

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

POUR COMMENCER

VERIFIED 2026-05

Retraite au Portugal

Retraités étrangers s'installant au Portugal

TL;DR — Le NHR est mort et l'ancienne exonération de 10 % sur les pensions étrangères est morte avec la réforme de 2024. L'IFICI ne couvre pas la plupart des retraités. Prévoyez l'IRS portugais standard sur votre pension, choisissez une commune que vous pourrez parcourir à pied à 80 ans, et louez pendant un hiver avant d'acheter.

Chiffre-clé 2026 : *Le NHR est mort. L'exonération des pensions a disparu.* Si un cabinet de relocation vous vend encore « le taux de 10 % », il vous vend 2023.

L'idée fausse avec laquelle vous êtes arrivé

Presque tous les retraités qui atterrissent sur ce guide ont lu, quelque part, que le Portugal accorde toujours un avantage fiscal particulier aux pensions étrangères. Il ne l'accorde plus. Le régime classique de Résident Non Habituel a été fermé aux nouveaux entrants le 31 décembre 2023 (avec une transition étroite en 2024). Son successeur — l'**IFICI**, vendu comme « NHR 2.0 » — est conçu pour les chercheurs, certains spécialistes de santé, les professionnels TIC et les emplois qualifiés à forte spécialisation. Il n'est pas conçu pour les retraités. Les pensions étrangères ne sont plus exonérées.

Il existe une réserve nuancée à laquelle nous reviendrons. Traitez-la comme une réserve, non comme une stratégie.

Ce guide s'adresse aux retraités qui envisagent sérieusement le déménagement, à jour au **15 mai 2026**, avec des chiffres réels et des arbitrages honnêtes. Il part du principe que vous achèterez un bien dans le cadre de votre installation.

Les fondamentaux n'ont pas changé. Les prix, eux, ont changé, et la fiscalité aussi. Voici ce qu'il faut en faire.

La réalité fiscale 2026

Entre 2009 et 2020, le NHR exonérait l'essentiel des pensions étrangères pendant dix ans. À partir d'avril 2020, le régime s'est adouci en un **taux forfaitaire de 10 %** sur les pensions étrangères. Le 31 décembre 2023, le NHR a été entièrement fermé aux nouveaux entrants. Depuis le 1er janvier 2024, son successeur est l'IFICI (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), encadré par la **Portaria n.º 352/2024/1**, modifiée par la **Portaria n.º 52-A/2025/1**.

Ce que fait l'IFICI :

- **Taux forfaitaire de 20 %** sur le revenu net qualifié de source portugaise, en activité salariée ou indépendante.
- La majorité des revenus de source étrangère (salaires, activité indépendante, redevances, capitaux, locatifs, Mais-Valias) **exonérée** au Portugal mais prise en compte pour la détermination du taux applicable aux revenus portugais.
- **10 ans**, non renouvelable.

Ce que l'IFICI **ne fait pas**, matériellement : il **n'exonère pas** les pensions étrangères. Les pensionnés bénéficiaires de l'IFICI paient l'IRS progressif portugais standard — jusqu'à 48 %, plus surtaxe de

solidarité au-delà de 80 000 €. C'est la rupture la plus lourde de conséquences par rapport à l'ancien NHR.

La rumeur du « sous-régime à 10 % »

Une version du débat sur l'IFI en 2024–2025 a fait circuler un sous-régime spécifique aux pensions qui appliquerait un taux forfaitaire de 10 % aux pensions étrangères pendant dix ans pour les nouveaux résidents fiscaux. Les praticiens sont divisés. **À la date du 15 mai 2026, aucune modification législative n'a rouvert un régime d'exonération pour les pensions au sein de l'IFI.** Certains conseillers continuent de signaler une éventuelle réclamation possible ; la FAQ du Portal das Finanças ne la mentionne pas. Traitez-la comme un avantage à confirmer avec un conseiller fiscal portugais **avant** votre déménagement — jamais comme une garantie, et jamais comme la base de la décision de partir.

Ce qu'il faut réellement budgéter

Comptez sur un IRS progressif standard sur votre pension étrangère. Une déduction spécifique de 4 587 € pour pensions est soustraite du brut avant l'application des tranches, de sorte que la première portion ne paie rien. Taux effectifs approximatifs pour un couple retraité, déclaration commune, déductions standard, sans IFI :

Pension brute annuelle (couple)	Taux effectif portugais approximatif
30 000 €	8–11 %
50 000 €	14–17 %
80 000 €	20–24 %
120 000 €	26–30 %

Les crédits d'impôt étrangers absorbent en général la quasi-totalité ou la totalité de l'exposition à la double imposition côté pays d'origine.

