
Nomades Numériques au Portugal

Travailleurs à distance et nomades numériques envisageant
le Portugal comme base

TL;DR

- Le visa D8 exige 3 680 €/mois — quatre fois le salaire minimum 2026 de 920 €. La plupart des articles sur la « fiscalité nomade » vous vendent encore le NHR, qui n'existe plus.
- L'IFICI a remplacé le NHR en 2024 et presque aucun salarié à distance générique ne se qualifie pour le taux forfaitaire de 20 %. Prévoyez l'IRS standard, pas une trêve fiscale.
- Louez pendant un an avant d'acheter. Deux tiers des gens qui achètent une quinta repérée sur Instagram le regrettent ; vivez d'abord un février lisboète.

Le chiffre 2026 qui compte : 3 680 €/mois — revenu brut minimum pour le D8, indexé à 4× le salaire minimum portugais (RMMG 920 €). En dessous, le visa n'existe pas pour vous. Au-dessus, lisez quand même la section fiscale avant de réserver le vol.

À qui s'adresse ce guide

Vous gagnez au moins 45 000 € par an en télétravail pour des employeurs ou clients non portugais. Vous ne parlez pas encore portugais. Vous évaluez le Portugal comme base principale, base d'hiver uniquement, ou un endroit où vous enraciner et éventuellement acheter.

Le Portugal est un très bon endroit pour télétravailler. C'est aussi un endroit où les travailleurs à distance commettent des erreurs coûteuses — acheter avant d'avoir vécu un février humide à Lisbonne, déclencher la résidence fiscale portugaise sur des revenus déjà taxés ailleurs, choisir une quinta rurale parce qu'Instagram avait l'air joli puis découvrir que la fibre s'arrête 800 mètres avant le portail.

Le cadre contrariant, d'emblée : la plupart de ce qui s'écrit sur « le Portugal pour nomades » en 2026 est en retard de deux ans. Le NHR est terminé. La voie immobilière du Golden Visa a fermé en 2023. L'IFICI est bien plus étroit que le marketing ne le laisse entendre. Le prix médian en Algarve est désormais de 3 139 €/m² (INE, année complète 2025). Ce guide suppose que vous le lisez après ce changement de paysage, pas avant.

Le panorama des visas en 2026

Citoyens UE/EEE/Suisse

Vous n'avez pas besoin de visa. Installez-vous, inscrivez-vous à la Câmara Municipal dans les 90 jours, obtenez un Certificado de Registo, puis un NIF et un NISS. C'est tout le processus.

Séjours touristiques Schengen (90/180)

Les non-UE peuvent séjourner 90 jours dans toute fenêtre glissante de 180 jours, dans l'ensemble de l'espace Schengen. C'est une solution de vacances, pas de nomadisme. Tout dépassement compromet la rentrée dans le bloc entier.

D8 — le Visa Nomade Numérique

Introduit en octobre 2022, le D8 est la voie standard pour les travailleurs à distance non-UE. Deux variantes :

- **Visa de résidence.** Pour les séjours longue durée. Mène à un titre de séjour, puis à la résidence permanente et à l'éligibilité à la nationalité. C'est ce que la plupart des lecteurs de ce guide cherchent.
- **Visa de séjour temporaire.** Jusqu'à un an, renouvelable. Pas de titre de séjour, pas de compteur de nationalité, exposition fiscale plus légère si bien structuré.

Seuil de revenu 2026. Quatre fois le salaire minimum portugais. Le RMMG étant de 920 €/mois en 2026, le revenu minimum D8 est de **3 680 €/mois bruts** (44 160 €/an). Ajoutez 50 % par conjoint (+1 840 €) et 30 % par enfant à charge (+1 104 €).

Exigence d'épargne. ≥ 11 040 € de fonds liquides (12× le salaire minimum) pour le demandeur principal, déposés sur un compte portugais.

Liste documentaire (typique) : passeport valable 3+ mois au-delà du séjour prévu ; deux photos récentes ; casiers judiciaires apostillés et traduits du pays de résidence et de tout pays où vous avez vécu 1+ an récemment ; preuve d'hébergement au Portugal (bail de 12 mois, réservation d'hôtel ou acte de propriété) ; preuve de revenus de télétravail des 3 derniers mois (fiches de paie, contrats, factures, relevés bancaires) ; certificat de résidence fiscale du pays actuel ; assurance santé valable au Portugal ; NIF (obtenable à distance via représentant fiscal) ; compte bancaire portugais avec l'épargne déposée ; frais (~90 € visa + 170 € titre de séjour).

