

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

POUR COMMENCER

VERIFIED 2026-05

Première Maison au Portugal

Primo-accédants étrangers au Portugal

TL;DR

- Le récit du « marché accueillant pour les étrangers » est un résidu marketing. En 2026, un non-résident paie environ le double de la taxe d'entrée d'un primo-accédant portugais sur un même bien — et l'écart va se creuser dès que la Lei 9-A/2026 deviendra opérationnelle.
- Le coût réel d'entrée pour un primo-accédant non-résident en 2026 se situe entre **9 et 13 % du prix**, et non les 7–8 % annoncés. Sur un achat de 500 000 €, cela représente 10 000 à 25 000 € d'écart, presque entièrement évitable avec un peu de planification.
- L'IMT forfaitaire de 7,5 % pour non-résidents est inscrit dans la loi (Lei 9-A/2026, 6 mars), le décret a été promulgué le 12 mai 2026, mais il **n'est pas encore opérationnel**. Le régime qui s'applique à vous dépend de la date à laquelle votre *Escritura* sera signée.

Chiffre clé 2026 : Les acquéreurs étrangers ont représenté 27,6 % des logements vendus au Portugal en 2025 — la part la plus basse en quatre ans, en repli depuis un pic de 31 % en 2023. La formule « un acheteur sur trois est étranger » a déjà deux itérations de retard. (Source : INE, 24 mars 2026.)

Introduction : Le Malentendu Que Ce Guide Vient Corriger

Presque tous les guides en anglais écrits à l'attention du primo-accédant étranger au Portugal commencent de la même façon. Soleil, avocats anglophones, aucune restriction à la propriété, registre numérique, stabilité européenne. Tout cela est techniquement exact. Rien de tout cela ne joue sur le fait que vous allez peut-être surpayer de 20 000 €, signer pour un bien comportant une extension non autorisée, ou découvrir à la table de l'*Escritura* que votre note d'IMT est supérieure de 15 000 € à ce que votre tableur prévoyait.

Le cadrage « marché accueillant » est l'idée la plus coûteuse du genre. Il produit un acheteur qui arrive détendu, fait confiance à l'agent du vendeur, accepte l'« avocat de confiance » de l'agent et budgétise des taxes qui ne s'appliquent plus. C'est aussi le cadrage que tout l'écosystème transactionnel portugais — agents, représentants de promoteurs, consultants en relocation, services de « revue juridique gratuite » — a un intérêt structurel à maintenir. Ils sont payés quand vous signez.

Ce guide prend la ligne opposée. **En tant que primo-accédant étranger en 2026, vous opérez dans un marché qui a été réévalué pour les résidents, avec des dérogations qui ne fonctionnent pour vous que si vous les planifiez, et une infrastructure transactionnelle conçue autour des vendeurs.** Il ne s'agit pas d'apprendre comment est le Portugal ; il s'agit d'apprendre où l'argent fuit et quelles deux ou trois décisions prises dans les premiers quatre-vingt-dix jours déterminent si vous paierez 9 % au-dessus du prix affiché ou 13 %.

Le public visé est l'acheteur dans la **tranche 250 000–750 000 €** cherchant une première maison au Portugal — généralement venu du Royaume-Uni, de France, d'Allemagne, des Pays-Bas, des États-Unis ou du Brésil — et regardant Lisbonne, Porto, l'Algarve, la Costa de Prata ou l'Alentejo côtier. Vous pouvez vous relocaliser, partager votre temps, prendre une pré-retraite, ou acheter une base de long terme. Ce guide n'est *pas* destiné aux purs investisseurs (voir *invest-in-the-algarve*), aux acheteurs

via structure sociétaire (*buying-as-individual-vs-through-a-company*), ni à ceux encore indécis quant à l'opportunité même d'acheter (*when-buying-does-not-make-sense*) — lisez ce dernier d'abord si la question reste réellement ouverte.

Ce qui suit : les chiffres 2026, le jeu documentaire qui permet de détecter la fraude, la véritable pile de coûts, la réalité du financement pour un candidat non-résident, et les trois erreurs qui expliquent la majeure partie des pertes des acheteurs étrangers.

