
Acheter pour Vivre vs Acheter pour Louer

Acheteurs choisissant entre résidence principale et investissement

TL;DR

- Deux acheteurs peuvent signer pour la même maison de ville à €450 000 et entrer dans des réalités financières, juridiques et fiscales totalement différentes. La variable décisive n'est pas le bien — c'est le modèle mental dans lequel vous vous trouvez réellement.
- Acheter pour Vivre est un *coût du mode de vie* qui achète des fonds propres et un réinvestissement en franchise d'impôt. Acheter pour Louer est un *instrument financier* évalué au rendement net, au TRI et au taux de vacance.
- Les plans hybrides (« y vivre parfois, louer le reste du temps ») sont la forme d'indécision la plus coûteuse : la loi portugaise les traite comme des biens locatifs que le propriétaire utilise occasionnellement.

Statistique-clé 2026

Une maison de ville à Lagos à €450 000 détenue en HPP a des frais d'acquisition d'environ €17 000. Le même bien détenu par un investisseur non-résident paie le nouvel **IMT forfaitaire de 7,5% pour non-résidents** (Lei 9-A/2026), faisant passer la seule ligne IMT d'environ €10 000 à **€33 750**. C'est le prix à payer pour s'être trompé de modèle mental dès le premier jour.

Introduction : Même maison, résultats totalement différents

Deux acheteurs peuvent se tenir devant la même maison de ville à Lagos, signer le même acte notarié et en ressortir avec des réalités financières, juridiques et émotionnelles totalement différentes. L'un s'y endormira les dimanches soir pendant la prochaine décennie ; l'autre passera ce même temps à répondre aux messages de ses voyageurs et à surveiller la trésorerie de plus près que la météo locale. Le bien est identique. La stratégie ne l'est pas.

Au Portugal en 2026 — surtout depuis que la Lei 9-A/2026 a remodelé en mars la fiscalité des non-résidents — la manière dont vous comptez *utiliser* un bien reconfigure presque toutes les décisions qui l'entourent. Crédit, fiscalité, emplacement, distribution, assurance, comportement de l'argent sur cinq à dix ans. Les acheteurs qui traitent les deux modèles comme interchangeables se retrouvent avec un bien qui ne remplit bien ni l'un ni l'autre. Ceux qui en choisissent un délibérément aboutissent généralement au résultat qu'ils avaient imaginé.

Ce guide s'adresse aux acheteurs dans la fourchette €300k–€800k qui hésitent entre résidence principale, résidence secondaire de loisir et bien d'investissement en Algarve. Il parcourt les deux modèles, le cadre fiscal corrigé pour 2026, les scénarios mixtes, une comparaison chiffrée à Lagos et un cadre de décision utilisable cette semaine.

Deux Modèles Mentaux Distincts

Avant toute analyse financière, soyez honnête sur le modèle dans lequel vous opérez réellement. La plupart des acheteurs les mélangent. C'est dans le mélange que les ennuis commencent.

Modèle A — Acheter pour Vivre

Le bien est un lieu où la vie se déroule. Résidence principale (où vous êtes résident fiscal) ou résidence secondaire de loisir. Les critères de réussite sont personnels : confort, emplacement, voisinage, lumière, jardin. Le rendement financier est réel mais secondaire — l'*usage* de l'actif est son dividende principal.

Modèle B — Acheter pour Louer

Le bien est un instrument financier. Les critères de réussite sont chiffrés : rendement brut, rendement net après charges et impôts, vacance, cash-on-cash, TRI, valeur de sortie. Que la cuisine soit à votre goût est sans importance ; ce qui compte, c'est qu'elle résiste à 200 séjours de voyageurs par an. L'expérience vécue n'apparaît pas au bilan.

Pourquoi cette distinction importe

Les deux modèles tirent en sens opposés sur presque toutes les décisions :

Dimension	Acheter pour Vivre	Acheter pour Louer
Emplacement choisi par	Vous	La demande des locataires ou voyageurs
Distribution conçue pour	Votre vie	Nombre de couchages et rotation
Mobilier choisi par	Goût personnel, évolue	Durabilité, attrait générique, équipé dès le jour 1
Les charges courantes sont	Un coût du mode de vie	Un frein au rendement
La vacance est	Impossible	Le plus grand risque isolé
L'appréciation du capital	Un bonus	Composante exigée du rendement
Statut fiscal	HPP (résident) / résidence secondaire	Cat. F (longue durée) ou Cat. B (AL)
Type de crédit	Occupant	Investissement / non-résident
Assurance	Multirisques habitation	Bailleur ou spécifique AL

Plus on descend dans ce tableau, plus le flou sur le modèle coûte cher.

