

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

POUR COMMENCER

VERIFIED 2026-05

Immobilier de Luxe en Algarve

Acheteurs HNW recherchant un bien de luxe en Algarve

Un Guide 2026 pour Acheteurs HNW et UHNW

Vous avez déjà lu l'argumentaire de Sotheby's. Vous avez vu Quinta do Lago décrite comme "le nouveau Saint-Tropez", le titre +34,6 % en glissement annuel sur les prix, les reportages de Robb Report sur des villas signées à 17 M€ et 22 M€. Ce guide est ce que ces documents ne vous ont pas dit.

Il se place du côté de l'acheteur. Il suppose que vous disposez de conseillers capables de vous vendre l'Algarve ; ce qu'il vous faut, c'est quelqu'un prêt à vous dissuader du mauvais actif, de la mauvaise sous-région ou de la mauvaise structure de détention. À lui seul, le mécanisme de dépôt-du-CPCV-versé-directement-au-vendeur a fait suffisamment de victimes parmi les acheteurs HNW pour que l'avertissement ait sa place dans toute analyse honnête de ce marché. Il en va de même pour l'AIMI assis sur le VPT, la règle d'inclusion à 50 % en cas de cession, et le fait que le titre "IMT forfaitaire à 7,5 % pour non-résidents" est adopté mais **pas encore opérationnel** à la mi-mai 2026.

Ce guide s'adresse aux acheteurs qui entrent en Algarve à partir d'1 M€. Il couvre les paliers, les sous-régions, la fiscalité, la détention, l'accès off-market, les architectes, les signaux d'alerte et les nuances juridiques qui mordent au sommet du marché. Il est délibérément économe en prose lifestyle : lorsque cela compte, nous renvoyons par lien.

TL;DR

- **Quinta do Lago a atteint environ 11 170 €/m² en février 2026 (+34,6 % en GA, idealista) — mais c'est un segment fin où les moyennes oscillent sur de faibles volumes de transactions. Traitez ce chiffre comme un instantané, pas comme un prix.**
- **L'"IMT forfaitaire à 7,5 % pour non-résidents" adopté par la Lei n.º 9-A/2026 du 6 mars 2026 n'est pas encore en vigueur.** Le decreto-lei complémentaire a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié au Diário da República au plus tard le 2 septembre 2026. Jusque-là, le barème progressif d'IMT existant s'applique. Cinq exclusions atténuent encore l'impact (conversion en résidence sous 2 ans, location à loyer modéré, émigrés portugais).
- **Le dépôt du CPCV (10 %–30 %) va directement au vendeur, pas sur un compte séquestre.** C'est la plus grande différence structurelle par rapport aux conveyancing américaine, britannique ou suisse. Au niveau HNW, négociez une garantie bancaire ou un séquestre notarial dans le CPCV — n'acceptez pas le standard de marché de versement direct au vendeur pour de la vente sur plan, de la vente en difficulté ou des contreparties inconnues.

Chiffre-clé 2026

11 170 €/m² — prix moyen à Quinta do Lago, idealista, lecture de février 2026. Titre +34,6 % en GA. Mise en garde : le segment est fin (moins de 200 transactions sur certains trimestres), les moyennes oscillent fortement sur une seule vente trophée, et il s'agit de données de prix demandé — les médianes transactionnelles de l'INE ont un trimestre de retard et s'inscrivent en dessous. À utiliser comme point de référence pour ce que les agents de listing vous citeront. Pas comme une évaluation.

I. Ce que "Luxe" Signifie Ici

Le mot est employé à la légère. Pour la réalité transactionnelle 2026, trois paliers de travail :

Palier	Prix d'entrée	Produit type	Profil d'acheteur
Premium	1 M€–3 M€	Villa T3–T4 rénovée, maison de resort de golf hors prime, appartement front de mer à Lagos/Carvoeiro, branded residence modeste	Résidence secondaire lifestyle, retraités avec capital, refinanciers Golden Visa pré-2023
Ultra	3 M€–10 M€	Villa T5–T6 neuve ou entièrement rénovée à Quinta do Lago / Vale do Lobo, produit signé par architecte, villa front de falaise, propriété d'un hectare à Melides	Résidence secondaire UHNW, family office léger, diversification du capital américain
Trophy	10 M€+	Première ligne sur le lac ou la plage à Quinta do Lago, construction neuve Vasco Vieira, propriété sur mega-terrain, penthouse de marque	Single family offices, patrimoines multi-juridictionnels, principaux

Le plancher a monté. En 2018, 1 M€ achetait une villa de première ligne en falaise à Carvoeiro. En 2026, 1 M€ achète une villa rénovée en milieu de resort, un branded residence T2, ou un terrain à bâtir avec permis. Tout ce qui est première ligne, signé ou à l'intérieur de Quinta do Lago / Vale do Lobo démarre confortablement au-dessus de 2 M€.

Le produit signé Vasco Vieira à Quinta do Lago se traite rarement en-dessous de 10 M€. Des listings récents sont apparus publiquement dans la fourchette 16 M€–22 M€ (Robb Report et JamesEdition, 2025–2026 – **nous ne pouvons pas vérifier indépendamment chaque réconciliation dollar/euro dans ces reportages, à traiter donc comme des signaux de prix demandé en haut de fourchette, pas comme des comparables transactionnels**). Les brokers évoquent une poignée de closings off-market par an entre 20 M€ et 30 M€ ; aucun registre public ne le confirme.

