
Acheter en Nom Propre vs via une Société

Acheteurs envisageant des structures sociétaires pour
l'immobilier portugais

TL;DR

- L'acquisition en nom propre s'impose pour environ 95 % des acheteurs étrangers. Le code fiscal portugais est bâti autour de la personne physique ; presque tous les allègements disparaissent dès qu'on enveloppe un bien dans une Lda.
- Une société commence à valoir le coup lorsque le VPT agrégé dépasse environ 2 millions d'euros, ou lorsque vous opérez une véritable activité (hôtellerie, promotion, AL multi-unités).
- Les juridictions inscrites sur la liste noire (BVI, Caïmans, Gibraltar, Jersey, Guernesey, EAU, etc.) déclenchent 10 % d'IMT à l'acquisition et 7,5 % d'IMI chaque année sur l'intégralité du VPT. N'y allez pas.

Chiffre-clé 2026 : Sur une villa de 750 000 € détenue dix ans et vendue 1,1 million d'euros, le coût total de détention (impôt d'acquisition + portage + impôt de sortie) s'élève à environ **124 500 € en nom propre vs 288 000 € via une Lda**. C'est de cet écart que parle ce guide.

Introduction : Une Question à Laquelle la Plupart des Acheteurs Devraient Répondre « Non »

Si vous avez fréquenté des forums d'expatriés ou assisté à une présentation de relocation à Lisbonne ou Cascais, quelqu'un vous a probablement suggéré « d'acheter via une société ». Cela sonne sophistiqué. Pour la grande majorité des acheteurs au Portugal en 2026, c'est aussi la mauvaise réponse.

Ce guide repose sur une prémisse unique : **la plupart des acheteurs étrangers devraient détenir l'immobilier portugais en nom propre, en tant que personnes physiques (pessoas singulares)**.

C'est le scénario par défaut autour duquel le code fiscal est conçu, et il offre le meilleur résultat net d'impôt sur une résidence principale, une résidence secondaire ou même un modeste portefeuille locatif d'une à deux unités.

Une minorité d'acheteurs bénéficie véritablement d'une structure sociétaire : promoteurs, opérateurs hôteliers, partenariats multi-investisseurs, familles bâtissant un patrimoine générationnel, et investisseurs avec des portefeuilles supérieurs à environ 2 millions d'euros de base taxable agrégée. Pour eux, la voie sociétaire est un choix opérationnel légitime pour recycler le capital, structurer la gouvernance, organiser la succession et limiter la responsabilité.

Tout l'enjeu est de savoir de quel côté de cette ligne vous vous trouvez. Ce guide parcourt l'architecture fiscale portugaise 2026 pour les deux options, le régime du Madeira IBC, le traitement punitif des juridictions liste noire au titre de la Portaria 150/2004 (modifiée par la Portaria 292/2025/1), l'AIMI, et l'économie pratique sur un horizon de dix ans. Le périmètre couvre uniquement les structures d'acquisition et de détention — non les choix de résidence, IFICI/NHR 2.0 ou visas. Combinez toujours l'analyse présentée ici avec un conseil personnalisé auprès d'un avocat et d'un comptable habilités au Portugal.

Le Choix par Défaut : la Détention en Nom Propre

Pour les acheteurs acquérant un seul bien, une résidence principale ou de vacances, ou un petit portefeuille locatif (disons une à trois unités), la détention en nom propre est presque toujours la bonne réponse. Voici pourquoi.

Coût de Constitution et Friction

Il n'y a rien à constituer. Vous signez l'acte (escritura), vous payez l'IMT et le droit de timbre, et le bien est inscrit sous votre NIF. Pas de comptes annuels, pas de fichiers SAF-T, pas de déclaration d'IRC, pas de redépôt de RCBE. Le coût de conformité évité par rapport à une Lda est de 2 000 à 7 000 € par an, plus des échéances dans une langue que vous ne maîtrisez peut-être pas.

Exonération d'IMT en Résidence Principale

Les personnes physiques acquérant leur résidence principale (habitação própria permanente) bénéficient d'un barème progressif d'IMT qui exonère la première tranche (106 346 € en 2026) puis grimpe jusqu'à un taux marginal supérieur de 7,5 % sur la part du prix au-delà de 1 150 853 €. Les acheteurs de moins de 35 ans acquérant une première résidence bénéficient d'une exonération totale d'IMT et de droit de timbre jusqu'à 330 539 €, et d'une exonération partielle entre 330 539 € et 660 982 € (seul l'excédent taxé au taux marginal de 8 %). Aucun de ces allègements n'est disponible pour une société. Une Lda portugaise qui acquiert le même bien paie l'IMT selon le barème complet de résidence secondaire sur l'intégralité de la valeur, sans tranches d'exonération.

Le Taux Fixe de 7,5 % pour Non-Résidents 2026 — Lisez les Petites Lignes

La Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars — le paquet fiscal logement promulgué le 12 mai 2026 — introduit un **IMT au taux fixe de 7,5 %** sur les acquisitions résidentielles par des **personnes physiques non-résidentes**, en remplacement du barème progressif auquel elles seraient soumises sur une résidence secondaire. Cinq exceptions : (i) l'acheteur est déjà résident fiscal portugais ; (ii) l'acheteur devient résident fiscal portugais dans un délai de 2 ans (avec remboursement d'IMT) ; (iii) l'acheteur est émigré portugais ; (iv) le bien est loué à loyer modéré ($\leq 2\,300$ €/mois) dans les 6 mois et maintenu sous un tel bail pendant au moins 36 des 60 premiers mois ; (v) acheteur en service officiel de l'État portugais à l'étranger.

