

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

POUR COMMENCER

VERIFIED 2026-05

---

# Résidence Secondaire au Portugal

Acheteurs étrangers d'une résidence secondaire au Portugal

## TL;DR

- La plupart des acheteurs étrangers achètent le mauvais bien parce qu'ils confondent un souvenir de vacances avec un cas d'usage. Définissez d'abord le cas d'usage, ensuite tout le reste.
- L'IMT pour non-résidents évolue vers un taux unique de 7,5%, avec exceptions — mais le décret-loi opérationnel a été promulgué le 12 mai 2026 et n'est pas encore en vigueur. Anticipez-le ; ne le payez pas avant qu'il n'existe.
- L'économie de l'Alojamento Local est réelle mais plus mince que la brochure ne le suggère : rendements bruts 6,5–10,5%, rendements nets 2,5–5%. La location transforme un coût de mode de vie en équilibre, pas un bien en investissement.

**Statistique-clé 2026** : les acheteurs étrangers ont acquis **27,6%** de toutes les transactions de logement familial au Portugal en 2025 — en baisse depuis le pic de 31% en 2023 et la part la plus faible depuis 2021 (INE, mars 2026). Le récit de la « vague d'acheteurs étrangers » a deux ans de retard. Vous achetez sur un marché qui se normalise, pas dans une frénésie.

## Introduction : Les Deux Faces du Rêve

La plus grande partie de ce que vous lisez en ligne sur l'achat d'une résidence secondaire au Portugal est écrite par des gens qui ne sont payés que si vous achetez quelque chose. Ce guide ne fonctionne pas ainsi.

Une résidence secondaire portugaise peut être l'une des meilleures décisions de qualité de vie que vous prendrez. Elle peut aussi devenir une hémorragie financière lente et bilingue qui transforme un pays de vacances aimé en source d'angoisse administrative de bas niveau. La différence ne tient presque jamais au bien lui-même — elle tient à savoir si l'acheteur a été honnête, avant de signer, sur ce à quoi la maison sert vraiment.

Ce guide est du côté de l'acheteur et délibérément anti-commercial. Le lecteur visé est un acheteur étranger, probablement non-résident, qui considère un bien entre 350 k€ et 2 M€. Si vous achetez un front de mer à Comporta à 5 M€, les questions structurelles sont différentes et vous devriez travailler avec un conseiller fiscal spécialisé dès le premier jour.

## I. Définissez le Cas d'Usage Avant de Regarder une Seule Annonce

Il y a trois cas d'usage distincts. Ils tirent dans des directions opposées sur presque toutes les décisions — localisation, type de bien, agencement, finitions, piscine, sécurité. Choisissez-en un, en une phrase, avant votre premier voyage de visites.

### Cas A — Usage familial pur

Vous l'utiliserez 6 à 14 semaines par an. Elle reste vide le reste du temps. Pas d'étrangers dans votre lit. Amis et famille bienvenus, mais aucune commercialisation.

C'est l'option la plus chère en cash pur parce que rien ne compense les coûts courants — mais c'est la moins stressante et la version qui délivre le dividende mode de vie. Photos de famille au mur, votre machine à café préférée sur le plan de travail. Le maillot mouillé de personne d'autre n'atterrit jamais sur votre canapé.

### Cas B — L'utiliser, puis la louer quand vous n'y êtes pas

Vous l'utiliserez 4 à 10 semaines par an (typiquement juillet plus quelques semaines d'épaule) et la louerez le reste via Airbnb / Booking / un gestionnaire local. Les revenus locatifs compensent une partie ou la totalité des coûts courants.

Le modèle le plus courant chez les acheteurs étrangers. C'est aussi celui qui dérape le plus souvent, parce qu'on sous-estime l'usure, les commissions de gestion, la charge réglementaire (licence Alojamento Local, TVA, comptabilité), et l'impossibilité de garder le bien en état de showroom à la fois pour vous-même et pour 25 changements de locataires par an. Le calcul peut marcher — juste pas aussi facilement que la brochure le suggère.

### Cas C — Résidence de retraite en devenir

Vous êtes à 5–10 ans de passer la moitié de l'année (ou plus) au Portugal. Vous voulez planter le drapeau maintenant et déménager progressivement vos affaires. Éventuellement vous pourriez changer de résidence fiscale ; l'IFICI (le successeur du NHR) peut s'appliquer si vous avez une profession éligible — notez que **les pensions étrangères ne sont pas couvertes** par l'IFICI, contrairement à beaucoup de contenu obsolète sur internet.