Processus. Déposer au consulat portugais du pays de résidence légale — délai actuel de 2 à 4 mois en 2026, Londres et grands consulats américains les plus lents. Vous recevez un visa d'entrée de 4 mois, vous voyagez au Portugal, vous vous rendez au rendez-vous AIMA (l'autorité migratoire qui a remplacé le SEF). Les délais AIMA se sont améliorés par rapport à l'arriéré 2024-25 mais restent à 2-6 mois dans certains districts. Titre de séjour émis pour 2 ans, renouvelable 3 ans, puis résidence permanente après 5 ans au total.

D7 — Revenus Passifs

Le grand frère du D8. Conçu pour retraités et rentiers. Seuil de revenu 2026 : **920 €/mois** (1× salaire minimum) plus 50 % par conjoint et 30 % par enfant.

Le D7 est exclusivement pour les revenus *passifs* — pensions, dividendes, loyers, redevances, intérêts. Ce n'est pas le bon visa pour un freelance actif, même si votre comptable vous dit « ils ne vérifient pas vraiment ». Ils vérifient, et ils refusent. Les revenus actifs de télétravail relèvent du D8.

Golden Visa et autres voies

Existe encore en 2026, mais les voies immobilières ont fermé en 2023. Options actuelles : 500 k€+ dans des fonds qualifiants ou 250 k€ en don culturel. Pertinent si vous voulez une présence physique minimale (7 jours/an) et acceptez le risque politique de nouveaux reculs. Hors périmètre pour la plupart des nomades qui travaillent.

D8 vs D7 — comparaison rapide

	D7 (Passif)	D8 (Nomade)	Touriste (Schengen)
Type de revenu	Pensions, dividendes, loyers	Télétravail actif, freelance	s.o.
Revenu min. (2026)	920 €/mois	3 680 €/mois	s.o.
Jours pour résidence	183+/an	183+/an	90 sur 180
Voie vers nationalité	Oui (5+ ans*)	Oui (5+ ans*)	Non
Résidence fiscale	Oui	Oui	Non
Idéal pour	Retraités, rentiers	Salariés à distance, freelances	Visites d'essai

*Les amendements d'avril 2026 à la Loi sur la Nationalité proposent d'étendre le compteur à 10 ans pour les ressortissants non-UE/non-CPLP (7 ans pour UE/CPLP). Statut fluctuant à mi-2026 — vérifiez au moment de la demande. Nous ne supposons pas que l'extension est passée.

Le piège fiscal : devenir résident fiscal portugais par accident

C'est la partie que la plupart des guides « partir au Portugal » sautent. Lisez-la deux fois.

Comment vous devenez résident fiscal

Deux déclencheurs principaux dans le Code Fiscal portugais :

- 1. La règle des 183 jours.** Plus de 183 jours, consécutifs ou non, au Portugal, dans toute période glissante de 12 mois commençant ou finissant dans l'année fiscale concernée. Ce n'est pas un test par année civile. 150 jours fin 2026 plus 150 jours début 2027 franchissent le seuil pour les deux années.
- 2. La résidence habituelle.** Même en dessous de 183 jours, le fait d'avoir un logement au Portugal que vous « entendez maintenir et occuper comme résidence habituelle » vous rend résident fiscal. Signer un bail de 12 mois, mettre les abonnements à votre nom, inscrire les enfants à l'école, vous enregistrer à la Junta de Freguesia — chacun de ces actes, seul ou combiné, peut suffire.

Pourquoi les nomades déclenchent ça par accident

L'erreur classique : « *Je viens passer l'hiver, je repars en avril, je reviens à l'automne.* » Six mois sur deux années fiscales franchissent facilement les 183 jours dans une fenêtre glissante. Les gens le découvrent deux ans plus tard quand l'Autoridade Tributária (AT) envoie un courrier.

Deuxième erreur classique : un titulaire du D8 suppose qu'il a un statut fiscal « temporaire » parce que le titre de séjour mentionne résidence temporaire. Faux — au regard de la loi fiscale, un titre de séjour plus un logement plus une présence effective vous rendent résident fiscal dès le jour un de l'année où vous avez franchi le seuil.

Risque d'établissement stable pour votre employeur

Si vous télétravaillez depuis le Portugal comme salarié d'une société étrangère pendant plus de 183 jours, votre employeur peut créer un *établissement stable* au Portugal. Cela l'oblige à s'immatriculer, retenir la fiscalité salariale portugaise et cotiser à la sécurité sociale. La plupart des employeurs étrangers réagissent (a) en refusant que vous restiez longtemps une fois qu'ils comprennent ça, ou (b) en vous poussant à passer en contractor local ou en Employer of Record. Ayez cette conversation avec votre employeur *avant* de partir.