2. Le Marché en 2026 : Ce Que les Chiffres Disent Vraiment

- **Part d'acheteurs étrangers** dans les transactions en Algarve : ~80 %. Chiffre national 2025 (INE, mars 2026) : 27,6 % – l'Algarve surpondère lourdement sur la demande étrangère.
- **Fourchette de pricing premium** : 4 000–17 000 €/m² sur le Triangle Doré, falaises de Lagos, poches premium d'Albufeira.
- **Prévisions de croissance 2026** : +2 %–+4 % sur l'ensemble de l'Algarve, +6 %–+10 % dans le Triangle Doré. Les prévisions à ce niveau ont un intervalle de confiance plus large que la prévision elle-même.

- **Sale-to-asking** : ~98 %–99 % en moyenne ; le produit trophée se traite au prix demandé ou au-dessus en cas de rareté.
- **Days on market** : ~110 jours pour l'ensemble de la région ; moins de 30 jours pour du prime bien prix-é ; 90+ jours pour du stock sur-évalué.

Les acheteurs américains représentaient moins de 1 % de la demande étrangère au Portugal avant la pandémie ; fin 2024, environ 10 % au niveau national et une part supérieure en Algarve premium. Vols directs Newark–Faro par United, fenêtres de force du dollar et rotation de plus-values actions alimentent cette cohorte. Le Royaume-Uni reste la plus grande cohorte étrangère unique et domine la fourchette 1 M€–5 M€. Allemands, Belges, Néerlandais, Français et Irlandais remplissent la fourchette 1 M€–3 M€.

La phrase de Sotheby's "6 000 milliards de dollars hérités mondialement en 2025" vend des brochures, pas des actifs. Le transfert générationnel de richesse est réel ; qu'il atterrisse spécifiquement en Algarve dépend des préférences géographiques de chaque famille. Ne sous-écrivez pas un achat sur une narrative de flux globaux.

3. Sous-Régions — Où Acheter

Couverture brève ici. Pour un traitement complet des sous-régions, voir [Où Acheter en Algarve](#).

Quinta do Lago

Gestion privée, accès contrôlé. Trois parcours (South, North, Laranjal), académie Paul McGinley, centre de performance TaylorMade, enveloppe de développement figée. Lecture idealista février 2026 : 11 170 €/m². Villa d'entrée ~2,5 M€ ; produit signé rarement en-dessous de 10 M€.

Ce que vous achetez : environnement maîtrisé, revue architecturale prévisible, risque quasi nul de surprise de développement voisin, plus forte concentration de voisins de calibre family office en Europe du Sud. Ce que vous acceptez : le coût d'entrée le plus élevé du Portugal, des charges d'estate élevées, une planification de rénovation lente, un plafond sur les tailles de parcelle.

Vale do Lobo

Contigu à Quinta do Lago. Lecture idealista février 2026 : ~7 712 €/m² — significativement en-dessous de Quinta do Lago, ce qui surprend les primo-accédants. La décote reflète (a) davantage de produit des années 1990/2000 nécessitant un refit et (b) une gestion d'estate légèrement moins curatée. Le véritable front de plage est la classe d'actifs la plus rare d'Algarve et se traite presque exclusivement off-market.

Vilamoura

Plus grande, riche en équipements, centre de la vie yachting de l'Algarve. Marina de Vilamoura : 825 anneaux plus la Nova Marina (68 anneaux superyacht, 20–40 m, 4 m de tirant d'eau) — la seule installation capable d'accueillir des superyachts en Algarve. Résidentiel : appartements front de marina, resorts fermés (Victoria, Old Course), villas neuves dont Senses Vilamoura de Vasco Vieira.

Entrée 1,5 M€–3 M€ pour les villas de resort ; les penthouses front de marina peuvent dépasser 5 M€.

Lagos

Le principal pôle de luxe de l'Algarve occidental. Les falaises de Ponta da Piedade sont la zone trophée. Les villas de falaise signées Mário Martins y (8 villas, livraison avril 2026) illustrent l'ambition actuelle des promoteurs. Vraie ville fonctionnelle avec marina et profondeur démographique — pas un resort.

Le **Conrad Meia Praia Algarve** a été annoncé comme un projet de marque Hilton avec environ 21 résidences et une fenêtre d'ouverture en 2027 (Hospitality Net, communiqué 2024). La base est la communication de l'opérateur ; nous n'avons pas indépendamment confirmé le nombre de résidences ni la date d'ouverture face à un communiqué Hilton de millésime 2026. À traiter comme annoncé, pas livré.

Carvoeiro

Resort de falaise au centre de l'Algarve. L'enclave de Vale de Lapa au-dessus des falaises est l'adresse trophée. Villas de première ligne T4–T5, 400–500 m² construits, parcelles de 1 500–4 000 m² : typiquement 3 M€–7 M€ ; le véritable bord de falaise peut dépasser 10 M€. Ambiance d'argent ancien, géographie spectaculaire, cœur de village encore arpentable à pied.

Cabanas / Tavira (Algarve oriental)

Plus calme, plus authentiquement portugais, matériellement moins cher au mètre. L'offre d'ultra-luxe est limitée mais en croissance. Monte Rei Golf & Country Club ancre l'offre UHNW orientale (Nicklaus, sécurité 24h ; Linked Villas & Clubhouse Residences lancées en avril 2026 selon The Portugal News). Structurellement moins cher, Faro n'est pas plus loin de Tavira que de Lagos, et la planification de la Ria Formosa-est est réellement protectrice. Le terrain trophée à prix décoté par rapport au Triangle Doré vit ici.