Le Croisement : « Acheter pour Vivre + Louer parfois »

Le scénario hybride est le plus fréquent : un acheteur veut une maison de vacances en Algarve, prévoit d'y passer 6 à 10 semaines par an et espère « la louer le reste du temps pour couvrir les charges ». C'est légitime, souvent réussi — mais la loi portugaise le traite comme un *bien locatif que le propriétaire utilise occasionnellement*, et non comme une résidence principale avec un revenu d'appoint.

- Le bien n'est **pas** une Habitação Própria e Permanente. La HPP exige que le logement soit la résidence principale et habituelle du propriétaire, déclarée auprès de Finanças et alignée sur l'adresse de résidence fiscale.
- La mise en ligne sur Airbnb, Booking, Vrbo ou toute autre plateforme exige une inscription en **Alojamento Local (AL)** avant le premier voyageur. En vertu du Règlement (UE) 2024/1028, applicable à partir du **20 mai 2026**, les plateformes doivent retirer les annonces sans numéro d'enregistrement valide et déclarer mensuellement l'activité via un point d'entrée numérique unique.
- Les jours loués sont des revenus imposables (Cat. B) ; les jours d'usage personnel ne sont pas déductibles.
- L'assurance doit refléter l'usage commercial. Une police d'habitation standard ne couvrira pas la chute d'un voyageur dans la douche.

Différences de Traitement Fiscal (Portugal, 2026 — Corrigé)

Le cadre fiscal est la principale raison pour laquelle ces deux modèles divergent. Le Portugal traite une résidence principale et un bien d'investissement comme des objets fondamentalement différents, et l'écart s'est creusé en mars 2026.

Acheter pour Vivre — désignation HPP (acheteurs résidents)

IMT à l'acquisition. Les biens acquis exclusivement comme résidence permanente ne paient **aucun IMT jusqu'à €106 346** de valeur en 2026 (contre €104 261 en 2025). Au-delà, le barème progressif HPP s'applique, plafonné à 7,5% plat au-dessus de €1 150 853.

Pour les primo-accédants de moins de 35 ans, l'**IMT Jovem** offre une **exonération totale jusqu'à €330 539** et une **exonération partielle entre €330 539 et €660 982** (seul l'excédent au-dessus de €330 539 est taxé, au taux marginal de 8%). Au-dessus de €660 982 l'avantage disparaît entièrement. Certaines sources en ligne citent encore €405 073 / €810 028 — ce chiffre est erroné.

Exonération d'IMI sur 3 ans pour HPP. Une nouvelle acquisition HPP peut y prétendre si le VPT est inférieur à €125 000 et le revenu du foyer inférieur à €153 300. Mobilisable deux fois dans une vie.

Mais-Valias — réinvestissement de la résidence principale. L'avantage HPP le plus précieux. Lorsqu'un résident fiscal portugais vend sa HPP et réinvestit le produit net de cession (prix de vente

moins capital restant dû) dans une autre HPP au Portugal, dans l'UE ou dans l'EEE, la plus-value est totalement exonérée. Le bien vendu doit avoir été HPP pendant au moins 12 mois ; le réinvestissement intervient entre 24 mois avant et 36 mois après la vente ; l'intention doit être déclarée à l'IRS ; un réinvestissement partiel donne lieu à une exonération proportionnelle. La Lei 9-A/2026 étend ce roll-over aux plus-values réinvesties dans un bien résidentiel loué à **loyer modéré** ($\leq \text{€}2\,300/\text{mois}$) — une nouvelle voie.

Acheter pour Louer — locatif résidentiel longue durée (Catégorie F)

Les revenus de location longue durée sont imposés en **Catégorie F**. Le taux par défaut est de **25%** (imposition autonome), avec option d'intégration au barème progressif de l'IRS si cela produit une charge effective inférieure.

En vertu de la Lei 9-A/2026, les **contrats à loyer modéré** qualifiés sont imposés à **10%**. Conditions, telles que la loi se lit aujourd'hui :

- Durée du bail ≥ 3 ans.
- Loyer mensuel $\leq \text{€}2\,300$.
- Régime en vigueur jusqu'en 2029.

Les dépenses déductibles (contre les revenus de Cat. F) incluent IMI/AIMI, l'assurance du bâtiment, les charges de copropriété et les frais d'entretien et de réparation. Les intérêts d'emprunt ne sont **pas** déductibles en Cat. F — un point que de nombreux pro-formas d'investisseurs ignorent.