Sans doute le cas d'usage le plus intelligent parce que vous achetez en pensant à votre futur vous de 60 ans, pas à votre vous actuel de 45 ans en vacances. Cela signifie généralement choisir une région avec une habitabilité toute l'année (soins de santé matures, bonnes liaisons aériennes, ville accessible à pied) plutôt que le plus joli site estival.

**Test honnête** : écrivez quel est votre cas d'usage, en une phrase, avant de réserver votre premier voyage de visites. Si votre conjoint écrit une phrase différente, n'achetez rien jusqu'à ce que vous vous mettiez d'accord. Environ un tiers des cas de « regret de résidence secondaire » sont simplement deux personnes qui ont silencieusement acheté des biens différents.

## 2. Les Meilleures Régions pour Résidence Secondaire (Prix 2026)

Le Portugal est petit, mais ses marchés de résidence secondaire sont très différents. Les prix de référence ci-dessous viennent de la publication annuelle 2025 de l'INE (avril 2026) et de l'indice idealista de mai 2026. L'INE place la médiane de l'Algarve à **3 139 €/m<sup>2</sup>** et le Grand Lisbonne à **3 439 €/m<sup>2</sup>** ; l'indice de prix demandé d'idealista est plus élevé (demandé ≠ transaction).

## L'Algarve — la réponse évidente, et la bonne pour la plupart

300 jours de soleil, 200 km de côte, infrastructure internationale mature, aéroport de Faro avec des vols directs vers toute l'Europe du Nord, et une couche professionnelle anglophone qui comprend véritablement les acheteurs non-résidents. La médiane de transaction en Algarve tourne autour de 360 000 € ; la moyenne est plus proche de 470 000 € à cause de la distorsion du luxe.

Micro-marché de l'Algarve	Prix typique 2026	Caractère	Potentiel locatif
<b>Lagos</b> (Ouest)	~4 000 €/m <sup>2</sup> moyen ; villas 600 k€–1,5 M€	Vraie ville, économie à l'année, côte spectaculaire	Fort ; saison longue
<b>Carvoeiro</b> (Centre–Ouest)	Villas 500 k€–1,5 M€ avec piscine ; apparts à partir de 350 k€	Pittoresque, intime, côte de falaises	Fort juin–sept., faible en hiver
<b>Vilamoura</b> (Centre)	Apparts 450 k€–900 k€ ; villas 1 M€–3 M€+	Marina/golf resort, soigné, international	Marché Alojamento Local le plus fiable de l'Algarve
<b>Quinta do Lago / Vale do Lobo</b>	Villas 1,5 M€–10 M€+	Resort haut de gamme, fermé, golf	Fort mais base de coûts élevée
<b>Tavira</b> (Est)	2 500–3 500 €/m <sup>2</sup>	Sensation de Portugal ancien, moins touristique, accessible à pied	Plus faible mais en croissance ; clientèle de longue durée
<b>Olhão / Fuseta</b>	Apparts 250 k€–500 k€	Authentique, ambiance village de pêcheurs	De niche mais en croissance

La division classique : **ouest** (Lagos, Sagres, Aljezur) pour surfeurs, familles et côte plus sauvage ; **centre** (Albufeira, Vilamoura, Carvoeiro, Quinta do Lago) pour golf, marinas et vie de resort ; **est** (Tavira, Cabanas, Fuseta) pour caractère, densité plus faible et mer d'hiver plus chaude.

## Côte de Lisbonne — urbain et plage

Pour les acheteurs qui veulent la ville en plus de la mer, et qui prévoient d'utiliser le bien toute l'année.

- **Cascais et Estoril** : moyennes 6 500–9 000 €/m<sup>2</sup>, zones prime (Quinta da Marinha, Birre, Monte Estoril) régulièrement au-dessus de 10 000 €/m<sup>2</sup>. 30 minutes en train de Lisbonne, écoles, restaurants toute l'année. Le choix « facile » pour les acheteurs qui voyagent pour le travail.
- **Comporta / Melides** : front de plage prime 16 000+ €/m<sup>2</sup> après que les valeurs prime ont à peu près doublé en cinq ans. Faible densité, forêt de pins, le marché de luxe le plus discret du Portugal. Offre minuscule, esthétique particulière. Les bonnes affaires n'existent pas ici.
- **Sintra et Colares** : plus frais, plus vert, plus excentrique. Beau mais humide en hiver.

## Madère — l'île à l'année

Madère est sous-estimée par les acheteurs qui se soucient de la stabilité climatique (18°C en février, 25°C en août). Funchal tourne autour de 3 900 €/m<sup>2</sup> ; apparts 450 k€–900 k€ ; villas 1 M€–3 M€.

