
Pack Retraité

Quatre guides pour le retraité étranger s'installant au Portugal après le NHR.

Dans ce pack

01 Retraite au Portugal

Retraités étrangers s'installant au Portugal

02 Vivre au Portugal

Étrangers prévoyant de s'installer définitivement au Portugal

03 Taxes et Coûts d'Achat d'un Bien Immobilier au Portugal

Acheteurs souhaitant comprendre le coût total d'acquisition

04 Guide de l'Acheteur Prudent

Acheteurs prudents privilégiant la préservation du capital

PACK · 01

TL;DR — Le NHR est mort et l'ancienne exonération de 10 % sur les pensions étrangères est morte avec la réforme de 2024. L'IFICI ne couvre pas la plupart des retraités. Prévoyez l'IRS portugais standard sur votre pension, choisissez une commune que vous pourrez parcourir à pied à 80 ans, et louez pendant un hiver avant d'acheter.

Chiffre-clé 2026 : *Le NHR est mort. L'exonération des pensions a disparu.* Si un cabinet de relocation vous vend encore « le taux de 10 % », il vous vend 2023.

L'idée fausse avec laquelle vous êtes arrivé

Presque tous les retraités qui atterrissent sur ce guide ont lu, quelque part, que le Portugal accorde toujours un avantage fiscal particulier aux pensions étrangères. Il ne l'accorde plus. Le régime classique de Résident Non Habituel a été fermé aux nouveaux entrants le 31 décembre 2023 (avec une transition étroite en 2024). Son successeur — l'**IFICI**, vendu comme « NHR 2.0 » — est conçu pour les chercheurs, certains spécialistes de santé, les professionnels TIC et les emplois qualifiés à forte spécialisation. Il n'est pas conçu pour les retraités. Les pensions étrangères ne sont plus exonérées.

Il existe une réserve nuancée à laquelle nous reviendrons. Traitez-la comme une réserve, non comme une stratégie.

Ce guide s'adresse aux retraités qui envisagent sérieusement le déménagement, à jour au **15 mai 2026**, avec des chiffres réels et des arbitrages honnêtes. Il part du principe que vous achèterez un bien dans le cadre de votre installation.

Les fondamentaux n'ont pas changé. Les prix, eux, ont changé, et la fiscalité aussi. Voici ce qu'il faut en faire.

La réalité fiscale 2026

Entre 2009 et 2020, le NHR exonérait l'essentiel des pensions étrangères pendant dix ans. À partir d'avril 2020, le régime s'est adouci en un **taux forfaitaire de 10 %** sur les pensions étrangères. Le 31 décembre 2023, le NHR a été entièrement fermé aux nouveaux entrants. Depuis le 1er janvier 2024, son successeur est l'IFICI (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), encadré par la **Portaria n.º 352/2024/1**, modifiée par la **Portaria n.º 52-A/2025/1**.

Ce que fait l'IFICI :

- **Taux forfaitaire de 20 %** sur le revenu net qualifié de source portugaise, en activité salariée ou indépendante.
- La majorité des revenus de source étrangère (salaires, activité indépendante, redevances, capitaux, locatifs, Mais-Valias) **exonérée** au Portugal mais prise en compte pour la détermination du taux applicable aux revenus portugais.
- **10 ans**, non renouvelable.

Ce que l'IFICI **ne fait pas**, matériellement : il **n'exonère pas** les pensions étrangères. Les pensionnés bénéficiaires de l'IFICI paient l'IRS progressif portugais standard — jusqu'à 48 %, plus surtaxe de

solidarité au-delà de 80 000 €. C'est la rupture la plus lourde de conséquences par rapport à l'ancien NHR.

La rumeur du « sous-régime à 10 % »

Une version du débat sur l'IFI en 2024–2025 a fait circuler un sous-régime spécifique aux pensions qui appliquerait un taux forfaitaire de 10 % aux pensions étrangères pendant dix ans pour les nouveaux résidents fiscaux. Les praticiens sont divisés. **À la date du 15 mai 2026, aucune modification législative n'a rouvert un régime d'exonération pour les pensions au sein de l'IFI.** Certains conseillers continuent de signaler une éventuelle réclamation possible ; la FAQ du Portal das Finanças ne la mentionne pas. Traitez-la comme un avantage à confirmer avec un conseiller fiscal portugais **avant** votre déménagement — jamais comme une garantie, et jamais comme la base de la décision de partir.

Ce qu'il faut réellement budgéter

Comptez sur un IRS progressif standard sur votre pension étrangère. Une déduction spécifique de 4 587 € pour pensions est soustraite du brut avant l'application des tranches, de sorte que la première portion ne paie rien. Taux effectifs approximatifs pour un couple retraité, déclaration commune, déductions standard, sans IFI :

Pension brute annuelle (couple)	Taux effectif portugais approximatif
30 000 €	8–11 %
50 000 €	14–17 %
80 000 €	20–24 %
120 000 €	26–30 %

Les crédits d'impôt étrangers absorbent en général la quasi-totalité ou la totalité de l'exposition à la double imposition côté pays d'origine.

NHR acquis (« grandfathered »)

Si vous avez obtenu le statut de NHR avant fin 2023, vos avantages courent jusqu'à la fin de votre fenêtre de dix ans. Les 10 % sur les pensions étrangères, les 20 % sur le revenu portugais qualifié et les exonérations de revenus étrangers que vous avez retenues sont protégés. La fermeture n'a pas eu d'effet rétroactif.

Options de visa pour retraités

Voie	Pour qui	Référence minimale	Délai
D7 revenus passifs	Retraités hors-UE avec revenus passifs stables	920 €/mois (titulaire) + suppléments familiaux	4–8 mois
D8 nomade numérique	Pré-retraite, encore en activité à distance	3 680 €/mois de revenus	4–8 mois
Golden Visa (D9)	HNW, présence physique minimale	500 k€ dans un fonds qualifié (non immobilier)	12–24+ mois
Citoyens UE	Toute personne avec passeport UE/EEE/Suisse	–	Enregistrement en un jour

D7 — le cheval de bataille

Le salaire minimum mensuel garanti portugais (RMMG) en 2026 est de **920 €/mois**. Le D7 s'y réfère : 920 €/mois pour le demandeur principal (\approx 11 040 €/an, ou 12 880 € sur le compte 14 mois portugais qu'appliquent certains consulats), plus **50 % par conjoint** (+460 €), **30 % par enfant à charge** (+276 €), **50 % par ascendant à charge**. Un couple retraité a besoin d'environ **16 560 €/an** de revenus passifs éligibles — modeste sur le papier.

En pratique, la marge d'appréciation consulaire pèse. Certains consulats exigent **1,5×–2× le minimum** et une épargne significative (11 000 €–15 000 € sur un compte portugais). Constituez le dossier en conséquence.

Checklist documentaire (typique) :

- Passeport (validité \geq 6 mois)
- Casier judiciaire du pays de nationalité et de tout pays de résidence récent, apostillé et traduit
- Justificatif de logement au Portugal (bail de 12 mois ou acte de propriété ; les réservations d'hôtel ne suffisent pas)
- Justificatifs de revenus récurrents (relevés de pension, P60, 1099, relevés de courtage)
- Compte bancaire portugais avec l'épargne requise
- NIF (à obtenir à distance via un représentant fiscal)
- Assurance voyage couvrant la fenêtre d'entrée
- Formulaire de demande et frais (\sim 90 € consulaires + 170 € titre de séjour)

Procédure : vous déposez la demande au consulat portugais de votre pays d'origine. Il délivre un visa d'entrée de 4 mois. Dans ces quatre mois, vous voyagez au Portugal et vous présentez à un rendez-vous AIMA (l'agence qui a remplacé le SEF) pour la biométrie. Le titre de séjour initial est valable deux ans, renouvelable trois ans, après quoi la résidence permanente et (au bout de cinq ans au total) la nationalité deviennent envisageables.

Golden Visa après 2023

L'immobilier résidentiel et la plupart des fonds liés à l'immobilier ont été retirés en octobre 2023. Ce qui reste : 500 000 € dans un fonds VC ou PE régulé par la CMVM sans exposition immobilière, 500 000 € en recherche, 250 000 € en patrimoine culturel, ou création d'emplois. Pour la plupart des retraités, le Golden Visa n'a désormais de sens que si vous voulez **des droits de résidence sans résidence fiscale** — le séjour minimal est de 7 jours la 1re année puis 14 jours par bloc de deux ans.

UE / EEE / Suisse

Pas de visa. Au-delà de 90 jours, enregistrez-vous à la câmara municipale locale pour obtenir le Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (~15 €, une seule page). Au bout de cinq ans, il se transforme en permanent.

Choisir votre région

La décision qui pèse plus que la fiscalité, et de loin. Les prix immobiliers ci-dessous sont des relevés idealista mi-2026 ; traitez-les comme une orientation, non comme une vérité — les chiffres INE 2025 donnent une médiane à **3 139 €/m²** en Algarve et **3 439 €/m²** dans le Grand Lisbonne (année complète 2025, publication avril 2026).

Région	Idéal pour	Anglais	Coût immobilier (€/m²)	Couverture santé	Points de vigilance
Algarve (Tavira, Lagos, Lagoa, Carvoeiro, Vilamoura)	Retraités actifs, scène anglophone, golf	Très élevé sur le littoral	3 200–5 500	Réseau HPA ; hôpital public de Faro	Affluence estivale ; chaleur à l'intérieur des terres
Ville de Lisbonne	Retraités à orientation culturelle	Très élevé	5 500–9 000+	Le plus solide du pays	Vallonné, cher
Cascais / Estoril	Côte cosmopolite	Très élevé	5 500–9 500	Excellente	Tarifs premium
Côte d'Argent (Caldas, Óbidos, Nazaré)	Plus calme, vie de ville authentique	En progression	2 200–3 200	Hôpital de Caldas ; 1 h de Lisbonne	Humidité atlantique
Madère	Subtropical, marcheurs	Élevé à Funchal	3 500–5 500	Hôpital de Funchal ; cas complexes envoyés sur le continent	Contraintes insulaires
Alentejo intérieur	Calme rural, budget le plus bas	Faible	1 500–2 500	Évora solide ; distances rurales longues	Étés à 40 °C ; revente lente
Porto / Nord	Vin, gastronomie, vrai hiver	Bon à Porto	3 000–5 500	CUF Porto ; Hospital da Luz	Humidité ; collines raides

Couverture santé — ce que nous affirmons et ce que nous n'affirmons pas

Le réseau privé dominant en Algarve est **HPA Saúde**. Des acquisitions et de nouveaux projets hospitaliers ont été rapportés par la presse régionale (notamment un intérêt de CUF pour HPA, assorti d'engagements réglementaires autour d'un hôpital supplémentaire en Algarve), mais nous n'avons pas pu vérifier les détails opérationnels, les dates d'ouverture ni le projet annoncé Lusíadas Faro à un niveau de source primaire. Traitez les reprises tierces comme provisoires. Le réseau actuel — unités HPA d'Alvor, Gambelas et Faro, plus l'hôpital public de Faro — est aujourd'hui réellement bon et majoritairement anglophone, et c'est sur cette base qu'il faut planifier.

À Lisbonne et Cascais, le paysage privé est mature : **CUF, Hospital da Luz, Lusíadas**. À Madère, attendez-vous à des soins courants adéquats ; les spécialités complexes se font sur le continent.

Choix du bien pour retraités

C'est ici que les retraités prennent le plus souvent des décisions qu'ils regretteront. Quelques principes, par ordre de priorité :

- **Les escaliers.** Acceptables à 65 ans, souvent pas à 80. Villa de plain-pied ou appartement avec ascenseur fiable est le pari le plus sûr à long terme. Villa à deux niveaux ? Confirmez qu'un monte-escalier est physiquement possible avant de signer.
- **Marchabilité.** Quand vous arrêterez de conduire — et un jour vous arrêterez — qu'avez-vous à distance de marche ? Boulangerie, pharmacie, médecin, supermarché, café où le patron vous connaît. Si la réponse n'est pas « tout cela, à dix minutes », reconsidérez. Les belles villas rurales deviennent de belles prisons rurales.
- **Réalité de la piscine.** Agréable en juillet-août. Coûte 100–200 €/mois les dix autres mois et constitue un risque de chute. Beaucoup de retraités finissent reconnaissants d'avoir une piscine commune plutôt qu'une privée.
- **Surface de jardin.** Soyez honnête sur le jardinage que vous ferez réellement à 75 ans. Un jardin méditerranéen de 200 m² en gravier et cactus est autonome. Une pelouse de 1 500 m² avec arbres matures est un mi-temps.
- **Resort/copropriété avec services vs maison isolée.** Les copropriétés fermées avec sécurité 24 h, maintenance sur place et équipements partagés se paient 15–25 % de plus au m² par rapport aux équivalents isolés — et retirent beaucoup de stress opérationnel. Pour les couples sans famille locale, souvent un investissement rentable.
- **Évolutivité.** Largeurs de porte (≥ 80 cm), accès sans marche, chambre au niveau d'entrée ou desservie par l'ascenseur, douche à l'italienne (pas seulement une baignoire), murs de salle de bain renforcés pour des barres d'appui ultérieures. Rien de tout cela n'a besoin d'être installé aujourd'hui ; il faut que ce soit *possible* sans gros travaux.
- **Petits-enfants.** Une chambre d'amis et un jardin ou une plage à distance de marche modifie matériellement la fréquence à laquelle la famille viendra réellement.

Programmes spécifiques retraités

Le Portugal n'a pas un réseau dense de communautés 55+ à l'américaine ou britannique. Quelques options bien établies :

- **Monte da Palhagueira (Santa Bárbara de Nexe, Algarve central)** — village 55+ historique, villas indépendantes, chapelle anglicane, établissement privé de soins/infirmiers attendant, gestion familiale britannique.
- **Algarve Senior Living (Alvor)** — résidence assistée avec personnel clinique sur site.
- **Copropriétés haut de gamme avec services** à Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo et Cascais — qualité de quartier façon conciergerie sans l'étiquette formelle de « résidence pour retraités ».

Si la continuité des soins compte (autonome aujourd'hui, assisté plus tard, soins infirmiers si nécessaire), les villages dédiés restent les plus fiables. Si vous voulez un esprit de quartier plus

classique, une copropriété avec services dans une commune marchable fait le travail à moindre coût.

Le processus d'achat — ce qui change pour un retraité

La mécanique est la même que pour tout acheteur étranger. Les variantes qui pèsent au moment de la retraite :

NIF, représentant fiscal, avocat indépendant (1–1,5 % + TVA) — non négociables. Jamais l'avocat du vendeur, jamais celui de l'agence.

Crédit, si vous en prenez un. Les banques portugaises prêtent aux retraités sous contraintes :

- Le prêt doit être remboursé au plus tard à **75 ans (non-résidents)** ou **80 ans (résidents)** dans la plupart des banques ; certaines vont jusqu'à 85 ans avec assurance-vie.
- LTV typiquement **60–75 %** pour les non-résidents ; jusqu'à 80 % pour les résidents en non-HPP, 90 % pour les résidents en HPP.
- Revenus de pension acceptés, souvent avec décote — les banques veulent une pension nette couvrant environ 3× la mensualité proposée.
- Référence mai 2026 : **Euribor 6M ~2,55 %** (l'indice variable dominant, données BdP mars 2026), 12M ~2,86 %, 3M ~2,28 % — citez des plages, pas des chiffres uniques. Le spread pour retraités non-résidents se situe en général entre 1,0 et 1,5 pp ; nouvelle hypothèque tout compris autour de 3,5–4,5 %.
- Stress test BdP à indice +3 pp sur les contrats variables/mixtes à maturité résiduelle > 10 ans.
- Assurances vie et habitation obligatoires via la banque. L'assurance-vie devient sensiblement plus chère après 70 ans.

Nombreux sont les retraités au-delà de 70 ans qui paient comptant. Si vous empruntez, faites-le au début de l'installation, pendant que les revenus de pension et la santé sont bien documentés.

IMT et coûts d'acquisition — résidence principale (HPP), 2026

Tranches HPP (continent) actualisées pour 2026 : premier palier d'exonération 106 346 €, barème progressif jusqu'à 7,5 % au-delà de 1 150 853 €. Le paquet logement « Construire Portugal » (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, décret-loi complémentaire promulgué le 12 mai 2026) introduit un **IMT forfaitaire de 7,5 % sur les acquisitions par des non-résidents d'immeubles urbains résidentiels**, avec des exceptions pour les acheteurs qui deviennent résidents fiscaux dans les 2 ans (IMT remboursable), les émigrants portugais et les biens loués à loyers modérés. **Le décret-loi doit être édicté avant le 2 septembre 2026 — jusqu'à publication au DR, le 7,5 % forfaitaire est approuvé mais pas encore opérationnel.** Pour la plupart des retraités qui s'installent à temps plein, le statut HPP s'applique et le barème progressif standard régit.

Coûts de transaction détaillés, résidence principale, continent :

Prix du bien	IMT (HPP)	Imposto do Selo 0,8 %	Notaire/registre/admin	Total impôts et frais
300 000 €	~8 580 €	2 400 €	1 500–2 500 €	~12 500–13 500 €
450 000 €	~19 650 €	3 600 €	1 500–2 500 €	~24 750–25 750 €
600 000 €	~32 150 €	4 800 €	1 500–2 500 €	~38 450–39 450 €
900 000 €	~55 500 €	7 200 €	1 500–3 000 €	~64 200–65 700 €

Ajoutez les honoraires d'avocat (1–1,5 % + TVA), expertise, montage du crédit. **Budgétisez 8–10 % du prix d'achat** comme coût total d'acquisition au-dessus du prix affiché.

L'**IMT Jovem** n'a pas d'enjeu ici : il ne s'applique qu'aux primo-accédants ≤ 35 ans (exonération totale jusqu'à 330 539 €, partielle jusqu'à 660 982 €). Utile à savoir si un enfant ou petit-enfant achète.

Santé à la retraite

La seule question pratique la plus importante posée par les retraités, et le Portugal y répond bien — avec un maillon faible.

SNS — le système public

Une fois titre de séjour et NIF en main, inscrivez-vous au centro de saúde local pour obtenir un **Número de Utente** et un médecin de famille. Les soins SNS donnent lieu à de petites taxes modératrices (4–12 €, plafonnées) ou sont gratuits. Les hôpitaux sont publics, compétents, gratuits au point d'utilisation ; les délais pour spécialiste non urgent vont de 3 à 6 mois, parfois plus.

Les retraités UE/EEE percevant une pension d'État de leur pays d'origine peuvent enregistrer un **formulaire S1** — leur État d'origine continue de financer leurs soins au Portugal. Plus simple et tout aussi efficace.

Assurance privée

La plupart des retraités combinent SNS et couverture privée pour la rapidité, le choix et le personnel anglophone. Primes mensuelles 2026 :

Profil	Prime mensuelle
65 ans en bonne santé, plan de base	70–110 €
70 ans en bonne santé, intermédiaire	110–170 €
75 ans en bonne santé, complet	180–280 €
Pathologies préexistantes	prime + exclusions ; nombreux assureurs plafonnent les nouvelles adhésions à 70 ans

Principaux acteurs : **Médis** (le plan « Vintage » vise les 70+), **Multicare**, **Tranquilidade** (« +55 »), **Allianz**, **Fidelidade**. Lisez attentivement les exclusions — exclusions de pathologies chroniques et plafonds annuels d'hospitalisation sont fréquents. Certains retraités conservent une police internationale (Cigna Global, Allianz Care) pour la couverture catastrophique et y ajoutent une police nationale pour les soins courants.

Soins de longue durée — le maillon faible

L'offre de soins infirmiers de haute qualité en langue anglaise est limitée et concentrée en Algarve et autour de Lisbonne. Les soins résidentiels de qualité coûtent typiquement **2 500–5 000+ €/mois** avec listes d'attente. Beaucoup de retraités étrangers prévoient de **rentrer dans leur pays d'origine si un placement durable s'impose** — ce scénario doit façonner l'achat immobilier. Une maison difficile à vendre rapidement, dans une zone reculée, devient un vrai problème lorsque la santé change.

Imposition des pensions par pays

Le résultat fiscal dépend de la nationalité, du type de pension et de la version de la convention en vigueur. Les résumés ci-dessous supposent une résidence fiscale portugaise sans IFICI.

Royaume-Uni

La nouvelle **Convention de double imposition Royaume-Uni–Portugal** signée en septembre 2025 est entrée en vigueur le 20 janvier 2026, s'appliquant au Portugal à partir du 1er janvier 2026 et au Royaume-Uni à partir du 6 avril 2026.

- **UK State Pension, pensions privées/professionnelles, SIPPs** : le Portugal a un **droit exclusif d'imposition** pour les résidents fiscaux portugais. Le Royaume-Uni ne peut plus les imposer.
- **Pensions de la fonction publique** (Civil Service, NHS, forces armées) : restent imposées au Royaume-Uni ; non imposables au Portugal.
- **25 % tax-free lump sum** : NON reconnu par le Portugal une fois résident fiscal. **Cristallisez avant de devenir résident fiscal portugais** si vous voulez le percevoir en franchise.