Acheter pour Louer — IMT des non-résidents (le changement 2026)

La mise à jour la plus importante du paysage fiscal 2026. La **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** (le paquet fiscal logement « Construir Portugal ») applique un **IMT forfaitaire de 7,5%** à toute acquisition par un non-résident d'un bien urbain résidentiel, quelle qu'en soit la valeur. Cinq exclusions :

1. L'acheteur est déjà résident fiscal portugais à l'acquisition.
2. L'acheteur devient résident fiscal portugais dans les 2 ans (remboursement de l'IMT).
3. L'acheteur est un émigré portugais acquérant un logement au Portugal.
4. Bien loué à loyer modéré ($\leq \text{€}2\,300/\text{mois}$) dans les 6 mois, pour ≥ 36 mois sur 5 ans.
5. Acheteur en service officiel de l'État portugais à l'étranger.

Statut opérationnel (mai 2026) : La Lei 9-A/2026 est une *autorização legislativa*. Le *decreto-lei autorizado* complémentaire a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié d'ici le 2 septembre 2026. Jusqu'à la publication au DR, le forfait de 7,5% est approuvé mais **pas encore opérationnel**. Calez le calendrier des transactions en conséquence.

Acheter pour Louer — Alojamento Local (Catégorie B)

L'AL est une **activité commerciale**, pas un placement passif. Les revenus relèvent de la Catégorie B. La plupart des opérateurs utilisent le **régime simplifié**, en appliquant un coefficient de charges fixe : **35% considérés comme imposables** sur les revenus d'AL en *zones de contention*, **50% imposables** ailleurs. Ajoutez les cotisations à la Sécurité Sociale (après période de grâce), l'IVA à 6% au-dessus du

seuil des petits contribuables, et la conformité municipale AL (capacité maximale, sécurité incendie, livre des réclamations, numéro d'enregistrement affiché sur toutes les annonces).

Mais-Valias — non-résidents (corrigé)

Le taux forfaitaire de 28% sur 100% de la plus-value qui s'appliquait aux non-résidents a été **supprimé en 2023** après l'arrêt *Hollmann* de la CJUE. Le régime 2026 en vigueur, tant pour les non-résidents UE que hors UE : **50% de la plus-value nette** entre dans l'IRS aux **taux progressifs généraux** (plafond 48% plus taxe additionnelle de solidarité). Le taux est déterminé par le **revenu mondial** déclaré (les revenus étrangers entrent uniquement pour la détermination du taux, pas comme base imposable portugaise). L'ancienne option du forfait à 28% subsiste dans le Code mais est rarement le meilleur choix. Tout ce que d'anciens contenus diraient à propos d'« hors UE ne peuvent pas opter pour le régime résident » est faux — tous les non-résidents peuvent opter depuis 2023.

Récapitulatif côte à côte

Item fiscal	Acheter pour Vivre (HPP, résident)	Location longue durée	AL / courte durée
IMT à l'achat (résident)	€0 jusqu'à €106 346	Barème non-HPP standard	Barème non-HPP standard
IMT à l'achat (non-résident)	Forfait 7,5% (Lei 9-A/2026, exclusions)	Forfait 7,5% sauf carve-out loyer modéré	Forfait 7,5%
IMI annuel	Exonération 3 ans possible	IMI plein, déductible	IMI plein, déductible
Impôt sur les loyers	n/a	25% Cat. F (10% pour loyer modéré ≥3 ans)	Cat. B simplifié (coefficient 35% ou 50%)
IVA	n/a	n/a	6% au-dessus du seuil
Mais-Valias (résident)	Exonération totale par réinvestissement	50% au barème progressif	Régime entreprise Cat. B
Mais-Valias (non-résident)	n/a (n'est pas HPP)	50% au barème progressif	Régime entreprise Cat. B

Différences de Financement

Les banques portugaises distinguent nettement crédit occupant et crédit investissement. Banco de Portugal plafonne le LTV à 90% pour les HPP de résidents, 80% pour les résidences secondaires, 70% pour le non-HPP/investissement. En pratique pour les non-résidents, les banques appliquent **60–75% de LTV** quel que soit l'usage déclaré.

Paramètre	HPP de résident	Investissement / non-résident
LTV	Jusqu'à 90%	60–75% typique
Spread sur Euribor	0,6–1,2 pp	1,0–1,5 pp (+0,2–0,5 pp vs résident)
Durée du crédit	Jusqu'à 40 ans / âge 75	Souvent plafonnée à 30 ans
DSTI	≤ 50% du revenu net	Revenus locatifs comptés à 70–80%
Stress test	Indice + 3 pp (BdP)	Indice + 3 pp (en révision)

À la mi-mai 2026, l'**Euribor 6M** (indice dominant du stock à taux variable portugais) tourne autour de **2,548%** ; 3M ~2,283%, 12M ~2,860%. Les nouveaux taux de crédit en mars 2026 ressortaient en moyenne à **~2,83%**, les emprunteurs à revenus étrangers payant 3,0–4,5% selon profil. L'écart occupant vs investissement est de 50–80 bps — sur un crédit de €300 000 sur 25 ans, environ €30 000–€50 000 d'intérêts supplémentaires sur la durée totale.