NHR acquis (« grandfathered »)

Si vous avez obtenu le statut de NHR avant fin 2023, vos avantages courent jusqu'à la fin de votre fenêtre de dix ans. Les 10 % sur les pensions étrangères, les 20 % sur le revenu portugais qualifié et les exonérations de revenus étrangers que vous avez retenues sont protégés. La fermeture n'a pas eu d'effet rétroactif.

Options de visa pour retraités

Voie	Pour qui	Référence minimale	Délai
D7 revenus passifs	Retraités hors-UE avec revenus passifs stables	920 €/mois (titulaire) + suppléments familiaux	4–8 mois
D8 nomade numérique	Pré-retraite, encore en activité à distance	3 680 €/mois de revenus	4–8 mois
Golden Visa (D9)	HNW, présence physique minimale	500 k€ dans un fonds qualifié (non immobilier)	12–24+ mois
Citoyens UE	Toute personne avec passeport UE/EEE/Suisse	–	Enregistrement en un jour

D7 — le cheval de bataille

Le salaire minimum mensuel garanti portugais (RMMG) en 2026 est de **920 €/mois**. Le D7 s'y réfère : 920 €/mois pour le demandeur principal (\approx 11 040 €/an, ou 12 880 € sur le compte 14 mois portugais qu'appliquent certains consulats), plus **50 % par conjoint** (+460 €), **30 % par enfant à charge** (+276 €), **50 % par ascendant à charge**. Un couple retraité a besoin d'environ **16 560 €/an** de revenus passifs éligibles — modeste sur le papier.

En pratique, la marge d'appréciation consulaire pèse. Certains consulats exigent **1,5×–2× le minimum** et une épargne significative (11 000 €–15 000 € sur un compte portugais). Constituez le dossier en conséquence.

Checklist documentaire (typique) :

- Passeport (validité \geq 6 mois)
- Casier judiciaire du pays de nationalité et de tout pays de résidence récent, apostillé et traduit
- Justificatif de logement au Portugal (bail de 12 mois ou acte de propriété ; les réservations d'hôtel ne suffisent pas)
- Justificatifs de revenus récurrents (relevés de pension, P60, 1099, relevés de courtage)
- Compte bancaire portugais avec l'épargne requise
- NIF (à obtenir à distance via un représentant fiscal)
- Assurance voyage couvrant la fenêtre d'entrée
- Formulaire de demande et frais (\sim 90 € consulaires + 170 € titre de séjour)

Procédure : vous déposez la demande au consulat portugais de votre pays d'origine. Il délivre un visa d'entrée de 4 mois. Dans ces quatre mois, vous voyagez au Portugal et vous présentez à un rendez-vous AIMA (l'agence qui a remplacé le SEF) pour la biométrie. Le titre de séjour initial est valable deux ans, renouvelable trois ans, après quoi la résidence permanente et (au bout de cinq ans au total) la nationalité deviennent envisageables.

Golden Visa après 2023

L'immobilier résidentiel et la plupart des fonds liés à l'immobilier ont été retirés en octobre 2023. Ce qui reste : 500 000 € dans un fonds VC ou PE régulé par la CMVM sans exposition immobilière, 500 000 € en recherche, 250 000 € en patrimoine culturel, ou création d'emplois. Pour la plupart des retraités, le Golden Visa n'a désormais de sens que si vous voulez **des droits de résidence sans résidence fiscale** — le séjour minimal est de 7 jours la 1re année puis 14 jours par bloc de deux ans.

UE / EEE / Suisse

Pas de visa. Au-delà de 90 jours, enregistrez-vous à la câmara municipale locale pour obtenir le Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (~15 €, une seule page). Au bout de cinq ans, il se transforme en permanent.

Choisir votre région

La décision qui pèse plus que la fiscalité, et de loin. Les prix immobiliers ci-dessous sont des relevés idealista mi-2026 ; traitez-les comme une orientation, non comme une vérité — les chiffres INE 2025 donnent une médiane à **3 139 €/m²** en Algarve et **3 439 €/m²** dans le Grand Lisbonne (année complète 2025, publication avril 2026).