Le NHR est terminé. L'IFICI est plus étroit que le marketing ne le prétend.

Le régime NHR classique (Résident Non Habituel) a fermé aux nouveaux demandeurs le 31 décembre 2023. Son remplaçant est l'**IFICI** (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), informellement appelé « NHR 2.0 ». Le titre est similaire — taux forfaitaire de 20 %, fenêtre de 10 ans — mais l'éligibilité est vraiment étroite.

Ce que l'IFICI offre réellement :

- **IRS forfaitaire à 20 %** sur les revenus *qualifiants de source portugaise* de salariat (cat. A) et d'activité indépendante (cat. B) uniquement. Ce n'est pas un taux personnel généralisé.
- **Revenus étrangers** dans la plupart des catégories (salariat, indépendant, redevances, loyers, plus-values, capitaux) sont exonérés au Portugal mais comptés pour la détermination du taux sur les autres revenus portugais.
- **Les pensions étrangères ne sont PAS exonérées.** C'est la plus grande différence avec l'ancien NHR, qui taxait les pensions étrangères à un taux forfaitaire de 10 %. Sous l'IFICI, les pensions étrangères sont taxées aux taux progressifs standards de l'IRS portugais (jusqu'à 48 % plus surtaxe de solidarité). Si vous êtes un retraité-nomade, ça compte.
- **Les activités éligibles** sont définies de manière étroite : recherche scientifique, enseignement supérieur, start-ups certifiées, centres de R&D, entreprises exportatrices qualifiantes (>50 % du chiffre d'affaires à l'export), et codes CAE spécifiques à haute valeur ajoutée. La certification de *l'employeur* compte autant que votre intitulé de poste.
- Le cadre est la Portaria n.º 352/2024/1, du 23 décembre, modifiée par la Portaria n.º 52-A/2025/1.
- Vous ne devez pas avoir été résident fiscal portugais au cours des cinq années précédentes, et vous devez postuler avant le 15 janvier de l'année suivant celle où vous êtes devenu résident fiscal. Délai manqué = régime perdu.

La lecture honnête : un « Senior Software Engineer » télétravaillant pour une SaaS américaine générique via un Employer of Record n'est presque certainement pas éligible. Une designer freelance avec des clients étrangers n'est presque certainement pas éligible. Planifiez votre installation sur la base de l'IRS standard et traitez l'IFICI comme un bonus possible à confirmer avec un conseiller fiscal portugais, pas comme la raison de votre venue.

Taux standards 2026 si vous devenez résident sans IFCI

Les résidents sont imposés sur les **revenus mondiaux** à taux progressifs. Tranches 2026 (mises à jour +3,51 % par l'OE 2026), taux marginal maximal 48 %, plus surtaxe de solidarité de 2,5 % au-dessus de 80 k€ et 5 % au-dessus de 250 k€.

Freelances en régime simplifié : 75 % du revenu brut de services est imposable, puis soumis au barème progressif. IRS effectif entre 9–36 % selon le revenu. Au-dessus de ~200 k€ de chiffre d'affaires, passage obligatoire à la comptabilité organisée.

Sécurité sociale pour indépendants : 21,4 % sur 70 % du revenu trimestriel déclaré (~ 15 % effectif sur le brut). Exonération de 12 mois au démarrage d'activité. Pas de répartition salarié/employeur pour les indépendants.

Revenus d'investissement : dividendes, intérêts, plus-values immobilières — 28 % forfaitaire par défaut, ou agrégation progressive sur option. Mais Mais-Valias immobilières pour non-résidents depuis la réforme de 2023 : 50 % du gain net aux taux progressifs IRS (revenus mondiaux pris en compte pour la détermination du taux). Le forfait de 28 % sur 100 % du gain n'existe plus pour les non-résidents — quiconque le cite encore n'a pas mis son contenu à jour depuis 2022.

Si vous restez sous 183 jours et évitez les déclencheurs de résidence habituelle, vous demeurez résident fiscal de votre pays d'origine et le Portugal ne vous impose que sur les revenus de source portugaise (généralement nuls si employeur et clients sont à l'étranger).

Où vivent vraiment les nomades

Lisbonne — l'option par défaut

Plus grande communauté anglophone, meilleures liaisons aériennes, coût le plus élevé.