I. Le Marché en 2026 — Ce Que Disent les Chiffres

Indicateur	Valeur	Période	Source
Prix médian national de vente	2 076 €/m ²	Année 2025 complète	INE, avril 2026
Médiane T4 2025	2 198 €/m ²	T4 2025	INE
Médiane Grande Lisbonne	3 439 €/m ²	2025	INE
Médiane Algarve	3 139 €/m ²	2025	INE
Médiane Aire métropolitaine de Porto	2 305 €/m ²	2025	INE
Lisbonne ville, acheteur domicilié au Portugal	4 813 €/m ²	2025	INE
Lisbonne ville, acheteur domicilié à l'étranger	6 026 €/m ²	2025	INE
Part étrangère des transactions	27,6 %	2025	INE, mars 2026
Indice des prix demandés en glissement annuel	+10,8 %	mai 2026	idealista
Euribor 6M (indice dominant des prêts)	2,548 %	13 mai 2026	EMMI / BPstat

Trois points à retenir :

La formule « un acheteur sur trois est étranger » est fausse. La part étrangère a culminé à 31 % en 2023 puis reculé trois années consécutives jusqu'à 27,6 %. La plupart des médias anglophones n'ont pas suivi.

Les étrangers paient une prime de 25 % au mètre carré dans la capitale. La ventilation INE pour Lisbonne ville montre les acheteurs domiciliés à l'étranger à 6 026 €/m² contre 4 813 €/m² pour les acheteurs domiciliés au Portugal sur la même statistique. Une partie tient à la composition (les étrangers se concentrent dans les paroisses prime). Une autre est informationnelle — les étrangers offrent plus près du prix affiché, acceptent l'évaluation de l'agent du vendeur, et renoncent rarement. La seconde partie est corrigible.

La voie immobilière du Golden Visa a fermé en octobre 2023, sans baisse des prix. Entre 700 et 900 M€ de demande annuelle ont disparu du haut de marché de Lisbonne et de l'Algarve, et le vide a été comblé par les acheteurs UE (pas de visa requis), les acheteurs américains lifestyle (souvent

comptant) et un marché domestique enfin libéré du plancher d'investisseurs étrangers sous lui. Quiconque planifiait une correction des prix portugais s'est trompé chaque année depuis.

2. Le Processus d'Achat — Dix Étapes, Calendrier Réel

Une transaction financée pour non-résident s'étire sur 10 à 14 semaines entre offre acceptée et remise des clés. Au comptant, on tombe à 4–6. Sur plan, 18 à 36 mois et un ensemble de risques distinct (solvabilité du promoteur, *seguro caução* sur les acomptes, garanties d'achèvement) que ce guide ne traite pas.

Étape	De quoi il s'agit	Temps réaliste
1. NIF	Numéro fiscal portugais ; acheteurs hors UE nomment un représentant fiscal à ce stade	1–4 semaines
2. Compte bancaire	Nécessaire pour régler l'IMT et le solde à la signature	1–3 semaines
3. Visites + shortlist	Au moins deux déplacements ; le marché actuel comprime à 4–8 semaines	4–8 semaines
4. Offre (<i>proposta</i>)	Écrite, datée, acompte de réservation remboursable 2–5 k€	1 semaine
5. Due diligence	L'avocat récupère Caderneta, Certidão, Licença de Utilização, certificat énergétique, procès-verbaux de copropriété, statut AL	2–4 semaines
6. CPCV	Promesse de vente ; <i>signal</i> (10–20 %) versé ; clause de financement si emprunt	1 jour pour signer, après diligence
7. Accord de crédit	Offre formelle de la banque	4–8 semaines (en parallèle de 4–6)
8. IMT et droit de timbre	Aux Finanças, 24–72 h avant la signature ; preuves au notaire	1 semaine
9. <i>Escritura</i>	Acte notarié ou <i>Casa Pronta</i> ; solde versé	1 jour
10. Registre et mise à jour IMI	Mise à jour au Registre Foncier ; matrice IMI modifiée	2–4 semaines

Le goulot d'étranglement, à chaque fois, c'est l'étape 5. L'agent va vous pousser vers l'étape 6 avant que la 5 ne soit honnêtement bouclée. **Tenez la ligne : 21 à 30 jours entre offre acceptée et CPCV, c'est la fenêtre minimale d'une véritable diligence.** Plus serré, c'est le calendrier du vendeur, pas le vôtre.

3. Documentation — Ce Que Votre Avocat Doit Voir

Document	Émis par	Pourquoi c'est important
Caderneta Predial	Finanças	Description fiscale, VPT, propriétaire inscrit — doit correspondre à la Certidão
Certidão Permanente do Registo Predial	Conservatória	Description juridique, charges, hypothèques, servitudes, chaîne de propriété
Licença de Utilização	Câmara Municipal	Le bien est légalement habitable — beaucoup de constructions rurales en sont dépourvues
Certificado Energético	Expert agréé ADENE	Classe A+ à F ; obligatoire ; valable 10 ans
Ficha Técnica de Habitação	Câmara	Spécifications techniques pour les constructions achevées après le 30 mars 2004
Procès-verbaux de copropriété (3 ans)	Administração de condomínio	Charges exceptionnelles, litiges, impayés
Inscription AL (le cas échéant)	RNAL / Turismo de Portugal	Transmissibilité et contention municipale
Certidão de não dívida (vendeur)	Finanças	Le vendeur n'a pas d'arriérés d'IMI/IMT
Attestation de dette de copropriété	Administração	Aucune <i>quota</i> impayée
Extrait du PDM	Câmara	Ce qui peut/ne peut pas être construit — critique pour le rural et les « ruines »