Comporta–Melides (Alentejo, pas Algarve)

Apparaît dans toute shortlist UHNW sérieuse en Algarve. Comporta a saturé au-dessus de 9 000 €/m². Le capital a tourné 20 minutes au sud vers Melides : maisons de village 450 k€–700 k€, parcelles de plus d'un hectare 1,2 M€–3,5 M€, constructions neuves contemporaines à partir de 3,5 M€+. **Six Senses Comporta** a été mentionné dans la presse de brokers et du trade comme un futur resort avec branded residences et fenêtre d'ouverture en fin de décennie ; la déclaration publique la plus fiable se trouve sur les pages pipeline de l'opérateur, pas dans un lancement de ventes confirmé pour 2026. Beaucoup de nos clients HNW Algarve gèrent un portefeuille double (Quinta do Lago en principal + retraite à Melides).

Tableau comparatif des sous-régions

Sous-région	€/m ² (moy., prime, demandé)	Entrée luxe	Produit le plus fort	Liquidité
Quinta do Lago	~11 170 €	2,5 M€	Villa front-lac/golf	Élevée
Vale do Lobo	~7 712 €	2,0 M€	Villa front-plage	Élevée
Vilamoura	~6 000 €	1,5 M€	Penthouse marina, villa signée	Très élevée
Lagos	~5 500 €	1,5 M€	Villa de falaise Ponta da Piedade	Élevée
Carvoeiro	~5 000 €	1,5 M€	Vale de Lapa première ligne	Moyenne
Cabanas/Tavira	~3 500 €	1,0 M€	Appt boutique première ligne, Monte Rei	Moyenne
Melides	~7 000 €	1,5 M€	Propriété d'un hectare avec vue mer	Inférieure / illiquide

Les chiffres sont des instantanés de prix demandé idealista, pas des médianes transactionnelles INE. Comptez un écart de 5 à 15 %.

4. Typologies de Bien

Villa du Triangle Doré. T5–T6, 500–800 m² construits, parcelle de 2 000–4 000 m², piscine, parfois annexe d'hôtes. Le marché se scinde nettement entre (a) "luxe" 1990/2000 nécessitant un refit total et (b) constructions neuves post-2018. Les acheteurs sous-estiment chroniquement l'écart de coût entre les deux — voir Section 7.

Villa de première ligne en falaise. Vale de Lapa à Carvoeiro, Ponta da Piedade, parties de Praia da Luz. Le POOC peut imposer jusqu'à 500 m de recul supplémentaire en zones d'érosion ; le DPM réserve automatiquement les 50 premiers mètres. Le produit de première ligne existant est protégé par les droits acquis et irremplaçable. Un bien "à côté" de la falaise n'est pas un bien avec vue garantie à jamais — vérifiez les superpositions POOC et le potentiel de développement des voisins.

Maison de resort de golf. À l'intérieur de Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura (Victoria, Old Course, Pinhal), Monte Rei, Penina. Revente solide, rendements bruts locatifs 3 %–5 % avant gestion, croissance du capital ayant suivi ou dépassé la région plus large.

Branded residence. Le segment à la croissance la plus rapide. Produit actif 2026 : Wyndham Grand Algarve Residences (Quinta do Lago), Marriott Residences Algarve Salgados (entrée ~350 k€), Westin Salgados Beach Resort Residences (entrée ~675 k€). Conrad Meia Praia (Lagos) et Anantara Vilamoura sont en catégorie annoncé/pipeline — traitez les dates d'ouverture et les comptes de résidences comme affirmés par l'opérateur, pas livrés. Les branded residences se traitent avec une

prime de 20 %–35 % par rapport au produit comparable non-marqué ; vous payez pour le concierge, le pool locatif et le halo de revente de la marque.

Construction neuve moderniste. Vasco Vieira est la signature dominante (Senses Vilamoura, plusieurs commandes à Quinta do Lago, un projet à Vale do Lobo en août 2025). Mário Martins mène le produit de falaise à Lagos. Pedro Campos Costa et des cabinets lisboètes traitent des commandes ponctuelles.

Quinta restaurée. Contre-cyclique. Ferme algarvienne traditionnelle sur 1–10 hectares, intégralement restaurée, à 15–25 minutes de la côte. Offre limitée car la plupart des quintas bien situées ont déjà été restaurées. 1,5 M€–8 M€ selon le terrain, les droits à construire et les finitions.

5. Le Processus d'Achat HNW

L'avocat d'abord, l'agent ensuite

Engagez un avocat portugais spécialisé en immobilier **avant** de faire une offre. Indépendant de l'agent. Hors du panel recommandé par l'agent. Shortlist sérieuse : PLMJ, Cuatrecasas, CMS, Vieira de Almeida avec des desks en Algarve ; cabinets spécialisés Faro/Loulé pour le travail transactionnel. Budgétisez 8 000–25 000 € pour un actif unique à ce niveau, davantage si la structuration est complexe.

Checklist de due diligence

- **Caderneta Predial Urbana / Rústica** — VPT, propriété, description physique.
- **Certidão Permanente do Registo Predial** — charges, hypothèques, servitudes.
- **Licença de Utilização** — sans elle, vous ne pouvez pas légalement utiliser le bien comme logement et vous aurez du mal à assurer ou financer.
- **Ficha Técnica de Habitação** — spécification technique pour les constructions post-2004.
- **Certificat énergétique** — obligatoire à la signature.
- **Conformité urbanistique** — vérifiez que la surface construite correspond au permis. L'Algarve a une longue histoire d'extensions non autorisées et de piscines sans permis.
- **Aucun IMI, charges de copropriété ou utilities impayés** — certifié à la signature.
- **Superpositions POOC / RAN / REN** — matériel pour le produit de falaise et rural.
- **Covenants de resort** — charges de communauté, restrictions locatives, revue architecturale.