- **Transferts QROPS** : faisables mais de plus en plus complexes ; conseil spécialisé indispensable.

États-Unis

Les citoyens américains sont imposés par les États-Unis sur leurs revenus mondiaux à vie, indépendamment de leur résidence. La convention atténuée :

- **Social Security** : imposable au Portugal (État de résidence). La saving clause permet aussi aux États-Unis de l'imposer ; le crédit d'impôt étranger côté américain évite la double imposition.
- **Distributions 401(k) / IRA / 403(b)** : imposables au Portugal comme revenus de pension (art. 20). Crédits d'impôt étrangers.
- **Roth IRA** : nuancé. Exonéré d'impôt aux États-Unis ; le Portugal ne reconnaît pas automatiquement son caractère exonéré. Le conseil fiscal portugais qualifié compte.
- **Totalization Agreement (1989)** : évite la double cotisation de Sécurité sociale ; permet de cumuler les trimestres.

Canada

La convention de 1999 attribue les droits d'imposition des pensions à la résidence (Portugal). **CPP, OAS, retraits RRSP/RRIF** imposables au Portugal aux taux progressifs ; la retenue à la source canadienne est en général créditable.

Allemagne, France, Pays-Bas

- **Allemagne** : le Portugal impose les pensions privées des résidents ; les pensions de la fonction publique restent en Allemagne.
- **France** : pensions privées françaises imposables au Portugal. Fonction publique en France.
- **Pays-Bas** : plus complexe. La pension d'État néerlandaise (AOW) et les grandes pensions professionnelles peuvent parfois être imposées à la source. Conseil spécialisé indispensable.

Change

Un mouvement de 10 % sur GBP/EUR ou USD/EUR se traduit directement par une variation de 10 % de votre budget courses. Outils pratiques :

- **Wise / Revolut** pour les transferts du quotidien et les cartes multi-devises.
- **Currencies Direct, Moneycorp, OFX, Halo Financial** pour les montants importants et les **contrats forward** verrouillant un taux à l'avance.
- Stratégie raisonnable : un **coussin glissant en euros de 6 à 12 mois** sur un compte portugais, plus un forward pour les grosses sorties connues (achat immobilier).

Planification successorale

Les erreurs les plus coûteuses ici proviennent de la procrastination.

Réserve héréditaire portugaise (legítima)

Le droit successoral portugais réserve une part de la succession aux **herdeiros legitimários** — conjoint, descendants et ascendants en l'absence de descendants :

- Conjoint + enfants ensemble : **deux tiers**.
- Enfants seuls : **deux tiers**.
- Conjoint seul (sans descendants/ascendants) : **la moitié**.
- Ascendants seuls : **un tiers** (parents) ou **un quart** (plus éloignés).

Le solde (« quota disponível ») peut être attribué par testament à qui l'on veut.

Règlement européen sur les successions 650/2012 (« Bruxelles IV »)

Si vous n'êtes pas de nationalité portugaise, vous pouvez **opter pour l'application de la loi de votre nationalité** à votre succession en le déclarant expressément dans un testament. C'est la voie standard pour les retraités venant de pays à pleine liberté testamentaire (Royaume-Uni, États-Unis) qui veulent transmettre comme ils l'entendent. L'option doit être écrite, dans un testament valable, idéalement dans un testament portugais portant sur les biens situés au Portugal.

Bruxelles IV régit le *droit successoral*, non l'*impôt*. Choisir la loi anglaise ne change pas l'Imposto do Selo portugais.

Imposto do Selo sur les successions

Le Portugal a aboli l'impôt classique sur les successions en 2004. Ce qui reste : **Imposto do Selo à 10 %** sur les biens situés au Portugal transmis à des **héritiers non directs** (frères et sœurs, neveux et nièces, amis, concubins non inscrits en união de facto). **Les héritiers directs en sont exonérés** — conjoint, enfants, petits-enfants, parents, grands-parents. Même exonérés, les héritiers doivent déposer la déclaration de succession aux Finanças dans les trois mois suivant le décès.

Recommandations pratiques

- Rédigez un **testament portugais** pour les biens situés au Portugal. Il accélère sensiblement le règlement.
- Insérez une **déclaration d'option Bruxelles IV** dans ce testament si vous voulez la loi de votre pays.
- Maintenez à jour le testament du pays d'origine pour les biens non portugais.
- Concubin non marié ? **Faites enregistrer votre união de facto** pour obtenir les protections du conjoint et l'exonération de 10 % d'Imposto do Selo.
- Consultez un avocat transfrontalier **avant** de finaliser l'achat — la copropriété entre époux a de réelles conséquences successorales.

Erreurs fréquentes des retraités

Une courte liste de regrets, tirés d'une décennie à les voir se rejouer :

1. **Acheter avant d'avoir « test renté » 6–12 mois.** Un souvenir de vacances n'est pas une réalité de résidence. Louez d'abord. Sur un hiver.
2. **Choisir un lieu sur la base d'un souvenir de vacances d'août.** L'Algarve en août et en février sont deux pays différents. Visitez en février.
3. **Sous-estimer l'hiver.** Les maisons portugaises sont notoirement mal isolées. Décembre–février en Algarve est réellement froid à l'intérieur (15–17 °C dans une pièce non chauffée est normal). Budgetez un chauffage correct, du double vitrage, un déshumidificateur.
4. **Acheter trop isolé.** Une ferme à 280 000 € dans l'Alentejo intérieur est irrésistible à la visite et invendable quand il faut partir. Le temps de route jusqu'à un hôpital compte.
5. **Sous-estimer les frais de transaction.** 8–10 % à l'entrée ; exposition aux Mais-Valias à la sortie si le bien cesse d'être votre résidence principale.
6. **Se fier aux « introductions ».** Toujours **votre propre** avocat indépendant.
7. **Exposition au change.** Toute l'épargne liquide dans la devise d'origine pendant que vous payez en euros chaque mois est un appel de marge au ralenti.
8. **Ne rien apprendre du portugais.** L'anglais à vie fonctionne mais vous enferme dans un petit cercle expat et une relation plus transactionnelle avec le pays.
9. **Traiter l'IFICI comme un plan de retraite.** Ce n'en est pas un. Les 20 % affichés ne sont pas pour les pensionnés. Le « sous-régime à 10 % pour les pensions » n'est pas dans la loi à ce jour.

Un budget annuel réaliste

Un couple retraité en Algarve, prix 2026.

Scénario A — Bien payé, mode de vie modeste et confortable

Poste	€ annuel
IMI (maison à 450 k€)	1 400
Charges de copropriété (resort/copro)	2 400
Charges courantes	2 400
Piscine et jardin	1 800
Assurance habitation	350
Voiture (assurance, carburant, entretien, dépréciation)	3 500
Courses	6 000
Restaurants (3×/semaine avec vin)	4 800
Assurance santé (couple, intermédiaire)	2 400
Reste à charge santé	800
Voyages (1 long, 2 courts)	3 500
Habillement, cadeaux, téléphones, divers	2 500
Total	~31 850 €

Un couple plus frugal à Caldas da Rainha ou dans l'Alentejo rural reproduit le même mode de vie pour **18 000–24 000 €**.

Scénario B — Même mode de vie, hypothèque de 250 k€ à ~4 %

Ajoutez environ **14 400 €/an** de capital et intérêts (durée 20 ans) et ~600 € d'assurance-vie — total **~46 800 €/an**.

Scénario C — Cascais, appartement payé, confort urbain

38 000–48 000 €/an — charges de copropriété plus élevées, plus de restaurants, coûts automobiles de la zone de Lisbonne.

Quand les choses changent — rentrer, vendre, survivre seul

Le plan de retraite le plus résilient accepte d'avance que les plans changent. La santé change. Les conjoints meurent. Les priorités familiales évoluent.

- **Plus-values.** Les non-résidents, depuis la réforme de 2023, peuvent opter pour le même régime que les résidents : **50 % du gain net entre dans l'IRS aux taux progressifs**, en tenant compte du revenu mondial pour la détermination du taux. Le « taux forfaitaire de 28 % sur 100 % du gain pour les non-résidents » fréquemment cité est faux depuis 2023. Si le bien est votre **HPP** et que vous réinvestissez le produit dans une autre résidence principale UE/EEE dans les 36 mois (ou 24 mois avant la vente), vous pouvez **reporter le gain**. La Lei 9-A/2026 étend le report au réinvestissement dans un bien résidentiel destiné à la location à loyers modérés ($\leq 2\,300$ €/mois).
 - **Délai de vente.** Bien littoral algarvien en bon état, bien valorisé : 3–9 mois. Rural intérieur, grandes villas familiales, bien atypique : 12–24+ mois. Cascais et le centre de Lisbonne sont relativement liquides en marché normal.
 - **Un conjoint seul.** Si l'un des conjoints décède, le survivant réalise souvent que le bien est trop grand, trop isolé ou trop dépendant de la voiture pour être géré seul. Acheter en gardant ce scénario à l'esprit — une ville à vie sociale riche et services à pied — protège le conjoint survivant. Ce n'est pas un exercice morbide ; c'est le déclencheur unique le plus fréquent de revente chez les retraités.
 - **Rentrer pour être pris en charge.** Conservez assez de capital hors du bien portugais pour financer un scénario retour-et-soins. Le bien portugais est le chapitre européen, pas le plan de retraite tout entier.
-

Conclusion

Le Portugal en 2026 n'est plus la victoire fiscale qu'il était il y a dix ans. Le taux de 10 % sur les pensions étrangères a disparu. L'IFI n'est pas pour les retraités. Les prix immobiliers en Algarve sont plus élevés qu'il y a cinq ans. Le Golden Visa n'accepte plus l'immobilier résidentiel.

Et pourtant un couple retraité, avec une villa de plain-pied à 350–500 k€ ou un bel appartement à Cascais ou à Caldas da Rainha, des soins en anglais à proximité, une communauté active d'expatriés et d'amis portugais, des hivers doux et de beaux étés — cette vie est accessible pour **30 000–40 000 € par an**, dans l'un des pays les plus sûrs d'Europe, avec à la clé les droits de citoyenneté européenne.

Les retraités qui réussissent partagent quelques habitudes. Ils **louent avant d'acheter**. Ils **font appel à des professionnels indépendants** — pas à des recommandations. Ils apprennent un peu de portugais. Ils choisissent une commune avec des services à distance de marche. Ils planifient honnêtement le jour où la santé changera. Rien de tout cela n'est compliqué. Tout cela mérite d'être fait correctement. La décision à prendre ce mois-ci, c'est quels six mois vous allez louer — pas quelle maison vous allez acheter.

Lectures liées

- **Vivre au Portugal** — calendrier fiscal de l'installation par rapport à l'achat, séquençage HPP, ordre des opérations résidence-vs-achat.
 - **Impôts et frais d'achat immobilier au Portugal** — la référence canonique pour les calculs d'IMT, Imposto do Selo, AIMI et IMI cités dans tout ce guide.
 - **Où acheter en Algarve** — guide d'orientation sous-régionale pour les retraités qui ont restreint à l'Algarve mais pas à une commune.
 - **Le coût réel d'être propriétaire en Algarve** — coûts récurrents au-delà du tableau budget ci-dessus ; l'iceberg sous le prix d'achat.
 - **Quand acheter au Portugal n'a pas de sens** — le test honnête louer-vs-acheter, y compris le profil retraité.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous sommes un **conseil côté acheteur**, focalisé sur l'Algarve. Pour nos clients retraités, nous conduisons un **Retirement Buyer Audit** — indépendant de toute agence, payé par vous, par écrit — qui couvre :

- Une **notation de marchabilité et de résilience santé** de tout bien présélectionné (escaliers, évolutivité, distance à l'hôpital, liquidité de revente), à partir de 750 €.
- Une **note de calendrier fiscal** coordonnant votre demande D7, votre évaluation NHR/IFICI et votre achat avec un conseiller fiscal portugais de votre choix, à partir de 1 200 €.
- Un **mandat d'acheteur complet** jusqu'à la signature : présélection, due diligence technique, négociation, coordination avec l'avocat — généralement 1,0–1,5 % du prix d'achat.

Nous n'acceptons aucune commission d'agence, promoteur ou banque. Nous refusons régulièrement des clients. Si vous voulez en parler, le premier échange est gratuit et honnête.

Sources

Sources primaires

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par maturité
- Vistos.MNE — D7 moyens de subsistance
- INE — Statistiques des prix du logement au niveau local

- SSA — Accord de totalisation États-Unis–Portugal

Documentation professionnelle / cabinets d'avocats

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Morais Leitão — Legal Alert : réglementation IFICI
- PwC Portugal — IMT nouvelles tables pratiques 2026
- PwC — Fiscalité individuelle des revenus
- OCC — IRS : Mais-Valias immobilières des non-résidents
- Cuatrecasas — TVA réduite et avantages fiscaux pour le logement

Pour aller plus loin

- Idealista — Coût de la retraite au Portugal 2026
- Blevins Franks — Le NHR 2.0 du Portugal
- Relocate Handbook — Pension britannique et fiscalité au Portugal
- Relocate Handbook — Prendre sa retraite au Portugal depuis les États-Unis

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié face à CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Ce guide est mis à jour chaque fois que la législation sous-jacente ou les règles macroprudentielles de Banco de Portugal évoluent matériellement — en général deux fois par an. Rien ici ne constitue un conseil fiscal ou juridique ; consultez un conseiller fiscal portugais et un avocat indépendant avant toute signature.

PACK · 02

TL;DR. Votre date d'installation et votre date d'achat sont des événements fiscaux, et non des choix de mode de vie. Inversez l'ordre — achetez avant d'être résident, ou déménagez avant d'avoir planifié l'année d'IRS — et vous paierez des dizaines de milliers d'euros de trop. Ce guide porte sur l'ordre.

Un chiffre qui cadre tout : 27,6 % des logements vendus au Portugal en 2025 sont allés à des acheteurs étrangers (INE, mars 2026). C'est la **part la plus faible en quatre ans** et le troisième recul annuel consécutif depuis le pic de 31 % en 2023. Le titre « tout le monde déménage au Portugal » a trois ans de retard. L'argent sérieux — celui des personnes qui font cela correctement en 2026 — est plus modeste, plus lent et plus averti fiscalement.

Introduction

La plupart des guides « Vivre au Portugal » sur Internet se lisent comme un pitch d'office du tourisme que vous avez déjà absorbé. Climat. Sécurité. Lumière atlantique. Café à 1 €. Anglais largement parlé. Accès à l'UE. Coût de la vie abordable. Vous avez lu ces mots sur vingt pages et c'est pourquoi vous envisagez le déménagement — inutile de les répéter ici.

Ce guide fait l'inverse. Il suppose que vous avez décidé. Il suppose que vous avez convaincu votre conjoint et votre comptable. Ce dont vous avez besoin maintenant, c'est du *séquencement* : quand déclencher la résidence fiscale portugaise par rapport à la signature de l'escritura, quand demander l'FICI, quand cristalliser les plus-values étrangères, quand déclarer le logement comme **Habituação Própria Permanente (HPP)**, et quand importer vos biens domestiques en franchise de TVA au titre du régime de transfert de résidence.

Le coût d'un mauvais ordre est réel. Un acheteur qui signe l'**escritura** en novembre 2026 en qualité de non-résident — parce que sa carte D7 n'a pas encore été délivrée — paie un **IMT au taux unique de 7,5 %** sur l'intégralité du prix d'achat au titre de la Lei n.º 9-A/2026 (dès que le *decreto-lei autorizado* sera publié ; voir §1 ci-dessous). Le même acheteur qui attend d'être résident fiscal paie l'IMT au barème HPP standard, ce qui sur un logement de 450 000 € représente environ **20 400 €** contre **33 750 €** en non-résident. Soit 13 350 € d'impôt évitable contre deux mois de patience.

Ce guide suppose que vous : (a) achetez un logement dans le cadre du déménagement, et non que vous louez à vie ; (b) êtes prêt à traiter les 12 premiers mois au Portugal comme une année structurée de planification fiscale, et non comme des vacances ; (c) vous intéressez à l'endroit où vous pouvez vivre comme résident *à l'année*, et non à votre lieu de vacances. Si vous cherchez un guide touristique de relocalisation, il en existe beaucoup. Voici la version du conseiller.

Les règles et chiffres sont à jour au **15 mai 2026** et vérifiés au regard du **CANONICAL_FACTS.md**. Les sources figurent à la fin. Vérifiez toujours toute question touchant à votre argent avec un avocat portugais et un fiscaliste transfrontalier avant de signer.

1. Le Problème de l'Ordre des Opérations

L'erreur la plus coûteuse dans cette catégorie consiste à faire les choses dans le mauvais ordre. La séquence juridiquement correcte — pour un acheteur hors UE prévoyant de s'installer et d'acheter — est :

1. **NIF d'abord.** Numéro fiscal. Obtenez-le à distance via un représentant fiscal avant toute autre étape. 100 € à 250 €.
2. **Demande de visa** (D7/D8/D2/Tech) au consulat portugais de votre pays d'origine.
3. **Arrivée au Portugal** avec le visa tamponné. C'est le jour où l'horloge de la résidence fiscale démarre, à condition aussi de souscrire un bail de longue durée (le test de la « résidence habituelle » déclenche la résidence fiscale avant même le 183^e jour).
4. **Rendez-vous biométrique à l'AIMA**, carte de résidence délivrée.
5. **Résidence fiscale enregistrée au Portal das Finanças** (changement de domicile fiscal de l'étranger vers votre adresse portugaise).
6. **Demande d'IFICI** au plus tard le 15 janvier de l'année suivant celle où vous êtes devenu résident — *si* éligible.
7. **Achat immobilier**, l'escritura déclare HPP, IMT calculé au barème HPP.

Les acheteurs qui tentent de raccourcir le chemin en achetant avant d'être résidents fiscaux subissent deux pénalités cumulatives au titre du paquet fiscal logement promulgué le 12 mai 2026 :

- **IMT à taux unique de 7,5 %** sur l'intégralité du prix d'achat (contre barème HPP démarrant à 0 % jusqu'à 106 346 €).
- **Pas d'IMT Jovem** (exonération des moins de 35 ans), pas d'allègement d'IMI HPP, pas de report des plus-values si vous revendez et rachetez un jour.

Deux dérogations sauvent ceux qui achètent avant la résidence formelle :

- **La dérogation des 2 ans (Lei 9-A/2026 §1)** : si vous achetez en non-résident mais devenez résident fiscal portugais dans les **24 mois** suivant l'acte, vous pouvez demander un **remboursement d'IMT** jusqu'au taux résident. C'est le filet de sécurité pour ceux dont la carte AIMA arrive après l'achat.
- **La dérogation de loyer modéré** : si le bien est loué à $\leq 2\,300$ €/mois dans les 6 mois suivant l'acquisition et maintenu en location pendant au moins 36 mois sur les 5 premières années, le taux unique de 7,5 % retombe au barème résident. Sans intérêt pour les acheteurs qui veulent y habiter.

Implication pratique : si vous êtes un acheteur HPP et que votre calendrier de résidence est incertain, demandez à un avocat de rédiger une clause de contingence. Payez les 7,5 % à la signature, puis introduisez la demande de remboursement une fois votre résidence fiscale enregistrée. La fenêtre de 2 ans est généreuse mais n'est pas indéfinie.

⚠ **État des lieux, mai 2026.** La Lei n.º 9-A/2026 est une *autorização legislativa* — elle autorise un *decreto-lei* (DL), qui a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié au Diário da República au plus tard le 2 septembre 2026. Tant que le DL n'est pas publié, le taux unique non-résident de 7,5 % *n'est pas encore opérationnel*; le barème HPP/non-HPP standard s'applique à tout le monde. La plupart des praticiens du droit anticipent une publication d'ici la mi-été 2026. Si vous concluez un dossier dans les 90 prochains jours, vérifiez l'état effectif du DL avec votre avocat la semaine avant la signature.

2. La Résidence Fiscale : Le Déclencheur à Maîtriser

Vous devenez résident fiscal portugais dès qu'**une** des conditions suivantes est remplie :

1. Vous passez plus de **183 jours** (continus ou non) au Portugal sur toute période de 12 mois chevauchant l'année civile, **ou**
2. Vous avez une « résidence habituelle » — un logement au Portugal au 31 décembre que vous comptez conserver comme domicile. L'AT examine le bail (typiquement 12 mois ou plus), les factures de services, la localisation de la famille, l'inscription scolaire des enfants, l'inscription au médecin de famille.

La plupart des candidats à l'installation tombent sous le deuxième critère, pas le premier. Signez un bail d'un an en mars et votre « résidence habituelle » est établie avant de franchir le 183^e jour — ce qui signifie que l'année est scindée en une période de non-résidence (janv.-févr.) et une période de résidence (mars-déc.).