Un vendeur incapable de produire les points 1 à 5 sous 14 jours est soit désorganisé, soit en train de cacher quelque chose. Les deux appellent la même réponse : renégocier le calendrier, ou partir. Le coût d'un retrait à ce stade, c'est votre acompte de réservation (2–5 k€) et les frais d'expertise. Le coût de forcer le passage est ouvert.

4. Coûts et Taxes — La Pile Réelle

Le coût total de transaction pour un primo-accédant non-résident en 2026 s'établit entre **9 et 13 % du prix**, selon que le régime forfaitaire de 7,5 % d'IMT soit ou non opérationnel à la date de votre *Escritura*. Le chiffre de 7–8 % qui figure encore dans la plupart des guides étrangers reflète le barème progressif pré-2026 et n'est plus d'actualité depuis des mois.

4.1 IMT — Imposto Municipal sobre as Transmissões

Droit de mutation, payé par l'acheteur sur le plus élevé du prix déclaré ou du VPT. Tranches indexées de +2 % pour 2026 (Ofício Circulado AT n° 40129/2026).

Résidents, *habitação própria e permanente* (HPP), continent :

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

Résidents, hors HPP (résidence secondaire), continent : même structure, pas d'exonération sur la première tranche, déductions légèrement différentes. Les tranches hautes sont à 6 % forfait (633 931–1 150 853 €) et 7,5 % forfait au-delà de 1 150 853 €.

L'exonération HPP de première tranche est à **106 346 €** pour 2026 (contre 104 261 € en 2025). Plusieurs guides concurrents citent encore l'ancien chiffre.

4.2 L'IMT forfaitaire de 7,5 % pour non-résidents — ce que la presse a brouillé

Statut (15 mai 2026) : approuvé comme **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**. Le *decreto-lei autorizado* complémentaire portant les règles opérationnelles a été **promulgué le 12 mai 2026** et doit être publié au *Diário da República* d'ici le **2 septembre 2026**. Jusqu'à la publication au DR, **le régime forfaitaire de 7,5 % n'est pas opérationnel** — les actes signés aujourd'hui appliquent toujours le barème progressif en vigueur.

Une fois opérationnel, le régime impose **un IMT forfaitaire de 7,5 % sur toute acquisition, par un non-résident, d'un bien résidentiel urbain, quel que soit le prix**, avec cinq dérogations :

1. L'acheteur est déjà résident fiscal portugais à la date de l'acquisition.
2. L'acheteur devient résident fiscal portugais dans un délai de **2 ans** après l'acquisition (remboursement d'IMT sur demande).
3. L'acheteur est un émigré portugais qui acquiert un logement au Portugal (définition opérationnelle à préciser dans le DL).
4. Le bien est loué en « *renda moderada* » ($\leq 2\,300$ €/mois) dans les **6 mois** suivant l'acquisition, pour au moins **36 mois** durant les 5 premières années.
5. Acheteur en mission officielle de l'État portugais à l'étranger.

Deux conséquences opérationnelles :

- Si vous pouvez vous engager de manière crédible à devenir résident fiscal sous 24 mois, vous pouvez signer aujourd'hui sous l'un ou l'autre régime et demander le remboursement par la suite. Le *roll-over* HPP et les tranches de résidence principale s'appliquent soit à l'entrée, soit au remboursement.
- Si vous achetez purement en tant que résidence secondaire de non-résident, la différence entre signer en juillet 2026 (DL probablement publié) et en juin 2026 (encore sur l'ancien barème) est matérielle. Suivez la date de publication au DR et calez votre *Escritura* en conséquence.

L'étiquette « Construire Portugal » que vous avez pu voir dans la presse est le label politique du paquet gouvernemental de septembre 2025 ; l'instrument juridique est la Lei 9-A/2026. La formule populaire selon laquelle la loi « introduit » les 7,5 % est elle aussi inexacte — les 7,5 % existaient déjà comme taux marginal HPP supérieur au-delà de 1 150 853 €. Ce que la loi fait, c'est l'appliquer de manière *forfaitaire*, à toutes les acquisitions de non-résidents, avec les dérogations ci-dessus.