Région	Idéal pour	Anglais	Coût immobilier (€/m ²)	Couverture santé	Points de vigilance
Algarve (Tavira, Lagos, Lagoa, Carvoeiro, Vilamoura)	Retraités actifs, scène anglophone, golf	Très élevé sur le littoral	3 200–5 500	Réseau HPA ; hôpital public de Faro	Affluence estivale ; chaleur à l'intérieur des terres
Ville de Lisbonne	Retraités à orientation culturelle	Très élevé	5 500–9 000+	Le plus solide du pays	Vallonné, cher
Cascais / Estoril	Côte cosmopolite	Très élevé	5 500–9 500	Excellente	Tarifs premium
Côte d'Argent (Caldas, Óbidos, Nazaré)	Plus calme, vie de ville authentique	En progression	2 200–3 200	Hôpital de Caldas ; 1 h de Lisbonne	Humidité atlantique
Madère	Subtropical, marcheurs	Élevé à Funchal	3 500–5 500	Hôpital de Funchal ; cas complexes envoyés sur le continent	Contraintes insulaires
Alentejo intérieur	Calme rural, budget le plus bas	Faible	1 500–2 500	Évora solide ; distances rurales longues	Étés à 40 °C ; revente lente
Porto / Nord	Vin, gastronomie, vrai hiver	Bon à Porto	3 000–5 500	CUF Porto ; Hospital da Luz	Humidité ; collines raides

Couverture santé — ce que nous affirmons et ce que nous n'affirmons pas

Le réseau privé dominant en Algarve est **HPA Saúde**. Des acquisitions et de nouveaux projets hospitaliers ont été rapportés par la presse régionale (notamment un intérêt de CUF pour HPA, assorti d'engagements réglementaires autour d'un hôpital supplémentaire en Algarve), mais nous n'avons pas pu vérifier les détails opérationnels, les dates d'ouverture ni le projet annoncé Lusíadas Faro à un niveau de source primaire. Traitez les reprises tierces comme provisoires. Le réseau actuel — unités HPA d'Alvor, Gambelas et Faro, plus l'hôpital public de Faro — est aujourd'hui réellement bon et majoritairement anglophone, et c'est sur cette base qu'il faut planifier.

À Lisbonne et Cascais, le paysage privé est mature : **CUF, Hospital da Luz, Lusíadas**. À Madère, attendez-vous à des soins courants adéquats ; les spécialités complexes se font sur le continent.

Choix du bien pour retraités

C'est ici que les retraités prennent le plus souvent des décisions qu'ils regretteront. Quelques principes, par ordre de priorité :

- **Les escaliers.** Acceptables à 65 ans, souvent pas à 80. Villa de plain-pied ou appartement avec ascenseur fiable est le pari le plus sûr à long terme. Villa à deux niveaux ? Confirmez qu'un monte-escalier est physiquement possible avant de signer.
- **Marchabilité.** Quand vous arrêterez de conduire — et un jour vous arrêterez — qu'avez-vous à distance de marche ? Boulangerie, pharmacie, médecin, supermarché, café où le patron vous connaît. Si la réponse n'est pas « tout cela, à dix minutes », reconsidérez. Les belles villas rurales deviennent de belles prisons rurales.
- **Réalité de la piscine.** Agréable en juillet-août. Coûte 100–200 €/mois les dix autres mois et constitue un risque de chute. Beaucoup de retraités finissent reconnaissants d'avoir une piscine commune plutôt qu'une privée.
- **Surface de jardin.** Soyez honnête sur le jardinage que vous ferez réellement à 75 ans. Un jardin méditerranéen de 200 m² en gravier et cactus est autonome. Une pelouse de 1 500 m² avec arbres matures est un mi-temps.
- **Resort/copropriété avec services vs maison isolée.** Les copropriétés fermées avec sécurité 24 h, maintenance sur place et équipements partagés se paient 15–25 % de plus au m² par rapport aux équivalents isolés — et retirent beaucoup de stress opérationnel. Pour les couples sans famille locale, souvent un investissement rentable.
- **Évolutivité.** Largeurs de porte (≥ 80 cm), accès sans marche, chambre au niveau d'entrée ou desservie par l'ascenseur, douche à l'italienne (pas seulement une baignoire), murs de salle de bain renforcés pour des barres d'appui ultérieures. Rien de tout cela n'a besoin d'être installé aujourd'hui ; il faut que ce soit *possible* sans gros travaux.
- **Petits-enfants.** Une chambre d'amis et un jardin ou une plage à distance de marche modifie matériellement la fréquence à laquelle la famille viendra réellement.