Pour notre exemple chiffré : une maison de ville à Lagos à €450 000 financée en HPP de résident à 80% de LTV nécessite €90 000 d'apport. En investissement non-résident à 65% de LTV, €157 500 d'apport — un écart de €67 500 dès l'entrée, avant la différence d'IMT.

Bien, Emplacement, Ameublement, Trésorerie

Dès que le cadre financier diverge, le bien lui-même diverge aussi. Une maison familiale pour vivre veut une cuisine assez grande pour cuisiner chaque soir, une suite parentale éloignée de la rue, un jardin utilisable. Un bien locatif veut le maximum légal de couchages, une cuisine nettoyable en 20 minutes entre rotations, des revêtements robustes, zéro fouillis. Un T3 dans lequel vous aimeriez vivre peut être un mauvais bien locatif : la suite parentale mange un espace qui pourrait être une quatrième chambre ; le bureau est du poids mort.

Emplacement : même carte, codage couleur différent. Une famille privilégie la carte scolaire, les rues piétonnes, des voisins de l'âge de ses enfants. Un investisseur AL privilégie la marche à pied jusqu'à Meia Praia, à la Marina ou à la vieille ville, la densité de restaurants et les signaux statistiques de demande (AirDNA, Airbtics). Cela peut être la même rue, mais c'est rarement le cas. La demande locative longue durée suit l'emploi, les écoles et les transports — pas les zones les plus touristiques. En Algarve, la demande longue durée à l'année se concentre dans les villes à population résidente stable (centre de Lagos, Portimão, Faro) plutôt que dans les développements balnéaires saisonniers.

Ameublement : l'« acheter pour vivre » évolue sur plusieurs années ; l'« acheter pour louer » doit arriver entièrement équipé (trois jeux de linge par lit, serviettes, rideaux occultants, cuisine équipée, smart TV, Wi-Fi fiable). Style neutre. Durabilité non négociable. Équipement typique d'un T3 en Algarve pour AL en 2026 : €15 000–€30 000.

Trésorerie : pour l'« acheter pour vivre », chaque euro de charge courante est un *coût du mode de vie*, comme un abonnement à la salle de sport. La trésorerie est négative par construction. Pour l'«

acheter pour louer », la trésorerie est l'objectif. Une charge de copropriété de €120/mois qu'un occupant ignore est un frein de 3% sur €4 000 de recette mensuelle d'AL. Une facture de plomberie de €300 sur une location à €1 800 représente deux semaines de rendement net. Les investisseurs qui réussissent sont obsédés par les tarifs de fluides, les contrats fermes avec les sociétés de ménage et les forfaits d'entretien à prix fixe ; les propriétaires « mode de vie » les ignorent.

Différences de Profil de Risque

Type de risque	Acheter pour Vivre	Acheter pour Louer
Risque d'emplacement	Qualité de vie quotidienne	Vacance et baisse des loyers
Risque de taux d'intérêt	Mensualité vs revenu personnel	Rendement net vs TRI cible
Risque réglementaire	Limité (règles HPP stables)	Élevé (règles AL, plafonds de loyer, zones de contention, Règ. UE 2024/1028)
Risque de concentration	Un actif = votre logement	Un actif = point de défaillance unique du revenu
Risque de liquidité	Vendre lors d'un déménagement	Vendre quand le rendement déçoit
Risque d'entretien	Absorbé personnellement	Impact direct sur le rendement net

Le risque réglementaire mérite une attention particulière. L'AL est passé de la libéralisation à la restriction nationale (Mais Habitação, 2023), puis de retour à la libéralisation (**DL 76/2024**, en vigueur le 1er novembre 2024 — abrogeant le CEAL, supprimant la ré-autorisation quinquennale, renvoyant la contention aux municipalités) et entre désormais dans le régime de contrôle UE (**Règ. 2024/1028, applicable le 20 mai 2026**). Un investisseur buy-to-rent doit intégrer le risque que les règles changent à nouveau.

Stratégies Hybrides

1. Habiter la plus grande unité, louer la plus petite. Acheter un bien avec une unité secondaire (lock-off, annexe) et la louer en occupant la principale. Seule la partie occupée par le propriétaire est HPP. La plupart des copropriétés interdisent la sous-location, et beaucoup de règlements municipaux d'AL exigent l'accord d'une majorité qualifiée de copropriétaires. Vérifiez le *regulamento do condomínio* et le cadre municipal AL avant d'y compter.

2. Acheter pour vivre maintenant, convertir en locatif plus tard. Vivre 5 à 10 ans, puis convertir. Le statut HPP cesse le jour où vous n'y résidez plus (notifier Finanças). L'IMI revient au taux standard.