- **Príncipe Real / Santos** : boutique, cher. 1 500–2 200 € pour un T1 meublé.
- **Cais do Sodré / Bica** : central, en bord de fleuve, bruyant les week-ends, forte densité de startups.
- **Alvalade / Areeiro** : plus calme, plus local, meilleur rapport qualité-prix à 1 000–1 400 €. Sous-estimé.
- **Marvila / Beato** : le « prochain quartier » — Hub Criativo do Beato, moins cher, en développement.
- **Parque das Nações** : moderne, familial, sans âme pour certains. 1 200–1 600 €.

Pour situer : la municipalité de Lisbonne a affiché un prix médian de transaction de 4 813 €/m² pour les acheteurs domiciliés nationalement et de 6 026 €/m² pour les acheteurs domiciliés à l'étranger en 2025 (INE). Vous payez une prime étrangère que vous le vouliez ou non.

Porto — moins cher, plus pluvieux, en croissance

Environ 25–30 % moins cher que Lisbonne, avec une médiane INE 2025 de 2 305 €/m² pour l'aire métropolitaine de Porto.

- **Cedofeita / Bonfim** : central mais résidentiel, beaucoup d'entrepôts reconvertis en bureaux, vraie densité de coworking désormais. 900-1 300 € pour un T1 meublé.
- **Foz do Douro** : près de l'océan, plus haut de gamme, ambiance plus posée. 1 200-1 700 €.

La contrepartie : ~1 200 mm de pluie par an (Lisbonne ~700, Algarve ~500). De novembre à février, ça peut peser. C'est le vrai test d'hiver — réservez un essai en janvier avant de signer quoi que ce soit.

Madère — Funchal et Ponta do Sol

Le premier Digital Nomad Village européen a été lancé à Ponta do Sol en février 2021 et est toujours actif en 2026 : coworking dédié au Centro Cultural John Dos Passos, rencontres communautaires régulières, événements hebdomadaires. Coliving Ponta do Sol et Outsite exploitent des propriétés dédiées au télétravail. Funchal a l'infrastructure plus large : aéroport, hôpitaux, plus grande communauté expat, vrai coworking comme Cowork Funchal. Subtropical toute l'année (18-25 °C, faible pluviométrie sur la côte sud). Médiane INE 2025 pour Madère : 2 500 €/m².

Algarve — Lagos, Olhão, Faro

L'Algarve se sépare en deux pour les besoins du nomade :

- **Ouest (Lagos, Sagres, Aljezur)** : surf, randonnée, falaises, grand afflux saisonnier. Lagos a la scène nomade la plus développée avec plusieurs colivings et un modèle coworking-avec-surf. Hors saison (octobre-avril), les prix baissent fortement et la communauté est vraie ; en juillet-août, vous êtes en concurrence avec les touristes.
- **Est (Olhão, Tavira, Fuzeta, Faro)** : plus discret, plus authentique, le littoral de la Ria Formosa, présence plus petite mais croissante. Olhão est devenu un favori discret pour ceux qui veulent du soleil sans la fête de Lagos.

Médiane INE 2025 Algarve : 3 139 €/m² — sensiblement au-dessus de la médiane nationale de 2 076 €/m². Loyers : 800-1 200 € pour un T1 meublé hors saison, en hausse de 40-60 % au pic estival dans les villes touristiques.

Ericeira et Costa da Caparica — la côte du surf

Ericeira (Réserve Mondiale de Surf, 45 minutes au nord de Lisbonne) et Costa da Caparica (de l'autre côté du fleuve) attirent un sous-type spécifique de nomade : surfeurs qui se trouvent travailler. Wot Cooliving, Outsite Ericeira, Lapoint, Coworksurf y opèrent tous. Vous aurez la meilleure houle d'hiver de votre vie et la pire cuisine de votre vie si vous choisissez mal le coliving. Le village d'Ericeira a la fibre et du coworking ; Caparica est essentiellement commutable vers Lisbonne quand vous avez besoin d'une vraie journée au bureau.

Comparaison des régions

Région	T1 meublé (hors saison)	Coworking €/mois	Communauté	Climat
Lisbonne centre	1 200-1 600 €	150-300 €	La plus grande	Hiver doux, été chaud, ~700 mm pluie
Porto	900-1 300 €	100-200 €	Moyenne-grande	Hiver humide, ~1 200 mm pluie
Funchal	900-1 300 €	100-180 €	Moyenne	Subtropical, stable
Ponta do Sol	700-1 000 €	0-100 € (DNU gratuit)	Petite, soudée	Subtropical, l'endroit le plus ensoleillé
Lagos	800-1 200 € (hors saison)	100-200 €	Moyenne, saisonnière	Été chaud sec, hiver doux sec
Olhão / Algarve Est	700-1 000 €	80-150 €	Petite	Idem
Ericeira	1 000-1 500 €	120-200 €	Petite, très surf	Frais, venteux, hiver pluvieux
Costa da Caparica	900-1 300 €	100-180 €	Petite	Comme Lisbonne, plus venté

Louer ou acheter ?