Programmes spécifiques retraités

Le Portugal n'a pas un réseau dense de communautés 55+ à l'américaine ou britannique. Quelques options bien établies :

- **Monte da Palhagueira (Santa Bárbara de Nexe, Algarve central)** — village 55+ historique, villas indépendantes, chapelle anglicane, établissement privé de soins/infirmiers attendant, gestion familiale britannique.
- **Algarve Senior Living (Alvor)** — résidence assistée avec personnel clinique sur site.
- **Copropriétés haut de gamme avec services** à Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo et Cascais — qualité de quartier façon conciergerie sans l'étiquette formelle de « résidence pour retraités ».

Si la continuité des soins compte (autonome aujourd'hui, assisté plus tard, soins infirmiers si nécessaire), les villages dédiés restent les plus fiables. Si vous voulez un esprit de quartier plus

classique, une copropriété avec services dans une commune marchable fait le travail à moindre coût.

Le processus d'achat — ce qui change pour un retraité

La mécanique est la même que pour tout acheteur étranger. Les variantes qui pèsent au moment de la retraite :

NIF, représentant fiscal, avocat indépendant (1–1,5 % + TVA) — non négociables. Jamais l'avocat du vendeur, jamais celui de l'agence.

Crédit, si vous en prenez un. Les banques portugaises prêtent aux retraités sous contraintes :

- Le prêt doit être remboursé au plus tard à **75 ans (non-résidents)** ou **80 ans (résidents)** dans la plupart des banques ; certaines vont jusqu'à 85 ans avec assurance-vie.
- LTV typiquement **60–75 %** pour les non-résidents ; jusqu'à 80 % pour les résidents en non-HPP, 90 % pour les résidents en HPP.
- Revenus de pension acceptés, souvent avec décote — les banques veulent une pension nette couvrant environ 3× la mensualité proposée.
- Référence mai 2026 : **Euribor 6M ~2,55 %** (l'indice variable dominant, données BdP mars 2026), 12M ~2,86 %, 3M ~2,28 % — citez des plages, pas des chiffres uniques. Le spread pour retraités non-résidents se situe en général entre 1,0 et 1,5 pp ; nouvelle hypothèque tout compris autour de 3,5–4,5 %.
- Stress test BdP à indice +3 pp sur les contrats variables/mixtes à maturité résiduelle > 10 ans.
- Assurances vie et habitation obligatoires via la banque. L'assurance-vie devient sensiblement plus chère après 70 ans.

Nombreux sont les retraités au-delà de 70 ans qui paient comptant. Si vous empruntez, faites-le au début de l'installation, pendant que les revenus de pension et la santé sont bien documentés.

IMT et coûts d'acquisition — résidence principale (HPP), 2026

Tranches HPP (continent) actualisées pour 2026 : premier palier d'exonération 106 346 €, barème progressif jusqu'à 7,5 % au-delà de 1 150 853 €. Le paquet logement « Construire Portugal » (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, décret-loi complémentaire promulgué le 12 mai 2026) introduit un **IMT forfaitaire de 7,5 % sur les acquisitions par des non-résidents d'immeubles urbains résidentiels**, avec des exceptions pour les acheteurs qui deviennent résidents fiscaux dans les 2 ans (IMT remboursable), les émigrants portugais et les biens loués à loyers modérés. **Le décret-loi doit être édicté avant le 2 septembre 2026 — jusqu'à publication au DR, le 7,5 % forfaitaire est approuvé mais pas encore opérationnel.** Pour la plupart des retraités qui s'installent à temps plein, le statut HPP s'applique et le barème progressif standard régit.

Coûts de transaction détaillés, résidence principale, continent :

Prix du bien	IMT (HPP)	Imposto do Selo 0,8 %	Notaire/registre/admin	Total impôts et frais
300 000 €	~8 580 €	2 400 €	1 500–2 500 €	~12 500–13 500 €
450 000 €	~19 650 €	3 600 €	1 500–2 500 €	~24 750–25 750 €
600 000 €	~32 150 €	4 800 €	1 500–2 500 €	~38 450–39 450 €
900 000 €	~55 500 €	7 200 €	1 500–3 000 €	~64 200–65 700 €

Ajoutez les honoraires d'avocat (1–1,5 % + TVA), expertise, montage du crédit. **Budgétez 8–10 % du prix d'achat** comme coût total d'acquisition au-dessus du prix affiché.