4.3 Exemples chiffrés (continent, après publication du DL)

Scénario	Prix	IMT	Droit de timbre (0,8 %)	Notaire + Registre	Avocat (~1,2 %+TVA)	Entrée totale
Résident, HPP	300 000 €	9 541 €	2 400 €	1 200 €	4 428 €	~17 569 € (5,9 %)
Résident, secondaire	300 000 €	13 800 €	2 400 €	1 200 €	4 428 €	~21 828 € (7,3 %)
Non-résident, forfait 7,5 %	300 000 €	22 500 €	2 400 €	1 200 €	4 428 €	~30 528 € (10,2 %)
Non-résident, forfait 7,5 %	500 000 €	37 500 €	4 000 €	1 500 €	7 380 €	~50 380 € (10,1 %)
Non-résident, forfait 7,5 %	750 000 €	56 250 €	6 000 €	1 500 €	11 070 €	~74 820 € (10,0 %)
Non-résident, transitoire (ancien barème, 750 k€ secondaire)	750 000 €	~48 750 €	6 000 €	1 500 €	11 070 €	~67 320 € (9,0 %)

Le forfait de 7,5 % ajoute environ 7 500 € sur un achat à 750 k€ par rapport à l'ancienne tranche haute, plus de 13 000 € sur un achat à 500 k€, et 8 700 € sur une résidence secondaire à 300 k€. Matériel à tous les niveaux de prix que ce guide adresse.

4.4 IMT Jovem — primo-accédant HPP de moins de 35 ans

Exonération totale d'IMT et de droit de timbre jusqu'à **330 539 €**. Exonération partielle de 330 539 à **660 982 €** : seule la portion au-delà de 330 539 € est imposée au taux marginal HPP de 8 %. Au-dessus de 660 982 €, le bénéfice tombe entièrement. Éligibilité : acheteur ≤ 35 ans ; première acquisition HPP ; non-propiétaire d'un autre logement dans les 3 années précédentes ; non fiscalement à charge l'année de l'acquisition. Exonère également les émoluments d'enregistrement de la première acquisition et du crédit correspondant.

Les plafonds de **405 073 € / 810 028 €** que vous pourriez voir dans certains guides concurrents sont **faux** — ces chiffres sont un brouillon obsolète ou un ajustement inflationniste confus. Le Portal das Finanças et la Lei 9-A/2026 confirment 330 539 € / 660 982 €.

4.5 Autres coûts d'entrée

- **Imposto do Selo** : 0,8 % sur le prix ; 0,6 % sur le capital emprunté (prêts de 5 ans et plus).
- **Notaire, acte, registre** : 700–1 500 € en *Casa Pronta*, 1 000–1 800 € chez un notaire privé.
- **Avocat** : 1–1,5 % du prix + TVA 23 %, minimum 2 500–3 500 €.
- **Évaluation bancaire** : 250–450 €.
- **Traducteur assermenté (acte)** : 150–350 € si votre portugais est faible.
- **Représentation fiscale (hors UE)** : 150–400 €/an de façon récurrente.

4.6 Coûts récurrents (annuels)

- **IMI** : 0,3–0,45 % du VPT (urbain) ; 0,8 % (rural). Lisbonne 0,3 %, Porto 0,324 % ; les communes algarviennes varient selon la câmara.
- **AIMI** : déclenché au-delà de 600 000 € de VPT individuel (1,2 M€ conjoint). Tranches 0,7 % / 1,0 % / 1,5 %. La plupart des primo-accédants dans la tranche 250–750 k€ ne déclenchent jamais d'AIMI sur un seul bien.
- **Copropriété** : 40–300 €/mois pour un appartement typique ; 100–700 €/mois dans des résidences avec piscine ou resort.
- **Assurance multirisques** : 150–400 €/an appartement typique, davantage pour les villas.

5. Financement — La Réalité Non-Résidente

Oui, un non-résident peut obtenir un prêt immobilier au Portugal. Non, les conditions ne sont pas celles des résidents, et non, le taux affiché n'est pas celui que vous paierez.

5.1 Conditions typiques en 2026

Paramètre	Résident	Non-résident
LTV maximum	90 % (HPP) / 80 % (secondaire)	60–75 % (pratique de marché ; pas de plafond légal)
Durée maximum	40 ans (limite d'âge typiquement 75 ans à la fin)	30 ans
Spread sur Euribor	0,5–1,2 pp	1,0–1,5 pp
Plafond DSTI	50 % (macroprudentiel BdP)	les banques appliquent typiquement 30–35 %
Stress test BdP	Indice + 3 pp	Indice + 3 pp (en révision pour hausse en 2026)

Fixings Euribor — 13 mai 2026 (EMMI / BPstat) :

- **3M : 2,283 %**
- **6M : 2,548 %** — indice dominant dans le stock de crédit HPP variable portugais (39,4 % des contrats HPP variables selon BdP mars 2026)
- **12M : 2,860 %**

Citez toujours un chiffre Euribor avec sa date — ces fixings bougent chaque semaine. Le 6M est celui auquel la plupart des banques indexeront votre contrat.