L'exonération par réinvestissement des plus-values est **perdue** sauf si la vente intervient dans la fenêtre de 36 mois post-cession de la HPP *initiale* — en pratique, elle est perdue dès que vous déménagez pour une période prolongée.

3. Maison familiale maintenant, location plus tard, vente quand les enfants partent. Souvent le plus efficient fiscalement : la HPP pendant les années familles protège des IMT, IMI et plus-values ; une phase locative brève produit du revenu ; la vente finale utilise le réinvestissement vers une HPP plus petite. L'écueil est le timing.

Comparaison Chiffrée : Maison de Ville T3 à €450 000 à Lagos

Exemple 2026 réaliste. Maison de ville T3, 2 SDB, 130 m² à Lagos (secteur Porto de Mós), achetée à €450 000 plus frais d'acquisition. Trois acheteurs, trois stratégies, **avec les calculs fiscaux corrigés 2026**.

Frais d'acquisition

Item	A : HPP (résident)	B : Location longue durée (non-résident)	C : AL (non-résident)
Prix d'achat	€450 000	€450 000	€450 000
IMT	~€10 250 (barème HPP)	€33 750 (forfait 7,5%, non-rés.)	€33 750 (forfait 7,5%, non-rés.)
Imposto de Selo (0,8%)	€3 600	€3 600	€3 600
Notaire, registre, juridique	€3 500	€3 500	€3 500
Total acquisition	~€467 350	~€490 850	~€490 850
Apport	€90 000 (20%)	€157 500 (35%)	€157 500 (35%)
Crédit	€360 000 @ ~3,0%	€292 500 @ ~3,5%	€292 500 @ ~3,5%

Note : Le scénario B peut éviter le forfait de 7,5% si l'acheteur s'engage à un **bail à loyer modéré (≤ €2 300/mois pendant ≥ 36 mois sur 5 ans)**. À €1 800/mois brut, cela passe confortablement — mais la carve-out exige une mise en location dans les 6 mois suivant l'acquisition. Calez le timing en conséquence. Le tableau ci-dessus montre le cas par défaut non-résident.

Scénario A — Maison familiale (HPP, résident)

Utilisée comme résidence principale. Aucun revenu locatif.

Item annuel	Montant
Intérêts du crédit (année 1)	~€10 800
Capital du crédit (année 1)	~€8 500
IMI (VPT €180 000 × 0,3%)	€540 (ou €0 si exonération 3 ans)
Assurance (multirisques)	€450
Copropriété	€1 200
Entretien (1% de la valeur)	€4 500
Fluides	€2 400
Total charges courantes	~€19 890
« Argent perdu » (intérêts + charges, hors capital)	~€11 400

Coût du mode de vie, hors constitution de fonds propres : **€8 000–€12 000/an**. L'appréciation du capital est en bonus ; le réinvestissement signifie qu'une vente future à €600 000 est exonérée de plus-values si réinvestie dans une autre HPP.

Scénario B – Location résidentielle longue durée

Loué non meublé sur un bail de 5 ans à €1 800/mois (€21 600/an). Cohérent avec les loyers longue durée Algarve mi-2026 pour un T3 à Lagos. Le bail respecte le seuil de loyer modéré, donc la Cat. F est imposée à **10%** au titre de la Lei 9-A/2026.

Item annuel	Montant
Loyers bruts	€21 600
Intérêts du crédit	~€10 200 (non déductibles en Cat. F)
IMI	€540
Assurance bâtiment + RC bailleur	€650
Copropriété	€1 200
Réserve d'entretien (1,5%)	€6 750
Gestion locative (8% du loyer)	€1 728
Provision vacance (5%)	€1 080
Charges déductibles Cat. F	€10 948 (intérêts exclus)
Revenu imposable Cat. F	€10 652
Impôt Cat. F @ 10% (loyer modéré)	~€1 065
Cash flow net après impôt (incl. intérêts)	~€460
Rendement brut (sur prix d'achat)	4,8%
Cash-on-cash net (sur €157 500 d'apport)	~0,3%

Le taux de 10% pour loyer modéré est généreux fiscalement, mais les intérêts du crédit drainent la trésorerie avant impôt. Un acheteur cash dégageant environ **€10 500 nets** voit un rendement cash-on-cash de **6,7%** sur l'apport — ce qui est la raison honnête pour laquelle la location longue durée fonctionne bien mieux sans levier au Portugal aux taux actuels.

Si le bail rate la carve-out à 10%, la Cat. F par défaut est de 25% : le cash flow net après impôt devient négatif. Modélisez toujours les deux cas.

Scénario C — AL / location courte durée

Exploité comme AL licencié. Données AirDNA / Airbtics 2026 pour Lagos : un T3 typique dégage ~€27 000/an bruts ; un T3 bien placé à Porto de Mós peut atteindre €32 000. Nous retenons €28 000.