L'**IMT Jovem** n'a pas d'enjeu ici : il ne s'applique qu'aux primo-accédants ≤ 35 ans (exonération totale jusqu'à 330 539 €, partielle jusqu'à 660 982 €). Utile à savoir si un enfant ou petit-enfant achète.

Santé à la retraite

La seule question pratique la plus importante posée par les retraités, et le Portugal y répond bien — avec un maillon faible.

SNS — le système public

Une fois titre de séjour et NIF en main, inscrivez-vous au centro de saúde local pour obtenir un **Número de Utente** et un médecin de famille. Les soins SNS donnent lieu à de petites taxes modératrices (4–12 €, plafonnées) ou sont gratuits. Les hôpitaux sont publics, compétents, gratuits au point d'utilisation ; les délais pour spécialiste non urgent vont de 3 à 6 mois, parfois plus.

Les retraités UE/EEE percevant une pension d'État de leur pays d'origine peuvent enregistrer un **formulaire S1** — leur État d'origine continue de financer leurs soins au Portugal. Plus simple et tout aussi efficace.

Assurance privée

La plupart des retraités combinent SNS et couverture privée pour la rapidité, le choix et le personnel anglophone. Primes mensuelles 2026 :

Profil	Prime mensuelle
65 ans en bonne santé, plan de base	70–110 €
70 ans en bonne santé, intermédiaire	110–170 €
75 ans en bonne santé, complet	180–280 €
Pathologies préexistantes	prime + exclusions ; nombreux assureurs plafonnent les nouvelles adhésions à 70 ans

Principaux acteurs : **Médis** (le plan « Vintage » vise les 70+), **Multicare**, **Tranquilidade** (« +55 »), **Allianz**, **Fidelidade**. Lisez attentivement les exclusions — exclusions de pathologies chroniques et plafonds annuels d'hospitalisation sont fréquents. Certains retraités conservent une police internationale (Cigna Global, Allianz Care) pour la couverture catastrophique et y ajoutent une police nationale pour les soins courants.

Soins de longue durée — le maillon faible

L'offre de soins infirmiers de haute qualité en langue anglaise est limitée et concentrée en Algarve et autour de Lisbonne. Les soins résidentiels de qualité coûtent typiquement **2 500–5 000+ €/mois** avec listes d'attente. Beaucoup de retraités étrangers prévoient de **rentrer dans leur pays d'origine si un placement durable s'impose** — ce scénario doit façonner l'achat immobilier. Une maison difficile à vendre rapidement, dans une zone reculée, devient un vrai problème lorsque la santé change.

Imposition des pensions par pays

Le résultat fiscal dépend de la nationalité, du type de pension et de la version de la convention en vigueur. Les résumés ci-dessous supposent une résidence fiscale portugaise sans IFICI.

Royaume-Uni

La nouvelle **Convention de double imposition Royaume-Uni–Portugal** signée en septembre 2025 est entrée en vigueur le 20 janvier 2026, s'appliquant au Portugal à partir du 1er janvier 2026 et au Royaume-Uni à partir du 6 avril 2026.

- **UK State Pension, pensions privées/professionnelles, SIPPs** : le Portugal a un **droit exclusif d'imposition** pour les résidents fiscaux portugais. Le Royaume-Uni ne peut plus les imposer.
- **Pensions de la fonction publique** (Civil Service, NHS, forces armées) : restent imposées au Royaume-Uni ; non imposables au Portugal.
- **25 % tax-free lump sum** : NON reconnu par le Portugal une fois résident fiscal. **Cristallisez avant de devenir résident fiscal portugais** si vous voulez le percevoir en franchise.

- **Transferts QROPS** : faisables mais de plus en plus complexes ; conseil spécialisé indispensable.

États-Unis

Les citoyens américains sont imposés par les États-Unis sur leurs revenus mondiaux à vie, indépendamment de leur résidence. La convention atténuée :

- **Social Security** : imposable au Portugal (État de résidence). La saving clause permet aussi aux États-Unis de l'imposer ; le crédit d'impôt étranger côté américain évite la double imposition.
- **Distributions 401(k) / IRA / 403(b)** : imposables au Portugal comme revenus de pension (art. 20). Crédits d'impôt étrangers.
- **Roth IRA** : nuancé. Exonéré d'impôt aux États-Unis ; le Portugal ne reconnaît pas automatiquement son caractère exonéré. Le conseil fiscal portugais qualifié compte.
- **Totalization Agreement (1989)** : évite la double cotisation de Sécurité sociale ; permet de cumuler les trimestres.