Taux all-in indicatif pour un non-résident, 6M + spread 1,2 pp : ~3,75 % à la mi-mai 2026. Ajoutez 0,4–0,6 pp si votre profil est en revenu non-EUR ou indépendant.

5.2 Sur quoi insister, dans cet ordre

1. **Decision in Principle (DIP) avant toute offre.** Cela ne coûte rien. Vous dit quelles banques prêtent à quel LTV avant tout engagement émotionnel.
2. **Trois banques, offres écrites concurrentes.** Les spreads varient de 0,3 à 0,5 pp entre établissements pour un même acheteur. Un écart de 30 000–40 000 € sur la durée du prêt est normal.
3. **Clause de financement dans le CPCV.** Sans elle, un refus de prêt fait de *vous* la partie défailante et le *signal* (typiquement 10 %) est perdu.
4. **Stress-testez-vous à l'indice + 3 pp.** Si un taux de 5,5 %+ vous mettrait en difficulté, le taux plus bas affiché par la banque est sans importance — vous ne devriez pas emprunter ce montant.
5. **Assurance-vie que vous contrôlez.** Les banques empilent des polices maison rarement les moins chères ; vérifiez si vous pouvez substituer une couverture externe conforme.

5.3 Documents que la banque demandera

Passeport, NIF, justificatif de domicile, 3 derniers bulletins de salaire ou 2 années d'avis d'imposition, 6 derniers mois de relevés bancaires, certificat fiscal du pays d'origine (HMRC SA302 / *avis d'imposition* / IRS 1040), rapport de crédit, formulaires FATCA/CRS.

6. Juridique — Les Trois Erreurs Qui Expliquent la Majeure Partie des Pertes

6.1 Recourir à l'« avocat de confiance » de l'agent

La loi portugaise le permet. Le conflit d'intérêts est structurel : l'agent a des affaires récurrentes avec l'avocat ; vous, une seule transaction. Engagez le vôtre, vérifiez l'inscription sur **oa.pt**, obtenez une lettre de mission écrite avec périmètre et honoraires avant de payer. La représentation juridique indépendante côté acheteur est le poste au plus fort ROI de tout ce guide. Un avocat à 3 500 € qui détecte une extension non autorisée avant le CPCV vient de vous épargner un problème dont la régularisation après l'acte coûterait 30 000 à 80 000 €.

6.2 Signer le CPCV avant la due diligence

Une fois signé et le *signal* versé, vous êtes engagé : partir sans motif vous le fait perdre ; le vendeur qui part vous le doit en double. Le CPCV doit venir *après* le dossier documentaire complet, l'expertise (pour les biens anciens) et l'évaluation préliminaire de la banque. Tout le reste revient à payer 10 % pour découvrir ce que vous auriez déjà dû savoir.

6.3 Confondre *urbano* et *rústico*

Un *terreno rústico* n'est généralement pas constructible à usage d'habitation. Une ruine sans *licença de utilização* peut être impossible à légaliser, financer, assurer ou revendre. Obtenez toujours l'extrait du PDM (Plano Diretor Municipal) auprès de la câmara avant d'acheter un terrain rural ou une « ruine à rénover » — il vous dit ce que vous pouvez (ou non) construire, sur quelle emprise, à quelle hauteur.

6.4 Signaux d'alerte courants

- Le vendeur ne produit pas Caderneta + Certidão + Licença de Utilização + Certificado Energético sous 14 jours.
 - L'agent vous pousse à signer le CPCV avant la fin de la diligence.
 - Le promoteur sur plan demande > 30 % du prix au CPCV sans *seguro caução* (garantie bancaire sur les acomptes).
 - *Processo* ouvert à la câmara (problème d'urbanisme, amende, ordre de démolition).
 - Noms qui ne correspondent pas entre la pièce d'identité du vendeur et la Certidão.
 - « Hors marché, cash uniquement, clôture sous 10 jours. »
-

7. Négociation — Là Où les Acheteurs Étrangers Surpaient

7.1 Décote de référence par rapport au prix demandé, 2026

- **Écart national prix demandé / prix de vente (moyenne)** : ~6 %.
- **Centre de Lisbonne** : 8–15 % sur le stock listé depuis 4 mois et plus ; 0 % sur les nouvelles annonces bien tarifées.
- **Littoral algarvien** : 5–10 % typique ; plus serré à Lagos et dans le Triangle d'Or.
- **Ville de Faro** : ~10 %.
- **Costa de Prata / intérieur de l'Alentejo** : 10–15 % courant.