Important opérationnellement : la règle s'applique aux **personnes physiques non-résidentes**. Une Lda portugaise est une entité résidente fiscale au Portugal et reste imposée au barème normal d'IMT de résidence secondaire (qui plafonne à 7,5 % au-delà de 1 150 853 €), et non au nouveau taux fixe. Une **société étrangère non-résidente** détenant un bien résidentiel portugais est imposée au barème standard hors-HPP, sauf si elle est contrôlée depuis une juridiction liste noire, auquel cas s'applique l'IMT aggravé de 10 % (voir ci-dessous). Notez également qu'à la mi-mai 2026, le *decreto-lei autorizado* qui implémente la mécanique opérationnelle avait été promulgué mais la publication au DR était encore en attente ; jusqu'à cette publication, le taux fixe de 7,5 % est approuvé mais pas encore opérationnel. Confirmez à la signature.

Réinvestissement des Plus-Values

Les personnes physiques résidentes qui vendent leur résidence principale et réinvestissent le produit dans une autre résidence principale UE/EEE dans le délai légal peuvent différer ou éliminer la Mais-Valia. La Lei 9-A/2026 étend le même régime de réinvestissement à l'acquisition d'un bien résidentiel destiné à la location à loyer modéré. Cet allègement n'est pas disponible pour les sociétés — une Lda qui vend un bien paie l'IRC sur la totalité du gain, sans aucun abri.

Inclusion à 50 %

Les personnes physiques qui vendent un bien portugais qui n'est pas leur résidence principale n'incluent que 50 % du gain net dans leur base taxable, ensuite soumise à l'IRS progressif. Sur un gain nominal de 200 000 €, seuls 100 000 € entrent dans la base. Combiné avec la correction monétaire (coefficiente de desvalorização da moeda) pour les biens détenus depuis plus de deux ans, le taux effectif s'établit souvent bien en deçà du taux marginal nominal d'IRS.

Depuis la réforme de 2023 — dans le sillage de la jurisprudence *Hollmann* de la CJUE — **les personnes physiques non-résidentes sont imposées sur la même base que les résidents** : inclusion à 50 % aux taux progressifs, revenus mondiaux pris en compte uniquement pour déterminer le taux. L'ancien taux fixe de 28 % sur 100 % du gain a disparu depuis le 1er janvier 2023. Quiconque cite encore en 2026 « les non-résidents paient 28 % fixe sur les plus-values » n'a pas mis à jour ses notes fiscales. Les *sociétés* non-résidentes ne bénéficient ni de l'inclusion à 50 % ni de la correction monétaire.

Pas d'AIMI sous 600 000 €

L'Adicional ao IMI (AIMI) est une surtaxe de type impôt sur le patrimoine appliquée au VPT résidentiel agrégé. Les personnes physiques bénéficient d'un abattement de 600 000 € (1,2 million d'euros conjoint pour couples mariés) ; au-delà du seuil, 0,7 % sur la tranche suivante, puis 1,0 % au-delà de 2 M€ et 1,5 % au-delà de 4 M€ (conjoint). Pour un acheteur étranger typique détenant un seul bien portugais avec un VPT inférieur à 600 000 €, l'AIMI n'est tout simplement pas un coût. Pour une société, cet abattement n'existe pas.

Conclusion sur la Détention en Nom Propre

Pour un bien détenu par une ou deux personnes physiques, la détention en nom propre est moins coûteuse à constituer, moins coûteuse à gérer, éligible à des allègements indisponibles aux sociétés, et plus facile à déboucler. À moins que vous n'ayez une raison claire, spécifique et conseillée d'utiliser une structure sociétaria, ne le faites pas.

Quand une Société a Réellement du Sens

Une structure sociétaria commence à mériter son coût lorsqu'une ou plusieurs des conditions suivantes sont vraies. Plus vous cochez de cases, plus l'argument est solide.

- **Portefeuille important.** Lorsque le VPT agrégé sur plusieurs biens résidentiels portugais dépasse environ 2 millions d'euros, le calcul d'AIMI change. Au-delà de ce niveau, une société peut être moins chère sur le seul AIMI, bien que le calcul soit sensible à l'occupation et aux autres coûts.
- **Activité opérationnelle.** Promotion, construction, flipping, hôtellerie ou AL à grande échelle sont des activités opérationnelles. Elles produisent récupération de la TVA, charges d'exploitation déductibles, structures salariales et exposition à la responsabilité qui s'inscrivent naturellement dans une société.
- **Plusieurs co-investisseurs non liés.** Amis, associés ou petit groupe d'investisseurs sont bien mieux gouvernés par un pacte d'associés et des cessions de quotas que par une indivision (compropriedade).
- **Succession multi-jurisdiction avec plusieurs héritiers.** Transmettre les quotas d'une société est mécaniquement plus simple que partitionner un bien entre héritiers dans plusieurs pays aux règles de réserve héréditaire divergentes.
- **Détention longue avec réinvestissement du cash-flow.** Les bénéfices retenus dans l'entité bénéficient d'un différé jusqu'à la distribution — une option qu'une personne physique à fort taux marginal d'IRS n'a pas.
- **Exposition à la responsabilité.** Les opérateurs hôteliers et AL font face à une responsabilité envers les clients qui rend le voile sociétair pertinent. Un détenteur passif d'un appartement n'en a généralement pas besoin.