Réponse courte : louez les 12-18 premiers mois. N'achetez qu'après avoir vécu une année portugaise complète — incluant un vrai hiver — dans la région que vous pensez vouloir.

Pourquoi louer d'abord est la seule option sensée par défaut

- Les frais de transaction à *l'achat* sont de 7-10 % du prix (IMT + Imposto do Selo + avocat + notaire + agence + frais bancaires).
- Les frais de transaction à *la vente* sont de 5-7 % (commission agence 5 % + impôts + administratif).
- Friction aller-retour : 12-17 %.
- Vous avez besoin de 5-7 ans d'appréciation des prix pour seulement compenser les frais de transaction.

S'il existe la moindre chance réaliste que vous changiez de quartier, de région ou de pays dans les cinq ans — louez.

Repères de loyers (meublé, hors saison)

Type	Lisbonne centre	Porto	Algarve	Madère
Studio	900-1 300 €	700-1 000 €	600-900 €	600-900 €
T1	1 200-1 600 €	900-1 300 €	800-1 200 €	800-1 200 €
T2	1 600-2 500 €	1 200-1 800 €	1 100-1 800 €	1 000-1 500 €

Les loyers courts meublés sur Idealista, Imovirtual, Spotahome et Flatio sont 20-40 % au-dessus. Les baux longs (12+ mois) en format portugais sont l'option la moins chère une fois que vous avez un NIF.

Quand acheter a du sens pour un nomade

- Vous êtes sûr de la région. Vous y avez vécu une année complète, *hiver inclus*.
- Vous resterez au moins cinq ans.
- Vous pouvez mettre 25-40 % d'apport (LTV non-résident typiquement 60-75 %), ou 20 % si vous avez déjà transféré votre résidence fiscale et pouvez montrer un revenu local.
- Soit vous voulez un domicile permanent, soit vous acceptez d'être bailleur chaque fois que vous voyagez.

Pour la plupart des nomades qui travaillent, le bon achat est un petit T1 ou T2 bien situé, à pied, en centre-ville. Pas une quinta. Pas une villa isolée.

Acheter comme nomade numérique — ce qui est vraiment vrai en 2026

Les incontournables

1. **NIF** (Número de Identificação Fiscal). Gratuit en personne dans n'importe quelle Finanças, ou ~100-250 € via représentant fiscal à distance. Vous en avez besoin pour tout.
2. **Compte bancaire portugais**. ActivoBank, Millennium BCP, CGD, Novobanco. ActivoBank est la branche numérique la plus accueillante pour étrangers (pas de frais mensuels, application en anglais). Wise, Revolut et N26 *ne satisfont pas* l'exigence de « compte bancaire portugais » du consulat pour le D8 — ouvrez d'abord ActivoBank, puis construisez la couche multidevises par-dessus.
3. **Avocat indépendant (advogado)**. 1 500-3 500 € de forfait pour un achat standard. N'utilisez jamais l'avocat recommandé par l'agence du vendeur. Ils vérifient qu'il n'y a pas de charges, que le vendeur a le droit de vendre, que la licença de utilização est en ordre et que le certificat énergétique est valide.
4. **Courtier (optionnel)**. Négocie avec plusieurs banques et bat souvent ce que vous obtiendriez directement.

Disponibilité du crédit pour non-résidents

Les banques portugaises prêtent aux titulaires du D8, du D7 et aux non-résidents complets. Réalité 2026 :

- **LTV** : typiquement **60–75 % pour non-résidents**, 80–90 % pour résidents et citoyens portugais. Le plafond dépend du profil et de la banque ; c'est de la pratique de marché, pas une régulation stricte. Le cadre macroprudentiel de la Banco de Portugal plafonne le LTV à 90 % pour les résidents en HPP unique, 80 % en résidence secondaire, 70 % en non-HPP/investissement.
- **Durée** : jusqu'à 30–40 ans, plafonnée à 75–80 ans à l'échéance.
- **DSTI** : plafond Banco de Portugal à 50 %, tolérance limitée à 60 % sur une petite part du crédit nouveau. En pratique les banques souscrivent à 35–40 %.
- **Test de stress** : les banques doivent tester la capacité de l'emprunteur à indice + 3 pp (en révision en 2026, possible durcissement).
- **Taux mi-2026** : Euribor 6M ~2,548 % (fixing du 13 mai 2026) ; crédits à taux variable typiquement Euribor 6M + spread 1,0–1,5 pp pour non-résidents (0,5–1,0 pp pour profils résidents solides). Fixes 5 ans autour de 3,0–3,7 %, fixes 10 ans autour de 3,5–4,2 %.