La prime « étranger » intégrée aux chiffres INE de Lisbonne n'est pas une taxe. C'est un schéma comportemental : les acheteurs étrangers s'ancrent sur le prix affiché, acceptent l'évaluation de l'agent du vendeur, recourent rarement à un conseil côté acheteur, et renoncent rarement. Chacun de ces points se corrige en deux coups de fil.

7.2 Ce qui est négociable au-delà du prix

- **Mobilier et électroménager** — détailler dans le CPCV avec photos. Les inclusions orales s'évaporent.
- **Date de signature** — votre levier si le vendeur cherche la rapidité.
- **Crédits pour travaux** plutôt que réparations gérées par le vendeur avant l'acte — le contrôle qualité à distance est impossible.
- **Annexes d'appartement** : place de parking, débarras, garage avec article matriciel séparé — vérifiez qu'ils sont titrés, pas supposés.
- **Ajustements de frais de clôture** — répartition par défaut : l'acheteur paie IMT + selo + notaire + registre ; le vendeur paie Mais-Valias + commission d'agence.

7.3 Ce qui rend une offre crédible

Écrite, datée (5–7 jours), avec preuve de fonds ou DIP en annexe, et explicitement subordonnée à : (a) due diligence réussie sous X jours, (b) CPCV sous Y jours, (c) acte sous Z jours, (d) accord de prêt le cas échéant. Une offre écrite conditionnelle bat à chaque fois un « on fait X € » oral — les offres verbales servent à ancrer le vendeur, pas à vous engager.

8. Les Modes d'Échec du Primo-Accédant

1. **Signer le CPCV avant la fin de la due diligence.** Mitigation : 21–30 jours minimum entre offre et CPCV.
2. **Utiliser l'avocat de l'agent.** Mitigation : engagez le vôtre ; idéalement par recommandation personnelle, pas via une recherche Google.

3. **Sous-budgéter l'IMT non-résident.** Une calculette de 2024 sur un achat à 500 k€ en 2026 sous-estime l'IMT d'environ 13 000 €.
 4. **Oublier la dérogation des 2 ans de résidence.** Si vous vous installerez sous 24 mois, vous pouvez vous faire rembourser l'excédent du forfait. Planifiez-le ; documentez l'intention.
 5. **Ne pas budgéter les coûts annexes.** Avocat + traduction + représentant fiscal + frais bancaires ajoutent 1,5–2,5 % au-dessus des taxes affichées.
 6. **Sous-estimer la rénovation.** Rénovation complète Algarve et Lisbonne 2026 : 1 200–2 200 €/m², plus pour les façades protégées. Obtenez deux devis écrits *avant* le CPCV.
 7. **Acheter en misant sur l'AL là où l'AL est restreint.** Beaucoup de communes sont en *zonas de contenção*. Faites confirmer transmissibilité et contention actuelle par écrit.
 8. **Accepter une Caderneta ou une Certidão périmées.** Toutes deux valides 6 mois ; exigez une émission dans les 30 jours précédant le CPCV.
 9. **Payer hors acte.** Les arrangements en « argent noir » vous exposent à la responsabilité pénale et gonflent vos futures Mais-Valias. N'acceptez jamais.
 10. **Sauter l'expertise.** Le Portugal n'en impose pas. Pour tout bien de 30 ans et plus, surtout à Lisbonne, Porto ou en Algarve rural, une expertise indépendante en ingénierie (350–900 €) est l'assurance la moins chère de toute la transaction.
-

9. Après l'Achat

9.1 Les 30 premiers jours

- Utilités transférées (eau, électricité, gaz, internet) — généralement en ligne avec *Escritura* + NIF.
- Finanças informées du nouveau propriétaire (avocat ou notaire s'en charge).
- Assurance multirisques active à la date de l'acte.
- Copropriété informée, nouvel échéancier de *quotas* émis.

9.2 Obligations annuelles

- IMI (1 à 3 échéances de mai à novembre).
- AIMI si VPT > 600 000 € (septembre).
- Déclaration IRS si vous devenez résident fiscal (échéance 30 juin pour l'année précédente).
- Renouvellement du représentant fiscal (non-résidents hors UE).

9.3 Voies de résidence (acheter une maison n'est pas un titre de séjour)

- UE/EEE : droit de séjour automatique.
- D7 (revenu passif / retraite) : référence minimale 920 €/mois par demandeur (= RMMG 2026) ; appréciation consulaire applicable.
- D8 (nomade numérique / télétravailleur) : 3 680 €/mois (4× RMMG).
- D2 : entrepreneurs.