Si aucune ne s'applique, la société est une solution en quête d'un problème.

La Lda Portugaise (Sociedade por Quotas)

La Lda est le cheval de bataille : société à responsabilité limitée avec un capital social minimum de 1 € (les avocats recommandent généralement 1 000 à 5 000 €), un ou plusieurs associés (quota-holders) et un gérant (gerente). Environ 90 % des sociétés portugaises de détention immobilière sont des Lda.

Coûts de Constitution et Récurrents

La constitution coûte 500 à 1 500 € via « Empresa na Hora » (même jour, statuts standard), ou 2 500 à 4 000 € via un avocat avec statuts sur mesure et engagement initial du comptable. Le coût annuel s'élève à 1 500–5 000 € en honoraires de comptable certifié (TOC), avec dépôt mensuel obligatoire du SAF-T (PT). Audit légal uniquement au-delà de seuils de taille.

Impôt sur les Sociétés (IRC) en 2026

L'IRC standard du continent est de 19 % en 2026. Les PME paient 15 % sur les premiers 50 000 € de bénéfice imposable, 19 % au-delà. Taux régionaux Madère et Açores : 13,3 %. S'y ajoutent la **derrama municipal** (jusqu'à 1,5 % — Lisbonne et la plupart des communes de l'Algarve au plafond ou à proximité) et la **derrama estadual** (progressive sur les bénéfices au-delà de 1,5 M€).

Taux effectif combiné pour une Lda type de détention immobilière percevant des loyers : **20,5–22,5 %** pour les PME à bénéfice modeste ; **22,5–31,5 %** à bénéfice plus élevé une fois que la derrama estadual mord.

Traitement Fiscal des Revenus Locatifs

Les loyers perçus par une Lda sont du revenu d'exploitation ordinaire soumis à l'IRC. Charges d'exploitation, amortissement (typiquement 2 % par an sur la composante bâtiment, hors terrain), intérêts, réparations, AIMI, IMI et frais de gestion sont tous déductibles — l'un des rares avantages mécaniques sur la détention en nom propre. Notez que le nouveau taux d'IRS de 10 % sur la location longue durée à loyer modéré introduit par la Lei 9-A/2026 est un taux **personnel** ; une Lda effectuant la même location reste sur le barème intégral d'IRC.

Plus-Values au Sein de la Lda

Lorsque la Lda vend un bien, le gain est inclus dans le bénéfice imposable ordinaire et taxé à l'IRC plus surtaxes. Crucialement, **il n'y a pas de correction monétaire au sein de la base sociétaire** (les sociétés ne peuvent pas appliquer le coefficient de desvalorização da moeda dont bénéficient les personnes physiques), et il n'y a pas de règle d'inclusion à 50 %. Le gain nominal intégral est imposable. C'est l'un des inconvénients les plus sous-estimés de la détention sociétaire : les détentions longues fortement exposées à l'inflation sont moins bien taxées dans une société qu'entre mains personnelles.

Distributions aux Associés

Une fois l'IRC payé, distribuer les bénéfices à un associé personne physique déclenche une retenue à la source de 28 % sur le dividende (ou intérêt, si structuré comme remboursement d'avance d'associé). La « seconde couche » de la double imposition sociétaire classique. Sur 100 € de bénéfice sociétaire : IRC + surtaxes ~22,5 % → 77,50 € ; retenue 28 % → 21,70 € ; net pour l'associé ~55,80 €, **taux effectif combiné ~44 %**. Le même gain perçu personnellement avec la règle d'inclusion à 50 % atterrit souvent bien plus bas.

Vente des Quotas Plutôt que du Bien

Vendre les quotas de la Lda plutôt que le bien sous-jacent est une idée d'optimisation récurrente. Selon la jurisprudence UE, les gains sur quotas d'une société portugaise cédés par un non-résident sont en général exonérés au Portugal — *sauf* lorsque la société est une « société à prépondérance immobilière » (plus de 50 % des actifs sont de l'immobilier portugais). Le gain est alors imposable au Portugal à 28 %. La fenêtre d'exonération est plus étroite que ce que suggèrent les vendeurs.

La SA Portugaise (Sociedade Anónima)

La SA est la grande sœur : capital social minimum 50 000 €, au moins cinq actionnaires (ou un dans la version unipessoal), un conseil d'administration et un commissaire aux comptes (revisor oficial de contas). C'est le véhicule naturel quand le capital dépasse les niveaux confortables pour une Lda,

quand plusieurs investisseurs non liés veulent la flexibilité des actions nominatives, ou lorsqu'on envisage une future augmentation de capital, IPO ou cession importante de capitaux propres.