CPCV — l'avertissement sur le dépôt

Le Contrato-Promessa de Compra e Venda est signé après la due diligence et déclenche le dépôt, généralement 10 %–30 %. **Le dépôt va directement au vendeur. Pas sur un séquestre, pas chez le notaire, pas sur un compte neutre.** C'est la plus grande différence structurelle par rapport à la conveyancing américaine, britannique ou suisse.

Si le vendeur fait défaut, vous avez droit au double du dépôt en retour (*signal em dobro*). Si vous faites défaut, le dépôt est perdu. Il n'y a pas de fonds neutre. Pas d'agent de séquestre. Si le vendeur est insolvable au moment de la rupture, "le double du dépôt en retour" est une créance judiciaire sur une masse vide.

Pour des transactions HNW, n'acceptez pas le standard de marché. Négociez l'une de ces options :

- Une **garantie bancaire** pour le montant du dépôt émise par la banque du vendeur en votre faveur.
- Un **séquestre notarial** explicitement rédigé dans le CPCV.
- Une **libération échelonnée** du dépôt liée à des jalons documentaires (ex. mainlevée finale d'une hypothèque inscrite, remise du certificat énergétique, etc.).

La pratique de marché standard (dépôt au vendeur) n'est acceptable que lorsque le vendeur est une contrepartie connue et que le titre est manifestement propre. Elle n'est pas acceptable pour de la vente sur plan, des ventes en difficulté ou des vendeurs que vous n'avez pas vérifiés personnellement.

Accès off-market

Une part significative du stock au-dessus de 5 M€ n'est jamais listée publiquement. Canaux :

1. **Engel & Völkers Private Office** — conseil discret, listings confidentiels.
2. **Portugal Sotheby's International Realty** — agences à Vilamoura et Loulé.
3. **Savills / Quinta Properties (QP Savills)** — forts sur Quinta do Lago et Vale do Lobo.
4. **Knight Frank** — direction lisboète avec couverture Algarve, forts sur les capitaux britanniques et asiatiques.
5. **Christie's International Real Estate** — referral transfrontalier trophée.
6. **Buying agents indépendants** — typiquement retainer + 1,5 %–2,5 % de success fee. Le moyen le plus propre d'accéder aux pocket-listings sans conflits de canal.

Aucun agent unique ne "détient" l'off-market du Triangle Doré. Les acheteurs UHNW devraient entretenir deux ou trois relations en retainer avec des règles explicites sur les conflits et accepter que le meilleur stock émerge par referrals pré-listing, pas par les portails.

6. Fiscalité — Ce Que Dit Vraiment la Loi en Mai 2026

Pour un traitement complet, voir [Impôts et Coûts d'Achat Immobilier au Portugal](#). Les points spécifiques HNW :

IMT (taxe d'acquisition)

Le barème progressif existant s'applique. Le taux marginal supérieur est de 7,5 % sur la tranche au-dessus de 1 150 853 €, tant pour HPP que pour résidentiel non-HPP. Au-dessus de 1,15 M€, le taux se stabilise à 7,5 % sur le prix total.

"Construir Portugal" / Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars : cette *autorização legislativa* — promulguée par le Président le 2 mars 2026, publiée au DR le 6 mars 2026 — introduit un IMT forfaitaire de 7,5 % sur toutes les acquisitions résidentielles par non-résidents quel que soit le prix, avec cinq exclusions :

1. Acheteur déjà résident fiscal portugais à l'acquisition ;
2. Acheteur devient résident fiscal portugais sous 2 ans (avec droit au remboursement d'IMT) ;
3. Acheteur émigré portugais acquérant un logement au Portugal ;
4. Bien loué à *renda moderada* ($\leq 2\,300$ €/mois) sous 6 mois, pendant au moins 36 mois sur les 5 premières années post-acquisition ;
5. Acheteur en service officiel de l'État portugais à l'étranger.

Chronologie critique : le *decreto-lei autorizado* complémentaire a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié au DR au plus tard le 2 septembre 2026. Jusqu'à cette publication, le régime forfaitaire est **adopté mais pas encore opérationnel**. Confirmez à la signature si le DL a bien été publié et quel régime d'IMT s'applique à votre date d'acquisition — cela affectera votre coût global entre zéro et 100 k€+ selon le prix et le statut de résidence.

Droit de timbre

0,8 % du plus élevé entre prix déclaré et VPT, dû à la conclusion.

IMI

0,3 %–0,45 % du VPT (urbain). Loulé, Lagos, Albufeira, Tavira, Portimão et Faro se situent près du haut de la fourchette.

AIMI

L'impôt portugais sur la fortune immobilière. Surtaxe au-dessus de l'IMI, s'applique au **VPT** agrégé (valeur d'évaluation fiscale, pas valeur de marché) des biens urbains résidentiels sur l'ensemble des détentions portugaises du contribuable. Tranches 2026 confirmées (sans changement vs 2025) :

Personnes physiques :

Tranche de VPT (€)	Taux marginal
Jusqu'à 600 000	0 %
600 000 – 1 000 000	0,7 %
1 000 000 – 2 000 000	1,0 %
Au-dessus de 2 000 000	1,5 %

Mariés / union civile (conjoint) : la déduction double à 1,2 M€ ; les mêmes taux marginaux s'appliquent sur l'excédent aux tranches 1,2 M€ / 2 M€ / 4 M€.

Sociétés : 0,4 % forfaitaire jusqu'à 1 M€ de VPT, 1,0 % au-delà. **Juridictions sur liste noire** : 7,5 %.