- **Golden Visa** : voie immobilière fermée en octobre 2023 ; les voies fonds d'investissement, R&D, donation culturelle et création d'emplois restent ouvertes.
- **IFICI (« NHR 2.0 »)** : IRS forfaitaire à 20 % sur les revenus portugais éligibles d'activité salariée ou indépendante ; exonération de la plupart des revenus de source étrangère. **Les pensions étrangères NE sont PAS exonérées** sous IFICI — elles sont imposées au barème progressif standard d'IRS jusqu'à 48 %. L'ancien régime NHR à 10 % sur les pensions a disparu. Durée 10 ans ; candidature avant le 15 janvier de l'année suivant l'établissement de la résidence fiscale.

9.4 Plus-values à la revente

- **Résident, résidence principale** : plus-value exonérée en cas de réinvestissement dans une autre HPP dans les 24 mois précédant ou 36 mois suivant la vente (UE/EEE). La Lei 9-A/2026 a étendu le réinvestissement au logement résidentiel loué à loyer modéré.
- **Résident, résidence secondaire** : 50 % de la plus-value imposés au barème progressif de l'IRS.
- **Non-résident (UE ou hors UE)** : depuis la réforme du budget 2023 dans le sillage de la jurisprudence *Hollmann* de la CJUE, **50 % de la plus-value sont imposés au même barème progressif d'IRS que pour les résidents**, le revenu mondial servant uniquement à déterminer le taux marginal. L'ancien taux forfaitaire de 28 % sur 100 % de la plus-value reste nominalement disponible mais est presque toujours moins avantageux. Les guides qui affirment encore que « les non-résidents hors UE ne peuvent pas opter pour le traitement résident » ont trois ans de retard.

Conservez toutes les factures de travaux. Chacune augmente le *valor de aquisição* et réduit la plus-value imposable.

10. Panorama Régional — Médianes 2026, Stock Hors Luxe

Région	Acheteur typique	Fourchette €/m ²	Points de vigilance
Lisbonne ville	Jeunes urbains / télétravailleurs	4 800–6 900 €	Rendements sous 4 % ; contention AL dans les paroisses centrales
Banlieue lisboète (Cascais, Sintra, Oeiras)	Familles, Portugais de retour	3 800–5 500 €	Trafic ; meilleur stock rarement sur les portails
Porto ville	Lifestyle + investisseurs	3 900–4 300 €	Hivers plus frais/humides ; aéroport plus petit
Algarve central (Albufeira, Loulé, Vilamoura)	Vacances / retraite	3 500–5 500 €	Saisonnalité touristique ; règles AL qui se durcissent
Algarve ouest (Lagos, Sagres, Aljezur)	Lifestyle / relocations jeunes	4 000–5 500 €	Stock limité ; plus forte croissance des prix du pays
Algarve est (Tavira, V.R.S. António)	Retraités plus calmes	2 800–4 500 €	Moins d'infrastructure anglophone
Faro ville	Toute l'année, budget mesuré	2 400–4 000 €	Meilleur rapport qualité-prix de l'Algarve ; certaines poches industrielles
Costa de Prata (Óbidos, Nazaré, Peniche)	Surfeurs, lifestyle économique	2 000–2 800 €	Certaines localités très saisonnières
Côte alentejana (Comporta, Melides)	Public design haut de gamme	4 000–8 000 €+	Liquidité faible
Alentejo intérieur (Évora, Beja)	Quintas, rythme lent	1 200–2 000 €	Étés chauds ; complications de terrain rural
Madère (Funchal)	Télétravailleurs, retraités	2 300–3 200 €	Relief escarpé ; stock limité

Les sous-régions de l'Algarve ne sont pas interchangeables. *Where-to-buy-in-the-algarve* offre la ventilation détaillée si l'Algarve figure dans votre shortlist.

II. Check-list d'Action

Avant de faire une offre

- NIF obtenu ; représentant fiscal nommé si hors UE
- Compte bancaire portugais ouvert
- Avocat indépendant engagé (pas celui de l'agent)
- DIP d'au moins une banque (si financement)
- Budget calé sur 9–13 % au-dessus du prix en tant que non-résident
- Région étalonnée contre les données INE/idealista
- Au moins une visite en personne effectuée

Entre l'offre et le CPCV

- Caderneta + Certidão (toutes deux \leq 30 jours)
- Licença de Utilização vérifiée
- Certificado Energético à jour et correspondant à l'adresse
- Ficha Técnica (post-2004)
- 3 ans de procès-verbaux de copropriété examinés
- Absence de dette IMI / copropriété / utilités confirmée par écrit
- Statut AL confirmé si pertinent
- Expertise d'ingénierie commandée (biens anciens)
- Demande de prêt déposée ; clause de financement rédigée

CPCV

- Clause de financement incluse
- Mobilier et inclusions détaillés avec photos
- Date et lieu de signature convenus
- *Sinal* versé par virement bancaire traçable