Pour l'IRC, l'AIMI et l'IMI, la SA est traitée à l'identique de la Lda. Pas d'arbitrage fiscal — le choix relève de la gouvernance et du capital, non de la fiscalité. Pour la plupart des détentions familiales ou mono-propriétaires, une SA est surdimensionnée.

Madeira IBC (CINM) en 2026

Le Centro Internacional de Negócios da Madeira (CINM, « Madeira IBC ») est une zone fiscale spéciale approuvée par la Commission européenne comme régime d'aides d'État légal, adossée au statut de région ultrapériphérique UE de Madère. Avantage phare : IRC réduit à 5 % sur certains revenus qualifiants jusqu'à des plafonds fixes, plus exonérations ou réductions sur les dividendes et autres flux pour les associés non-résidents.

Fenêtre de licence : le régime a été prolongé pour les entités nouvellement licenciées jusqu'au **31 décembre 2026**, avec des avantages courant jusqu'en **2033** à condition que les exigences de substance, d'emploi et d'activité qualifiante continuent d'être satisfaites. Les règles de substance (emplois minimum, investissement minimum) sont réelles et auditées. Si vous envisagez sérieusement la voie IBC, vous avez jusqu'à fin 2026 pour obtenir une licence.

Pourquoi ce n'est généralement pas la réponse pour l'immobilier : le régime a été conçu pour les services internationaux, la détention de PI, le shipping et certaines activités industrielles. La pure détention passive d'immobilier continental portugais **n'est pas une activité qualifiante**. La promotion immobilière au sein de Madère peut qualifier dans des cas restreints. Détenir des participations dans une SGPS qui détient de l'immobilier continental déclenche les mêmes règles anti-abus de transparence. Pour l'acheteur typique d'un appartement à Lisbonne, d'une villa en Algarve ou d'une townhouse à Cascais, le Madeira IBC n'est pas un abri viable — malgré le pitch agressif de certains conseillers.

Sociétés Holding Étrangères

Les acheteurs demandent parfois s'ils devraient détenir leur bien portugais via une société étrangère. Réponse honnête en 2026 : rarement, et jamais via une juridiction liste noire.

Holdings UE Sensées

Une SL espagnole, SARL luxembourgeoise, BV néerlandaise ou Ltd britannique détenant de l'immobilier portugais est imposée par le Portugal sur le revenu de source portugaise à des taux similaires à ceux d'une Lda, avec les avantages conventionnels et de directives UE sur les flux sortants. La structure peut faire sens lorsque la holding étrangère existe déjà, lorsque des héritiers transfrontaliers sont anticipés, ou lorsque le régime successoral étranger est matériellement meilleur que le portugais.

Pour l'AIMI et l'IMI, la société étrangère est traitée comme contribuable portugaise sur le bien. Pour les plus-values sur cessions de parts, les règles de transparence traitent de plus en plus les holdings étrangères à prépondérance immobilière comme transparentes, de sorte que la cession de parts par un non-résident peut encore déclencher l'impôt portugais sur le gain sous-jacent. Le corpus de règles 2026 referme largement la brèche historique de la cession de parts. Les holdings UE étrangères fonctionnent lorsqu'il existe une raison non fiscale.

Juridictions Liste Noire : à Éviter

Le Portugal maintient une liste noire formelle au titre de la Portaria 150/2004, mise à jour le plus récemment par la Portaria 292/2025/1 (en vigueur depuis le 1er janvier 2026). La liste 2026 inclut toujours BVI, Caïmans, Gibraltar, Jersey, Guernesey, Île de Man (pour certains régimes), EAU, Bermudes, Anguilla, Bahamas, Belize, Panama, et une longue liste d'autres. **Hong Kong, Liechtenstein et Uruguay ont été retirés avec effet au 1er janvier 2026** — mais si votre structure est antérieure à ce changement, auditez la chaîne tout de même.

Si un bien portugais est détenu — directement ou indirectement — par une entité contrôlée depuis une juridiction liste noire :

- **IMT au taux aggravé de 10 %** sur le prix d'achat total.
- **IMI au taux fixe aggravé de 7,5 %** du VPT chaque année (vs 0,3–0,45 % standard).
- **Retenue à la source de 28–35 %** sur loyers, dividendes, intérêts et autres flux de source portugaise.
- **L'AIMI s'applique par-dessus au taux sociétaire offshore de 7,5 % fixe**, sans abattement.

Une villa d'un million d'euros détenue par une société BVI coûte 100 000 € en IMT (vs ~67 000 € en nom propre) et 75 000 €/an en IMI (vs ~4 000 €). Le régime liste noire n'est pas un handicap marginal — il est confiscatoire par conception. Quiconque vous vend une structure BVI, Caïmans, Gibraltar, Jersey, Guernesey ou EAU pour de l'immobilier résidentiel portugais est soit mal informé, soit espère que vous l'êtes.

AIMI pour les Sociétés

L'AIMI est le différentiel récurrent de coût le plus matériel entre détention en nom propre et sociétaire en 2026.