Canada

La convention de 1999 attribue les droits d'imposition des pensions à la résidence (Portugal). **CPP, OAS, retraits RRSP/RRIF** imposables au Portugal aux taux progressifs ; la retenue à la source canadienne est en général créditable.

Allemagne, France, Pays-Bas

- **Allemagne** : le Portugal impose les pensions privées des résidents ; les pensions de la fonction publique restent en Allemagne.
- **France** : pensions privées françaises imposables au Portugal. Fonction publique en France.
- **Pays-Bas** : plus complexe. La pension d'État néerlandaise (AOW) et les grandes pensions professionnelles peuvent parfois être imposées à la source. Conseil spécialisé indispensable.

Change

Un mouvement de 10 % sur GBP/EUR ou USD/EUR se traduit directement par une variation de 10 % de votre budget courses. Outils pratiques :

- **Wise / Revolut** pour les transferts du quotidien et les cartes multi-devises.
- **Currencies Direct, Moneycorp, OFX, Halo Financial** pour les montants importants et les **contrats forward** verrouillant un taux à l'avance.
- Stratégie raisonnable : un **coussin glissant en euros de 6 à 12 mois** sur un compte portugais, plus un forward pour les grosses sorties connues (achat immobilier).

Planification successorale

Les erreurs les plus coûteuses ici proviennent de la procrastination.

Réserve héréditaire portugaise (legítima)

Le droit successoral portugais réserve une part de la succession aux **herdeiros legitimários** — conjoint, descendants et ascendants en l'absence de descendants :

- Conjoint + enfants ensemble : **deux tiers**.
- Enfants seuls : **deux tiers**.
- Conjoint seul (sans descendants/ascendants) : **la moitié**.
- Ascendants seuls : **un tiers** (parents) ou **un quart** (plus éloignés).

Le solde (« quota disponível ») peut être attribué par testament à qui l'on veut.

Règlement européen sur les successions 650/2012 (« Bruxelles IV »)

Si vous n'êtes pas de nationalité portugaise, vous pouvez **opter pour l'application de la loi de votre nationalité** à votre succession en le déclarant expressément dans un testament. C'est la voie standard pour les retraités venant de pays à pleine liberté testamentaire (Royaume-Uni, États-Unis) qui veulent transmettre comme ils l'entendent. L'option doit être écrite, dans un testament valable, idéalement dans un testament portugais portant sur les biens situés au Portugal.

Bruxelles IV régit le *droit successoral*, non l'*impôt*. Choisir la loi anglaise ne change pas l'Imposto do Selo portugais.

Imposto do Selo sur les successions

Le Portugal a aboli l'impôt classique sur les successions en 2004. Ce qui reste : **Imposto do Selo à 10 %** sur les biens situés au Portugal transmis à des **héritiers non directs** (frères et sœurs, neveux et nièces, amis, concubins non inscrits en união de facto). **Les héritiers directs en sont exonérés** — conjoint, enfants, petits-enfants, parents, grands-parents. Même exonérés, les héritiers doivent déposer la déclaration de succession aux Finanças dans les trois mois suivant le décès.

Recommandations pratiques

- Rédigez un **testament portugais** pour les biens situés au Portugal. Il accélère sensiblement le règlement.
- Insérez une **déclaration d'option Bruxelles IV** dans ce testament si vous voulez la loi de votre pays.
- Maintenez à jour le testament du pays d'origine pour les biens non portugais.
- Concubin non marié ? **Faites enregistrer votre união de facto** pour obtenir les protections du conjoint et l'exonération de 10 % d'Imposto do Selo.
- Consultez un avocat transfrontalier **avant** de finaliser l'achat — la copropriété entre époux a de réelles conséquences successorales.