Deux surtaxes AIMI à connaître :

- **+1,5 % de surtaxe sur le bien détenu en société utilisé personnellement par les actionnaires.** Si vous montez une structure à Madère ou une SQ portugaise et utilisez ensuite la villa comme résidence secondaire, la surtaxe s'applique au-dessus du taux base société. C'est un coût fréquemment oublié dans les argumentaires "j'achète simplement via une société".
- **Taux punitif de 7,5 %** si le détenteur est domicilié dans une juridiction de la liste noire de la Portaria 150/2004 (BVI, Caïmans, Gibraltar, etc. — liste actualisée par la Portaria 292/2025, en vigueur au 1er janvier 2026).

L'idée-clé : l'AIMI porte sur le VPT, pas la valeur de marché. Les VPT en Algarve courent typiquement entre 30 %–60 % de la valeur de marché, parfois moins pour du produit ancien. Une villa de 5 M€ de valeur de marché peut avoir un VPT de 1,5 M€–2,5 M€ — dans les tranches 0,7 %–1,0 % mais sans s'y enfoncer. Pour un trophée à 15 M€, la tranche à 1,5 % commence à mordre et la structuration société commence à avoir du sens — mais uniquement si vous pouvez rester en dehors de la surtaxe d'usage personnel.

Plus-values à la cession

Depuis la réforme de 2023 (post-Hollmann, alignement avec la CJUE), **les non-résidents sont imposés sur 50 % du gain net aux taux généraux progressifs d'IRS** (tabela do art. 68.º CIRS, 9 tranches, taux supérieur 48 % plus surtaxe de solidarité de 2,5 % au-dessus de 80 k€ / 5 % au-dessus de 250 k€). Les revenus étrangers ne sont comptés que pour la détermination du taux, pas comme assiette portugaise. L'ancien taux forfaitaire de 28 % sur 100 % du gain reste nominalement disponible mais est rarement le meilleur choix.

C'est l'un des faits les plus déformés dans le marketing immobilier. Si une brochure vous dit "les non-résidents paient 28 % forfaitaire sur les plus-values immobilières portugaises", la brochure utilise des informations de 2022.

Résidents : inclusion à 50 % aux taux progressifs si le bien n'est pas HPP ; exonération par réinvestissement HPP si le produit est réinvesti dans un autre HPP en UE/EEE sous 36 mois (24 rétroactifs + 24 prospectifs).

Succession

Le Portugal n'a pas d'impôt sur les successions au sens classique. Il existe un droit de timbre de 10 % sur les transmissions par décès, et les descendants en ligne directe et conjoints sont exonérés. Avec le Règlement européen sur les successions (élection de la loi successorale de la nationalité dans l'acte et/ou un testament portugais enregistré), le Portugal est inhabituellement propre en succession comparé à la France, l'Espagne ou l'Italie. L'interaction avec l'impôt successoral du pays d'origine (États-Unis, Royaume-Uni, Suisse) est généralement la question la plus matérielle.

IFICI / NHR 2.0

Le NHR classique a fermé aux nouveaux candidats le 31 décembre 2023. Le successeur IFICI est étroit — recherche scientifique de haut niveau, innovation, start-ups certifiées, codes CAE éligibles. **Les pensions étrangères ne sont pas exonérées dans le cadre de l'IFICI** (c'est la plus grande rupture

avec l'ancien NHR ; l'ancienne formule "10 % sur les pensions étrangères pour retraités" s'est propagée dans des guides périmés et n'est plus exacte). Pour la plupart des acheteurs HNW passifs de résidence secondaire, l'IFICI ne s'applique pas. Si vous envisagez également la résidence fiscale portugaise, traitez-la comme un arbre de décision séparé.

7. Structures de Détention

Traitement complet : voir [Acheter en Nom Propre vs via une Société](#). Le résumé pertinent pour HNW :

Pour une **maison de luxe unique détenue comme résidence secondaire familiale**, la détention personnelle directe avec élection au titre du Règlement européen sur les successions est généralement optimale. Les structures sociétaires ajoutent du coût (comptes annuels, exposition IRC, formalités de transmission de parts, surtaxe AIMI d'usage personnel) qui se rentabilise rarement au niveau de l'actif unique.

Pour un **portefeuille de trois actifs portugais ou plus**, ou lorsque la planification successorale n'est pas triviale (mariages binationaux, enfants mineurs, domiciles hors UE avec exposition à l'estate tax américain), la structuration sociétaire ou hybride devient pertinente.

Ce que vous ne devez pas faire sans conseil spécifique : détenir via une entité aux BVI, Caïmans, Gibraltar, Îles Marshall, ou autre de la liste noire de la Portaria 150/2004. Le taux punitif d'AIMI à 7,5 % annihile tout bénéfice de structuration. Hong Kong, Liechtenstein et l'Uruguay ont été retirés de la liste noire avec effet au 1er janvier 2026 (Portaria 292/2025), réduisant la liste sans pour autant ouvrir la porte.

8. Conciergerie, Marinas, Aviation

Marinas

- **Vilamoura** — 825 anneaux plus Nova Marina (68 anneaux superyacht, 20–40 m, 4 m de tirant d'eau). La seule marina capable d'accueillir des superyachts en Algarve.
- **Lagos** — entièrement équipée, ~460 anneaux, tirant d'eau plus faible.
- **Albufeira** — ~475 anneaux, échelle récréative.
- **Portimão** — port commercial plus marina, tirant d'eau plus grand, moins curaté.

L'achat d'anneau (concession longue durée) à Vilamoura est possible mais plafonné et de plus en plus tendu. Les contrats annuels moyen terme sont la voie HNW la plus courante, packagés avec équipage et avitaillement.

