

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

POUR COMMENCER

VERIFIED 2026-05

Vivre au Portugal

Étrangers prévoyant de s'installer définitivement au Portugal

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

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

Introduction

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

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

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

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

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

I. Le Problème de l'Ordre des Opérations

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

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

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

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

Deux dérogations sauvent ceux qui achètent avant la résidence formelle :

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

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

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

2. La Résidence Fiscale : Le Déclencheur à Maîtriser

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

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

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

Pourquoi cela compte plus que le visa

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

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

Les grands événements fiscaux à anticiper

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

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

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

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

Mécanique principale

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

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

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

Qui est éligible

Trois conditions, toutes requises :

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

Les activités éligibles correspondent globalement à :

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

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

Faut-il planifier autour de l'IFICI ?

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

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

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

Citoyens UE/EEE/Suisse — CRUE

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

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

D7 — Visa de Revenus Passifs

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

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

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

D8 — Visa Nomade Numérique / Travail à Distance

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

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

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

D2 — Entrepreneur / Professionnel Indépendant

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

Tech Visa (famille D3)

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

Golden Visa (ARI) — après octobre 2023

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

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

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

Comparatif des voies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMT Jovem (premier achat moins de 35 ans)

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

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

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

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

Allègement d'IMI

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

Report des plus-values

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

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

Avantage crédit immobilier

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

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

6. Où Vivre comme Résident à l'Année

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

Lisbonne et sa Métropole

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

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

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

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

Porto et le Nord

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

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

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

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

Algarve — mais seulement les villes à l'année

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

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

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

Côte d'Argent (Costa de Prata)

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

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

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

Madère

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

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

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

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

Alentejo

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

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

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

Comparatif des régions

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

7. Santé pour l'Acheteur-Résident

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

étrangers complètent par une assurance.

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

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

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

Primes mensuelles typiques en 2026 (à titre indicatif) :

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

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

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

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

8. Écoles — Trois Vraies Options

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

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

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

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

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

9. Installer la Vie — La Checklist Opérationnelle

Séquence réaliste pour une famille hors UE arrivant en 2026 :

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

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

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

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

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

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

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

Référence loyer (mensuel, milieu de gamme)

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

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

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

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

II. Intégration — La Variable la Plus Silencieuse

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

La langue

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

Plan réaliste :

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

Le calibrage culturel

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

12. Erreurs Courantes de l'Acheteur-Résident

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

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

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

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

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

Conclusion

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

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

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

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

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

Lectures associées

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

Comment 2nd Haus peut vous aider

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

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

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

Sources

Sources primaires

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

Lectures complémentaires (secondaires)

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

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

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

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

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.