Détenteur	Abattement	Taux
Personne physique (seul)	600 000 € de VPT exonérés	0,7 % sur 600k–1M €, 1,0 % sur 1M–2M €, 1,5 % au-delà de 2M €
Personne physique (conjoint, mariée)	1 200 000 € exonérés	0,7 % sur 1,2M–2M €, 1,0 % sur 2M–4M €, 1,5 % au-delà de 4M €
Société portugaise	Aucun	0,4 % sur le premier 1M €, 1,0 % au-delà
Entité liste noire	Aucun	7,5 % fixe

Lorsqu'une société détient un bien résidentiel utilisé comme **logement personnel d'un associé/administrateur**, une couche de surtaxe de 1,5 % s'applique sur ce bien — règle anti-abus destinée à dissuader les structures du type « enveloppez votre villa dans une Lda ».

Exemples chiffrés :

- VPT 500 000 € détenu en nom propre : zéro AIMI. Même villa dans une Lda occupée par l'associé : 2 000 € de base + couche de surtaxe de 1,5 %.
- Portefeuille VPT 3 000 000 € détenu en nom propre (seul) : ~24 500 €/an (tranches 0,7 % / 1,0 % / 1,5 % au-delà de 600k €).
- Même portefeuille dans une Lda (sans occupation par associé) : 4 000 € + 20 000 € = 24 000 €/an.

À 3 M€, les deux structures convergent approximativement ; la société ne prend l'avantage qu'au-delà, et uniquement si l'occupation par associé est évitée. L'avantage sociétaire AIMI significatif commence dans la fourchette 4 M€+ pour un détenteur unique.

Plus-Values : Personne Physique vs Société

C'est là que le choix de structure a le plus grand impact monétaire sur une détention longue. Considérons une villa de 750 000 € vendue dix ans plus tard 1,1 million d'euros — un gain nominal de 350 000 €.

Élément	Personne Physique Résidente	Personne Physique Non-Résidente	Lda Portugaise
Correction monétaire	Oui (après 2 ans)	Oui	Non
Taux d'inclusion	50 %	50 % (depuis 2023)	100 %
Taux nominal	IRS progressif (jusqu'à ~48 %)	IRS progressif, base revenu mondial	IRC ~20,5–22,5 % (PME)
Réinvestissement	Oui (HPP + loyer modéré 2026)	Oui (conditions)	Non

Après correction monétaire et inclusion à 50 %, une personne physique résidente sur un gain nominal de 350 000 € se retrouve avec 130 000–150 000 € de base taxable au marginal d'IRS. Une personne physique non-résidente est imposée sur la même base depuis le 1er janvier 2023.

Une Lda inclut les 350 000 € intégraux (sans correction, sans inclusion partielle) à l'IRC, payant environ 22,5 % → 78 750 € d'impôt sociétair. Pour faire remonter le cash à l'associé, distribution en dividende : 271 250 € × 28 % = 75 950 € de retenue. **Combiné : 154 700 €, soit 44,2 % du gain brut** – contre 18–25 % entre mains de personne physique résidente. La détention sociétair est matériellement pire pour les détentions passives longues, en particulier en période inflationniste.

Confidentialité : la Société N'Est Pas un Véhicule de Confidentialité

Une raison courante (et incorrecte) d'utiliser une société est la confidentialité. Au Portugal en 2026, c'est essentiellement faux.

Toute société portugaise est publiquement enregistrée à la Conservatória do Registo Comercial — associés, administrateurs et statuts sont tous visibles. Par-dessus, le Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE) impose à toute entité portugaise (et à toute entité étrangère détenant de l'immobilier portugais) de déclarer les bénéficiaires effectifs finaux. Dépôt initial dans les 30 jours ; reconfirmation annuelle d'ici le 31 décembre. Après les réformes UE de 2024 consécutives à l'arrêt C-37/20 de la CJUE, l'accès public au RCBE est restreint aux demandeurs justifiant d'un « intérêt légitime » — mais autorités fiscales, banques, notaires, avocats et autorités étrangères (via échange automatique) bénéficient tous d'un accès complet.

Une société offre une **confidentialité opérationnelle** (votre nom n'apparaît pas au registre foncier — celui de la société y figure), mais **pas de confidentialité juridique**. Si l'anonymat est votre objectif, une structure portugaise ne le délivre pas.

Planification Successorale via une Société

Le Portugal n'a ni impôt de succession ni impôt de donation entre conjoints, ascendants (parents) et descendants (enfants) ; les transmissions à d'autres parties supportent un droit de timbre de 10 %. Un bien détenu en nom propre transmis aux enfants est donc exempt de droit de timbre au décès — pour les successions à un seul bien avec un ou deux héritiers, la détention en nom propre est plus propre.

Là où la société brille, c'est dans les successions **multi-bien, multi-juridiction, multi-héritier**. Imaginons une famille avec une villa principale à Cascais, un appartement de vacances à Lagos, deux appartements locatifs à Porto, et trois enfants répartis entre la Californie, la Suisse et le Portugal. Faire homologuer quatre biens dans trois juridictions, partager chacun en trois fractions indivises, puis les gérer collectivement pendant des années est un cauchemar logistique. Placer les quatre dans une Lda et léguer les quotas en proportions définies traite l'ensemble du patrimoine comme une seule cession de parts. La planification fiscale transfrontalière reste essentielle — les héritiers étrangers peuvent être imposés sur les parts dans leur pays de résidence — mais la mécanique *portugaise* devient bien plus simple.