AL auto-géré	Montant
Recettes brutes	€28 000
Charges d'exploitation (intérêts du crédit, IMI, assurance AL, copropriété, fluides, ménage ~80 rotations, linge, commissions plateformes ~7%, entretien)	~€27 000
Net avant impôt	~€1 000
Cat. B simplifié (coefficient 50% → €14 000 imposable ; effectif ~20% du brut après IRS + SS, différé par période de grâce)	~€5 600
Net avant impôt et avant crédit	~€11 000
Cash net sur apport (€157 500), cas sans levier	~3,4%

Autrement dit : à 65% de LTV en financement non-résident, l'AL avec levier couvre à peine son crédit. *Sans levier*, le même bien produit ~€16 500 nets avant impôt (€28k bruts moins ~€11 500 de charges hors dette) et 6–7% de rendement net. Un AL *premium* – front de plage, top avis – peut dépasser €40 000 bruts et générer 4–7% de rendement net avec levier. Un AL *typique*, après charges honnêtes et impôts, dégage souvent moins de cash net marginal que le scénario longue durée, avec sensiblement plus de complexité opérationnelle, d'exposition réglementaire, et l'échéance de contrôle UE des plateformes désormais active.

Synthèse annuelle côte à côte

Métrique	A : Vivre	B : Longue durée (taux 10%)	C : AL (auto-géré)
Recettes brutes	€0	€21 600	€28 000
Cash net après impôt (avec levier)	–€11 400 (coût)	~€460	~€5 400
Cash net après impôt (sans levier)	n/a (sans crédit)	~€10 500	~€16 500
Heures de travail du propriétaire / an	~10	~20	~150
Risque réglementaire	Faible	Moyen	Élevé
Bénéfice mode de vie	Élevé	Aucun	Aucun

Résultats à 5 et 10 Ans

Hypothèses : appréciation annuelle de 5% (plus prudent que la tendance 2020–2026), croissance des loyers de 3%, amortissement sur 25 ans. Illustratif.

Résultat à 5 ans

Métrique	A : Vivre	B : Longue durée	C : AL
Valeur du bien	€574 000	€574 000	€574 000
Capital restant dû	~€313 000	~€255 000	~€255 000
Fonds propres	€261 000	€319 000	€319 000
Cash flow net cumulé	-€57 000 (mode de vie)	+€2 300	+€27 000
Mais-Valias sur vente hypothétique	€0 (HPP réinvestie)	50% × plus-value au barème (~€18k)	Régime Cat. B (~€22k)

Résultat à 10 ans

Métrique	A : Vivre	B : Longue durée	C : AL
Valeur du bien	€733 000	€733 000	€733 000
Capital restant dû	~€220 000	~€175 000	~€175 000
Fonds propres	€513 000	€558 000	€558 000
Cash flow net cumulé	-€115 000 (mode de vie)	+€8 000	+€58 000
Mais-Valias sur vente hypothétique	€0 (HPP réinvestie)	~€42 000	~€52 000

Le scénario HPP paraît le plus coûteux en cash mais il a acheté une décennie de vie de famille et produit **zéro impôt sur plus-value à la sortie** s'il est réinvesti. Le scénario AL semble être l'option de plus grand chiffre d'affaires mais, après charges honnêtes et impôts, produit souvent moins de cash net marginal que prévu — avec sensiblement plus de travail et de risque réglementaire. Le scénario longue durée au nouveau taux de 10% finit par tenir financièrement pour les acheteurs *sans levier* ; avec un crédit non-résident typique à 3,5%, le cash flow est sur le fil du rasoir.

Cadre de Décision : Test en 8 Questions

Répondez honnêtement. Majorité de « oui » sur les quatre premiers points → **acheter pour vivre**.

Majorité de « oui » sur les quatre derniers → **acheter pour louer**.

1. Vais-je vouloir vivre dans ce bien plus de 3 ans ?
2. L'emplacement convient-il à ma vie quotidienne — écoles, travail, amis, courses ?
3. Suis-je prêt à payer €8 000–€12 000/an de coût du mode de vie, indépendamment du rendement ?
4. Mon bien-être émotionnel sera-t-il lié à la qualité de ce bien ?

5. Ai-je besoin que ce bien produise de la trésorerie sous 12 mois ?
6. Suis-je prêt à consacrer 100+ heures par an aux opérations, ou 20%+ à un gestionnaire ?
7. L'emplacement est-il choisi principalement pour la demande locative ou voyageurs, pas pour la préférence personnelle ?
8. Vais-je évaluer la réussite du bien au TRI plutôt qu'à l'expérience vécue ?