Pourquoi cela compte plus que le visa

Le visa est le *droit de vivre ici*. La résidence fiscale détermine *comment vous êtes imposé* — et les deux ne coïncident pas. Les citoyens de l'UE sans obligation de visa peuvent être résidents fiscaux au Portugal dès le premier jour de signature d'un bail. Les ressortissants hors UE titulaires d'un Golden Visa peuvent ne jamais devenir résidents fiscaux (le GV n'exige que 7 jours/an et la plupart des titulaires restent délibérément sous les 183).

Pour l'acheteur-résident, la résidence fiscale est le levier qu'il faut actionner *délibérément*, et non par accident.

Les grands événements fiscaux à anticiper

Événement	Déménagement avant résidence	Déménagement après résidence
Vente de la HPP étrangère (votre ancien logement)	Imposée uniquement dans l'ancien pays	Imposée uniquement dans l'ancien pays, mais déclarable en PT pour détermination du taux
Cristallisation de plus-values étrangères (actions, crypto)	Hors portée fiscale PT	28 % taux unique en PT (ou inclusion à 50 % au barème progressif)
Bonus / acquisition de RSU	Hors portée fiscale PT si avant résidence	Jusqu'à 48 % d'IRS si après résidence, sauf application de l'IFICI à 20 %
Conversion Roth / retrait 401(k)	Imposable uniquement aux USA	PT impose comme pension Cat. H au barème progressif d'IRS
Pension en capital unique	Pays source uniquement	Le Portugal impose (l'IFICI ne couvre pas les pensions, voir §3)
Achat immobilier en PT	Règles de non-résident ; IMT à 7,5 % une fois le DL de la Lei 9-A/2026 actif	Barème HPP, exonération Jovem possible

Le point n'est pas que l'un de ces éléments soit « mauvais ». Le point est que la date de déménagement — le jour où vous devenez résident fiscal — fixe la ligne. Un acheteur qui réalise une plus-value de 300 000 \$ en février avant de devenir résident portugais en mars économise nettement plus que celui qui la réalise en avril. Planifiez autour de la ligne ; ne trébuchez pas dessus.

3. IFICI (« NHR 2.0 ») — Ce que C'est et Ce que Ce N'est Pas

Le régime original de Résident Non Habituel a fermé aux nouveaux candidats le **31 décembre 2024**. Les nouveaux entrants à partir du 1er janvier 2025 demandent l'**IFICI** — *Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação*. La dénomination « NHR 2.0 » est un raccourci de presse ; le régime légal est plus étroit et n'a rien à voir avec la retraite.

Mécanique principale

- **Taux unique de 20 %** sur les revenus nets de source portugaise de travail salarié (Cat. A) et indépendant (Cat. B) provenant d'une *atividade qualificante*.
- **Exonération des revenus de source étrangère** pour la plupart des catégories — salariés, indépendants, redevances, capitaux, loyers, plus-values, revenus d'entreprise étrangère — à condition que la source ne soit pas une juridiction sur liste noire. Les revenus étrangers entrent

toujours dans la déclaration d'IRS pour la détermination du taux applicable aux revenus portugais restants.

- **Pensions étrangères : NON exonérées.** Les pensions sont imposées au barème progressif normal d'IRS (jusqu'à 48 % + surtaxe de solidarité de 2,5 %/5 %). C'est le changement le plus important par rapport à l'ancien NHR (qui appliquait un taux unique de 10 % aux pensions étrangères). Si vous êtes retraité et ne disposez que de revenus de pension, **l'IFICI n'est pas pour vous** — application des règles standard d'IRS.
- **Durée : 10 ans**, non renouvelable, accordé une seule fois par contribuable.
- **Date limite de demande** : 15 janvier de l'année suivant celle où vous devenez résident fiscal. Manquez-la et vous perdez cette année ; l'horloge des 10 ans ne se met pas en pause.

Qui est éligible

Trois conditions, toutes requises :

1. Devenir résident fiscal portugais dans l'année de la demande.
2. Ne pas avoir été résident fiscal portugais durant aucune des 5 années précédentes.
3. Percevoir un revenu provenant de l'une des activités éligibles listées dans la **Portaria n.º 352/2024/1** (modifiée par la Portaria n.º 52-A/2025/1), ET détenir la qualification requise — typiquement **niveau 6 CEC** (Licence) + 3 ans d'expérience pertinente, ou **niveau 8 CEC** (Doctorat) sans condition d'expérience.

Les activités éligibles correspondent globalement à :

- Enseignement supérieur, recherche scientifique.
- Postes hautement qualifiés dans des entreprises bénéficiant d'incitations fiscales contractuelles à l'investissement ou qualifiées comme exportateurs significatifs.
- Postes hautement qualifiés dans des **startups certifiées** (certification Startup Portugal).
- Postes R&D dans des entités reconnues par la FCT/ANI.
- Postes dans des entités au sein du MIBC de Madère ou du régime équivalent des Açores.
- Codes CAE spécifiques publiés par l'AICEP/IAPMEI (liste du 13 février 2025).

Les codes CAE éligibles sont suffisamment détaillés pour exiger un conseil au cas par cas — ne supposez pas que votre poste qualifie simplement parce qu'il paraît technique.

Faut-il planifier autour de l'IFICI ?

Ne déménagez pas pour cela. L'IFICI est une enveloppe fiscale, pas une raison. Le test de substance est réel : l'AT peut contester les demandes des années plus tard si l'activité n'est pas véritablement qualifiante.

Mais planifiez la date du déménagement autour si vous êtes déjà éligible. Un cadre senior dans la tech, un fondateur, un chercheur ou un professionnel hautement qualifié avec un employeur portugais peut plausiblement économiser 30 000 € à 80 000 € par an sur la fenêtre de 10 ans par rapport à l'IRS standard. La demande est administrative mais la documentation d'éligibilité requiert un fiscaliste spécialiste IFICI. Comptez 1 500 € à 3 500 € pour le dossier de demande.

4. Les Voies de Résidence — Les Cinq Routes à Connaître

Citoyens UE/EEE/Suisse — CRUE

Au titre de la libre circulation dans l'UE, vous entrez au Portugal sans visa et restez 90 jours librement. Après 90 jours, vous disposez d'une fenêtre de 30 jours pour demander le **Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (CRUE)** à votre Câmara Municipal locale. 16 €. Valable 5 ans. Renouvellement en permanent à l'année 5.

C'est tout. Pas de consulat, pas d'AIMA, pas de file biométrique. Les citoyens UE peuvent devenir résidents fiscaux portugais le jour où ils signent un bail.

D7 — Visa de Revenus Passifs

La voie standard pour les retraités et les personnes ayant des revenus locatifs, de pension, de dividendes ou de redevances.

Item	2026
Revenu minimum (demandeur principal)	920 €/mois (= RMMG 2026, salaire minimum portugais) ; ~11 040 €/an. Réserve : les consulats appliquent une marge d'appréciation ; certains exigent 1,5x–2x cela en pratique.
Conjoint / adulte supplémentaire	+50 % → +460 €/mois
Enfant à charge	+30 % → +276 €/mois
Parent à charge	+50 % → +460 €/mois
Épargne	Solde bancaire portugais ≥ 12 mois du revenu minimum total du foyer
Frais de visa + titre AIMA	~90 € + ~170 €
Délai réaliste	4 à 8 mois jusqu'au tampon du visa ; 2 à 6 mois supplémentaires jusqu'à la carte AIMA

Le D7 conduit à un titre de séjour de 2 ans, renouvelable pour 3 ans, puis résidence permanente à l'année 5.

D8 — Visa Nomade Numérique / Travail à Distance

Lancé en octobre 2022 ; aujourd'hui la voie dominante pour les candidats hors UE en âge de travailler.

Item	2026
Revenu minimum (demandeur principal)	3 680 €/mois (= 4× RMMG) ; ≈ 44 160 €/an
Compléments familiaux	+50 % conjoint, +30 % par enfant
Épargne	≥ 11 040 € en banque portugaise
Source du revenu	Employeur non portugais, contrats de freelance ou revenus d'activité indépendante
Deux variantes	(i) D8 residência — conduit à un titre de séjour ; (ii) D8 estada temporária — jusqu'à 1 an renouvelable, formalités allégées

Utilisez le D8 residência si vous comptez rester ; estada temporária si vous testez le terrain pour moins de 12 mois.

D2 — Entrepreneur / Professionnel Indépendant

Pour les fondateurs et freelances qui basent leur activité au Portugal. Pas de capital minimum statutaire, mais consulats et avocats attendent un plan d'affaires crédible plus 40 000 € à 60 000 € de fonds de roulement démontrables et un argumentaire clair de création d'emplois ou de contribution économique. Le seuil de fonds personnels reflète celui du D7.

Tech Visa (famille D3)

Voie simplifiée pour les salariés hautement qualifiés d'entreprises tech portugaises certifiées par l'IAPMEI. L'employeur demande d'abord la certification de l'entreprise ; une fois certifiée, les salariés obtiennent un titre de séjour travail accéléré (souvent dans les 30 jours après dépôt au consulat). L'entreprise ne peut pas avoir plus de 50 % de ses effectifs sous Tech Visa.

Golden Visa (ARI) — après octobre 2023

La réforme d'octobre 2023 a entièrement supprimé la voie immobilière pour les nouveaux candidats. Voies actives en 2026 :

Voie	Minimum
Fonds d'investissement qualifiant (≥ 60 % portugais, sans exposition immobilière)	500 000 €
Création d'emplois (10 postes)	Pas de capital minimum
Recherche scientifique	500 000 €
Don culturel/artistique	250 000 € (200 000 € en zones de faible densité)

Maintenir le GV ne requiert qu'environ 7 jours/an de présence physique — utile si vous voulez spécifiquement ne pas devenir résident fiscal tout en laissant courir l'horloge de 5 ans vers la nationalité. Rappel à la réalité : l'AIMA traite encore des dossiers GV de 2022–2023.

Comparatif des voies

Visa	Idéal pour	Revenu/capital	Présence physique	Chemin vers RP/nationalité
CRUE	Citoyens UE	« Suffisant »	Vivre ici	5 ans
D7	Retraités, rentiers	920 €/+/mois passif	6+ mois/an	5 ans
D8	Travailleurs à distance	3 680 €/+/mois	6+ mois/an	5 ans
D2	Entrepreneurs	Plan d'affaires + ~50 k€	6+ mois/an	5 ans
Tech Visa	Salariés qualifiés d'employeurs certifiés	Salaire	6+ mois/an	5 ans
Golden Visa	Investisseurs cherchant la flexibilité	250 k€–500 k€	~7 jours/an	5 ans

Note sur la nationalité : une proposition de réforme de la loi sur la nationalité d'avril 2026 porterait l'horloge de naturalisation à 10 ans pour la plupart des ressortissants non-UE/non-CPLP (7 ans pour UE et CPLP). Le statut restait fluide à la mi-2026 ; vérifiez avant de vous fier au chiffre de 5 ans.

5. La Désignation HPP — Le Coup Fiscal à l'Acte

Lors de la signature de l'**escritura** (acte notarié), vous pouvez déclarer le bien comme votre **Habitação Própria Permanente** — résidence permanente unique et propre. Ce n'est pas une formalité ; c'est une option fiscale. Elle ouvre :

IMT au barème HPP (vs barème résidence secondaire ou non-résident)

Barème HPP, continent, 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026) :

Prix (€)	Taux marginal	Parcelle à abater (€)
Jusqu'à 106 346	0 % (exonération totale)	—
106 346 – 145 470	2 %	2 126,92
145 470 – 198 347	5 %	6 491,02
198 347 – 330 539	7 %	10 457,96
330 539 – 660 982	8 %	13 763,35
660 982 – 1 150 853	6 % (taux unique)	—
Au-delà de 1 150 853	7,5 % (taux unique)	—

Exemple chiffré — HPP à 450 000 €. Tombe dans la tranche 330 539–660 982 : $IMT = (450\,000 \times 8\%) - 13\,763,35 = 22\,236,65 \text{ €}$. Taux effectif ~4,94 %.

Les mêmes 450 000 € en non-résident au titre de la Loi 9-A/2026 (une fois le DL opérationnel) : $450\,000 \times 7,5\% = 33\,750 \text{ €}$. Écart : **11 513 €**.

IMT Jovem (premier achat moins de 35 ans)

Si vous avez ≤ 35 ans à la date de l'acte, qu'il s'agit de votre premier logement où que ce soit, et que vous n'avez pas été propriétaire d'un logement ou d'un terrain à bâtir au cours des 3 années précédentes :

- **Exonération totale d'IMT et d'Imposto do Selo** sur les premiers **330 539 €** du prix.
- **Exonération partielle** entre 330 539 € et **660 982 €** — seul l'excédent au-dessus de 330 539 € est imposé au taux marginal de 8 %.
- Au-delà de 660 982 €, l'avantage disparaît entièrement.

Un acheteur de 33 ans achetant un premier logement à 400 000 € ne paie d'IMT que sur $(400\,000 - 330\,539) \times 8\% = 5\,557 \text{ €}$ — soit une économie d'environ 15 000 € par rapport au barème HPP standard, plus l'exonération de droits de timbre.

(Certains guides en ligne citent des seuils de 405 073 €/810 028 €. C'est **faux**. Les chiffres 2026 sont 330 539 € et 660 982 €.)

Allègement d'IMI

Les biens en HPP avec une VPT (valeur taxable) inférieure à 125 000 € peuvent bénéficier de jusqu'à **3 ans d'exonération d'IMI** selon la commune, plus de taux réduits ensuite. L'IMI standard sur immeuble urbain est de 0,3 % à 0,45 % par an de la VPT (la commune fixe le taux).

Report des plus-values

Si vous vendez une HPP et réinvestissez le produit dans une autre HPP en UE/EEE dans les 36 mois (24 rétroactifs + 24 prospectifs), la plus-value est **reportée** — c'est-à-dire différée jusqu'à la vente

suivante. Disponible uniquement si les deux biens étaient/sont HPP et que vous étiez résident fiscal tout au long. La Lei 9-A/2026 a étendu le report aux plus-values réinvesties dans un bien résidentiel destiné à la location modérée ($\leq 2\,300$ €/mois).

Avantage crédit immobilier

Les banques portugaises prêtent jusqu'à **90 % de LTV** aux résidents en HPP. Les non-résidents sont typiquement plafonnés à **60–75 % de LTV** comme pratique de marché (pas de plafond réglementaire strict, mais toutes les grandes banques en appliquent un). Les spreads en HPP résident vont de 0,5 % à 1,0 % pour de bons profils ; les non-résidents paient 0,2–0,5 pp de plus. La Banco de Portugal stresse tous les contrats à taux variable/mixte à indice + 3 points de pourcentage.

Référence Euribor, 13 mai 2026 : 3M = 2,283 %, 6M = 2,548 %, 12M = 2,860 %. Citez les taux avec une date « au » et un lien vers [BPstat](#) pour les données en direct.

6. Où Vivre comme Résident à l'Année

La grande distinction que la plupart des guides de relocalisation occultent : l'Algarve qui ravit en août n'a que 30 % de sa population en février. Là où vous achèteriez en vacancier est rarement là où vous vivriez en résident. Voici la carte honnête à l'année.

Lisbonne et sa Métropole

Cadres en milieu de carrière, fondateurs, familles voulant la ville la plus internationale, toute personne dépendante de vols directs.

Médiane de la commune de Lisbonne : **4 813 €/m²** pour les acheteurs domiciliés nationalement, **6 026 €/m²** pour les acheteurs domiciliés à l'étranger (INE, année 2025 complète). Les quartiers centraux (Príncipe Real, Lapa, Estrela) dépassent 8 000 €/m². L'aire métropolitaine (Cascais, Oeiras, Sintra) est à 4 000–5 000 €/m². Les transports en commun sont denses ; le pass mensuel Navegante coûte 40 € illimité.

Écoles internationales : St. Julian's, CAISL, St. Dominic's, Park International, Lycée Français, Deutsche Schule. La plus dense concentration du Portugal.

Points de vigilance : offre locative tendue, locations courtes durées qui faussent les loyers longue durée, vrai débat sur le sur-tourisme au centre.

Porto et le Nord

Pour ceux qui veulent une ville à pied à 30–40 % de coût en moins par rapport à Lisbonne, un climat atlantique plus pluvieux, une culture gastronomique et viticole profonde.

Médiane de l'Aire Métropolitaine de Porto : **2 305 €/m²** (INE 2025). Les paroisses centrales (Cedofeita, Vitória, Bonfim) sont plus chères ; Foz, Boavista, Matosinhos sont les zones familiales prisées.

Écoles internationales : Oporto British School (CLIP), Lycée Français International, Deutsche Schule.

Point de vigilance : les hivers sont plus humides et plus gris qu'au sud. Planifiez en conséquence.

Algarve — mais seulement les villes à l'année

L'Algarve est deux régions en une. La bande touristique estivale (parties d'Albufeira, Quarteira, Vilamoura) se vide en hiver et est déprimante pour des résidents permanents — les pharmacies ferment, les restaurants baissent le rideau, les camarades de classe de vos enfants partent. Les villes qui fonctionnent à l'année ont de vraies populations portugaises, des réseaux scolaires, des hôpitaux et des supermarchés qui ne ferment pas le 1er octobre :

- **Lagos.** La scène expatriée jeune et nomades numériques la plus forte. ~4 400 €/m². Surf, restaurants, marina. Nobel International School Algarve à proximité, à Lagoa.
- **Tavira.** Algarve oriental. Élegante, moins dense, sensation portugaise traditionnelle. Locations 2 chambres à partir de 700–1 100 €. Communauté forte à l'année.
- **Loulé.** Ville-marché de l'intérieur avec le plus grand marché hebdomadaire de l'Algarve. ~4 500 €/m². 15 minutes de l'aéroport de Faro.
- **São Brás de Alportel, Olhão, Alvor.** Plus petites, moins chères, communautés croissantes de résidents étrangers à temps plein.

Médiane régionale de l'Algarve : **3 139 €/m²** (INE 2025) — mais cela masque une énorme amplitude : Quinta do Lago dépasse les 10 000 €/m² sur la prime ; Alcoutim et São Brás se traitent sous 1 500 €/m².

Côte d'Argent (Costa de Prata)

Bande de Lisbonne à Aveiro — Caldas da Rainha, Óbidos, Peniche, Nazaré, Foz do Arelho.

Ville	~€/m ²	Profil
Caldas da Rainha	2 300 €	Ville à l'année de ~52 000 hab. ; hôpitaux, écoles ; hub expatrié à la croissance la plus rapide
Óbidos	3 650 €	Village médiéval de carte postale ; prix premium
Peniche	2 640 €	Capitale du surf ; port de pêche en activité
Nazaré	2 500–3 000 €	Ville des vagues géantes ; communauté anglophone en croissance

20 à 30 % moins chère que Lisbonne ou Porto, à 45–90 minutes de l'aéroport de Lisbonne, et surtout **sans effet ville-fantôme l'hiver**. C'est là qu'aboutissent beaucoup de retraités britanniques et nord-européens qui ne veulent ni la pleine chaleur de l'Algarve ni le plein coût de Lisbonne.

Madère

Funchal et Ponta do Sol abritent le Digital Nomad Village original. L'**IS régional** de Madère (14 %, en tendance vers 13,3 % en 2026) et le **MIBC** (Madeira International Business Center) — avec de

nouvelles licences ouvertes jusqu'à fin 2026 et des avantages garantis jusqu'en 2033 — attirent les migrants à structure sociétaire. Climat doux à l'année, paysages spectaculaires ; logistique insulaire pour les spécialistes médicaux, les adolescents et les grandes importations de mobilier.

Médiane Madère (RAM) : **2 500 €/m²** (INE 2025).

Note sur les régions autonomes : Madère et les Açores ont des tables d'IMT distinctes (avec des seuils supérieurs). Les tables du continent au §5 ne s'appliquent **pas**.

Alentejo

Évora, Estremoz, Reguengos, la côte alentejaine (Comporta, Melides, Vila Nova de Milfontes).

Magnifique, étés chauds (40 °C est normal), hivers froids dans les maisons en pierre, les distances sont réelles (45 minutes de voiture pour le supermarché, c'est normal), services plus rares. Parfait pour des retraités autonomes, projets agricoles, acheteurs équestres, entrepreneurs de l'hospitalité.

Pas pour des parents qui ont besoin d'un trajet école facile.

Comparatif des régions

Région	Médiane €/m ² (INE 2025)	Communauté à l'année	Usage de l'anglais	Écoles internationales
Ville de Lisbonne (acheteurs étrangers)	6 026	Oui	Élevé	Nombreuses
Banlieue de Lisbonne (Cascais/Sintra)	4 000–5 000	Oui	Élevé	Nombreuses
AM Porto	2 305	Oui	Moyen– élevé	Plusieurs
Algarve (villes à l'année)	3 139 (régional)	Oui (Lagos, Tavira, Loulé)	Élevé	Quelques-unes
Côte d'Argent	2 300–3 650	Oui	Moyen	Limitées
Madère (RAM)	2 500	Oui (Funchal)	Moyen– élevé	Quelques-unes
Alentejo	1 500–2 500	Mixte	Faible– moyen	Quasi aucune

7. Santé pour l'Acheteur-Résident

Le Portugal exploite un système hybride : un **SNS** (Serviço Nacional de Saúde) financé par l'impôt auquel tous les résidents ont droit, plus un secteur privé robuste que la plupart des résidents

étrangers complètent par une assurance.