Aviation

Aéroport de Faro (FAO/LPFR) — aviation internationale et privée complète, Omni Handling 24/7.

Liaisons saisonnières directes depuis Newark (United), Londres, Dublin, Genève, Zurich, plus liaisons annuelles vers les hubs européens. **Aérodrome de Tire** — petit aérodrome privé près de Vilamoura,

utilisé principalement par hélicoptères et aéronefs légers. Hélicoptère Faro–Quinta do Lago / Vale do Lobo / Vilamoura est un vol de 6–10 minutes et un mouvement de routine en pic estival.

Conciergerie

Mature mais fragmenté. Enquinta, Algarve Luxury Concierge, Holiday Breeze (avec officiers de protection rapprochée en option), Revigorate. Les branded residences (Wyndham, Conrad, Anantara, Marriott) intègrent la conciergerie dans les frais de gestion. Examinez attentivement la gestion des données si l'opérateur agrège plusieurs ménages HNW — calendrier, voyages, rosters de fournisseurs, routines domestiques sont du renseignement opérationnel.

9. Architectes et Rénovation

Cabinets actifs en haut de gamme : **Vasco Vieira Arquitectos** (Almancil) est la signature dominante du luxe algarvien moderne. **Mário Martins** (Lagos) mène le produit de falaise. **Pedro Campos Costa** pour les commandes ponctuelles. Cabinets boutique Faro / Loulé pour les restaurations traditionnelles–contemporaines.

Repères de coûts de rénovation (2026)

Périmètre	Coût au m ² construit
Rafraîchissement cosmétique (peinture, équipements, cuisine légère)	500–800 €
Rénovation standard (cuisine, salles de bains, finitions)	1 000–1 500 €
Refonte structurelle complète	1 500–2 500 €
Construction neuve de luxe (standard Quinta do Lago / Vale do Lobo)	3 000–4 500 €
Construction neuve trophée / architecte signé	4 500–7 000 €+

Honoraires d'architecture et d'ingénierie : 6 %–10 % de la construction, parfois plus pour les commandes de signature. **La Lei n.º 9-A/2026 ramène la TVA à 6 %** sur la construction et la réhabilitation résidentielles éligibles destinées à la vente ≤ 660 982 € ou à la location ≤ 2 300 €/mois — une économie matérielle sur l'extrémité accessible, **mais la plupart des constructions neuves de luxe à Quinta do Lago / Vale do Lobo ne seront pas éligibles** car elles franchissent le plafond de prix. Confirmez l'éligibilité du périmètre avec votre architecte et conseiller fiscal avant d'intégrer le taux à 6 % dans un budget.

Calendriers de planification

- Footprint licencié existant, travaux intérieurs uniquement : 3–9 mois.
- Extension dans le cadre de la planification existante : 9–18 mois.
- Construction neuve sur parcelle licenciée existante : 18–36 mois de l'architecte aux clés.

- Construction neuve nécessitant amendement de planification ou PIP : 24–48+ mois, souvent davantage.

Six municipalités à l'extrémité prime (Loulé, Faro, Albufeira, Lagoa, Lagos, Tavira), chacune avec sa vitesse et sa disposition. Loulé (Quinta do Lago, Vale do Lobo, Almancil) est le plus lourd procéduralement ; Tavira le plus pragmatique.

10. Pipeline 2026 — Annoncé, Pas Livré

Projet	Localisation	Statut	Notes
Senses Vilamoura	Vilamoura	Ventes actives	Vasco Vieira ; trois typologies
Ponta da Piedade Villas	Lagos	Livraison avril 2026	Mário Martins ; 8 villas de falaise
Wyndham Grand Algarve Residences	Quinta do Lago	Actif	Adhésion Registry Collection
Marriott Residences Algarve Salgados	Salgados	Actif	Entrée ~350 k€
Westin Salgados Beach Resort Residences	Salgados	Actif	Entrée ~675 k€
Conrad Meia Praia Algarve	Lagos	Annoncé	Marque Hilton ; ouverture selon déclarations de l'opérateur ; vérifier nombre de résidences et date face au communiqué Hilton actuel avant engagement
Six Senses Comporta	Comporta	Annoncé / pipeline	Pipeline opérateur ; lancement des ventes et dates d'ouverture varient dans la presse du trade — confirmer directement avec le promoteur
Linked Villas & Clubhouse Residences (Monte Rei)	Algarve oriental	Lancé en avril 2026	Parcours Nicklaus ; sécurité 24/7
Spatia Melides	Melides	Actif	Propriété de 170 ha
Cabanas Garden / Fortaleza Residence	Cabanas / Tavira	Actif	Positionnement première ligne Ria Formosa

Le produit branded-residence et pré-construction a un historique de retard en Algarve. Insérez des clauses de retard de construction (typiquement 6 mois de grâce, puis pénalités journalières) dans le

CPCV. Vérifiez le track-record de livraison du promoteur. Les communiqués d'opérateurs sont des outils marketing, pas des engagements de projet.

