exposto consentimento do seu autor.

Se necessitar de informação adicional sobre este tópico, por favor, contacte-nos em geral@barv.pt.

O **Decreto-Lei n.º 1/2020**, de 09 de janeiro, criou o **Direito Real de Habitação Duradoura** (DHD) com o objetivo de o tornar numa alternativa às soluções de aquisição de habitação própria ou de arrendamento habitacional.

O **Orçamento do Estado para 2020**, aprovado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março, veio regular a tributação do DHD através de alterações aos Códigos do IRS e do IMT.

A TRIBUTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO PESSOA SINGULAR

O **proprietário que contratualize o DHD** verá a **PRESTAÇÃO MENSAL** ser tributada como rendimento predial (Categoria F) sujeito a uma taxa de **tributação autónoma de 10%**.

Esta tributação reduzida (a taxa de tributação autónoma da generalidade dos rendimentos prediais é de 28%) deixará de ter aplicação, com efeitos reportados ao início do contrato, se o DHD cessar por acordo das partes antes de decorrido o prazo de duração do DHD. Nesta eventualidade, o proprietário deverá declarar a cessação para efeitos de regularização da diferença de imposto pago em cada ano (à taxa de 10%) e aquele de deveria ter sido pago (à taxa de 18%), acrescido de juros compensatórios calculados sobre a referida diferença (à taxa de 4%).

Por seu turno, o proprietário poderá ainda ser tributado relativamente à **CAUÇÃO, à taxa de 28%, quando e na medida em que:**

- a) A partir do 11.º ano os 5% da caução previstos no Decreto-Lei que criou o DHD **passarem a ser considerados anualmente como rendimento do proprietário**; ou
- b) **For deduzida** pelo proprietário em virtude do **não cumprimento pelo morador das suas obrigações** nos termos previstos no referido Decreto-Lei.

A TRIBUTAÇÃO DO MORADOR

Com a constituição do DHD, o morador adquire um direito que é considerado como uma figura parcelar do direito de propriedade.

A constituição do DHD é tributada em Imposto sobre as Transmissões One-

rosas de Imóveis (IMT), incidindo o imposto sobre o valor da caução e sendo-lhe aplicáveis as taxas relativas à habitação permanente.

O morador terá ainda a **possibilidade de deduzir à coleta do seu IRS 15% dos montantes pagos** ao proprietário que sejam considerados como rendimentos deste com o limite de € 502,00.

A caução não será considerada como rendimento senão quando e à medida em que for sendo deduzida a partir do 11.º ano ou quando for deduzida pelo proprietário em virtude do não cumprimento pelo morador das suas obrigações.