Dès que vous avez la résidence et un NIF, inscrivez-vous à votre **Centro de Saúde** local pour un **Número de Utente** — gratuit. Cela vous donne accès au généraliste (les listes d'attente pour un *médecin de famille* se comptent en mois dans certaines zones), à la pédiatrie, aux vaccinations, à la maternité, aux soins hospitaliers et aux médicaments fortement subventionnés. Une petite participation (5 € à 20 €) s'applique à certaines consultations non essentielles ; la plupart des frais d'ambulatoire et de soins primaires ont été supprimés en 2022.

Ce que le SNS ne vous donne **pas** de manière fiable sans attente : consultations de spécialistes, chirurgie électorive, imagerie diagnostique, dentisterie (quasi entièrement privée).

La plupart des résidents étrangers souscrivent une assurance privée dès le premier jour et utilisent le SNS comme filet pour les soins catastrophiques. Grands fournisseurs : **Médis, Multicare** (Fidelidade), **Tranquilidade/Generali, Allianz Care, AdvanceCare, MGEN**.

Primes mensuelles typiques en 2026 (à titre indicatif) :

Profil	Mensuel
Adulte en bonne santé, 35 ans	30–60 €
Couple, milieu de la quarantaine	70–140 €
Famille de quatre	150–280 €
Couple, 65+, couverture complète	250–500 €

Principaux hôpitaux privés : **Hospital da Luz** (Lisbonne, Setúbal, Oeiras, Coimbra), **CUF** (Descobertas, Tejo, Cascais, Porto et autres), **Lusíadas** (Lisbonne, Porto), groupe **Hospital Particular do Algarve** au sud.

Si vous arrivez avec un D7 ou D8, votre demande de visa exigeait une assurance santé privée pour la première année — gardez-la active jusqu'à ce que votre inscription au SNS soit complète et que vous l'ayez effectivement utilisée au moins une fois.

Pour les retraités britanniques : demandez un **formulaire S1** pour bénéficier de soins financés par le Royaume-Uni via le SNS au Portugal. Composante de tout plan financier de retraite sérieux.

8. Écoles — Trois Vraies Options

Public portugais. Gratuit, obligatoire de 6 à 18 ans. Les meilleures écoles se concentrent à Cascais, Oeiras, à Boavista (Porto), dans les paroisses centrales de Lisbonne, dans les villes de la Côte d'Argent. Les enfants de moins de ~10 ans apprennent le portugais en 6–12 mois ; les adolescents galèrent sans soutien intensif **PLNM** (Português Língua Não Materna). Inscription via portaldasmaticulas.edu.gov.pt entre mars et avril pour une entrée en septembre.

Écoles internationales. Environ 50 à l'échelle nationale. Sélection :

École	Région	Cursus	Frais annuels
St. Julian's	Carcavelos	Britannique / IB	15 000–22 000 €+
CAISL	Sintra	Américain / IB	11 700–22 700 €
St. Dominic's	Cascais	IB	12 000–20 000 €
Oporto British School (CLIP)	Porto	Britannique / IB	10 000–18 000 €
Lycée Français Charles Lepierre	Lisbonne	Français	5 000–9 000 €
Deutsche Schule Lissabon	Lisbonne	Allemand	6 000–10 000 €
Nobel International School Algarve	Lagoa	Britannique / IB	8 000–14 000 €

À ajouter : frais de dossier non remboursables (200–500 €) et frais d'inscription uniques (1 000–5 000 €) en sus de la scolarité.

Écoles bilingues / privées portugaises. Entre-deux à 4 000–10 000 €/an — Colégio São José, Colégio Cesário Verde, Colégio Ipiaget. Souvent le choix le plus intelligent pour les familles qui s'engagent à s'intégrer, pas à extraire.

9. Installer la Vie — La Checklist Opérationnelle

Séquence réaliste pour une famille hors UE arrivant en 2026 :

1. **NIF** avant l'arrivée. 100–250 € via un représentant fiscal.
2. **Compte bancaire.** Millennium BCP, CGD, Santander Totta, Novobanco, BPI, ActivoBank (numérique). L'ouverture entièrement à distance en non-résident est rare ; les services spécialisés facturent 250–350 €.
3. **NISS** (numéro de sécurité sociale) via Segurança Social Direta.
4. **Biométrie AIMA** pour convertir le visa D en carte de résidence. 4–10 mois d'attente à Lisbonne métropolitaine ; plus rapide en région.
5. **Bail 12 mois.** Traitez l'année 1 comme une exploration. N'achetez pas au mois 2.
6. **Centro de Saúde** inscription pour le Número de Utente du SNS.
7. **Inscription scolaire** (les écoles internationales inscrivent dès janvier ; le public via le portal das matrículas).
8. **Permis de conduire.** UE/EEE : enregistrer l'adresse à l'IMT dans les 60 jours. Hors UE : échange via l'IMT dans les **90 jours** après résidence ; certificat médical, déclaration d'authenticité, traductions. Certains États américains ont des accords bilatéraux ; beaucoup n'en ont pas (examen théorique/pratique requis).
9. **Importation d'animal.** Passeport européen pour animal pour les arrivées de l'UE. Hors UE : puce électronique, vaccination antirabique *après* la puce et ≥ 21 jours avant le voyage, Certificat

Sanitaire Animal UE d'un vétérinaire d'État officiel dans les 10 jours. Entrée par des points voyageurs agréés (Lisbonne, Porto, Faro).

10. **Biens domestiques.** Dans les 12 mois suivant l'établissement de la résidence fiscale, les effets personnels passent sans TVA ni droits au titre du « transfert de résidence normale ». Exonération unique — planifiez l'expédition pour les *premiers* 12 mois.

11. **Chave Móvel Digital (CMD)** — l'identifiant numérique mobile portugais pour les portails publics.

12. **Assurances** : auto (RC obligatoire), habitation/contenu, santé privée.

10. Coût de la Vie 2026 — Trois Profils d'Acheteur-Résident

Les chiffres ci-dessous sont des dépenses mensuelles 2026 typiques pour des ménages qui vivent effectivement sur place (pas des budgets touristiques). Loyer supposé pour une première année avant achat.

Référence loyer (mensuel, milieu de gamme)

Région	T1	T2	T3
Lisbonne centre	1 200–1 800 €	1 500–2 400 €	2 000–3 500 €
Banlieue de Lisbonne (Cascais, Oeiras)	1 000–1 500 €	1 300–2 000 €	1 800–2 800 €
Porto	800–1 200 €	1 100–1 600 €	1 400–2 200 €
Algarve à l'année	700–1 100 €	900–1 400 €	1 200–2 000 €
Côte d'Argent	600–900 €	800–1 200 €	1 000–1 500 €
Alentejo / intérieur	450–700 €	600–900 €	800–1 200 €

Trois profils d'acheteur-résident, totaux année 1 (hors coûts uniques de déménagement)

Catégorie	Travailleur à distance solo, Lisbonne centre (IFICI)	Famille de 4, milieu de gamme Algarve	Couple retraité, Tavira (IRS standard)
Loyer	1 400	1 600	1 000
Charges, internet, mobiles	130	250	180
Courses	350	750	500
Restaurants, sorties	350	400	400
Transport	70	450 (2 voitures)	250
Assurance santé privée	50	250	450
Salle de sport / coworking	200	—	—
École internationale × 2	—	1 800	—
Divers / marge voyage	250	350	300
Total €/mois	~2 800 €	~5 850 €	~3 080 €

La même famille de 4 avec les enfants en école publique portugaise au lieu d'internationale : **~4 100 €/mois.**

II. Intégration — La Variable la Plus Silencieuse

Le plus grand prédicteur de la durée d'installation des expatriés est de savoir s'ils se sont fait des amis portugais. Le plus grand prédicteur *de cela* est de savoir s'ils ont appris le portugais.

La langue

Vous pouvez acheter du pain, commander un café et renouveler votre titre de séjour en anglais. Vous ne pouvez pas avoir une vraie conversation avec votre voisin, le professeur de votre enfant ou votre artisan ainsi. Le portugais européen est véritablement différent du brésilien — prononciation, idiomes, syntaxe — alors insistez sur un professeur qui parle la variante européenne.

Plan réaliste :

- **Mois 1–6** : cours intensifs en groupe (CIAL, Lusa Language School, Portuguese Connection). 15–25 €/h en groupe, 25–45 € en individuel.
- **Mois 6–18** : mélange de cours, échanges linguistiques, environnements sociaux uniquement en portugais.
- **Année 2** : B1/B2 fonctionnel.
- **Années 4–5** : A2 est le seuil pour la résidence permanente et la nationalité (examen CIPLE). B1/B2 est ce qui rend la vie quotidienne agréable.

Le calibrage culturel

- **Le déjeuner est sacré.** La plupart des commerces familiaux ferment de 13 h à 15 h. Planifiez autour ; ne luttez pas contre.
- **Temps lent.** Soyez à l'heure, attendez-vous à attendre. L'énergie anglo-saxonne agressive « expédions ça » se retourne contre vous en présentiel.
- **Espèces et Multibanco coexistent.** Beaucoup de petits commerces préfèrent la carte de débit portugaise (Multibanco) ou les espèces aux cartes étrangères.
- **La Junta de Freguesia est votre amie.** Le bureau paroissial local délivre certificats, justificatifs de résidence et petites grâces administratives. Apprenez ses horaires.
- **Participez aux rituels.** Santo António en juin, São João à Porto, Magusto en novembre, consoada de Noël. Le pays s'ouvre à ceux qui se présentent.

12. Erreurs Courantes de l'Acheteur-Résident

1. **Acheter au mois 2.** Presque tous les expatriés qui ont ensuite regretté leur achat l'ont fait dans les six premiers mois, dans une ville qu'ils n'avaient pas vécue en hiver, souvent auprès d'un promoteur ciblant les étrangers à 15–25 % au-dessus du marché local.
2. **Signer l'acte en non-résident alors que la carte de résidence est à six semaines.** Coûte 10 000 € à 30 000 € d'IMT évitable au titre du régime post-Lei 9-A/2026. Demandez à un avocat de caler le closing.
3. **Réaliser des plus-values étrangères dans la mauvaise année fiscale.** Vendez les actions américaines *avant* de devenir résident fiscal portugais, pas après. Un mois de décalage peut représenter six chiffres d'impôt.
4. **Supposer que l'IFICI couvre les pensions.** Il ne les couvre pas. Les pensions étrangères sont imposées à l'IRS standard (jusqu'à 48 % + surtaxe de solidarité). Les foyers de seuls retraités ne peuvent pas planifier autour de l'IFICI.
5. **Manquer la date limite IFICI du 15 janvier.** La fenêtre de demande pour l'année où vous êtes devenu résident se ferme ce jour-là ; manquez-la, perdez l'année, perdez 10 % de la fenêtre de 10 ans.
6. **Ne pas importer les biens domestiques dans les 12 mois.** L'exonération de TVA pour transfert de résidence est unique. Planifiez l'expédition pour qu'elle atterrisse dans vos *premiers* 12 mois de résidence fiscale, pas dans les seconds.

7. **Acheter sans avocat indépendant.** L'agent du vendeur appartient au vendeur. 2 000–4 000 € pour un avocat acheteur, c'est l'assurance la moins chère que vous achèterez ici.
8. **Conduire pendant des années avec un permis étranger.** Passée la fenêtre de 90 jours pour les permis hors UE, vous êtes techniquement sans assurance en cas d'accident. Faites l'échange à l'IMT au mois 1.

13. Calendrier — De « On Déménage » à « On Est Installés »

Calendrier réaliste d'intégration complète pour une famille hors UE. Les citoyens UE compriment typiquement de 4 à 6 mois.

Mois	Étape
-12 à -9	Choisir la région. NIF obtenu à distance. Avocat engagé. Dossier de demande de visa monté. Plan de timing des plus-values étrangères et bonus convenu avec le fiscaliste transfrontalier.
-9 à -6	Rendez-vous visa au consulat ; soumission D7/D8/D2. Écoles présélectionnées, dépôts d'inscription versés. Animaux vaccinés et pucés.
-6 à -3	Visa délivré. Compte bancaire ouvert. Bail 12 mois signé. Déménageurs réservés.
0 (arrivée)	Atterrir, enregistrer l'adresse, demander le rendez-vous biométrique AIMA.
Mois 1–3	NISS, Numéro de Utente du SNS, médecin de famille, inscription scolaire finalisée. Échange du permis lancé.
Mois 3–6	Réseau social local en formation. Cours de portugais en cours. Biens domestiques importés sous régime de transfert de résidence.
Mois 6–12	Carte de titre de séjour délivrée. Première déclaration d'IRS portugaise déposée (mai-juin de l'année suivante). Demande IFICI avant le 15 janvier si éligible.
Mois 12–18	Recherche immobilière sérieuse, avec un an d'expérience vécue. CPCV signé ; acte conclu ; désignation HPP déclarée.
Mois 18–24	Emménagement dans le logement acheté. Préparation du renouvellement du titre.
Année 5	Demande de résidence permanente et (avec un A2 en portugais) de nationalité — sous réserve du statut de la réforme de la loi sur la nationalité.

Conclusion

La décision de « vivre au Portugal » est, dans la version brochure, une question de climat et de coût. Dans la version de l'acheteur-résident, c'est quelque chose d'assez différent : un projet fiscal-et-administratif de 12 à 18 mois qui culmine par un achat immobilier, où chaque étape vous coûte ou vous fait économiser des dizaines de milliers d'euros selon l'ordre.

Trois règles de séquençement séparent les acheteurs qui réussissent de ceux qui paient pour leurs erreurs :

1. **Cristallisez vos événements fiscaux étrangers avant de déclencher la résidence portugaise.** Plus-values, acquisition de bonus, conversions Roth, capitaux uniques de pension — tout cela est moins cher hors de la portée fiscale portugaise. Programmez la date de déménagement délibérément.
2. **Ne signez pas l'acte avant d'être résident fiscal.** Ou, si les circonstances vous y obligent, faites-le avec un plan de contingence d'avocat pour le remboursement IMT sur 24 mois prévu par la Lei 9-A/2026.
3. **Traitez les 12 premiers mois comme une expérience structurée, pas des vacances.** Louez. Vivez un hiver. Allez au supermarché en février. Puis achetez.

Faites ces trois choses et le reste — écoles, santé, langue, intégration — se règle de soi. Sautez-les et vous passerez la décennie à expliquer à votre comptable pourquoi votre déménagement a coûté 40 000 € de plus qu'il ne le devait.

Le titre « 27,6 % des logements vendus à des acheteurs étrangers » baisse pour une raison : la fenêtre argent facile-faible imposition de 2017-2023 s'est refermée. Ce qui reste est un type de relocalisation plus lent, plus délibéré — celui qui récompense la planification et punit la précipitation. Ce n'est pas un moins bon Portugal. C'est un Portugal plus honnête.

Lectures associées

- **Retraite au Portugal** — si vos revenus sont uniquement issus d'une pension et que l'IFI n'est pas adapté, la planification fiscale et santé spécifique aux retraités se trouve ici.
- **Nomades Numériques au Portugal** — spécifique D8, postes éligibles à l'IFI, test « vrai hiver » pour choisir une base.
- **Première Maison au Portugal** — mécanique de désignation HPP, IMT Jovem, manuel crédit immo résident, en un seul endroit.
- **Impôts et Coûts d'Acquisition d'un Bien au Portugal** — référence canonique pour IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo.
- **Où Acheter en Algarve** — appariement sous-régional pour les villes algarviennes à l'année évoquées ici.

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous sommes un cabinet de conseil **côté acheteur**. Nous ne vendons pas pour les vendeurs. Pour les acheteurs en relocalisation, notre travail se décline en trois prestations tarifées :

- **Audit de Séquencement Relocalisation–Achat (1 500 €)**. Session de deux heures avec notre avocat et un fiscaliste transfrontalier. Nous cartographions votre date de résidence, choix de visa, éligibilité IFICI, timing des plus-values et date d'achat cible en un plan unique de 12–18 mois. Livrable : note de séquencement écrite et calendrier des événements fiscaux.
- **Mandat d'Agence Acheteur (tarif par dossier)**. Nous vous représentons — pas le vendeur — durant la recherche, la due diligence, la négociation, le CPCV et l'acte. Honoraires fixes communiqués d'emblée, et non un % caché du prix.
- **Installation Post-Acquisition (600–900 €)**. Écoles, inscription santé, échange de permis, transferts de contrats, demande IFICI. Les choses fastidieuses, faites correctement du premier coup.

Réservez un appel de découverte de 30 minutes — sans engagement, et nous vous dirons pendant l'appel si votre dossier est de ceux que nous devrions prendre.

Sources

Sources primaires

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República. [Lien](#)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (cadre Alojamento Local) — Diário da República PDF
- Portaria n.º 352/2024/1, de 23 de dezembro (inscription IFICI), modifiée par Portaria n.º 52-A/2025/1.
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026 (barèmes IMT 2026).
- Portal das Finanças — FAQ IFICI — [Lien](#)
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité — [Lien](#)
- BPstat — Euribor par échéance — [Lien](#)
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local — [Lien](#)
- Vistos.MNE.gov.pt — Documentation nécessaire (visas) — [Lien](#)
- AIMA — Agência para a Integração, Migrações e Asilo — [aima.gov.pt](#)
- IAPMEI (Tech Visa, certifications IFICI) — [iapmei.pt](#)
- IMT — Instituto da Mobilidade e dos Transportes (permis de conduire) — [imt-ip.pt](#)
- Portal das Matrículas — [portaldasmatriculas.edu.gov.pt](#)
- SNS — [sns.gov.pt](#)

Lectures complémentaires (secondaires)

- PwC — [IMT novas tabelas práticas 2026](#)

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
 - Morais Leitão — Legal Alert IFICI Regulation
 - OCC — Guia Prático IFICI
 - Idealista — IMT 7,5 % pour non-résidents (02-12-2025)
 - ECO — Seguro promulga choque fiscal habitação (12-05-2026)
 - ECO — Une maison sur quatre vendue en 2025 est passée en mains étrangères (24-03-2026)
-

Ce guide constitue une information éditoriale et non un conseil juridique, fiscal ou en immigration. Engagez un avocat portugais et un fiscaliste transfrontalier avant de signer visas, baux ou actes immobiliers. Vérifié au regard du [CANONICAL_FACTS.md](#) le 15 mai 2026.

Dernière mise à jour : 2026-05-15. Nous revérifions ce guide trimestriellement au regard des sources AT, AIMA, INE et Banco de Portugal.

PACK · 03

TL;DR

- Les frais d'acquisition ajoutent **6 à 10 % au prix** (revente, sans crédit) ; **8 à 12 %** avec un crédit immobilier portugais.
- Le chiffre principal est l'IMT. Tout le reste (Imposto do Selo, Casa Pronta, avocat, frais bancaires) est prévisible dès que vous connaissez le prix, le statut de résidence et l'âge.
- Le « taux fixe de 7,5 % d'IMT pour non-résidents » a été approuvé (Lei 9-A/2026) mais **n'est pas encore opérationnel** — le décret-loi d'application n'a pas été publié. Tant que ce n'est pas le cas, le barème progressif standard s'applique à tous.

Donnée-clé 2026 : En 2026, la première tranche d'exonération d'IMT pour HPP a été relevée à **106 346 €** et l'IMT Jovem exonère désormais totalement les primo-accédants de moins de 35 ans jusqu'à **330 539 €** et partiellement jusqu'à **660 982 €**. Pour une résidence principale à 450 000 €, un acheteur de 34 ans paie **5 557 € d'IMT** au lieu de 22 237 € — une économie de près de 17 000 €.

Introduction : la plupart des acheteurs budgètent l'IMT et oublient le reste

L'erreur la plus fréquente n'est pas de sous-estimer l'IMT — c'est facile à vérifier. L'erreur est de traiter l'IMT comme s'il était toute l'histoire. Un acheteur étranger avec un crédit immobilier portugais paie l'Imposto do Selo deux fois (sur le prix et sur le prêt), un avocat, des frais de dossier bancaire, une expertise bancaire, deux enregistrements et un acte Casa Pronta. Sur une villa à 750 000 € avec crédit, cet empilement peut atteindre 25 000 € *en plus* de l'IMT. Personne ne vous dit cela sur une page d'annonce.