Vous aurez besoin de : passeport, NIF, 3 dernières années de déclarations fiscales, 6 derniers mois de relevés bancaires, contrats de travail ou de prestation prouvant les 3 680+ €/mois, et justificatif des coûts actuels de logement.

IMT + Imposto do Selo + frais — exemple chiffré (barèmes 2026)

Achat d'un appartement à 350 000 € à Lisbonne en HPP (Habitação Própria Permanente — résidence permanente propre), en tant que résident fiscal :

Poste	Montant
Prix d'achat	350 000 €
IMT (barème HPP 2026)	~10 800 €
Imposto do Selo (0,8 %)	2 800 €
Notaire + enregistrement	~1 200 €
Avocat indépendant	2 500 €
Frais bancaires (si crédit)	~1 500 €
Diagnostic	~350 €
Coût total de transaction	~19 150 € (5,5 %)

Le même bien acheté comme non-résident constitue le grand changement de 2026. La Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars — le paquet fiscal logement politiquement baptisé « Construire Portugal », avec son decreto-lei autorizado complémentaire promulgué le 12 mai 2026 — applique un **taux d'IMT forfaitaire de 7,5 % aux acquisitions par des non-résidents d'immeubles résidentiels urbains**, quel

que soit le prix. Le taux marginal maximal de 7,5 % n'est pas nouveau ; ce qui est nouveau, c'est son application plate aux non-résidents.

Sur le même appartement à 350 k€ en non-résident, cela représente **26 250 €** d'IMT seuls — environ 15 000 € de plus que le barème HPP résident. Cinq exclusions s'appliquent : l'acheteur est déjà résident fiscal PT à l'acquisition ; l'acheteur devient résident fiscal PT dans les 2 ans (avec remboursement IMT) ; l'acheteur est un émigré portugais acquérant un logement au Portugal ; le bien est loué en « renda moderada » ($\leq 2\,300$ €/mois) dans les 6 mois et pour ≥ 36 des 60 premiers mois ; ou l'acheteur est en service de l'État portugais à l'étranger.

Mise en garde importante : à mi-mai 2026, la Lei 9-A/2026 est l'autorisation parlementaire ; le decreto-lei autorizado opérationnel a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié au DR avant le 2 septembre 2026. Jusqu'à la publication au DR, le taux forfaitaire de 7,5 % non-résident est approuvé mais **pas encore opérationnel en pratique**. Confirmez à la signature.

IMT Jovem (primo-accédants de moins de 35 ans)

Pour les primo-accédants en HPP ≤ 35 ans, sans autre logement détenu dans les 3 années précédentes et non dépendants fiscaux : **exonération totale d'IMT et d'Imposto do Selo jusqu'à 330 539 €** ; exonération partielle entre 330 539 € et **660 982 €** (seule la portion au-dessus de 330 539 € est taxée au taux marginal de 8 %). Au-dessus de 660 982 €, l'avantage prend fin. Le même régime exonère des frais d'enregistrement sur la première acquisition et sur le crédit hypothécaire correspondant jusqu'à 330 539 €.

C'est l'un des régimes primo-accédants les plus généreux de l'UE. Il existe en 2026. Les chiffres qui le contredisent (nous avons vu 405 073 € / 810 028 € cités dans des guides moins rigoureux) sont simplement faux.

La désignation HPP compte

Pour bénéficier des taux HPP et du régime IMT Jovem, le bien doit être votre résidence permanente — vous devez l'enregistrer comme tel auprès des Finanças dans les 6 mois suivant l'achat. En tant que titulaire du D8 déjà résident fiscal au Portugal, c'est faisable. En tant que bailleur non-résident achetant pour usage occasionnel plus location, ça ne l'est pas.