Pré-Escritura

- IMT payé ; reçu à votre nom ; régime confirmé (forfait 7,5 % ou ancien barème selon la date de publication au DR)
- Droit de timbre payé
- Traducteur réservé si nécessaire
- Relecture finale de l'*Escritura* par votre avocat

Post-Escritura

- Mise à jour au Registre Foncier confirmée
- Finanças mis à jour
- Utilités transférées
- Assurance multirisques en place à compter de la date de l'acte

- Tous les originaux stockés en sécurité
 - Factures de travaux archivées pour les futures Mais-Valias
-

Conclusion

S'il faut retenir une seule chose : **en tant que primo-accédant étranger non-résident en 2026, votre coût d'entrée réel est de 9 à 13 % du prix, et non les 7–8 % que les supports marketing affichent encore, et le régime forfaitaire de 7,5 % d'IMT devient opérationnel à une date qui bouge encore au moment où ces lignes sont écrites.** Ce chiffre — et votre plan autour des cinq dérogations — sépare l'acheteur informé de l'acheteur qui découvre à la table de l'*Escritura* qu'il lui manque 15 000 €.

Le correctif est bon marché. Deux à quatre pour cent du prix, répartis entre un avocat indépendant, une expertise d'ingénierie, un représentant fiscal, un traducteur assermenté, et trois semaines de patience entre offre et CPCV, éliminent environ 90 % des vecteurs de perte qui alimentent les histoires d'horreur des forums d'expatriés. La mauvaise nouvelle : presque tout l'écosystème que vous croiserez — agents, représentants de promoteurs, « revue juridique gratuite » — a un intérêt structurel à comprimer ce calendrier.

C'est une décision que vous prendrez dans les quatre-vingt-dix prochains jours, pas un jour ou l'autre. Tenez la ligne sur la diligence. Vérifiez le régime applicable à la date de votre *Escritura*. Utilisez la dérogation des 2 ans de résidence si vous pouvez l'atteindre de manière crédible. Traitez l'agent du vendeur comme l'agent du vendeur, parce que juridiquement et économiquement, c'est exactement ce qu'il est. Le marché portugais de la première maison en 2026 fonctionne encore — pour les acheteurs qui le traitent comme une négociation, pas comme un accueil.

Lectures associées

- [Taxes et coûts d'achat d'un bien au Portugal](#) — référence complète IMT / IMI / AIMI / Imposto do Selo / TVA ; recoupez chaque chiffre de la section 4 de ce guide.
 - [Comment obtenir un prêt immobilier au Portugal avec des revenus étrangers](#) — processus DIP, réalité banque par banque, risque de change, stress test.
 - [Où acheter en Algarve](#) — sous-régions en détail si l'Algarve figure dans votre shortlist.
 - [Guide de l'acheteur prudent](#) — sept catégories de risque chiffrées ; lecture naturelle après celle-ci.
 - [Erreurs à éviter en achetant un bien au Portugal](#) — études de cas anonymisées ; les modes d'échec recensés.
-

Comment 2nd Haus peut vous accompagner

2nd Haus pratique **le conseil côté acheteur pour les primo-accédants étrangers** au Portugal — indépendant de tout agent de vente ou promoteur. Missions typiques en première acquisition : un audit acheteur à honoraires fixes (brief régional, étalonnage des prix, revue documentaire des biens en shortlist), et un forfait transactionnel couvrant toute la séquence depuis l'offre jusqu'à l'*Escritura*. Nous sommes commercialement honnêtes : nous sommes payées par les acheteurs, pas par les vendeurs, et nous déclinons les missions dont nous n'estimons pas qu'elles produiront un bon résultat. Un appel de 30 minutes pour vérifier si votre achat tient la route avant de vous engager est gratuit.

Sources

Sources primaires

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par échéance
- DL 76/2024 — Diário da República
- INE — Statistiques de prix du logement au niveau local
- PwC — IMT nouvelles tables pratiques 2026
- PwC — Patrimoine au budget 2026
- Vistos.MNE.gov.pt — Visas nationaux, moyens de subsistance

Lectures complémentaires

- Idealista — IMT 7,5 % pour non-résidents (02-12-2025)
- ECO — Seguro promulgue le choc fiscal logement (12-05-2026)
- Idealista — Budget 2026 logement approuvé (28-11-2025)
- EY — Fin du RNH et introduction de l'IFICI
- Cuatrecasas — TVA réduite et avantages fiscaux au logement

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Ce guide reflète l'information publiquement disponible à cette date et ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou en investissement. Les règles fiscales, les conditions de prêt et les prix régionaux évoluent fréquemment — vérifiez les chiffres actuels avec un avocat ou un conseiller fiscal portugais avant de vous engager. Actualisé trimestriellement.

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.