Si vos réponses se partagent 4–4, vous êtes en territoire de croisement et devez choisir explicitement : soit acheter une résidence principale et louer occasionnellement avec un plan AL et un budget clairs, soit acheter un bien d'investissement et accepter de l'utiliser rarement. Le pire résultat est un bien qui ne sert ni un modèle ni l'autre.

Changer de Modèle en Cours de Route

La vie change. Le bien n'est pas toujours obligé de changer.

Vivre → Louer. Notifier Finanças dans les 30 jours que le bien n'est plus HPP. Le taux d'IMI standard reprend. Location longue durée : Cat. F. AL : inscription en Cat. B, obtenir le numéro AL, respecter les règles municipales. Pour préserver l'exonération par réinvestissement, la vente doit intervenir dans la fenêtre des 36 mois post-cession de la HPP *initiale* — en pratique, l'exonération est généralement perdue dès qu'on déménage pour une période prolongée.

Louer → Vivre. Le locataire doit libérer (les baux longue durée sont de plus en plus protecteurs du locataire ; l'expulsion peut prendre 12–24 mois). Inscription AL annulée. Demander la HPP auprès de Finanças (l'adresse doit correspondre à la résidence fiscale). L'horloge des 12 mois de HPP avant vente pour l'exonération de plus-value redémarre le jour où la HPP est enregistrée.

Vivre + Louer (croisement formel). Autorisé si le bien comporte des unités structurellement séparées, si la copropriété l'autorise et si les règles municipales d'AL le permettent. Les parties HPP et locative sont réparties (généralement par surface). Les déclarations fiscales scindent revenus, charges, IMI et plus-values en conséquence. Sensiblement plus complexe. Faites appel à un comptable.

Différences d'Assurance

L'assurance d'un bien doit correspondre à son usage, pas à l'acte de vente. Le décalage est une cause fréquente de refus d'indemnisation.

Couverture	Acheter pour Vivre	Location longue durée	AL / courte durée
Bâtiment (multirriscos)	Obligatoire si crédit	Obligatoire	Obligatoire, avec extension usage commercial
Contenu	Optionnel	Souvent à la charge du locataire	Obligatoire, couverture élevée
Responsabilité civile	Souvent incluse en pack de base	RC bailleur recommandée	RC commerciale obligatoire
Perte de loyers	n/a	Optionnelle	Optionnelle (nuits non commercialisables)
Blessure de voyageur	n/a	n/a	Obligatoire – les polices standard l'excluent
Prime annuelle (130 m ² Lagos)	€350–€500	€500–€750	€1 200–€1 800

Une **police d'habitation standard refusera un sinistre de blessure d'un voyageur** dans un bien AL parce que l'usage est commercial. Beaucoup de propriétaires le découvrent au pire moment. Faites confirmer par écrit que la police couvre l'occupation par des hôtes payants.

Erreurs Fréquentes

1. « J'achète et je verrai pour la location plus tard. » L'acheteur acquiert un bien qu'il a-presque-envie-d'habiter et qu'il a-presque-envie-de-louer, puis découvre que la copropriété interdit l'AL, que la localisation a une faible demande longue durée, que la distribution est inadaptée aux voyageurs, que le crédit a été structuré comme occupant et que la banque s'y oppose, et que l'assurance exclut l'usage commercial. Décidez avant de signer.

2. Un emplacement qui ne convient à aucun des deux. Maison de village à l'intérieur des terres, « avec du caractère », « potentiel touristique », là où les locataires ne veulent pas aller (pas d'emploi) et où les voyageurs ne vont pas (pas d'attraction à pied). Mauvaise trésorerie, illiquide à la sortie.

3. Manquer les carve-outs de l'IMT non-résident. Un non-résident payant €33 750 d'IMT sur un bien à €450k aurait pu payer le barème HPP standard (~€10 250) en s'engageant à devenir résident dans les 2 ans ou à louer à loyer modéré dans les 6 mois. Planifiez la carve-out *avant* le CPCV.

4. Ne pas inscrire correctement la HPP. Sans inscription active à Finanças alignée sur la résidence fiscale, l'IMT est refusé, l'exonération d'IMI rejetée, l'exonération future de plus-value menacée.

5. Acheter pour AL sans vérifier les règles municipales. Plusieurs municipalités d'Algarve ont des zones de contention en 2026. Vérifiez le *regulamento municipal de Alojamento Local* pour la freguesia concernée avant de signer.

6. Ignorer l'échéance UE de contrôle des plateformes. À partir du 20 mai 2026, le Règlement 2024/1028 oblige Airbnb, Booking et autres à retirer les annonces sans licence. Un appartement « prêt pour AL » sans numéro d'enregistrement valide est un bien que vous ne pouvez pas commercialiser légalement.