Comparaison Chiffrée : Villa de 750 000 € sur Dix Ans

Hypothèses : 750 000 € de prix d'achat ; VPT d'environ 600 000 € ; détention dix ans ; vendue 1 100 000 € ; acheteur personne physique résidente pour la colonne personnelle ; commune moyenne du continent avec 1,5 % de derrama. Arrondis tout au long.

Coûts d'Acquisition

Coût	Personne Physique (non résidence principale)	Lda
IMT	~41 000 € (haut du barème progressif)	~48 750 € (barème non-HPP)
Droit de timbre	6 000 €	6 000 €
Notaire, registre, juridique	3 500 €	6 500 € (incl. constitution société)
Total acquisition	~50 500 €	~61 250 €

Personne physique non-résidente achetant au taux fixe de 7,5 % (Lei 9-A/2026, une fois opérationnelle) : IMT ~56 250 € — plus élevé que le barème progressif personne physique résidente à ce niveau de prix, mais toujours bien en deçà du taux aggravé BVI/Caïmans de 10 % à 75 000 €.

Coûts Annuels de Portage (régime établi)

Coût	Personne Physique	Lda
IMI (~0,35 % du VPT)	2 100 €	2 100 €
AIMI (en supposant détenteur unique)	0 € (sous l'abattement de 600k €)	2 400 € (0,4 % sur VPT total) plus surtaxe de 1,5 % si associé occupe
Comptable / SAF-T	0 €	2 500 €
RCBE / dépôts sociétaires	0 €	200 €
Différentiel annuel de portage	~2 100 €	~7 200 €
Total portage à 10 ans	~21 000 €	~72 000 €

Impôt à la Vente (gain de 350 000 € nominaux)

Élément	Personne Physique Résidente	Lda
Base taxable après correction et inclusion	~140 000 €	350 000 €
Taux d'impôt	IRS progressif (moyenne ~38 % dans cette tranche)	~22,5 % IRC + surtaxes
Impôt à la vente	~53 000 €	78 750 €
Retenue pour extraire le cash	n/a	75 950 € (28 % sur le net)
Impôt total de sortie	~53 000 €	~154 700 €

Comparaison Globale à Dix Ans

	Personne Physique	Lda
Acquisition	50 500 €	61 250 €
10 ans de portage	21 000 €	72 000 €
Impôt de sortie	53 000 €	154 700 €
Coût total de détention sur 10 ans	~124 500 €	~288 000 €

La Lda coûte à l'acheteur environ 163 000 € de plus sur le cycle de dix ans dans ce scénario mono-bien. Le différentiel se rétrécit à mesure que le portefeuille s'étoffe — à 3 à 4 millions d'euros de VPT

agrégé avec réinvestissement du cash-flow, le véhicule sociétaire commence à dépasser — mais pour une seule villa, les chiffres sont brutalement clairs.

Quand Restructurer (Vous Détenez Déjà en Nom Propre)

« Je détiens déjà ma villa en nom propre. Dois-je maintenant la basculer dans une Lda ? » Dans presque tous les cas, non. Transférer un bien d'une personne physique vers une société est un événement imposable : la société paie l'IMT (sans abattement), le droit de timbre s'applique à nouveau, et le cédant personne physique réalise une plus-value à la juste valeur de marché (cession réputée) au barème progressif avec inclusion à 50 %.

Pour une villa de 750 000 € transférée de la personne physique à une Lda nouvellement constituée, le coût aller-retour atteint facilement 70 000 à 110 000 € d'impôt immédiat — pour obtenir une structure qui, comme le montre l'exemple chiffré, est de toute façon moins bonne pour un bien unique.

Exceptions réalistes : (a) regroupement d'activités véritable (une exploitation hôtelière qui se professionnalise) ; (b) apport à une SGPS ou à une holding préparée pour un investissement institutionnel ; (c) divorce ou succession ont déjà partitionné la propriété et la consolidation a de la valeur.

Planifiez la structure avant d'acheter. Restructurer ensuite est presque toujours un exercice de perte fiscale.

Cas Particuliers

Hôtels, appartements et grands portefeuilles AL. L'hôtellerie à grande échelle est une activité, pas de l'immobilier passif. Récupération de la TVA, déductibilité des charges, structures salariales et licences bénéficient toutes d'un véhicule sociétaire. En deçà de cinq unités AL, une personne physique compétente peut encore opérer sous le régime simplifié ; au-delà de dix unités, la balance penche nettement vers l'incorporation.

Patrimoines familiaux à travers les générations. Lorsque plusieurs branches d'une famille partageront un bien pendant des décennies, une Lda (ou, pour les familles françaises, une Lda dont les statuts reproduisent la mécanique d'une SCI) procure la gouvernance et les mécanismes de sortie que l'indivision ne peut offrir. Les statuts codifient droits d'usage, appels de capital et prix de sortie.

Structures de single-family office. Pour les familles UHNW avec 20 millions d'euros ou plus d'immobilier portugais aux côtés d'actifs financiers mobiles, des structures multi-couches (Lda détenue par une holding UE, détenue par un trust ou une fondation) sont parfois utilisées. Sur mesure, coûteuses (30 000 €/an de conseillers), elles ne se justifient qu'au-delà d'une taille que la plupart des lecteurs n'atteindront pas.