Meilleurs types de biens pour nomades

Ce qui fonctionne :

- **T1-T2 en centre marchable** (Lisbonne : Príncipe Real, Estrela, Alvalade ; Porto : Cedofeita, Foz). Marché liquide, facile à louer en courte durée quand vous voyagez, pas de voiture nécessaire.
- **Maison de ville avec terrasse** dans une ville côtière de l'Algarve (vieille ville de Lagos, Olhão, Tavira). À pied de la plage et des restaurants, fibre disponible, location estivale couvre les frais courants.
- **Appartement côtier avec accès surf** (Ericeira, Caparica, Praia da Luz). Marché plus petit mais rendement locatif réel.

- **Appartement Funchal / Ponta do Sol.** Climat subtropical, vivable toute l'année, base IMI basse.

Ce qu'il faut éviter en tant que nomade qui travaille :

- **La quinta d'Instagram.** Romantique en photo. Internet lent, loin de tout armoire de fibre, deux heures de route jusqu'à un coworking, difficile à revendre quand le rêve s'estompe.
- **Villas rurales surdimensionnées avec piscine** que vous nettoierez majoritairement seul.
- **Tout ce qui est dépendant de la voiture** si vous êtes voiture-léger. La plupart des nomades qui travaillent finissent par marcher, pédaler ou prendre le métro quotidiennement ; un bien qui demande la voiture pour aller chercher du pain est une corvée silencieuse.
- **Biens sans Certificat Énergétique Classe C ou meilleur.** Les coûts de chauffage dans les vieilles maisons portugaises mal isolées peuvent atteindre 200 €/mois en hiver, et l'humidité est l'ennemie toute l'année.

S'installer en nomade-résident

Séquence (pour nomades non-UE) :

1. **NIF.** En ligne via représentant fiscal ou en personne dans n'importe quelle Finanças.
2. **Compte bancaire portugais.** ActivoBank en ligne, ou en personne dans n'importe quelle agence avec NIF et justificatif d'adresse.
3. **Bail + abonnements.** Signez un bail de 12 mois, mettez les abonnements à votre nom. Obtenez un *atestado de residência* de votre Junta de Freguesia.
4. **NISS** (Número de Identificação de Segurança Social). En ligne sur Segurança Social Direta.
5. **Rendez-vous AIMA.** Titre de séjour émis.
6. **Inscription SNS.** Rendez-vous à votre Centro de Saúde local avec titre de séjour + NIF + NISS pour obtenir un numéro *utente* — votre accès au système public de santé.
7. **Complémentaire santé privée.** Le SNS fonctionne mais a de longues attentes pour spécialistes non urgents. Médis, Multicare, AdvanceCare ou Allianz coûtent 40-100 €/mois pour un nomade de 30-40 ans et donnent accès à un médecin généraliste le lendemain et à un spécialiste en 1-2 semaines.

Stack bancaire. ActivoBank (portugais, sans frais, MB WAY — le système portugais instantané entre particuliers, quasi essentiel localement) ; Wise (multidevises, change proche du mid-market, IBAN locaux) ; Revolut (meilleure UX pour les dépenses quotidiennes par carte) ; banque du pays d'origine maintenue ouverte au moins 2 ans pour crédits, autorités fiscales et anciens abonnements.

Internet. MEO, NOS, Vodafone, Digi vendent tous des forfaits fibre. Entrée vers 30 €/mois en promo, ~45 € après ; gamme moyenne ~45-55 € pour 1 Gbps symétrique + TV + mobile. Contrat par défaut de 24 mois avec pénalité de fidélisation jusqu'à 50 % si vous partez avant — demandez explicitement un plan *sans fidélisation* si vous pourriez partir (coût 5-15 €/mois en plus). Un plan 5G illimité à 15-25 €/mois plus un petit routeur 5G dédié (80-150 €) est le bon backup pour les appels client.

Erreurs fréquentes

1. **Acheter avant de connaître la région.** Lisbonne en mai, c'est le paradis. Lisbonne en février avec murs humides et fenêtre qui fuit, c'est une autre ville. Le vrai test d'hiver n'est pas négociable.
2. **Acheter la quinta d'Instagram.** La maison en pierre de l'Alentejo est romantique pendant un an et isolante ensuite. La plupart des ex-nomades qui ont acheté en rural ont fini par revendre et déménager sur la côte ou en ville. L'inverse arrive rarement.
3. **Déclencher la résidence fiscale sans planifier.** La fenêtre glissante de 183 jours piège ceux qui pensent en années civiles. Comptez vos jours délibérément.
4. **Supposer que le NHR reviendra, ou que l'IFI vous sauvera.** Il ne reviendra pas, et il ne le fera probablement pas. Budgetez sur l'IRS standard.
5. **Choisir un endroit d'après Instagram, pas d'après votre journée de travail.** Calme pour les appels, fibre qui tient à 19h locales, vrai coworking à 10 minutes, courses à pied. Comptent plus que les vues sur l'océan pour la vraie vie professionnelle.
6. **Sous-estimer la bureaucratie.** Rendez-vous AIMA, files NIF, courriers Finanças. L'État portugais est lent et fonctionne uniquement en portugais. Budgetez en mois, pas en semaines. Embauchez un *despachante* pour 80-200 € si ça vous sauve la santé mentale.
7. **« Je verrai les impôts plus tard. »** L'échéance de déclaration portugaise pour l'année écoulée est fin juin. Les pénalités s'accumulent. Embauchez un contabilista le mois où vous devenez résident, pas le mois avant votre première déclaration.