7. Mauvais produit de crédit. Dire à la banque « résidence principale » puis louer immédiatement viole le contrat de prêt. Les banques croisent le statut HPP avec Finanças. Les conséquences vont de l'augmentation du taux à la déchéance du terme.

8. Aucun plan de sortie. Les sorties « acheter pour vivre » se déclenchent sur des événements de vie ; les sorties « acheter pour louer » devraient se déclencher sur des critères de rendement (ex. « vendre si le rendement net tombe sous 2,5% pendant deux ans »). Sans déclencheur défini, les investisseurs restent attachés à des actifs médiocres pendant une décennie.

Conclusion

Le choix entre acheter pour vivre et acheter pour louer n'est pas vraiment un choix entre deux biens — c'est un choix entre deux relations avec le même bien. La loi portugaise, la fiscalité, la banque et l'assurance traitent ces relations différemment et récompensent les acheteurs qui déclarent dans laquelle ils se trouvent.

Le cadre 2026 a accentué cette réalité. Le nouvel IMT forfaitaire de 7,5% pour non-résidents, le nouveau taux de 10% sur les baux à loyer modéré, l'échéance de contrôle UE des plateformes au 20 mai 2026 et le maintien du réinvestissement HPP rendent ensemble la décision plus lourde de conséquences qu'il y a deux ans à peine. Un acheteur qui choisit délibérément le Modèle A ou le Modèle B dès le premier jour et aligne crédit, assurance, inscription fiscale et sélection du bien autour de ce choix peut économiser plusieurs dizaines de milliers d'euros d'impôt et éviter le genre d'erreurs évitables qui transforment un achat prometteur en position discrètement perdante.

Décidez ce mois-ci. Construisez chaque choix ultérieur autour de cette décision. Le bien fera alors ce pour quoi vous l'avez acheté.

Lectures liées

- **Guide de l'Investisseur Immobilier Passif** — si le Modèle B l'emporte et que vous voulez approfondir l'éventail de passivité de l'AL au FII.
- **Location Longue Durée Traditionnelle** — analyse opérationnelle approfondie de la Cat. F, du NRAU, du nouveau taux de 10% et des droits des locataires.
- **Quand Acheter au Portugal n'a Pas de Sens** — le contre-pied commercial : 12 profils d'acheteurs pour lesquels louer bat acheter.
- **Impôts et Coûts d'Achat d'un Bien au Portugal** — la référence canonique pour l'IMT, l'IMI, l'AIMI, les Mais-Valias et l'Imposto de Selo.

- **Investir en Algarve** — carte des rendements par sous-région, micro-marchés AL, exposition réglementaire par municipalité.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous sommes un cabinet du côté acheteur en Algarve. Nous ne commercialisons pas de biens pour les vendeurs et nous ne percevons pas de commission d'agents. Notre travail sur cette décision spécifique prend en général l'une des deux formes suivantes :

- **Session de stratégie (€450)** — 90 minutes avec notre principal pour stress-tester votre plan Modèle A vs Modèle B au regard de votre résidence fiscale, de votre profil de financement et de votre sous-région cible. Vous repartez avec une décision sur une page et une checklist.
- **Mandat côté acheteur (à partir de €4 500)** — recherche complète, coordination juridique, planification IMT (incluant les carve-outs non-résident), sélection d'intermédiaire de crédit et revue du CPCV. Nous travaillons pour un acheteur à la fois, pas pour un pipeline.

Prenez rendez-vous sur 2ndhaus.pt.

Sources

Sources primaires :

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (paquet fiscal logement, IMT non-résident, taux Cat. F de 10%)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — Régime AL
- Règlement (UE) 2024/1028 — partage de données location courte durée (applicable le 20 mai 2026)
- Banco de Portugal — cadre macroprudentiel LTV, DSTI et maturité
- Portal das Finanças — IMT Jovem, réinvestissement HPP
- BPstat — fixings Euribor
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (édition 2025, avril 2026)

Lectures complémentaires :

- PwC Portugal — Nouvelles tables pratiques IMT 2026
 - AirDNA / Airbtics — Données marché AL Lagos 2026
 - idealista.pt — indice des prix demandés (méthodologie distincte de l'INE)
-

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Verified against CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Le paquet fiscal logement 2026 est partiellement en suspens opérationnel dans l'attente de la publication du

decreto-lei complémentaire (attendue d'ici septembre 2026) ; nous rafraîchissons ce guide à chaque publication législative significative.

Vous souhaitez un conseiller acheteur sur votre cas précis ?

2nd Haus est un conseil immobilier côté acheteur, spécialisé en Algarve. Nous vous dirons de ne pas acheter si c'est la réponse honnête.

[Parler à 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licence AMI 15284 · Ce guide est une information générale, pas un conseil juridique ou fiscal. Vérifiez avec vos propres professionnels avant toute signature.