La seconde erreur — propre à 2026 — est d'agir sur la couverture médiatique du *Pacote Fiscal da Habitação* comme si les gros titres étaient déjà la loi. Ils ne le sont pas. La Lei n.º 9-A/2026 du 6 mars 2026 est une *autorização legislativa*. Le décret-loi complémentaire qui contient les règles opérationnelles a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié au plus tard le 2 septembre 2026. Tant qu'il n'est pas publié au *Diário da República*, le très commenté taux fixe de 7,5 % d'IMT pour non-résidents n'existe pas en pratique. Le barème progressif standard continue de s'appliquer aux résidents comme aux non-résidents.

Ce guide est la référence 2nd Haus pour les **coûts d'acquisition** : les taxes et frais ponctuels payés pour obtenir les clés. Les coûts récurrents de propriété — IMI, AIMI en détail, condomínio, charges courantes — sont traités dans le guide sœur *Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve*. Ci-dessous, vous trouverez les barèmes IMT 2026 avec les *parcela a abater* exactes ; le régime IMT Jovem avec calculs ; l'Imposto do Selo sur le prix et sur le prêt ; les frais bancaires détaillés ; les règles de plus-values telles qu'elles existent réellement après 2023 ; le statut du paquet fiscal habitation 2026 ; et quatre exemples de coût total de 250 k€ à 1,2 M€.

Si vous ne lisez rien d'autre, lisez les **exemples chiffrés**. C'est ainsi que nous faisons les calculs avec chaque acheteur que nous accompagnons.

Partie 1 : Taxes payées avant l'acte

Trois taxes sont réglées **avant** la signature de l'acte authentique : l'IMT, l'Imposto do Selo sur le prix et (en cas de construction neuve achetée à un promoteur) la TVA, presque toujours déjà incluse dans le prix affiché.

1.1 IMT — Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

L'IMT est une taxe de mutation unique acquittée par l'acheteur. Le taux est progressif et dépend de :

- Le prix ou la **VPT** (Valor Patrimonial Tributário — valeur fiscale officielle détenue par le Fisc), selon le plus élevé
- Si le bien est votre **résidence principale et permanente (HPP)** ou une résidence secondaire
- Si vous êtes éligible à l'**IMT Jovem** (âge ≤ 35 , premier logement)
- Si le bien est urbain ou rustique
- S'il se situe sur le **continent** ou à **Madère / aux Açores** (les régions autonomes ont des barèmes différents)

Les tranches du continent ont été révisées de **+2,0 %** pour 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026 du 6 janvier 2026).

IMT 2026 — Continent — Résidence principale (HPP)

Base imposable (€)	Taux marginal	Parcela a abater (€)
Jusqu'à 106 346	0 % (exonéré)	—
106 346 – 145 470	2 %	2 126,92
145 470 – 198 347	5 %	6 491,02
198 347 – 330 539	7 %	10 457,96
330 539 – 660 982	8 %	13 763,35
660 982 – 1 150 853	6 % (taux unique)	—
Au-delà de 1 150 853	7,5 % (taux unique)	—

Formule : $IMT = (base\ imposable \times \text{taux\ marginal}) - \text{parcela\ a\ abater}$

Dans les deux dernières tranches, le taux devient **un taux unique appliqué à la totalité du prix** (et non progressif). C'est pourquoi 1 150 854 € coûte environ 17 000 € d'IMT de plus que 1 150 852 €. Nous discutons cet effet de seuil dans la [Partie 10](#).

IMT 2026 — Continent — Résidence secondaire / Non-HPP

Base imposable (€)	Taux marginal	Parcela a abater (€)
Jusqu'à 106 346	1 %	—
106 346 – 145 470	2 %	1 063,46
145 470 – 198 347	5 %	5 427,56
198 347 – 330 539	7 %	9 394,50
330 539 – 633 931	8 %	12 699,89
633 931 – 1 150 853	6 % (taux unique)	—
Au-delà de 1 150 853	7,5 % (taux unique)	—

La différence essentielle : **pas de première tranche exonérée** pour le non-HPP — imposé à 1 % dès le premier euro.

IMT 2026 — IMT Jovem (Acheteurs ≤35, première résidence)

Base imposable (€)	Traitement
Jusqu'à 330 539	Exonération totale d'IMT et d'Imposto do Selo sur l'acte
330 539 – 660 982	Exonération partielle : seule la fraction au-dessus de 330 539 € est taxée au marginal de 8 % (5e tranche HPP)
Au-delà de 660 982	Aucune exonération — la table HPP complète s'applique sur tout le prix

Éligibilité (toutes les conditions cumulatives) :

- Tous les acheteurs ont ≤35 ans à la date de l'acte
- Première acquisition de HPP pour chaque acheteur
- Aucun n'a été propriétaire d'un autre logement ou terrain à bâtir au cours des 3 années précédentes
- Aucun n'est dépendant aux fins de l'IRS pour l'année d'acquisition
- Le bien doit être enregistré comme HPP

L'exonération s'étend également aux **émoluments d'enregistrement** de la première acquisition et du crédit hypothécaire correspondant, jusqu'au plafond de 330 539 €.

Certains guides en ligne indiquent un plafond d'exonération partielle de 405 073 € ou 810 028 €. **C'est faux.** Le plafond légal d'exonération partielle pour 2026 est 660 982 €, confirmé par le Portal das Finanças et l'Ofício Circulado de l'AT pour l'année.

IMT — Autres catégories de biens

Type de bien	Taux
Bien rustique	5 % (taux unique)
Bien urbain sans destination résidentielle (bureaux, commerces, terrains à bâtir)	6,5 % (taux unique)
Bien acquis par une entité d'une juridiction « liste noire » (Portaria 150/2004 modifiée)	10 % (taux unique, sans exonérations)

Exemples chiffrés d'IMT — Continent, 2026, HPP

Prix	Tranche	Calcul	IMT
200 000 €	7 %	$200\,000 \times 7\% - 10\,457,96$	3 542,04 €
350 000 €	8 %	$350\,000 \times 8\% - 13\,763,35$	14 236,65 €
500 000 €	8 %	$500\,000 \times 8\% - 13\,763,35$	26 236,65 €
750 000 €	6 % unique	$750\,000 \times 6\%$	45 000,00 €
1 000 000 €	6 % unique	$1\,000\,000 \times 6\%$	60 000,00 €
1 500 000 €	7,5 % unique	$1\,500\,000 \times 7,5\%$	112 500,00 €

Exemples chiffrés d'IMT — Continent, 2026, résidence secondaire

Prix	Tranche	Calcul	IMT
200 000 €	7 %	$200\,000 \times 7\% - 9\,394,50$	4 605,50 €
350 000 €	8 %	$350\,000 \times 8\% - 12\,699,89$	15 300,11 €
500 000 €	8 %	$500\,000 \times 8\% - 12\,699,89$	27 300,11 €
750 000 €	6 % unique	$750\,000 \times 6\%$	45 000,00 €
1 000 000 €	6 % unique	$1\,000\,000 \times 6\%$	60 000,00 €
1 500 000 €	7,5 % unique	$1\,500\,000 \times 7,5\%$	112 500,00 €

Effectuez toujours le calcul sur le plus élevé entre le prix et la VPT. Si la VPT détenue par les Finanças est supérieure à ce que vous avez convenu, c'est elle qui sert de base IMT — pas ce que vous payez. Demandez au vendeur la *caderneta predial* avant de signer le CPCV, pas avant l'acte.

1.2 Le taux fixe de 7,5 % pour non-résidents de la Lei 9-A/2026 — Statut

La Lei n.º 9-A/2026 du 6 mars 2026 (le volet parlementaire du *Pacote Fiscal da Habitação 2026*) autorise un **taux fixe d'IMT de 7,5 % sur les acquisitions résidentielles par des non-résidents**, indépendamment du prix, avec cinq exceptions :

1. L'acheteur est déjà résident fiscal portugais à la date d'acquisition
2. L'acheteur devient résident fiscal portugais dans les **2 ans** suivant l'acquisition (avec droit au remboursement de l'IMT)
3. L'acheteur est un émigrant portugais acquérant un logement au Portugal
4. Le bien est loué à loyer modéré ($\leq 2\,300$ €/mois) dans les 6 mois suivant l'acquisition, pendant au moins 36 mois sur les 5 premières années
5. L'acheteur est en mission officielle pour l'État portugais à l'étranger

Important : au 15 mai 2026, le **décret-loi d'application n'a pas encore été publié au *Diário da República***. Promulgué le 12 mai 2026, date limite de publication au DR le 2 septembre 2026. Jusqu'alors, le taux fixe de 7,5 % **n'est pas opérationnel** — les barèmes progressifs standard s'appliquent à tous.

Une fois le DL publié, trois scénarios :

- **Signature avant la publication au DR** : barème HPP ou non-HPP progressif.
- **Signature après, avec intention de devenir résident sous 2 ans** : opter pour le traitement équivalent à résident par déclaration formelle ; payer le barème standard ; remboursement après confirmation de la résidence.
- **Signature après, en conservant le statut de non-résident** : 7,5 % sur la totalité du prix.

Pour 450 000 € non-HPP, c'est la différence entre 27 300 € et 33 750 €. Au bas de l'échelle, l'écart est plus important : une acquisition de 250 000 € par un non-résident passe d'environ 8 000 € à 18 750 €. **À mi-2026, le calendrier de votre acte par rapport à la publication au DR est une variable de planification.** Demandez à votre avocat de la suivre.

1.3 Imposto do Selo sur l'acte

Taux fixe de **0,8 %** sur le plus élevé entre le prix et la VPT, payé en même temps que l'IMT avant la signature.

Prix	Imposto do Selo (0,8 %)
200 000 €	1 600 €
350 000 €	2 800 €
500 000 €	4 000 €
750 000 €	6 000 €
1 000 000 €	8 000 €
1 500 000 €	12 000 €

Pour les acheteurs sous IMT Jovem dans la limite de 330 539 €, ces 0,8 % sont également **dispensés**.

1.4 TVA (IVA) sur la construction neuve

Un achat directement auprès d'un promoteur assujetti à la TVA est soumis à **23 % de TVA** sur le continent (22 % à Madère, 16 % aux Açores). Les prix annoncés des biens neufs **incluent toujours** la TVA — confirmez-le par écrit. L'opération est **également** soumise à l'IMT et à l'Imposto do Selo (la TVA ne les remplace pas).

Nouveauté 2026 : la Lei 9-A/2026 a introduit une **TVA réduite à 6 %** sur la construction et la réhabilitation de logements destinés à la vente jusqu'à 660 982 €, ou à la location à ≤ 2 300 €/mois. Elle s'applique aux coûts d'intrants du promoteur sur les projets éligibles, pas directement au prix final. En pratique, elle devrait peser à la baisse sur les prix du neuf de milieu de marché en 2026–2027 ; la mesure dans laquelle les promoteurs répercutent intégralement est une question de marché à surveiller.

Si un promoteur indique « + IVA » ou « IVA non incluso », multipliez par 1,23 avant tout autre calcul.

Partie 2 : Honoraires professionnels

2.1 Notaire / Coûts de l'acte

L'acte (*escritura pública* ou, plus fréquemment aujourd'hui, la procédure simplifiée *Casa Pronta*) est signé devant un notaire ou au guichet Casa Pronta.

Service	Coût typique
Casa Pronta (guichet unique)	375–700 €
Acte notarié traditionnel	600–1 500 €
Procuração — pour achat à distance	60–150 €

La Casa Pronta est la voie standard pour les transactions résidentielles sans complications et regroupe l'acte, les justificatifs IMT / Imposto do Selo et l'enregistrement en un seul émolument.

2.2 Conservatória do Registo Predial

La Casa Pronta inclut l'enregistrement. Si vous passez par un notaire traditionnel, l'enregistrement de la propriété (et de l'hypothèque) coûte **225–500 €** à part.

2.3 Avocat

Aucune obligation légale d'engager un avocat au Portugal. Pour un acheteur étranger, signer sans avocat est un mauvais pari. Un avocat portugais spécialisé en immobilier va :

- Effectuer la due diligence (caderneta predial, certidão permanente, certificat énergétique, licença de utilização, charges, dettes de condomínio, statut de licence AL si pertinent)
- Rédiger ou réviser le CPCV (contrato-promessa de compra e venda)
- Vous représenter sur procuração à l'acte
- Gérer le NIF, l'ouverture de compte bancaire et les déclarations post-acte

Prix du bien	Honoraires (1–1,5 %)	+ TVA 23 %	Total
250 000 €	2 500–3 750 €	575–863 €	3 075–4 613 €
450 000 €	4 500–6 750 €	1 035–1 553 €	5 535–8 303 €
750 000 €	7 500–11 250 €	1 725–2 588 €	9 225–13 838 €
1 200 000 €	12 000–18 000 €	2 760–4 140 €	14 760–22 140 €

Au-delà d'environ 1,5 M€, les avocats facturent généralement au forfait plutôt qu'en pourcentage strict. **Négociez.** Un honoraire de 1,5 % sur une opération de 1,2 M€ représente 18 000 € + TVA pour ce qui est, mécaniquement, le même travail qu'un honoraire de 1,5 % sur une opération de 300 k€.

2.4 Expert indépendant / inspection (optionnel)

Pour les biens anciens, tout ce qui présente des irrégularités urbanistiques, ou chaque fois que vous voulez un second avis sur la valeur :

Service	Honoraire typique
Expertise indépendante (perito avaliador)	300–600 €
Inspection technique par architecte/ingénieur	500–1 500 €
Levé topographique (terrains ruraux)	400–900 €

Une assurance bon marché contre un problème à 30 000 €. Nous en commandons une pour presque tous les dossiers au-dessus de 400 k€.

Partie 3 : Coûts liés au crédit immobilier

Financer auprès d'une banque portugaise ajoute environ **1,5 à 3 % du montant du prêt** en frais.

Imposto do Selo sur le prêt (unique) : 0,5 % pour les durées ≤5 ans ; **0,6 % pour les durées >5 ans**. Sur un prêt de 560 000 € sur 25 ans : 3 360 €.

Imposto do Selo sur les intérêts mensuels : 4 % sur la part d'intérêts de chaque mensualité, ajouté automatiquement. Sur 1 000 € d'intérêts mensuels, 40 €. Apparaît sur la *FINE* (fiche d'information européenne standardisée) sous « outros encargos ».

Frais de dossier bancaire : **0,5 à 1,5 %** du montant du prêt en *comissão de dossier / abertura* unique. Sur 560 k€, cela représente 2 800–8 400 €. Très négociable si vous apportez domiciliation de salaire, compte d'investissement ou autres revenus. Voir [Erreurs à éviter avec le financement bancaire](#) pour mener un véritable appel d'offres entre trois banques.

Expertise bancaire du bien : 230–350 € (appartement), 350–500 € (maison/villa). Obligatoire.

Enregistrement de l'hypothèque : 250–350 € à la Conservatória, en plus de l'enregistrement de la propriété. Une Casa Pronta avec hypothèque totalise généralement 700–800 € pour les deux.

Assurances obligatoires :

Assurance	Mensualité typique
Multirisque habitation (250 k€ reconstruction)	15–35 €
Vie (emprunteur unique, 40 ans, prêt 400 k€)	20–60 €
Package combiné	30–80 €

Les banques proposent ces packages contre des réductions de spread de 0,05–0,20 pp. **Il est presque toujours moins cher de souscrire les polices de manière indépendante et de les attribuer (*atribuir*) à la banque** — généralement 30 à 50 % moins cher sur la durée du prêt.

Partie 4 : Coûts récurrents de propriété (renvoi)

Ce guide concerne l'acquisition. Pour les budgets annuels complets couvrant **IMI, AIMI, condomínio, charges, assurances, entretien, exemples pratiques d'IMI / AIMI / condomínio par sous-région**, la référence 2nd Haus est :

→ [Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve](#)

Les deux éléments à connaître avant de signer sont toutefois l'AIMI et les bases de l'IMI — car les deux dépendent de la VPT, fixée à l'acquisition.

4.1 L'IMI en un paragraphe

L'IMI est l'impôt foncier municipal annuel, calculé sur la **VPT** (et non sur le prix). Bien urbain : **0,3–0,45 %** (chaque municipalité fixe son taux). Rustique : **0,8 %** au niveau national. Détention par entité en juridiction liste noire : **7,5 %**. Les municipalités de l'Algarve se situent au bas de la fourchette urbaine — Loulé, Albufeira, Lagos, Tavira, VRSA à 0,3 % ; Faro et Portimão à 0,32 %.

4.2 Tranches et taux AIMI 2026 (référence)

L'AIMI est l'impôt sur la fortune immobilière résidentielle qui s'ajoute à l'IMI. **Inchangé en OE 2026.**

Particuliers / successions indivises :

Tranche de VPT cumulé (€)	AIMI marginal
Jusqu'à 600 000	0 % (déduction)
600 001 – 1 000 000	0,7 %
1 000 001 – 2 000 000	1,0 %
Au-delà de 2 000 000	1,5 %

Couples mariés / unions civiles (déclaration commune) :

Tranche de VPT cumulé (€)	AIMI marginal
Jusqu'à 1 200 000	0 % (déduction)
1 200 001 – 2 000 000	0,7 %
2 000 001 – 4 000 000	1,0 %
Au-delà de 4 000 000	1,5 %

Sociétés : 0,4 % taux unique sur la VPT totale (sans abattement de 600 k€) ; 1,0 % au-delà de 1 M€ ; **7,5 % taux unique** si l'entité est en juridiction liste noire. Une majoration de 1,5 % s'applique aux biens détenus par société et utilisés personnellement par les associés.

Exemple pratique pour un particulier : VPT 900 000 €. Premiers 600 k€ exonérés ; 300 k€ restants à 0,7 % = **2 100 € d'AIMI par an** en sus de l'IMI.

Pour comprendre pourquoi la détention par société n'a presque jamais d'intérêt pour un bien unique, voir [Acheter en nom propre vs via une société](#).

Partie 5 : Coûts de revente

5.1 Plus-values (Mais-Valias)

Plus-value imposable = **prix de vente** - (prix d'acquisition × coefficient de correction d'inflation, si détenu ≥24 mois) - améliorations éligibles (12 dernières années, facture + NIF) - coûts d'acquisition (IMT, Imposto do Selo, notaire, avocat) - coûts de revente (commission d'agence, certificat énergétique).

Résidents : 50 % du gain net est intégré à l'IRS au barème progressif (tranche marginale supérieure 48 %, plus surtaxe de solidarité 2,5 % au-delà de 80 k€ et 5 % au-delà de 250 k€). Réinvestissement HPP : réinvestir le produit net dans une autre HPP en UE/EEE entre **24 mois avant et 36 mois après** la vente ; la part réinvestie est exonérée. La Lei 9-A/2026 a étendu le réinvestissement à l'acquisition de biens destinés à la location en **loyer modéré** (≤2 300 €/mois).

Non-résidents : depuis la réforme du OE 2023 (à la suite de *Hollmann* et de la jurisprudence CJUE subséquente), **tous les non-résidents — UE et hors UE —** sont imposés sur les mêmes bases que les résidents : 50 % du gain net aux taux progressifs de l'IRS. Les revenus mondiaux sont déclarés uniquement pour la détermination du taux (pas pour la base imposable portugaise). L'ancien taux fixe de 28 % sur 100 % reste techniquement disponible mais rarement avantageux. Les taux effectifs se situent généralement entre **6 % et 24 %** du gain réel.

Les guides qui disent encore « les non-résidents paient un taux fixe de 28 % » ou « seuls les non-résidents UE peuvent opter pour le régime résident » citent la loi antérieure à 2023.

Améliorations éligibles : travaux sur le bien au cours des 12 dernières années, factures émises au NIF du propriétaire — agrandissements, travaux structurels, améliorations énergétiques, remplacement complet de cuisine / salle de bain. L'entretien courant (peinture, réparations de plomberie, remplacement de carrelage) ne compte pas. Conservez chaque facture dès le premier jour.

5.2 Autres coûts de vente

- **Commission d'agence** (à la charge du vendeur) : standard 5 % + TVA 23 % = effectif 6,15 % ; 3–4 % + TVA pour les mandats exclusifs / haut de gamme ; 6–7 % sur certains micro-marchés ruraux.
- **Certificat énergétique** : obligatoire avant la mise en vente. 120–350 €.
- **Mainlevée d'hypothèque** : pénalité de remboursement anticipé bancaire 0,5 % (variable) / 2 % (fixe) ; enregistrement de la mainlevée 50–100 €.

Partie 6 : Successions et donations

Le Portugal ne perçoit pas d'« impôt sur les successions » au sens conventionnel. Il applique un **Imposto do Selo** sur les transmissions à titre gratuit d'actifs portugais :

Bénéficiaire	Taux d'Imposto do Selo
Conjoint, descendants, ascendants	0 % (exonéré)
Tous les autres (frères, neveux, amis, partenaires hors <i>união de facto</i> reconnue)	10 % + supplément de 0,8 % sur les biens immobiliers

Les 10 % s'appliquent à la **VPT**, non à la valeur de marché. Aucun seuil pour les héritiers non directs.