Honoraires d'Avocat et de Comptable

Faire l'analyse correctement exige un investissement initial significatif. Budget : 1 500–4 000 € pour un mémo de structuration fiscale (avocat + comptable sur votre cas), 1 000–2 500 € pour la modélisation de scénarios, 1 500–3 500 € pour la constitution plus 1 500–5 000 € de mise en place comptable la première année si vous avancez, puis 150–400 €/mois en récurrent.

Coût total de la première année à bien faire avec une structure sociétaire : 5 000 à 12 000 €. Si vos données ne produisent pas au moins 15 000 à 20 000 € d'économies en valeur actuelle ou de bénéfices opérationnels sur une période de détention raisonnable, ne vous embêtez pas.

Erreurs Courantes

1. **Créer une société pour une unique résidence principale.** Vous perdez l'allègement IMT, la règle d'inclusion à 50 %, le réinvestissement, l'abattement AIMI de 600k €, et payez une comptabilité annuelle à vie. La pire décision de tout ce champ.
 2. **Utiliser BVI, Caïmans, Gibraltar, Jersey, Guernesey ou EAU.** Catastrophique pour l'immobilier résidentiel : 10 % d'IMT à l'acquisition et 7,5 % d'IMI fixe par an constituent un transfert au ralenti du bien vers l'État portugais.
 3. **Sous-estimer le coût de conformité.** « Quelques centaines d'euros pour le comptable » deviennent 3 000 à 5 000 € chaque année.
 4. **Oublier l'AIMI.** Les détenteurs sociétaires paient 0,4 % de VPT jusqu'à 1 M€ (et 1,0 % au-delà) sans abattement, plus une couche de surtaxe de 1,5 % si un associé occupe le bien.
 5. **Croire que la société donne la confidentialité.** Le RCBE capte tout ; banques, autorités et demandeurs d'intérêt légitime voient tous les bénéficiaires effectifs.
 6. **Confondre le pitch Madeira IBC avec la réalité.** Le taux de 5 % exige des activités qualifiantes avec substance. La détention résidentielle passive ne qualifie pas. La fenêtre de licence ferme fin 2026.
 7. **Oublier la seconde couche d'impôt sur les distributions.** IRC plus 28 % de retenue sur dividendes détruit l'avantage de taux apparent.
 8. **Pas de correction monétaire au sein de la société.** Plus la détention est longue, moins bien la structure sociétaire performe en plus-values.
 9. **Restructurer après coup.** Basculer un bien détenu en nom propre dans une Lda déclenche IMT, droit de timbre et plus-value réputée.
 10. **Statuts standards.** Une Lda sans statuts sur mesure pose des problèmes lors des sorties de co-investisseurs, des distributions et des successions.
 11. **Supposer que « les non-résidents paient 28 % fixe sur les plus-values ».** Depuis 2023, les non-résidents relèvent du même régime progressif avec inclusion à 50 % que les résidents.
-

FAQ

Non-résident achetant une résidence secondaire de 600 000 €. Société ? Non. Détenez en nom propre. L'AIMI ne s'applique pas (sous le seuil) et, à la vente, vous bénéficiez de l'inclusion à 50 % au taux progressif. Vous absorbez le nouveau taux fixe d'IMT à 7,5 % au titre de la Lei 9-A/2026 (une fois opérationnel), mais cela reste moins cher que le taux aggravé BVI/Caïmans à 10 %, et vous conservez tous les autres allègements.

Villa de 1,5 million d'euros en résidence principale. Lda pour protection d'actifs ? Presque certainement pas. Vous perdez l'allègement IMT en résidence principale, vous perdez le réinvestissement, et vous payez l'AIMI plus la surtaxe de 1,5 % pour usage personnel. La responsabilité est mieux gérée par une assurance.

Quatre appartements AL à Porto pour 1,8 million d'euros au total. Lda ? Probablement oui — c'est une petite activité opérationnelle. Récupération TVA, déductibilité des charges, AIMI à 0,4 % (sous la tranche sociétaire des premiers 1 M€) et livres comptables propres pour une éventuelle cession de parts.

Puis-je éviter l'IMT de 7,5 % non-résident en achetant via une société ? Pas de façon utile. Une Lda portugaise paie le barème standard non-HPP (qui plafonne à 7,5 % au-delà de 1,15 M€ de toute façon). Une société étrangère non-résidente hors liste noire paie le même barème. Une entité liste noire paie 10 %. Le taux fixe de 7,5 % vise les *personnes physiques* non-résidentes — passer à une société n'économise pas d'impôt et ajoute de la conformité à vie.

Puis-je éviter l'AIMI via le Madeira IBC ? Non. L'AIMI s'applique à tout l'immobilier portugais indépendamment du régime du détenteur.

Acheter via une UK Ltd que je possède déjà ? Peut-être. Avantages conventionnels et structure existante peuvent aider, mais les règles de transparence sur les sociétés à prépondérance immobilière taxent de toute façon au Portugal les gains de cession de parts, et vous portez la conformité côté Royaume-Uni en plus.

BVI ça va parce que ma société BVI est détenue par une société UK, non ? Non. Les règles liste noire regardent jusqu'à la juridiction de contrôle dans la chaîne.