Erreurs fréquentes des retraités

Une courte liste de regrets, tirés d'une décennie à les voir se rejouer :

1. **Acheter avant d'avoir « test renté » 6–12 mois.** Un souvenir de vacances n'est pas une réalité de résidence. Louez d'abord. Sur un hiver.
2. **Choisir un lieu sur la base d'un souvenir de vacances d'août.** L'Algarve en août et en février sont deux pays différents. Visitez en février.
3. **Sous-estimer l'hiver.** Les maisons portugaises sont notoirement mal isolées. Décembre–février en Algarve est réellement froid à l'intérieur (15–17 °C dans une pièce non chauffée est normal). Budgetez un chauffage correct, du double vitrage, un déshumidificateur.
4. **Acheter trop isolé.** Une ferme à 280 000 € dans l'Alentejo intérieur est irrésistible à la visite et invendable quand il faut partir. Le temps de route jusqu'à un hôpital compte.
5. **Sous-estimer les frais de transaction.** 8–10 % à l'entrée ; exposition aux Mais-Valias à la sortie si le bien cesse d'être votre résidence principale.
6. **Se fier aux « introductions ».** Toujours **votre propre** avocat indépendant.
7. **Exposition au change.** Toute l'épargne liquide dans la devise d'origine pendant que vous payez en euros chaque mois est un appel de marge au ralenti.
8. **Ne rien apprendre du portugais.** L'anglais à vie fonctionne mais vous enferme dans un petit cercle expat et une relation plus transactionnelle avec le pays.
9. **Traiter l'IFICI comme un plan de retraite.** Ce n'en est pas un. Les 20 % affichés ne sont pas pour les pensionnés. Le « sous-régime à 10 % pour les pensions » n'est pas dans la loi à ce jour.

Un budget annuel réaliste

Un couple retraité en Algarve, prix 2026.

Scénario A — Bien payé, mode de vie modeste et confortable

Poste	€ annuel
IMI (maison à 450 k€)	1 400
Charges de copropriété (resort/copro)	2 400
Charges courantes	2 400
Piscine et jardin	1 800
Assurance habitation	350
Voiture (assurance, carburant, entretien, dépréciation)	3 500
Courses	6 000
Restaurants (3×/semaine avec vin)	4 800
Assurance santé (couple, intermédiaire)	2 400
Reste à charge santé	800
Voyages (1 long, 2 courts)	3 500
Habillement, cadeaux, téléphones, divers	2 500
Total	~31 850 €

Un couple plus frugal à Caldas da Rainha ou dans l'Alentejo rural reproduit le même mode de vie pour **18 000–24 000 €**.

Scénario B — Même mode de vie, hypothèque de 250 k€ à ~4 %

Ajoutez environ **14 400 €/an** de capital et intérêts (durée 20 ans) et ~600 € d'assurance-vie — total **~46 800 €/an**.

Scénario C — Cascais, appartement payé, confort urbain

38 000–48 000 €/an — charges de copropriété plus élevées, plus de restaurants, coûts automobiles de la zone de Lisbonne.

Quand les choses changent — rentrer, vendre, survivre seul

Le plan de retraite le plus résilient accepte d'avance que les plans changent. La santé change. Les conjoints meurent. Les priorités familiales évoluent.

- **Plus-values.** Les non-résidents, depuis la réforme de 2023, peuvent opter pour le même régime que les résidents : **50 % du gain net entre dans l'IRS aux taux progressifs**, en tenant compte du revenu mondial pour la détermination du taux. Le « taux forfaitaire de 28 % sur 100 % du gain pour les non-résidents » fréquemment cité est faux depuis 2023. Si le bien est votre **HPP** et que vous réinvestissez le produit dans une autre résidence principale UE/EEE dans les 36 mois (ou 24 mois avant la vente), vous pouvez **reporter le gain**. La Lei 9-A/2026 étend le report au réinvestissement dans un bien résidentiel destiné à la location à loyers modérés ($\leq 2\,300$ €/mois).
 - **Délai de vente.** Bien littoral algarvien en bon état, bien valorisé : 3–9 mois. Rural intérieur, grandes villas familiales, bien atypique : 12–24+ mois. Cascais et le centre de Lisbonne sont relativement liquides en marché normal.
 - **Un conjoint seul.** Si l'un des conjoints décède, le survivant réalise souvent que le bien est trop grand, trop isolé ou trop dépendant de la voiture pour être géré seul. Acheter en gardant ce scénario à l'esprit — une ville à vie sociale riche et services à pied — protège le conjoint survivant. Ce n'est pas un exercice morbide ; c'est le déclencheur unique le plus fréquent de revente chez les retraités.
 - **Rentrer pour être pris en charge.** Conservez assez de capital hors du bien portugais pour financer un scénario retour-et-soins. Le bien portugais est le chapitre européen, pas le plan de retraite tout entier.
-

Conclusion

Le Portugal en 2026 n'est plus la victoire fiscale qu'il était il y a dix ans. Le taux de 10 % sur les pensions étrangères a disparu. L'IFI n'est pas pour les retraités. Les prix immobiliers en Algarve sont plus élevés qu'il y a cinq ans. Le Golden Visa n'accepte plus l'immobilier résidentiel.