Conséquence pratique : la transmission familiale directe est essentiellement gratuite — le Portugal est l'une des juridictions UE les plus attractives pour la planification successorale résidentielle. Les transmissions latérales coûtent 10,8 % — non négligeable sur une VPT de 500 k€.

Partie 7 : Coût total — Quatre exemples chiffrés

Exemple 1 : appartement à 250 000 €, Faro (revente, HPP, sans crédit)

Poste	Montant
Prix d'achat	250 000 €
IMT (HPP, tranche 7 % : $250\,000 \times 7\%$ - 10 457,96)	7 042,04 €
Imposto do Selo 0,8 %	2 000 €
Casa Pronta acte + enregistrement	700 €
Avocat 1,2 % + TVA	3 690 €
Expertise indépendante	350 €
Total tout compris	263 782 €
En sus du prix	+13 782 € (5,5 %)

Exemple 2 : maison à 450 000 €, Lagos (revente, HPP, sans crédit)

Poste	Montant
Prix d'achat	450 000 €
IMT (HPP, tranche 8 % : $450\,000 \times 8\% - 13\,763,35$)	22 236,65 €
Imposto do Selo 0,8 %	3 600 €
Casa Pronta acte + enregistrement	700 €
Avocat 1,2 % + TVA	6 642 €
Inspection + expertise	1 200 €
Total tout compris	484 378 €
En sus du prix	+34 378 € (7,6 %)

Même acheteur, 34 ans, éligible à l'IMT Jovem : $IMT = (450\,000 \times 8\% - 26\,443,12) = 9\,556,88\text{ €}$ (au lieu de 22 236,65 €). Imposto do Selo dispensé sur les premiers 330 539 € = **2 955 €** économisés. Total tout compris ramené à **~467 000 €**, soit +17 000 € (3,8 %). **La limite des 35 ans est la plus grande variable fiscale du système pour les transactions sous 660 k€.**

Exemple 3 : villa à 750 000 €, Carvoeiro (revente, résidence secondaire, sans crédit)

Résidence secondaire — la table HPP ne s'applique pas.

Poste	Montant
Prix d'achat	750 000 €
IMT (secondaire, 6 % unique : $750\,000 \times 6\%$)	45 000 €
Imposto do Selo 0,8 %	6 000 €
Casa Pronta acte + enregistrement	750 €
Avocat 1,2 % + TVA	11 070 €
Inspection	1 500 €
Total tout compris	814 320 €
En sus du prix	+64 320 € (8,6 %)

Exemple 4 : villa à 1 200 000 €, Vilamoura (secondaire, crédit 800 000 €, 25 ans)

Poste	Montant
Prix d'achat	1 200 000 €
IMT (secondaire, 6 % unique : 1 200 000 × 6 %)	72 000 €
Imposto do Selo 0,8 % sur le prix	9 600 €
Casa Pronta avec hypothèque	800 €
Avocat 1,0 % + TVA	14 760 €
Inspection + expertise	1 500 €
Sous-total coûts du bien	98 660 €
Imposto do Selo du prêt 0,6 % × 800 000	4 800 €
Frais de dossier 1 %	8 000 €
Expertise bancaire	450 €
Enregistrement hypothèque	350 €
Sous-total coûts du crédit	13 600 €
Total tout compris	1 312 260 €
En sus du prix	+112 260 € (9,4 %)

Les coûts annuels pour le même acheteur — IMI ~2 400 €, AIMI ~2 100 € (sur VPT ~900 k€ détenue seul), assurance habitation + vie ~1 000 €, condomínio Vilamoura 2 400–6 000 € — figurent dans [Le Vrai Coût de Posséder](#).

Partie 8 : Exonérations et réductions d'IMT

Première tranche HPP — 106 346 €. Bien urbain destiné *exclusivement* à la résidence propre et permanente, entièrement exonéré d'IMT jusqu'à 106 346 € en 2026 (contre 104 261 € en 2025). Automatique via Casa Pronta si vous déclarez HPP à l'acte.

IMT Jovem — acheteurs ≤35. Exonération totale d'IMT et d'Imposto do Selo de l'acte jusqu'à 330 539 € ; partielle au-dessus et jusqu'à 660 982 € (seul l'excédent est imposé au marginal de 8 %) ; aucune exonération au-delà de 660 982 €. Règles d'éligibilité complètes ci-dessus.

Réhabilitation urbaine (ARU). Bien situé en *Área de Reabilitação Urbana* faisant l'objet de travaux éligibles : exonération d'IMT sur la première mutation post-réhabilitation ; exonération d'IMI sur 3 ans

(prorogeable de deux ans supplémentaires) ; TVA réduite à 6 % sur les travaux. Accordé par la municipalité après certification des travaux.

Autres. Entités d'utilité publique, organismes caritatifs, certains fonds d'investissement immobilier sous régimes spécifiques. Stock de promoteur : IMT différé pendant la période de détention (généralement 3 ans) ; déclenché à la vente future.

Partie 9 : Cas particuliers et pièges

Détention par société. Pas d'exonération HPP, pas d'IMT Jovem, AIMI à taux unique de 0,4 % sur la VPT totale (sans abattement de 600 k€). Sociétés en juridictions liste noire : **IMT 10 %, IMI 7,5 %, AIMI 7,5 %** — presque toujours en perte nette. Analyse complète dans [Acheter en nom propre vs via une société](#).

Juridictions liste noire. Portaria 150/2004 modifiée par la Portaria 292/2025/1 (Hong Kong, Liechtenstein, Uruguay retirés au 1er janvier 2026). Acquisitions par entités listées : IMT à 10 % taux unique, IMI 7,5 % annuel, AIMI 7,5 % annuel sur la VPT totale, sans réinvestissement, sans exonération successorale. Si on vous a proposé un véhicule des BVI ou des Caïmans, calculez le coût sur dix ans — c'est presque toujours six chiffres pire que la détention en nom propre.

Succession suivie d'une vente. La valeur d'acquisition pour les plus-values est la **VPT à la date de la succession** (déclarée sur Modelo 1). Si la VPT était basse et le bien a pris de la valeur, le gain — et l'impôt — peuvent être substantiels. Certains héritiers demandent une réévaluation formelle avant de vendre.

Terrain + construction. IMT sur le terrain à l'acquisition (terrain urbain 6,5 %, rustique 5 %). La construction elle-même : TVA à 23 % sur les travaux (ou 6 % si éligible au titre de la Lei 9-A/2026), plus permis de construire et TRIU (variable selon la municipalité).

Partie 10 : Optimisation fiscale et pièges

Désignez HPP avec soin. Si vous allez réellement utiliser le bien comme résidence principale, inscrivez-le comme HPP aux Finanças immédiatement. Cela débloque l'IMT plus bas (ou l'exonération totale sous 106 346 €, ou l'IMT Jovem sous 330 539 €), la déduction familiale IMI et le réinvestissement HPP lors d'une vente future. Falsifier HPP — déclarer un bien dans lequel vous ne vivez pas — fait partie des choses les plus faciles à détecter et à annuler par l'AT.

Négociez sous un seuil d'IMT. La tranche 8 % de la résidence secondaire se termine à **633 931 €** (6 % unique au-dessus sur tout le prix) ; l'équivalent HPP est **660 982 €**. Le plus important est **1 150 853 €**, où le taux passe de 6 % unique à 7,5 % unique — ajoutant ~17 000 € sur un euro marginal. Rarement franchi par accident ; quand cela arrive, c'est en général une mauvaise allocation de biens meubles.

Allouez les biens meubles séparément. Mobilier, art, électroménager, bateaux ne sont pas des biens immobiliers et ne sont pas soumis à l'IMT ni à l'Imposto do Selo. Un inventaire de mobilier dûment

détaillé et évalué à part réduit la base imposable — mais les éléments doivent être réellement meubles, équitablement évalués et documentés. Marge honnête : 2–5 % du prix pour un bien entièrement meublé. Les allocations à deux chiffres attirent l'attention.

Réinvestissez dans les 36 mois. Vous changez de HPP ? Calez le nouvel achat dans la fenêtre 24 avant / 36 après. Le réinvestissement partiel exonère la part proportionnelle du gain.

Conservez pour l'indexation à l'inflation. Après 24 mois de détention, le coût d'acquisition est indexé. Un bien acheté en 2010 et vendu en 2026 voit sa base augmenter de l'ordre de 25–30 %.

Bien synchroniser l'IMT Jovem. Réclamé au paiement de l'IMT, avant l'acte — pas de correction rétroactive. Si vous atteignez 36 ans entre le CPCV et l'acte, vous le perdez. Nous avons décalé des actes de deux semaines pour maintenir des acheteurs dans la limite d'âge.

Calez l'acte sur la publication du DL 2026. Non-résident sur un bien sous 660 k€ : signer **avant** le décret-loi de la Lei 9-A/2026 vous maintient au barème progressif. Signer **après** sans devenir résident verrouille le taux fixe de 7,5 %. La différence peut atteindre des dizaines de milliers.

Partie II : Erreurs courantes

1. **Ne budgétiser que l'IMT.** Imposto do Selo, avocat, enregistrement, expertises peuvent ensemble égaler l'IMT sur une transaction de milieu de gamme.
2. **Oublier l'Imposto do Selo du prêt.** Le taux d'appel n'est pas toute l'histoire — ajoutez 0,6 % unique et 4 % sur les intérêts mensuels.
3. **Confondre VPT et prix.** L'IMT et l'Imposto do Selo s'appliquent au *plus élevé* des deux. Une « bonne affaire » avec une VPT obsolète mais élevée peut coûter cher.
4. **Manquer le seuil de l'IMT Jovem.** Âge, statut de dépendant, antécédents de propriété sont vérifiés à la date de l'acte. Si vous atteignez 36 ans entre CPCV et acte, ajustez le calendrier.
5. **Sous-estimer l'AIMI.** Les acheteurs étrangers avec deux ou trois biens portugais oublient souvent que la VPT cumulée a dépassé 600 k€ jusqu'à l'arrivée de l'avis de septembre.
6. **Ne pas enregistrer comme HPP.** Sans la désignation HPP, vous ne pouvez pas réclamer le réinvestissement, la déduction familiale IMI ni la tranche d'IMT plus basse.
7. **Citer des honoraires hors TVA.** Honoraires d'avocat, d'agent, de notaire sont normalement annoncés avant TVA à 23 %. Confirmez toujours.
8. **Agir sur les 7,5 % pour non-résidents avant publication du DL.** Les gros titres sont sortis en février. Loi non opérationnelle en mai. Suivez le *Diário da República*, pas les médias.
9. **Acheter via un véhicule offshore « pour économiser l'impôt ».** Coûte plus cher, chaque année, à de très rares exceptions. Voir le guide société vs particulier.
10. **Ignorer les dettes de condomínio.** Les soldes impayés suivent le bien. Exigez une *declaração de não dívida* avant l'acte.

Partie 12 : FAQ

Ai-je besoin d'un NIF portugais avant d'acheter ? Oui. Vous ne pouvez ni payer l'IMT, ni signer l'acte, ni enregistrer la propriété sans lui. Les résidents hors UE doivent passer par un représentant fiscal au Portugal pour obtenir le NIF.

Quand exactement paie-t-on l'IMT et l'Imposto do Selo ? Dans les jours qui *précèdent immédiatement* l'acte. Les quittances DUC vont à la Casa Pronta ou au notaire ; sans elles, l'acte ne peut pas être signé.

Puis-je payer en espèces ? Non. Les transactions immobilières au-delà de 3 000 € ne peuvent pas être réglées en espèces. Virement bancaire ou chèque de banque uniquement.

Les honoraires d'agence sont-ils négociables ? Oui, surtout au-dessus de 500 k€. De nombreux vendeurs obtiennent 4 % + TVA en accordant un mandat exclusif sur 6–9 mois.

J'ai 34 ans et j'achète ma première résidence à 400 000 € à Lagos. Bénéficie-je de l'IMT Jovem ? Oui, partiellement. Premiers 330 539 € entièrement exonérés ; 69 461 € restants dans la tranche 8 % : $IMT = 400\,000 \times 8\% - 26\,443,12 = 5\,556,88 \text{ €}$ (vs 18 236,65 € sous la table HPP normale — près de 12 700 € économisés, plus ~2 644 € d'Imposto do Selo dispensé).

La TVA de l'avocat est-elle déductible d'une future plus-value ? Oui — l'honoraire brut (TVA comprise) est déductible.

La commission d'agence est-elle déductible de ma plus-value à la revente ? Oui.

Quel est le délai pour déclarer une plus-value ? Sur la déclaration d'IRS de l'année de la vente (déposée entre avril et juin de l'année suivante). Les non-résidents déposent un Modelo 3 avec les annexes pertinentes.

Puis-je désigner un bien comme HPP si je partage mon temps entre plusieurs pays ? Généralement oui, si vous êtes résident fiscal portugais (183+ jours, ou résidence habituelle) et que le bien est votre résidence principale. Les résidences de vacances et les pieds-à-terre de télétravail parallèles à une résidence principale à l'étranger ne se qualifient pas.

La plus-value des non-résidents reste-t-elle à 28 % taux fixe ? Non. Depuis l'OE 2023, tous les non-résidents (UE et hors UE) sont imposés sur 50 % du gain aux taux progressifs de l'IRS. L'option à 28 % subsiste techniquement mais est presque jamais avantageuse.

Conclusion

Selon les standards européens, le Portugal se situe au milieu du peloton pour les coûts d'acquisition. La taxe principale — l'IMT — est mécanique : prix, statut de résidence, intention HPP, âge. Ajoutez l'Imposto do Selo, l'acte, l'avocat et le bloc crédit, et l'enveloppe totale est prévisible à environ 1 % près en cinq minutes.

Les pièges sont presque toujours *non fiscaux* : une VPT gonflée que vous n'avez pas vérifiée, une vieille dette de condomínio qui suit le bien, un véhicule offshore qui déclenche les 10 % d'IMT en permanence, un Imposto do Selo du prêt oublié, un délai IMT Jovem manqué de trois semaines. En 2026, le nouveau piège est le **fossé entre les manchettes et la loi** concernant les 7,5 % fixes pour non-résidents — approuvé mais pas encore opérationnel, et facile à appliquer prématurément.

La bonne séquence est ennuyeuse et fonctionne : obtenez la *caderneta predial* et la *certidão permanente* avant de signer le CPCV ; calculez l'IMT sur le plus élevé entre prix et VPT ; détaillez par écrit les frais de crédit ; suivez le *Diário da República* si votre calendrier compte ; et confirmez le statut de résidence et l'âge **à la date de l'acte**. Avec ces cinq étapes et les exemples chiffrés ci-dessus sur la table, il n'y a pas de surprise à la signature. C'est l'une des rares parties de l'achat immobilier au Portugal où le calcul est vraiment la réponse.

Lectures associées

- [Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve](#) — le pendant « coûts courants » de ce guide. IMI, AIMI, condomínio, charges, entretien et quatre budgets annuels détaillés.
- [Comment obtenir un crédit immobilier au Portugal avec des revenus étrangers](#) — LTV, spread, DSTI, test de stress, ce que les banques exigent réellement d'un emprunteur non-résident.
- [Première Résidence au Portugal](#) — le manuel du primo-accédant, avec l'IMT Jovem au centre.
- [Acheter en nom propre vs via une société](#) — pourquoi la détention par société perd presque toujours sur un bien unique.
- [Erreurs à éviter avec le financement bancaire et le crédit immobilier](#) — comment mener un appel d'offres entre trois banques et quels frais sont négociables.

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous réalisons une **modélisation du coût d'acquisition côté acheteur** pour chaque client avant le CPCV : une page A4 avec la pile de coûts de votre opération spécifique — IMT sur la bonne table, Imposto do Selo sur prix et prêt, avocat et frais bancaires détaillés, IMT Jovem vérifié, éligibilité HPP confirmée, bloc crédit comparé entre deux ou trois banques. Lorsque le paquet fiscal habitation 2026 est en jeu, nous modélisons les scénarios pré- et post-DL pour vous permettre de caler l'acte délibérément.

Si vous négociez et souhaitez que les chiffres soient faits avant de signer, **contactez-nous** — une seule conversation a permis aux acheteurs que nous accompagnons d'économiser entre 3 000 € et 40 000 € par rapport au parcours standard.

Sources

Sources primaires

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — *Diário da República* (Pacote Fiscal da Habitação 2026)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — *Diário da República* (cadre AL)
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026 du 6 janvier 2026 — barèmes IMT 2026
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par échéance (live)
- INE — Statistiques des prix du logement au niveau local
- Código do IMT (CIMT) ; Código do IRS (CIRS) ; Código do Imposto do Selo (CIS)

Pour aller plus loin

- PwC — IMT nouvelles tables pratiques 2026
- PwC — Patrimoine dans le OE 2026
- Cuatrecasas — TVA réduite et avantages fiscaux pour le logement
- Doutor Finanças — IMT 2026
- OCC — IRS imposition des plus-values immobilières perçues par des non-résidents

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié par rapport à CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Nous mettons à jour ce guide chaque fois que l'AT publie de nouveaux barèmes d'IMT, que l'OE introduit des modifications matérielles du patrimoine, ou — en 2026 — lorsque le décret-loi d'application de la Lei 9-A/2026 est publié au Diário da República. Si un chiffre ne correspond plus à votre dernière simulation aux Finanças, écrivez-nous.

PACK · 04

TL;DR

- Acheter en mode prudent au Portugal coûte 2–3 % supplémentaires du prix en honoraires juridiques, techniques, FX et assurances — et convertit des pertes inconnues et catastrophiques en pertes connues et tarifées.
- Sept catégories de risque comptent : titre, structurel, financier, marché, réglementaire, climatique, sortie. La plupart des catastrophes se concentrent dans une ou deux ; presque toutes sont évitables au moment de l'offre.
- La dépense au plus fort rendement est un avocat indépendant (1–1,5 % + TVA). Les erreurs les moins chères sont de sauter les inspections, sauter la couverture de change et sauter les assurances.

Statistique-clé 2026. L'acheteur qui signe l'Escritura hérite de la **pleine responsabilité légale pour tous travaux non autorisés sur le bien** au titre du Decreto-Lei 10/2024. Le « on règlera ça plus tard » du vendeur disparaît à l'Escritura. C'est le changement le plus coûteux dans le droit portugais pour les acheteurs depuis dix ans — et la plupart des acheteurs étrangers n'en ont jamais entendu parler.

Introduction : Ce que « Prudent » Veut Vraiment Dire

Si vous lisez ce guide, vous ne courez probablement pas après des rendements de 12 % ni des flips en bord de mer. Vous êtes l'acheteur qui préfère gagner un point de pourcentage de moins et dormir tranquille — un retraité convertissant son épargne retraite en logement, un primo-accédant étranger, ou un investisseur de préservation du capital pour qui le plancher compte plus que le plafond.

Le Portugal est, dans l'ensemble, l'une des juridictions européennes les plus sûres pour les acheteurs immobiliers. Le titre est inscrit au registre, les transactions passent par notaire public, et les réformes 2024–2026 ont resserré les obligations des promoteurs. Mais chaque année des acheteurs étrangers perdent encore des sommes à six et sept chiffres dans des actes de propriété falsifiés, des extensions illégales dont ils héritent la responsabilité, des promoteurs en VEFA qui font faillite, des villas exposées au climat qui deviennent inassurables, et des licences Alojamento Local qui s'évaporent après l'acquisition.

L'achat prudent, c'est la discipline d'identifier toutes les catégories de pertes potentielles avant de signer et de payer la prime modérée (typiquement 2–4 % du prix entre honoraires juridiques, techniques et assurances) qui convertit les risques inconnus en risques connus et tarifés.

Les Sept Catégories de Risque

#	Catégorie de Risque	Perte Typique en Cas de Matérialisation
1	Juridique / Titre	10–100 % du prix d'achat ; litige 2–6 ans
2	Structurel	10 000 € – 200 000 € en réparations imprévues
3	Financier	Défaut de prêt, vente forcée, pertes de change 5–25 %
4	Marché	Surpaiement 10–30 %, micro-marché stagnant
5	Réglementaire	Révocation AL, hausse IMI, surprises fiscales
6	Climatique / Env.	Inassurabilité, dommages feu/inondation, dépréciation
7	Sortie / Liquidité	Bien invendable 18–36 mois sans décote

Ce guide parcourt chaque catégorie en détail, donne les pratiques de mitigation, et se termine par deux profils travaillés — une townhouse de 450 000 € à Lagos et une villa avec piscine de 750 000 € — pour voir la méthodologie appliquée de bout en bout.

Les Sept Catégories de Risque Expliquées

1. Risque Juridique / de Titre

La catégorie qui produit les pertes les plus catastrophiques : si le titre est vicié, vous pouvez payer le prix plein et ne rien posséder.