Une Lda portugaise me protège-t-elle des problèmes successoraux portugais ? Le droit de timbre sur succession est à 0 % pour conjoints, parents et enfants — il n'y a pas de « problème successoral portugais » dont se protéger dans ces cas.

Ai-je besoin d'un gérant résident au Portugal ? Pas légalement pour une Lda. Mais beaucoup de banques le demandent, et les considérations de substance fiscale favorisent au moins un gérant résident au Portugal.

Si je vends la société plutôt que le bien, j'évite l'IMT pour l'acheteur ? Le droit de timbre sur cession de parts s'applique, et l'acheteur hérite de tout l'historique fiscal antérieur de la société. Les acheteurs professionnels appliquent une forte décote pour ce risque.

Mot Final

La bonne structure est la plus simple qui résout votre vrai problème. Pour la plupart des acheteurs étrangers, le problème est « je veux un logement ou un locatif au Portugal, détenu proprement, imposé de façon prévisible, facile à revendre ». La détention en nom propre y répond au moindre coût.

Si votre problème est plus grand — un portefeuille, une exploitation, un patrimoine multi-familial, un véhicule générationnel — payez un avocat fiscal et un comptable portugais pour modéliser votre cas avant d'acheter. Décidez la structure d'abord, choisissez le bien ensuite, et ne laissez jamais un agent immobilier choisir votre structure fiscale à votre place.

Lectures Liées

- **Impôts et Coûts d'Acquisition Immobilière au Portugal** — la référence canonique IMT, droit de timbre, AIMI et notaire. À lire avant de modéliser toute structure.
 - **Immobilier de Luxe en Algarve** — où la question de la structuration se pose effectivement à l'échelle, et où vit l'alerte sur le dépôt CPCV au vendeur.
 - **Investir en Algarve** — la vue investisseur : rendements par sous-région, micro-marchés AL, et où les portefeuilles multi-unités commencent à vous pousser vers le sociétaire.
 - **Première Résidence au Portugal** — pour le détail IMT Jovem et l'architecture fiscale personne physique résidente que vous allez probablement utiliser.
 - **Propriété et Gestion Immobilière sans Souci** — si « propriétaire absent avec une Lda » est votre modèle opérationnel, lisez ceci avant de décider la structure juridique.
-

Comment 2nd Haus Peut Vous Aider

Nous ne vendons pas de structures sociétaires ni de packages « achetez via cette Lda » clé en main. Nous sommes conseils côté acheteur. Ce que nous faisons sur ce sujet :

- **Conseil de structuration pour HNW et acheteurs multi-biens.** Modélisation indépendante de scénarios avant que vous ne signiez quoi que ce soit — personne physique vs Lda vs SA vs holding UE, chiffrée sur acquisition, portage à dix ans et sortie, sur vos chiffres réels.
- **Coordination avec un avocat et un comptable habilités au Portugal.** Nous ne fournissons pas nous-mêmes de conseil fiscal ; nous menons le processus côté acheteur et nous assurons que les bons spécialistes sont dans la salle avant de figer la structure.
- **Audit de structures existantes.** Si vous détenez déjà via une Lda ou une holding étrangère et souhaitez un second avis avant votre prochaine acquisition ou avant la vente, nous modélisons honnêtement les voies alternatives.

Si vos données ne produisent pas un cas sociétaire clair, nous le dirons. C'est tout l'intérêt du côté acheteur.

Sources

Primaires

- Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars — Diário da República (paquet fiscal logement, incluant le régime d'IMT à taux fixe de 7,5 % pour non-résidents)
- Portaria 150/2004 et Portaria 292/2025/1 — Diário da República (liste noire des juridictions à régimes manifestement plus favorables ; mise à jour 2026 a retiré Hong Kong, Liechtenstein, Uruguay)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, du 23 octobre — DR (cadre AL — pertinent pour structures hôtelières)

Références praticiens fiscaux

- Portugal — Corporate Taxes on corporate income, PwC Tax Summaries
- Portugal — Corporate — Income determination, PwC Tax Summaries
- Corporate Tax 2026 — Portugal, Chambers Practice Guides
- Property Tax and Additional to Property Tax — Tax Guide, PwC Portugal
- Corporate Income Tax (IRC) in Portugal, gov.pt

Madeira IBC

- Madeira's IBC Regime Extended Until 2033, IBC Madeira

Liste noire et règles de transparence

- The new Portuguese list of tax havens, RFF Lawyers
- Portuguese Tax Haven List Updated: 3 Countries Removed, LVP Advogados
- Portugal Blacklisted Jurisdictions, GFDL Advogados
- Increased taxation of Portuguese real estate assets, International Tax Review

Plus-values, RCBE

- Capital Gains Tax in Portugal: Expat Guide to Property Sales (2026), Portutax
- OCC — IRS Mais-Valias non-résidents
- The RCBE: Understanding Portugal's Beneficial Ownership Register, LVP Advogados
- EU UBO Registry Access for Obligated Entities (2026), Kyckr

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Le taux fixe d'IMT à 7,5 % pour non-résidents est approuvé au titre de la Lei 9-A/2026 mais le decreto-lei opérationnel était encore en attente de publication au DR à la date de ce guide ; confirmez à la signature.

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.