Conclusion

La version honnête est plus courte que le marketing. Le Portugal en 2026 est une véritable bonne base pour un travailleur à distance qui aime les côtes chaudes, un internet correct, une vraie option de santé publique et la mobilité UE. Ce n'est plus bon marché aux standards européens, la trêve fiscale est terminée, et le paquet fiscal logement facture désormais 7,5 % d'IMT forfaitaire aux non-résidents — pas comme une punition, mais suffisamment pour que vous deviez être résident fiscal si vous le pouvez.

La seule décision à prendre avec soin est celle que la plupart des nomades prennent impulsivement : où, et si, acheter. Louez un an. Vivez un hiver. Puis regardez l'immobilier. C'est l'assurance bon marché contre les erreurs coûteuses — la mauvaise région, le mauvais immeuble, la quinta d'Instagram, le long trajet jusqu'à la fibre. Rien de tout cela n'est difficile à savoir à l'avance. Presque tout le monde l'apprend par l'autre chemin.

Lectures associées

- **Impôts et coûts d'achat immobilier au Portugal** — les tableaux complets IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo et Mais-Valias derrière l'exemple chiffré ci-dessus. À lire avant de signer quoi que ce soit.
- **Vivre au Portugal** — la question du séquençage résidence-vs-achat ; comment le timing fiscal de votre installation interagit avec le timing immobilier.

- **Comment obtenir un crédit immobilier au Portugal avec un revenu étranger** — réalité banque par banque sur ce que non-résidents et titulaires du D8 obtiennent effectivement comme accord en 2026.
- **Où acheter en Algarve** — le matchmaker de sous-région si l'Algarve est dans votre shortlist ; ce que chaque ville fait bien et où la sortie acheteurs est propre.
- **Première maison au Portugal** — le guide fondamental pour votre premier achat portugais, incluant le régime IMT Jovem si vous avez moins de 35 ans.

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous sommes un cabinet de conseil côté acheteur basé en Algarve. Nous travaillons avec les travailleurs à distance et nomades numériques sur trois choses : (1) un audit acheteur ponctuel (450 €) qui examine un bien spécifique, une shortlist de régions ou un plan fiscal-et-visa face aux règles 2026 ; (2) un mandat de recherche complet quand vous êtes prêt à acheter, où nous vous représentons face au côté vendeur ; (3) un conseil continu de séquençage fiscal et résidentiel avec nos comptables et avocats partenaires. Nous ne listons pas de biens et nous ne sommes pas payés par les vendeurs. Écrivez à paulo@2ndhaus.pt ou réservez un appel d'introduction via 2ndhaus.pt.

Sources

Sources primaires. Diário da República (Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars ; DL n.º 76/2024, du 23 octobre) ; Portal das Finanças (IMT Jovem, FAQ IFICI) ; cadre macroprudentiel de la Banco de Portugal et fixings Euribor via BPstat ; INE Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local 2025 (publié en avril 2026) ; Portaria n.º 352/2024/1 et Portaria n.º 52-A/2025/1 sur l'éligibilité IFICI ; AT Ofício Circulado n.º 40129/2026 sur les tranches IMT 2026.

Lectures complémentaires. PwC Portugal Tax Summaries 2026 ; alertes juridiques EY et Morais Leitão sur IFICI ; Guia Prático IFICI de l'OCC ; commentaire Cuatrecasas sur le paquet fiscal logement 2026 ; couverture Idealista 2026 du D8 et de l'OE 2026 ; programme Digital Nomads de Startup Madeira.

Les règles de visa, les tranches fiscales et les seuils d'IMT changent chaque année — vérifiez les chiffres actuels avec un avocat ou un comptable portugais avant d'agir sur la base de ce guide.

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Verified against CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Ce guide est rafraîchi au moins annuellement et après les changements législatifs significatifs.

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.