- **Documents falsifiés ou antidatés** — faux héritiers, procurations fabriquées, vendeurs qui n'ont jamais eu le droit de vendre.
- **Propriété contestée** — litiges successoraux, conjoint séparé avec prétention en communauté de biens, droits d'usufruit non inscrits.
- **Servitudes non déclarées (servidões)** — droit de passage du voisin, conduite d'eau, pylône électrique.
- **Extensions illégales et travaux non autorisés.** Au titre du **Decreto-Lei 10/2024 (la réforme Simplex Urbanístico)**, l'acheteur qui signe l'Escritura hérite de la **pleine responsabilité légale** pour tous travaux non autorisés — y compris les coûts de démolition et les amendes de la Câmara. Le « on a fait ça il y a des années, personne ne s'en soucie » verbal du vendeur devient votre problème à l'instant où vous signez.
- **Divergences Caderneta / Certidão.** Surfaces, limites, fractions différentes : toute divergence peut paralyser une vente future.
- **Hypothèques actives, charges ou saisies fiscales (penhoras).** Elles suivent le bien, pas le vendeur.

Le Portugal n'utilise pas d'escrow à l'américaine ni d'assurance titre universelle. Le notaire vérifie les documents mais ne les garantit pas. Vos défenses : un avocat indépendant qui tire chaque document et lit l'historique d'urbanisme, et (optionnellement) une assurance titre.

2. Risque Structurel / Technique

- Vices cachés (vícios ocultos) : remontées capillaires, fissures structurelles derrière l'enduit.
- Dégâts de termites dans les poutres en bois (constructions rurales de l'Algarve et de l'Alentejo).
- Fosses septiques défailtantes dans les biens hors tout-à-l'égout.
- Amiante dans les tuiles (constructions 1960–1990).
- Mauvaise classification du sol — une « maison » sur réserve RAN/REN où le volume existant est techniquement illégal.
- Construction récente sous-standard par des constructeurs sous-capitalisés.

Une rénovation imprévue modeste coûte 15 000–60 000 € ; une défaillance structurelle (fondations, dalle, mur de soutènement) 50 000–200 000 € et plus. Pour les appartements anciens de Lisbonne et Setúbal, la non-conformité sismique est réelle et matérielle.

3. Risque Financier

- **Mouvements de taux du prêt.** Au 13 mai 2026 (fixings EMMI) : Euribor 3M **2,283 %**, 6M **2,548 %**, 12M **2,860 %**. L'indice 6M domine le stock variable portugais (39,4 % des contrats HPP variables, données Banco de Portugal). Les taux étaient sous 1 % en 2021 et au-dessus de 4 % en 2023. Supposez un autre cycle complet.
- **Mouvements de change.** Un mouvement adverse de 5–10 % GBP/EUR ou USD/EUR sur un achat de 500 000 € représente 25 000–50 000 €.
- **Coûts cachés.** IMT, droit de timbre, notaire, registre, avocat, inspection, IMI, charges de copropriété, AIMI, Mais-Valias à la revente.
- **Choc de revenu.** Baisse de pension, licenciement, maladie. La réserve de 6 mois de coûts de portage n'est pas optionnelle.

4. Risque de Marché

- Payer trop cher parce que l'annonce est ancrée sur le comparable le plus optimiste de l'agent.
- Acheter dans un micro-marché dépendant d'une seule source de demande.
- Acheter un type de bien (surdimensionné, rez-de-chaussée, étage très haut) dont le marché local ne veut pas réellement.
- Acheter près du sommet d'un cycle de cinq ans sans le savoir.

Les données INE pour l'année complète 2025 placent la médiane de l'Algarve à 3 139 €/m² et le Grand Lisbonne à 3 439 €/m² ; les indices de prix demandés d'idealista courent nettement plus haut et sont en retard sur les médianes transactées. Triangulez toute médiane de code postal contre au moins trois sources, distinguez demandé de transacté, et notez le trimestre de référence.

5. Risque Réglementaire

- **Alojamento Local.** Le DL 76/2024, du 23 octobre (en vigueur depuis le 1er novembre 2024) est le cadre actuel : il a abrogé les restrictions *Mais Habitação*, supprimé la CEAL, supprimé la ré-autorisation quinquennale (les enregistrements sont désormais permanents), levé le gel national des nouveaux enregistrements d'appartements, et délégué la contention aux communes. Les licences AL sont **transmissibles** avec le bien. Certains centres-villes (notamment des parties de Lisbonne et Porto) ont une contention au niveau de la paroisse (*freguesia*) qui ferme totalement les nouveaux enregistrements. Les listes de contention changent fréquemment — vérifiez toujours par écrit auprès de la Câmara avant de supposer un revenu AL.
- **Règles UE pour la location courte durée.** Le Règlement UE 2024/1028 s'applique à compter du **20 mai 2026** : les plateformes doivent collecter les numéros d'enregistrement des hôtes, partager les données d'activité mensuelles avec les États membres, et délistier les annonces non conformes. La loi portugaise de transposition sur les sanctions n'était pas encore publiée à la mi-mai 2026 — attendez-vous à des précisions d'exécution au cours de l'année.
- **Performance énergétique UE.** La Directive 2024/1275 (refonte EPBD) doit être transposée nationalement avant le **29 mai 2026**. La directive resserre les normes minimales de performance énergétique du parc résidentiel existant et introduit des obligations de passeport rénovation sur les bâtiments les moins bien notés. Vérifiez la loi portugaise de transposition avant de vous fier à un quelconque calendrier unique.
- **IMT / IMI / AIMI.** Les taux et tranches changent à chaque Budget de l'État. Le paquet fiscal logement 2026 (Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars) a introduit un **IMT forfaitaire de 7,5 % pour les acheteurs non-résidents de biens urbains résidentiels**, avec cinq exceptions (acheteur déjà résident fiscal au Portugal ; acheteur devient résident dans les 2 ans ; émigrant portugais ; engagement de location à loyer modéré $\leq 2\,300$ €/mois pendant ≥ 36 mois sur les 5 premières années ; service de l'État à l'étranger). Le *decreto-lei autorizado* complémentaire a été promulgué le 12 mai 2026 ; jusqu'à la publication au DR du DL, le taux forfaitaire est approuvé mais pas encore opérationnel. Seuils AIMI inchangés : 600 k€ célibataire / 1,2 M€ couple (commun).
- **Changements municipaux.** Permis de piscine, règles de façade, extensions d'ARU, limites de hauteur.

6. Risque Climatique / Environnemental

L'Algarve a brûlé en 2003, 2018, et de nouveau en septembre 2025 (Aljezur et Lagos). La faille du Bas Tage de Lisbonne a une période de retour de 150–200 ans pour des séismes M6–7. L'Algarve avait des barrages à moins de 25 % de capacité en 2024–25.

- **Incendie rural.** Communes algarviennes à risque maximal : Aljezur, Lagos, Monchique, Portimão, Silves, Loulé, Tavira, São Brás de Alportel.
- **Érosion côtière.** Des parties de Lagos, Quarteira, Caparica font face à une érosion active.
- **Séisme.** ~60 % du parc de Lisbonne est antérieur à 1958 (sans code sismique). RSAEEP/REBAP sont arrivés en 1983 ; les constructions post-2010 Eurocode-8 sont robustes.
- **Inondations.** Faro basse, parties de Lagos, plaines alluviales du Tage et du Mondego. Les tempêtes de février 2026 ont causé des inondations généralisées.

- **Sécheresse.** Algarve sous restrictions de 5 % début 2026 ; piscines et jardins coupés en premier.

7. Risque de Sortie / Liquidité

- Les biens idiosyncrasiques (très grands, très ruraux, très luxe) ont un vivier d'acheteurs restreint.
- Les biens dépendants d'AL deviennent invendables aux investisseurs si l'AL est restreint.
- Terrains RAN/REN ou questions d'urbanisme non résolues ne peuvent pas être financés par une banque, ce qui réduit de moitié le vivier d'acheteurs.
- Le haut de marché dans des marchés à volumes décroissants reste 12–24 mois sur le marché.

Pratiques de Réduction du Risque : Une par Catégorie

Mitigation du Risque Juridique

Engagez un avocat indépendant — la règle la plus importante de ce guide. N'utilisez jamais l'avocat recommandé par le vendeur, l'agent du vendeur ou le promoteur ; un avocat dépendant des recommandations d'agence a un conflit structurel. Trouvez-en un via l'Ordem dos Advogados, les listes d'ambassades ou les recommandations d'acheteurs ayant clôturé.

Exigez le jeu complet de documents : Caderneta Predial Urbana (Autoridade Tributária) ; Certidão Permanente do Registo Predial (predialonline.pt, ~15 €, valable 6 mois) ; Licença de Utilização / Habitação ; Certificado Energético ; Ficha Técnica de Habitação (post-2004) ; plan de localisation + historique complet d'urbanisme de la Câmara ; dossier de copropriété (Regulamento, 3 dernières années de procès-verbaux, solde du fonds de réserve, dettes du vendeur).

Recoupez tout. Caderneta et Certidão doivent correspondre sur le propriétaire, le NIF, la surface, la fraction, les limites. Réolvez toute divergence avant le CPCV, pas après.

Honoraires d'avocat : 1–1,5 % + 23 % de TVA ; minimum typique 3 000 €. Sur 450 000 € : ~5 500 € + TVA = ~6 765 €. L'assurance la moins chère de la transaction.

Mitigation du Risque Structurel

Payez toujours pour une inspection indépendante. Prix typiques 2026 :

Type d'Inspection	Coût (TTC)
Pré-achat visuel + rapport (appartement)	400 € – 600 €
Inspection complète (ingénieur + outils)	595 € – 1 000 €
Structurelle & sismique (Eurocode-8)	1 500 € – 2 150 €
Spécialiste (humidité, termites, fosse)	200 € – 500 € chacune

Testez, ne faites pas confiance. Ouvrez tous les robinets (pression, récupération d'eau chaude) ; tirez chaque chasse ; basculez chaque disjoncteur (cherchez fusibles anciens, panneaux en amiante) ;

ouvrez chaque fenêtre ; vérifiez les poutres pour trous de termites et flèche ; inspectez la toiture (refaire la couverture d'une villa algarvienne de 150 m² coûte 15 000–40 000 €) ; parcourez la piscine ; pour la fosse septique, demandez quand elle a été vidée pour la dernière fois.

Mitigation du Risque Financier

- **Stress-testez le prêt** à taux de base / +2pp / +3pp. Le stress test macroprudentiel du Banco de Portugal pour les contrats à taux variable/mixte (maturité résiduelle > 10 ans) est **indice + 3 pp** — appliquez-vous le même test. Si +3pp force la vente, le LTV est trop élevé.
- **Pré-approbation avant de faire offre** — convertit une offre molle en offre crédible et fait remonter les questions DTI / résidence avant l'engagement émotionnel. Notez que le LTV non-résident est typiquement 60–75 % (convention de marché, pas réglementation stricte), plafond DSTI 50 %.
- **Verrouillez la devise tôt** avec un forward FX (acompte de 5 % pour 6 mois, 10 % pour 12). Sur 500 k€, un mouvement adverse de 5 % fait 25 k€ ; une prime de forward de 0,3–0,5 % est bon marché.
- **Constituez une réserve de six mois** en EUR couvrant prêt, IMI (typiquement 0,3–0,45 % du VPT urbain), AIMI si applicable, charges de copropriété, assurances, charges, piscine/jardin.
- **Prévoyez les réparations** : 1–2 % de la valeur du bien par an (5–10 k€/an sur un bien de 500 k€).

Mitigation du Risque de Marché

- Sortez 8+ comparables actifs et 8+ vendus récemment dans votre code postal/type/taille depuis idealista, Imovirtual, CASA SAPO, plus des agents locaux.
- Sortez le graphique de prix sur 5 ans du code postal sur Confidencial Imobiliário, INE ou idealista. Un code postal +60 % sur 5 ans est un point de cycle différent de +15 %.
- Parlez à trois agents indépendants. La variance de leurs estimations de juste valeur est en soi diagnostique.
- Rejetez le prix demandé comme ancre. Les ratios prix demandé/prix final 2026 varient de 92 % (reventes typiques) à 99 % (neuf prime).

Mitigation du Risque Réglementaire

Pour l'AL — confirmez par écrit auprès de la Câmara : (1) la freguesia n'est pas une zone de contention ; (2) l'immeuble n'a pas d'interdiction AL en copropriété (autorisée au titre du DL 76/2024) ; (3) toute licence existante est enregistrée et active (l'AL est transmissible avec le bien au titre du DL 76/2024 — la licence n'a pas besoin d'être ré-émise) ; (4) pas de motion municipale pendante pour étendre la contention. Les listes de contention changent vite ; la confirmation écrite est ce qui vous protège.

Pour l'énergie — la transposition de la Directive 2024/1275 d'ici le 29 mai 2026 va resserrer les normes minimales du parc résidentiel. Un bien classé D/E peut faire face à des coûts de passeport rénovation de 15 k€–60 k€ d'ici 5–10 ans. Vérifiez la transposition portugaise définitive avant de signer.

Pour l'IMT (non-résidents) — au titre de la Lei 9-A/2026, l'IMT forfaitaire de 7,5 % non-résident s'applique une fois le *decreto-lei autorizado* publié (attendu mi-2026) ; modélisez les deux scénarios

et lisez attentivement les cinq exceptions si vous envisagez de devenir résident, de louer à des loyers modérés ou êtes émigrant portugais.

Copropriété — lisez le Regulamento et les 3 derniers procès-verbaux d'AG avant le CPCV. Surveillez : appels de fonds en attente, fonds de réserve < 10 % du budget annuel, litiges en cours, interdictions AL/animaux/modifications extérieures.

Mitigation du Risque Climatique

Risque	Outils
Incendie rural	Cartes IPMA Danger d'Incendie Rural Continent ; historique ICNF ; plans municipaux
Inondation	EEA Flood Risk Areas Viewer ; plans APA ; carte REN locale
Érosion côtière	Vulnérabilité côtière APA ; plans de recul POOC
Séisme	Année de construction vs. RSAEEP/REBAP/Eurocode-8 ; étude structurelle pré-1983
Sécheresse	Historique de restrictions Águas do Algarve ; données de stockage des barrages

Filtres Algarve : évitez les fonds de vallée en pinède/eucalyptus, surtout avec accès unique, dans les communes à risque maximal ; sommet de falaise — rapport géotechnique + vérification de recul ; piscines en location — tarifiez 2–3 semaines/an de risque de restriction.

Filtres Lisbonne : pré-1958 = risque sismique maximal, exigez étude structurelle/sismique ; 1958–1983 = legacy, étude recommandée ; post-1983 / post-2010 = les plus résilients.

Mitigation du Risque de Sortie / Liquidité

Achetez ce qui est facile à vendre. Banal, générique, central, bien documenté se vend plus vite que spectaculaire, unique, isolé.

Haute liquidité (2026) : appartements T1–T3 à Lisbonne à Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Alvalade ; appartements et townhouses familiaux à Cascais et Estoril ; appartements T2–T3 à Lagos, Tavira, Vilamoura dans des copropriétés établies ; appartements centre Porto et Foz.

Basse liquidité (prudence) : quintas rurales à titre complexe ; VEFA de promoteurs inconnus ; biens avec questions d'urbanisme actives ; terrains RAN/REN ; villas isolées sur chemins d'accès médiocres ; bord de mer avec érosion active ; maisons d'architecte sur mesure en zones non prime ; investissements dépendants d'AL en zones de contention.

Le Profil de Bien de l'Acheteur Prudent

Liste OUI/NON consolidée à partir des sept catégories.

OUI — biens correspondant au profil prudent

- Copropriétés établies (10+ ans) avec fonds de réserve $\geq 10\%$ du budget annuel et PV d'AG propres
- Biens urbains à titre clair, en ligne unique, avec Caderneta/Certidão concordantes
- Construction récente (post-2010) avec Licença de Utilização et Ficha Técnica de Habitação complètes
- Accessible à pied aux commerces (épicerie, pharmacie, transport) — soutient à la fois mode de vie et revente
- Quartiers à nombreux comparables (vous trouvez au moins 10 ventes en 18 mois)
- Biens réhabilités en ARU (avec les exonérations IMI/IMT dûment enregistrées)
- Classement énergétique B ou supérieur (évite la pire exposition aux obligations directives UE 2026+)

NON — biens qui échouent au crible prudent

- Quintas rurales à titre successoral complexe
- VEFA de promoteurs avec moins de trois projets livrés ou moins de cinq ans d'activité
- Biens avec toute question d'urbanisme active ou travaux non autorisés (souvenez-vous du DL 10/2024 — cette responsabilité est désormais la vôtre)
- Parcelles en RAN ou REN (constructibilité très limitée, difficiles à financer, difficiles à vendre)
- Villas isolées sur chemins privés en terre en zones de risque incendie
- Bord de mer avec érosion documentée ou problèmes de recul POOC
- Immeubles pré-1958 à Lisbonne sans étude structurelle
- Investissements dépendants d'AL dont l'autorisation AL n'est pas confirmée par écrit
- Copropriétés avec fonds de réserve négatif, litiges en cours ou $> 10\,000\text{ €}$ d'appels de fonds spéciaux sur les 24 derniers mois

Checklists Pré-Achat

A. Checklist Due Diligence Juridique en 30 Points

1. Caderneta Predial Urbana < 6 mois
2. Certidão Permanente do Registo Predial < 30 jours
3. Caderneta / Certidão concordent sur nom du propriétaire et NIF
4. Caderneta / Certidão concordent sur surface et fraction
5. Caderneta / Certidão concordent sur limites / artigo matricial
6. Licença de Utilização (ou Habitação) présente et valide
7. Usage autorisé dans la licence correspond à l'usage réel
8. Ficha Técnica de Habitação (post-2004) présente

9. Certificado Energético à jour ; classement noté
10. Pas d'hypothèque ni de charge sur la Certidão (ou distrate à l'acte)
11. Pas de saisies fiscales (penhoras) inscrites
12. Pas d'actions judiciaires contre le bien
13. Pas d'usufruit de tiers ni autres droits réels
14. Historique d'urbanisme Câmara : chaque modification documentée (responsabilité acheteur DL 10/2024)
15. Conversions piscine, annexe, sous-sol, terrasse toutes autorisées
16. Classification du sol (urbain / RAN / REN) confirmée
17. Statut ARU confirmé en cas de revendication d'avantages
18. Regulamento de copropriété revu
19. 3 derniers PV d'AG de copropriété revus
20. Solde du fonds de réserve de copropriété confirmé par écrit
21. Dettes du vendeur envers la copropriété = 0 €
22. Appels de fonds spéciaux en attente = 0 € (ou divulgués et déduits)
23. Identité du vendeur vérifiée (passeport / cartão de cidadão)
24. NIF du vendeur vérifié
25. Régime matrimonial confirmé (communauté nécessite consentement du conjoint)
26. Procuration — original vu ; portée vérifiée
27. Vente sur succession : documents de partage / succession complets
28. CPCV rédigé par votre avocat, pas par celui du vendeur
29. Acompte par virement bancaire, traçabilité claire (jamais en espèces)
30. Date d'Escritura confirmée ; documents pré-vérifiés par le notaire

B. Checklist Inspection Technique en 20 Points

1. Toiture (tuiles, solins, gouttières)
2. Fissures de façade, surtout aux angles et baies
3. Humidité / remontées capillaires (mesure à l'humidimètre, pas visuelle)
4. Fenêtres : joint double vitrage, châssis, drainage
5. Portes : alignement, étanchéité
6. Poutres bois : termites, pourriture sèche, flèche
7. Planéité du sol (laser ou test de la bille sur biens anciens)
8. Tableau électrique : âge, capacité, différentiel, mise à la terre
9. Plomberie : pression à tous les robinets, récupération eau chaude, fuites
10. Drainage : chaque appareil s'évacue rapidement
11. Tout-à-l'égout / fosse : raccordement ou âge et état de la fosse
12. Source d'eau : réseau / puits ; certificat de potabilité si puits

13. Chauffage : âge, énergie, dernier entretien
14. Climatisation : âge, fluide, état
15. Piscine : liner, moteur, filtration, carrelage, test de perte d'eau
16. Isolation et ventilation
17. Vérification amiante sur tuiles (1960–1990)
18. Moisissures / ventilation salles de bain et cuisine
19. Annexes, garage, intégrité de la terrasse
20. Limites sur le terrain correspondant au plan de la Caderneta

C. Stress Test Financier en 10 Points

1. Mensualité au taux annoncé < 30 % du revenu net
2. Mensualité à +2pp < 35 % du revenu net
3. **+3pp supportable 12 mois sur réserves** (référence stress BdP)
4. Frais de transaction provisionnés séparément, PAS empruntés
5. Six mois de coûts de portage détenus en EUR
6. Exposition de change couverte ou acceptée par écrit
7. Budget annuel de réparations 1–2 % alloué
8. IMI annuel projeté (VPT × taux communal)
9. AIMI projeté si VPT du portefeuille > 600 k€ (célibataire) / 1,2 M€ (couple)
10. Exposition aux Mais-Valias modélisée à +0 % / +20 % / +50 %

Engagement d'Avocat : Bien Choisir

Où en trouver : recherche d'avocats de l'Ordem dos Advogados ; listes d'avocats des ambassades ; recommandations d'acheteurs étrangers ayant clôturé ; buyers' agents structurellement indépendants.