11. Signaux d'Alerte en Haut de Gamme

1. **Lacunes de provenance.** Une part significative du stock trophée présente des extensions non autorisées, des piscines sans permis ou des incohérences de footprint entre Caderneta et registre. Le relevé piloté par avocat est non négociable.
2. **"Luxe" vieillissant nécessitant un refit total.** Beaucoup de villas 1990/2000 commercialisées comme luxe ont une domotique défailante, des salles de bains datées, de l'humidité chronique, des terrasses fissurées, des ouvertures simple-vitrage, des piscines proches du renouvellement. Budgétisez 1 M€–2 M€ de refit en plus d'un prix demandé de 4 M€ pour une comparabilité honnête avec une construction neuve.
3. **Contrainte de planification de première ligne.** Les superpositions POOC changent. Le potentiel de développement des voisins compte plus que la vue immédiate.
4. **Covenants de resort.** Chaque estate fermé a sa propre revue architecturale et ses restrictions locatives. Une villa qui ne peut être louée en courte durée est matériellement moins liquide.
5. **Surprise AIMI.** Trois actifs portugais ou plus via une seule personne ou un couple tombent fréquemment dans la tranche 1,0 % dès la deuxième année — et une structure société à usage personnel ajoute 1,5 %.
6. **Variance de qualité de construction.** Petit nombre d'excellents entrepreneurs, longue queue de médiocres. L'architecte d'abord, ensuite laissez l'architecte mener la sélection de l'entrepreneur.
7. **Retard sur plan.** Insérez des clauses de retard de construction dans le CPCV. Vérifiez la livraison antérieure.
8. **Dettes cachées du vendeur.** IMI, copropriété, eau, électricité peuvent s'attacher au bien post-conclusion s'ils ne sont pas certifiés à la signature.
9. **Timing de change.** Les acheteurs hors euro doivent pré-organiser le FX avec un spécialiste. Sur un achat de 5 M€, le spread par rapport aux taux de banque de détail est de 50 k€–150 k€.

Pour un traitement plus complet du risque structurel et des mitigations chiffrées, voir [Le Guide de l'Acheteur Averse au Risque](#). Pour la dimension spécifique des conflits d'agent, voir [Ce Que la Plupart des Agents Immobiliers Ne Vous Diront Pas](#).

12. Vendre en Haut de Gamme

Les sorties trophée et ultra-luxe se comportent différemment du marché plus large.

- **Calendrier.** 6 à 24 mois réaliste pour une villa propre à 5 M€+ dans le Triangle Doré au prix de marché. Le produit mal prix-é reste indéfiniment.

- **Stratégie de pricing.** Un pricing one-shot par un agent expérimenté fonctionne mieux que des réductions itératives. Chaque réduction signale la faiblesse à un pool d'acheteurs étroit.
 - **Panel d'agents.** Deux ou trois agents (un international — Sotheby's, Engel & Völkers, Knight Frank, Christie's ; un spécialiste Algarve — QP Savills, Fine & Country, Berkshire Hathaway). L'exclusivité en haut de gamme est rare sauf pour raisons de confidentialité.
 - **Préférence off-market.** Les vendeurs au-dessus de 5 M€ utilisent typiquement une fenêtre off-market de 60–120 jours d'abord.
 - **Actifs marketing.** Drone, twilight, vidéo lifestyle, plans, dossier architectural, copy en anglais/allemand/français sont le minimum requis.
 - **Planification fiscale à la vente.** Non-résidents : inclusion à 50 % au barème d'IRS (voir Section 6). Planifiez l'année de vente et la structure avec l'avocat et le conseiller fiscal 12+ mois à l'avance. Si vous êtes entre traitement IFICI et résident standard, le timing de la cession affecte matériellement le net.
-

13. Nuances Juridiques en Haut de Gamme

RAN / REN / Natura 2000. La RAN protège la terre agricole ; la REN protège la terre écologiquement sensible. Les réformes du droit foncier de 2025 ont facilité la construction sur terrain rustique dans certains scénarios mais ont explicitement exclu les zones RAN, REN et Natura 2000. Une parcelle partiellement RAN/REN signifie une reclassification pluriannuelle ou l'acceptation de la contrainte.

Reculs de plage. Le DPM réserve les 50 premiers mètres à partir de la ligne de haute mer comme domaine public. Les plans POOC ajoutent des bandes de recul (jusqu'à 500 m en secteurs à forte érosion) et dictent densité, hauteur, périmètre de rénovation. La construction neuve directement sur le bord de falaise est virtuellement impossible à autoriser ; le produit licencié existant est la seule voie réaliste.

Affectation à logement abordable sur terrain rustique. Le cadre récent exige que les nouveaux grands développements sur terrain rustique allouent une part à du logement public ou abordable. Les resorts de luxe existants sont protégés par les droits acquis ; les nouveaux affrontent des procédures d'exclusion RAN.

Réserve héréditaire et Règlement européen sur les successions. La succession portugaise réserve une portion de la succession au conjoint et aux descendants en ligne directe. Les acheteurs domiciliés dans des pays de liberté testamentaire (Royaume-Uni, États-Unis) doivent élire formellement la loi du pays d'origine via le Règlement européen sur les successions dans leur testament et enregistrer un testament portugais référençant cette élection.

Bénéficiaire effectif (RCBE). Les acquéreurs sociétaires doivent déclarer les bénéficiaires effectifs ultimes. Les avocats conduisent une due diligence renforcée (origine des fonds, origine du patrimoine) sur les transactions au-dessus de 200 000 € ; au niveau HNW attendez-vous à un KYC complet de standard bancaire.

14. Clôture — Ce Que Vous Faites Ce Trimestre

L'Algarve est devenue plus chère, plus internationale et plus juridiquement complexe ces cinq dernières années. Le côté offre n'a pas changé : Quinta do Lago ne grandira pas, Vale do Lobo ne grandira pas, la zone de falaise de Lagos est contrainte par le régulateur, Monte Rei a un inventaire de parcelles fini. C'est à la fois la thèse pour la classe d'actifs et la thèse pour la prudence à l'entrée. Achetez la bonne chose une fois, avec la bonne structure juridique et fiscale, et conservez-la. Le marché récompense la patience et punit la précipitation en haut de gamme.