Et pourtant un couple retraité, avec une villa de plain-pied à 350–500 k€ ou un bel appartement à Cascais ou à Caldas da Rainha, des soins en anglais à proximité, une communauté active d'expatriés et d'amis portugais, des hivers doux et de beaux étés — cette vie est accessible pour **30 000–40 000 € par an**, dans l'un des pays les plus sûrs d'Europe, avec à la clé les droits de citoyenneté européenne.

Les retraités qui réussissent partagent quelques habitudes. Ils **louent avant d'acheter**. Ils **font appel à des professionnels indépendants** — pas à des recommandations. Ils apprennent un peu de portugais. Ils choisissent une commune avec des services à distance de marche. Ils planifient honnêtement le jour où la santé changera. Rien de tout cela n'est compliqué. Tout cela mérite d'être fait correctement. La décision à prendre ce mois-ci, c'est quels six mois vous allez louer — pas quelle maison vous allez acheter.

Lectures liées

- **Vivre au Portugal** — calendrier fiscal de l'installation par rapport à l'achat, séquençage HPP, ordre des opérations résidence-vs-achat.
 - **Impôts et frais d'achat immobilier au Portugal** — la référence canonique pour les calculs d'IMT, Imposto do Selo, AIMI et IMI cités dans tout ce guide.
 - **Où acheter en Algarve** — guide d'orientation sous-régionale pour les retraités qui ont restreint à l'Algarve mais pas à une commune.
 - **Le coût réel d'être propriétaire en Algarve** — coûts récurrents au-delà du tableau budget ci-dessus ; l'iceberg sous le prix d'achat.
 - **Quand acheter au Portugal n'a pas de sens** — le test honnête louer-vs-acheter, y compris le profil retraité.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous sommes un **conseil côté acheteur**, focalisé sur l'Algarve. Pour nos clients retraités, nous conduisons un **Retirement Buyer Audit** — indépendant de toute agence, payé par vous, par écrit — qui couvre :

- Une **notation de marchabilité et de résilience santé** de tout bien présélectionné (escaliers, évolutivité, distance à l'hôpital, liquidité de revente), à partir de 750 €.
- Une **note de calendrier fiscal** coordonnant votre demande D7, votre évaluation NHR/IFICI et votre achat avec un conseiller fiscal portugais de votre choix, à partir de 1 200 €.
- Un **mandat d'acheteur complet** jusqu'à la signature : présélection, due diligence technique, négociation, coordination avec l'avocat — généralement 1,0–1,5 % du prix d'achat.

Nous n'acceptons aucune commission d'agence, promoteur ou banque. Nous refusons régulièrement des clients. Si vous voulez en parler, le premier échange est gratuit et honnête.

Sources

Sources primaires

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par maturité
- Vistos.MNE — D7 moyens de subsistance
- INE — Statistiques des prix du logement au niveau local

- SSA — Accord de totalisation États-Unis–Portugal

Documentation professionnelle / cabinets d'avocats

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Morais Leitão — Legal Alert : réglementation IFICI
- PwC Portugal — IMT nouvelles tables pratiques 2026
- PwC — Fiscalité individuelle des revenus
- OCC — IRS : Mais-Valias immobilières des non-résidents
- Cuatrecasas — TVA réduite et avantages fiscaux pour le logement

Pour aller plus loin

- Idealista — Coût de la retraite au Portugal 2026
- Blevins Franks — Le NHR 2.0 du Portugal
- Relocate Handbook — Pension britannique et fiscalité au Portugal
- Relocate Handbook — Prendre sa retraite au Portugal depuis les États-Unis

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié face à CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Ce guide est mis à jour chaque fois que la législation sous-jacente ou les règles macroprudentielles de Banco de Portugal évoluent matériellement — en général deux fois par an. Rien ici ne constitue un conseil fiscal ou juridique ; consultez un conseiller fiscal portugais et un avocat indépendant avant toute signature.

Vous souhaitez un conseiller acheteur sur votre cas précis ?

2nd Haus est un conseil immobilier côté acheteur, spécialisé en Algarve. Nous vous dirons de ne pas acheter si c'est la réponse honnête.

[Parler à 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licence AMI 15284 · Ce guide est une information générale, pas un conseil juridique ou fiscal. Vérifiez avec vos propres professionnels avant toute signature.