À demander avant d'engager : transactions clôturées sur les 24 derniers mois ; honoraire fixe ou pourcentage ; gérez-vous personnellement ce dossier ; rapport écrit de DD avant le CPCV ; plafond d'assurance RC professionnelle ; politique de conflit d'intérêts.

Honoraires : 1–1,5 % du prix + 23 % de TVA, minimum typique 3 000 €. Certaines boutiques facturent un forfait fixe de 4 500–7 500 €.

Ce qu'un bon avocat DOIT faire (certains sautent) :

- Tirer l'historique complet d'urbanisme à la Câmara — au titre du DL 10/2024 tous travaux non autorisés deviennent votre responsabilité, donc le travail de votre avocat est de les trouver avant que le notaire ne les trouve pas.
- Recouper Caderneta et Certidão ligne par ligne.
- Examiner les trois dernières années de PV d'AG de copropriété.

- Rédiger (pas seulement « relire ») le CPCV.
- Vérifier le régime matrimonial du vendeur ; obtenir le consentement du conjoint si nécessaire.
- Émettre une checklist pré-acte confirmant le distrate de toute hypothèque, IMI à jour, etc.
- Livrer un rapport écrit dans votre langue.

Assurance Titre au Portugal

L'assurance titre est rare au Portugal car le registre est généralement fiable, mais elle existe — Stewart Title et First American émettent des polices via des correspondants européens. Prime typique : **0,5–1 % de la valeur du bien**, payée une fois au closing, couvrant documents falsifiés, servitudes non déclarées, certains empiètements et vices de chaîne de titre.

Quand l'envisager : ventes successorales à plusieurs héritiers ; procuration ou vendeur domicilié à l'étranger ; biens anciens avec extensions informelles ; achats de forte valeur (> 750 k€) où le coût est faible vs. la perte ; toute préoccupation résiduelle de titre que votre avocat ne peut pas totalement résoudre.

L'assurance titre **ne remplace pas** l'avocat. L'avocat prévient les problèmes ; l'assurance paie si un problème indétectable surgit plus tard. Les deux, pas l'un ou l'autre.

La Garantie Constructeur de 10 Ans

Le DL 84/2021 et l'Art. 1225 du Code Civil créent trois niveaux de garantie pour la construction neuve :

Type de Défaut	Garantie	Exemples
Structurel (stabilité / sécurité)	10 ans	Fondations, murs porteurs, dalles, murs de soutènement
Non-structurel / installations	5 ans	Plomberie, électricité, CVC, étanchéité
Équipement à fonctionnement autonome	2 ans	Chaudières, AC, fours, lave-vaisselle

Comment réclamer : notifiez le vendeur/constructeur **par écrit** (lettre recommandée) dans les 30 jours suivant la découverte du défaut et toujours dans la période de garantie ; documentez avec photos, dates et rapports d'experts ; engagez un avocat si le constructeur ne répond pas. Pour la construction neuve, exigez une garantie d'exécution / **seguro caução** au stade du CPCV — c'est ce que vous activez si le promoteur fait faillite.

Stratégie d'Assurances

Couverture	Obligatoire ?	Coût Annuel (typique)	Recommandation Prudente
Bâtiment (multirisques)	Oui si hypothéqué	150 € – 600 € (apt) ; 400 € – 1 500 € (villa)	Toujours
Contenu	Non	80 € – 300 €	Toujours
Responsabilité civile (RC)	Non (obligatoire dans certaines copros)	40 € – 100 € en add-on	Toujours
Rider sismique	Souvent add-on optionnel	+10–25 % de la prime bâtiment	Toujours à Lisbonne/Setúbal/Faro
Rider inondation	Souvent add-on optionnel	+5–15 %	À prendre si exposition zone inondable
Assurance voyage (visites)	Non	80 € – 250 € / annuel multi-trip	Toujours avant closing

Conseils : assurez au coût de reconstruction (pas à la valeur de marché — le terrain ne brûle pas) ; remettez en concurrence chaque année (Fidelidade, Tranquilidade, Allianz, Ageas, Liberty, Generali) ; documentez le contenu avec photos / numéros de série ; déclarez piscines, art et bijouterie spécifiquement.

Stress Test du Prêt en Détail

Faites tourner trois scénarios :

- **A — Stress de taux variable.** Taux annoncé **+3pp** (référence Banco de Portugal pour contrats à taux variable/mixte avec maturité résiduelle > 10 ans ; en revue en 2026). Modélisez aussi +2pp comme pic de cycle historique. À +3pp, pouvez-vous assurer 12 mois sur le revenu actuel sans vendre d'actifs ?
- **B — Stress de perte de revenu.** Un membre du couple au chômage 9 mois / pension coupée de 15 % / pension de réversion 60 % du commun. Réserves + revenu réduit couvrent-ils les coûts de portage 12 mois ?
- **C — Stress de change.** GBP/EUR ou USD/EUR bouge de 10 % défavorablement, élevant la mensualité effective d'environ 10 % en devise domestique. Combiné au Scénario A, tenez-vous encore ?

Si deux des trois échouent, baissez le LTV ou achetez moins. Le marché récompense la patience ; la saisie immobilière non.

Couverture de Change pour Revenus Non-Résidents

Trois outils utilisés ensemble :

1. **Contrats forward FX.** Convenir aujourd'hui d'acheter X € à un taux fixe à une date future. Des courtiers grand public régulés (TorFX, Halo Financial, Currencies Direct, Wise Business) proposent des forwards 1–12 mois (certains jusqu'à 24) ; acompte typique 5 % (6 mois) ou 10 % (12 mois). Verrouille l'acompte et le solde en devise entre l'offre et le closing.
2. **Coussin de cash en EUR.** Au-delà de la réserve de 6 mois, gardez 6–12 mois supplémentaires en EUR pour traverser des fenêtres de change défavorables.
3. **Emprunt en EUR aligné sur revenus en EUR.** Si tout revenu futur sera en EUR (pension portugaise, loyers UE, conseil UE), empruntez cette portion en EUR. Aligned la devise du passif sur celle du revenu.

Construction d'un Fonds de Réserve

Le minimum prudent :

- **6 mois de coûts de portage complets** en EUR cash, accessibles sous 5 jours
- **+ 1–2 % de la valeur du bien par an** alloués à un sinking fund pour réparations et remplacements

Exemple : bien de 500 000 €, coût de portage 1 800 €/mois.

- Réserve de six mois : 10 800 €
- Sinking fund réparations : 5 000–10 000 €/an, en accumulation

Cette réserve n'est pas votre fonds d'urgence pour le reste de votre vie. C'est le fonds d'urgence du bien. Ne mélangez pas.

Spécificités du Risque Climatique pour Algarve et Lisbonne

Incendie rural (Algarve). Profil prudent : urbain / péri-urbain, maçonnerie, périmètre défendable de 50 m, plusieurs voies d'accès. Confirmez que la police bâtiment inclut l'incendie rural et que votre code postal n'est pas signalé comme couverture restreinte.

Érosion côtière. Zones actives à des parties de Lagos (reculs de Praia da Luz, Meia Praia), Quarteira, Portimão (Vau). Exigez un rapport géotechnique récent et confirmation que le bien est hors zones de recul POOC.

Séisme (Lisbonne, Setúbal, Faro). Strates par année de construction : pré-1958 (sans code sismique) / 1958–1983 (partiel) / 1983–2010 (RSAEEP/REBAP) / post-2010 (Eurocode-8). Préférez post-1983 ; pour pré-1983, exigez une étude structurelle/sismique avant offre finale.

Inondations. Zones documentées : Faro basse centre, Tavira riveraine, parties de Lagos, plaines alluviales du Tage et du Mondego, et à Lisbonne : Alcântara, parties de l'Av. Almirante Reis, parties de la Baixa. Confirmez qu'un rider inondation est disponible et tarifé.

Sécheresse (Algarve). Algarve à 5 % de restriction début 2026 ; dessalement entrant en service en 2026. Factorisez 2–3 semaines/an d'indisponibilité de la piscine dans le pro forma locatif.

Éviter les Risques de VEFA / Pré-Construction

- **DD du promoteur.** 3 derniers états financiers (revus par expert-comptable) ; Registo Comercial (Portal da Justiça) pour insolvabilité ou changements de propriété ; enregistrement IMPIC obligatoire ; visitez deux opérations livrées et parlez aux propriétaires ; confirmez que la société de construction est financée séparément de la société de promotion.
 - **Garantie bancaire sur acomptes.** Les acomptes au-delà de 5 000 € doivent être protégés par garantie bancaire ou escrow. Exigez la rédaction dans le CPCV ; si refusée, partez.
 - **Paiements échelonnés.** Typique : 10–30 % à la signature, 10–20 % aux fondations, 10–20 % à la structure, 10–20 % au clos couvert, 30–40 % à la livraison. Liez chaque jalon à un certificat d'inspection, pas à la parole du promoteur.
 - **Snagging.** Visite formelle avec inspecteur indépendant avant l'acte. Les défauts identifiés maintenant sont à la charge du promoteur ; les défauts acceptés à l'acte sont plus difficiles à réclamer.
 - **Licença de Utilização AVANT l'acte.** Non négociable. Sans elle vous ne pouvez pas occuper légalement, faire ouvrir les compteurs, ni revendre facilement.
-

Les Horizons de Risque à 5 et 10 Ans

Sur 5 ans : au moins un cycle de taux ; la transposition EU EPBD (29 mai 2026) et mise en œuvre par les États membres ; ajustements réglementaires AL continus au niveau municipal ; 2–3 Budgets de l'État faisant bouger l'IMT/IMI ; événements climatiques statistiquement probables.

Sur 10 ans : un acheteur de 65 ans en aura 75 — mobilité, escaliers, distance à pied aux commerces comptent beaucoup plus. Acheteurs plus jeunes avec enfants : proximité scolaire et besoins de configuration changent. Succession et capacité deviennent réelles — héritiers informés, testaments conformes au droit portugais et à celui du pays d'origine, structure de propriété amie de la succession.

Liquidité au moment de la vente. Les biens qui se revendent bien en 2036 correspondent au profil d'acheteur typique de 2036 : urbain/péri-urbain, accessible à pied, économe en énergie, titre propre, copropriété établie, taille modeste.

Erreurs Prudentes Courantes

1. **Ne jamais acheter.** Trois ans d'analyse sans achat, c'est de la procrastination, pas de la gestion du risque. Fixez une échéance.
 2. **L'emplacement « le plus sûr » qui ne vous convient pas.** Un appartement liquide à Lisbonne n'est pas un bon achat si vous voulez une vie rurale calme. Prudent doit rester la bonne décision de vie.
 3. **Sous-dépenser sur les inspections.** Économiser 1 000 € sur une expertise pour découvrir une réparation de toiture à 40 000 €, c'est la pire affaire en immobilier.
 4. **Sauter l'assurance.** Une police de 600 €/an qui paie sur un incendie de 120 000 € est le calcul le plus simple de ce guide.
 5. **Ne pas prendre d'avocat à cause du coût.** 5 500 € sur un achat de 450 000 €, c'est 1,2 %. La transaction sans avocat est un pari à 100 % sur des documents parfaits — et sur le fait que le vendeur n'ait jamais rien construit sans permis.
 6. **Confondre faible rendement et faible risque.** Un Lisbonne central à 3,5 % brut peut être à risque plus faible qu'un AL algarvien à 7 % — ou pas. Liquidité, réglementation et qualité du locataire comptent.
 7. **Couvrir le change trop tard.** Verrouiller le FX après un mouvement, c'est du regret, pas de la stratégie. Verrouillez à l'offre, pas au closing.
-

Exemples de Profil de Risque Travaillés

Exemple 1 — Townhouse à Lagos 450 000 €

T3, construction post-2010, urbain, accessible à pied. 20 % d'apport + 80 % de prêt. Acheteur : couple britannique, sexagénaires, retraités, pension GBP + ISA.

Risque	Exposition	Mitigation	Coût
Juridique	Urbain, copropriété, construction récente	Avocat indépendant ; docs complets ; historique urbanisme (DL 10/2024) ; PV	5 500 € + TVA
Structurel	Townhouse de 14 ans ; risque modeste	Inspection complète (700 €)	700 €
Financier	Cycle de taux ; exposition GBP/EUR	Pré-approbation ; stress BdP +2/+3pp ; forward FX sur 360 k€ ; réserve 6 mois 11 k€	1 800 € prime FX
Marché	Médiane €/m ² Lagos 2026 ; en forte hausse 5 ans	12 comparables ; graphique 5 ans ; 3 agents	Temps
Réglementaire	AL pas le cas d'usage (lifestyle)	Confirmer optionnalité future freguesia ; DPE C+	0 €
Climatique	Lagos = incendie max ; érosion côtière	Localisation urbaine (faible incendie) ; recul POOC ; assurance confirmée	450 €/an bâtiment
Liquidité	Segment de marché liquide	Profil standard de townhouse urbaine T2-T3	s/o
Total			~8 500 € + 450 €/an

Mitigation totale = ~1,9 % du prix. Downside évité : problème de titre (450 k€), surprise structurelle (40 k€), incendie rural (120 k€+), mouvement FX de 8 % (28 k€+).

Exemple 2 – Villa avec Piscine 750 000 €

Villa T4, construction 2008, péri-urbaine, à 5 km du centre. 30 % d'apport + 70 % de prêt. Acheteur : Américain célibataire, fin de la cinquantaine, revenu USD.

Risque	Exposition	Mitigation	Coût
Juridique	Questions licence piscine/annexe ; classe sol	Avocat ; historique urbanisme (responsabilité acheteur DL 10/2024) ; licence piscine ; confirmer urbain (pas REN/RAN)	9 500 € + TVA
Structurel	18 ans ; piscine + toiture + CVC	Inspection complète (1 000 €) ; toiture, CVC, piscine, fosse chacun testés	1 200 €
Financier	Prêt plus important ; USD/EUR ; carry ~2 400 €/mois	Stress BdP +2/+3pp ; forward FX 525 k€ ; réserve 6 mois 14 400 €	3 000 € prime FX
Marché	750 k€ haut du péri-urbain ; vivier plus mince	8 comparables vendus ; graphique 5 ans ; prix 5–8 % sous annonces qui se vendent vite	Temps
Réglementaire	AL souhaité ~15 sem/an	Confirmation écrite Câmara (transmissibilité DL 76/2024) ; DPE B+	0 €
Climatique	Incendie si péri-urbain en pinède ; sécheresse piscine	50 m d'espace défendable ; assurance feu confirmée ; restrictions piscine tarifées	700 €/an (feu+séisme)
Liquidité	Villas plus lentes que appartements	Acheter 5–8 % sous la juste valeur ; docs propres ; DPE B+	Dans le prix
Assurance titre	Vaut le coup à ce prix	Prime 0,6 %	~4 500 €
Total			~20 000 € + 700 €/an

Mitigation totale = ~2,7 % du prix. Le coût marginal d'une assurance titre, d'une inspection complète et d'une couverture de change sur un achat de plus forte valeur et plus idiosyncrasique se justifie par le downside absolu plus important.

FAQs

Ai-je besoin d'un avocat indépendant si j'ai un buyer's agent ? Oui — sauf si le cabinet du buyer's agent inclut un avocat réglementé avec RC professionnelle séparée et politique claire de conflit d'intérêts.

L'assurance titre vaut-elle le coup sur un appartement de 300 000 € à documents propres ? Probablement pas si votre avocat a apuré le titre. Plus utile quand subsistent des préoccupations résiduelles ou que la valeur en risque est grande.

Meilleur filtre unique pour le risque climatique en Algarve ? Urbain / péri-urbain avec 50 m d'espace défendable, construction en maçonnerie, deux voies d'accès — élimine ~80 % des scénarios catastrophiques d'incendie.

Un acheteur prudent doit-il jamais acheter en VEFA ? Uniquement avec un promoteur à historique (5+ livrés, 10+ ans), garantie bancaire sur chaque acompte, paiements liés aux jalons, visite de snagging, et licence d'habitation avant l'acte. Si l'un manque, partez.

Budget total de mitigation ? ~2–3 % du prix en plus des 4–9 % habituels de taxes de transaction acheteur.

Mon agent dit que l'inspection est inutile sur un bien « quasi neuf ». Non. L'incitation de l'agent est de conclure. 500–1 000 € ne sont pas négociables sur un achat à six ou sept chiffres.

Acheteur cash — dois-je quand même stress-tester ? Oui — stress-testez les coûts de portage et le FX. Un mouvement adverse de 10 % sur les coûts de portage composé sur 5 ans, c'est de l'argent réel.

Puis-je me fier au DPE du vendeur ? Adéquat pour filtrer ; pour un bien sur lequel vous êtes sérieux, un évaluateur indépendant peut confirmer. Avec l'échéance de transposition EU EPBD au 29 mai 2026, la précision compte davantage.

J'ai 70 ans / mon partenaire 73 — qu'est-ce qui change ? Plain-pied ou desservi par ascenseur ; à pied de pharmacie, supermarché, clinique ; copropriété établie ; titre propre ; structure favorable aux héritiers.

Le promoteur propose d'absorber les honoraires d'avocat si j'utilise le sien. Non. La loyauté de l'avocat suit le chèque. Engagez le vôtre.

Note Finale

Acheter de façon prudente, ce n'est pas du pessimisme. C'est reconnaître qu'un achat immobilier est un engagement de 5 à 30 ans et que la différence entre un bon achat et un achat catastrophique est rarement visible au moment de l'offre. Les 2–3 % que vous dépensez en mitigation juridique, technique, financière et d'assurance sont l'assurance la moins chère de la transaction — et la seule qui transforme des risques inconnus en risques connus, tarifés, gérables.

Achetez lentement. Documentez tout. Stress-testez honnêtement. Payez bien votre avocat. Quittez tout deal exigeant compromis sur l'une des sept catégories ci-dessus. Le Portugal sera encore là au prochain trimestre.

Lectures associées

- Erreurs à éviter en achetant un bien au Portugal — les études de cas derrière les catégories de risque.

- Erreurs à éviter avec la légalisation et la documentation des biens — l'approfondissement sur le DL 10/2024 et la responsabilité pour travaux non autorisés.
 - Ce que la plupart des agents immobiliers ne vous diront pas — comment les incitations de l'agent diffèrent des vôtres.
 - Quand acheter au Portugal n'a pas de sens — douze profils d'acheteurs où louer bat acheter.
 - Premier achat immobilier au Portugal — le guide d'entrée fondamental.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous menons des audits de risque côté acheteur à honoraire fixe, pas à la commission. Deux services s'alignent sur ce guide :

- **Audit de risque pré-offre (950 € + TVA)**. Revue 7 catégories sur un bien spécifique avant offre : documents juridiques tirés et recoupés, signalement de l'historique d'urbanisme pour exposition au DL 10/2024, contrôle climatique et réglementaire, triangulation de marché, et rapport écrit avec mitigations tarifées.
- **Due diligence complète côté acheteur (1,0–1,5 % du prix + TVA, plafonnée)**. DD pilotée par avocat indépendant du CPCV à l'acte, incluant copropriété, confirmation écrite de viabilité AL, stress test du prêt, stratégie de change, et snagging en construction neuve.

Nous sommes un cabinet côté acheteur. Nous ne sommes pas payés par le vendeur, l'agent ou le promoteur. Email buyers@2ndhaus.pt avec l'URL du bien et votre calendrier.

Sources

Primaires

- Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) – Diário da República
- Decreto-Lei n.º 76/2024 (cadre Alojamento Local) – Diário da República
- Règlement UE 2024/1028 sur la location courte durée – EUR-Lex
- Directive UE 2024/1275 (refonte EPBD) – EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 (paquet fiscal logement) – Diário da República
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par échéance
- INE — Statistiques de Prix de l'Habitation au Niveau Local
- IPMA – Danger d'Incendie Rural Continent
- Code Civil Art. 1225 / DL 84/2021 (garanties de construction neuve) – Diário da República

Lecture complémentaire

- Property Due Diligence in Portugal (2026) – homeOS

- Certidão Permanente – Pearls of Portugal
- Caderneta Predial Urbana – Pearls of Portugal
- EPC in Portugal 2026 – idealista/news
- Alojamento Local 2026 Guide – Airnest REIM
- Pre-Purchase Property Inspection – InspectOS
- EEA Flood Risk Areas Viewer
- Algarve municipalities at very high fire risk – Portugal Resident
- Reassessing Lisbon's Earthquake Risk – Verisk
- Algarve desalination plant 2026 – The Portugal Post
- Condominium Reserve Fund – CONDMIZE
- Urban Rehabilitation IMT/IMI Benefits – LVP Advogados
- FX Forward Contracts – CurrencyTransfer
- Home Insurance in Portugal – Expatica
- Stewart Title

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Ce guide est actualisé trimestriellement, ou plus tôt si des changements légaux/réglementaires matériels le justifient.