Cinq choses qui comptent plus que le copy de la brochure :

1. **Choisissez la sous-région par style de vie et usage, pas par prix au mètre.** Une villa à 11 k€/m² à Quinta do Lago que vous visitez quatre semaines par an est pire qu'une villa à 5 k€/m² sur la falaise de Carvoeiro où vous vivez réellement.
2. **L'avocat d'abord. Puis l'agent. Puis la structure.** N'inversez pas cet ordre. Négociez le mécanisme de dépôt du CPCV (garantie bancaire ou séquestre) avant de signer quoi que ce soit. La pratique de marché standard est un risque structurel.
3. **Sous-écrivez à la réalité de la rénovation.** Les acheteurs sous-estiment chroniquement l'écart de coût entre produit des années 1990 et construction neuve au standard actuel. La villa vieillissante à 4 M€ est rarement moins chère que la construction post-2018 à 6 M€ une fois le refit honnêtement chiffré.
4. **Traitez l'AIMI comme un coût structurel de portage.** En incluant la surtaxe de +1,5 % d'usage personnel si vous passez par une société et utilisez l'actif vous-même. Budgétisez 9 % au-dessus du prix affiché pour l'acquisition, puis 1 %–1,6 % récurrent de la valeur de l'actif par an pour le portage complet.
5. **Planifiez la sortie à l'entrée.** Détention minimale de cinq ans pour amortir la friction d'aller-retour. La structuration fiscale de l'année de vente compte. La règle d'inclusion à 50 % à la cession est votre véritable sortie après impôt, pas le gain brut.

Si vous avez déjà signé un CPCV avec dépôt direct au vendeur sur un actif au-dessus d'1 M€, c'est la décision à prendre cette semaine — pas au prochain trimestre.

Lecture connexe

- [Acheter en Nom Propre vs via une Société](#) — quand la société a du sens au niveau HNW et quand elle vous coûte la surtaxe de 1,5 % d'usage personnel.
- [Où Acheter en Algarve](#) — traitement complet des sous-régions avec superpositions lifestyle et investissement.
- [Impôts et Coûts d'Achat Immobilier au Portugal](#) — tranches d'IMT, calculs AIMI, détail de la Lei 9-A/2026, exemples chiffrés de plus-values.
- [Le Guide de l'Acheteur Averse au Risque](#) — cadre de risque à sept catégories avec mitigations chiffrées.

- [Ce Que la Plupart des Agents Immobiliers Ne Vous Diront Pas](#) — les conflits structurels dans l'écosystème des agents en Algarve et comment les neutraliser.
-

Comment 2nd Haus Peut Vous Aider

2nd Haus est un conseil du côté de l'acheteur. Pour les acheteurs HNW et UHNW entrant en Algarve à partir d'1 M€+, nous menons une mission en retainer qui couvre :

- **L'accès off-market** via notre réseau d'agents indépendants à Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura, Lagos, Carvoeiro et la côte orientale — sans conflits de canal.
- **La négociation du CPCV**, y compris le libellé de garantie bancaire et de séquestre notarial sur le mécanisme de dépôt.
- **La modélisation fiscale et de structure de détention** en collaboration avec vos conseillers portugais et de pays d'origine — y compris le piège d'usage personnel de l'AIMI et les exclusions de la Lei 9-A/2026.
- **La sous-écriture de rénovation** avec des repères réalistes au m² et sélection d'entrepreneurs pilotée par l'architecte.

Nous travaillons sur un modèle d'honoraires transparent (retainer plus success fee plafonnée) et nous ne prenons pas de commissions des agents des vendeurs. Pour discuter d'une recherche spécifique ou auditer un actif que vous évaluez déjà, contactez-nous à hello@2ndhaus.pt.

Sources

Primaires

- [Lei n.º 9-A/2026](#), de 6 de março — Diário da República
- [Portal das Finanças](#) — IMT Jovem
- [Banco de Portugal](#) — LTV, DSTI and maturity limits
- [DL n.º 76/2024](#), de 23 de outubro — DR (PDF)
- [Règlement UE 2024/1028](#) — EUR-Lex
- [INE](#) — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local

Commentaire professionnel / spécialisé

- [PwC](#) — IMT novas tabelas práticas 2026
- [Cuatrecasas](#) — TVA réduite et avantages fiscaux logement
- [OCC](#) — IRS tributação das mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes
- [QP Savills](#) — Algarve Luxury Residential Market Report Jan 2026 (PDF)
- [Antas da Cunha Ecija](#) — commentaire DL 76/2024

Marché / lecture complémentaire

- idealista — Quinta do Lago luxury living and property prices
- idealista — Algarve branded residences 2026
- Hospitality Net — Hilton signs Conrad Meia Praia Algarve
- The Portugal News — Monte Rei Linked Villas & Clubhouse Residences launch
- Boat International — Vilamoura Nova Marina
- Vasco Vieira Arquitectos
- Senses Vilamoura
- Engel & Völkers Private Office
- Sotheby's International Realty — 2026 Luxury Outlook Report

Vérifié contre CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Ce guide est fourni à des fins d'information générale uniquement et ne constitue pas un conseil juridique, fiscal, financier ou en investissement. Les positions sur IMT, AIMI et droit de planification sont susceptibles d'évoluer ; vérifiez la loi en vigueur auprès d'un avocat et d'un conseiller fiscal portugais qualifiés avant de transacter. La Lei n.º 9-A/2026 contient cinq exclusions à l'IMT forfaitaire de 7,5 % pour non-résidents et le decreto-lei autorizado complémentaire doit être publié au DR au plus tard le 2 septembre 2026 — confirmez la position à votre date d'acquisition.

Dernière mise à jour : 15 mai 2026.

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.