**Attention** : l'Alojamento Local est plus restrictif à Madère que sur le continent — vérifiez la réglementation régionale avant de compter sur des revenus locatifs.

## Porto et la Côte d'Argent

- **Foz do Douro / Nevogilde** : 4 500–7 500 €/m<sup>2</sup>, front océanique plus élevé. Sophistiqué, gastronomique, accessible à pied. Hivers plus froids/humides qu'en Algarve.
- **Côte d'Argent** (Óbidos, Nazaré, Peniche, Ericeira) : l'alternative budget intermédiaire. Moins cher, moins développé, scène surf-et-plage, règles d'Alojamento Local plus faciles qu'à Lisbonne. Vaut un examen sérieux si votre budget est de 300 k€–600 k€ et que vous pouvez vivre sans géographie évidente.

## 3. Types de Biens : Ce Qui Fonctionne Vraiment comme Résidence Secondaire

Type	Forces	Faiblesses
<b>Villa avec piscine privée</b>	Le rêve algarvien classique ; forts tarifs locatifs ; intimité	Coûts courants les plus élevés (10–20 k€/an) ; piscine et jardin demandent gestion ; risque sécurité quand vide
<b>Maison de ville (resort ou village)</b>	Entretien plus faible ; piscine commune ; fermer-et-partir	Moins d'intimité ; politique de copropriété ; piscine partagée en haute saison
<b>Appartement de resort (Vilamoura, QdL, Cascais)</b>	Le moins de tracas ; conciergerie gère tout ; locatif fort	Charges de copropriété 100–400 €/mois ; moins de caractère ; plafonds AL dans certains immeubles
<b>Quinta / ferme</b>	Terrain, caractère, vignes et oliviers	Entretien lourd ; puits/fosses ; isolée en hiver ; difficile à louer
<b>Appartement vieux centre (Tavira, Lagos, Funchal)</b>	Caractère, accessible à pied, louable	Espace extérieur limité ; escaliers ; bruit ; humidité
<b>Copropriété fermée</b>	Sécurité, équipements communs, personnel 24h/24	Stérile ; politique de copropriété ; charges

**Règle empirique** : chaque 25 m<sup>2</sup> supplémentaires de jardin, chaque mètre supplémentaire de piscine, chaque équipement distant additionnel est un engagement d'entretien, pas seulement un achat. Si

vous êtes à l'étranger 40 semaines par an, choisissez le bien que votre futur vous peut ignorer pendant 10 semaines d'affilée.

## 4. Le Processus d'Achat pour Non-Résidents

Le Portugal est véritablement ouvert aux acheteurs étrangers. Aucune restriction de nationalité et le processus est bien rodé. La mauvaise nouvelle : il y a huit ou neuf pièces mobiles et les mettre dans le mauvais ordre coûte des mois.

1. **NIF (Número de Identificação Fiscal)** — chaque acheteur en a besoin. Les résidents UE/EEE le demandent directement au Finanças ou en ligne. Les acheteurs non-UE/EEE (RU, USA, Canada, Suisse) ont besoin d'un représentant fiscal pour l'obtenir. Coût : 100–250 € pour l'émission + 100–350 €/an de représentation continue.
2. **Compte bancaire portugais** — Millennium BCP, Novobanco, ActivoBank et Santander servent tous les non-résidents. Comptez 2–4 semaines.
3. **Avocat indépendant** — non négociable. Budget 2 500–6 000 €. Son rôle est de vérifier la Caderneta Predial, la Certidão Permanente, la *Licença de Utilização*, la situation hypothécaire, les servitudes, et la correspondance entre ce qui a été visité et ce qui est enregistré. N'utilisez jamais l'avocat du vendeur ni un avocat « recommandé » par l'agent. Vérifiez la *Cédula Profissional* de l'avocat à l'Ordem dos Advogados.
4. **Contrat de réservation** (optionnel) — 3 000–10 000 € pour retirer le bien du marché 2–4 semaines. Doit être **entièrement remboursable** si des problèmes de titre sont trouvés.
5. **CPCV (Contrato Promessa de Compra e Venda)** — le contrat préliminaire contraignant. Typiquement 10% d'acompte (parfois 20–30%), conclusion à 30–90 jours. Ne signez qu'après due diligence complète. Si vous renoncez, vous perdez l'acompte. Si le vendeur renonce, il vous doit le double.
6. **Finalisation du crédit immobilier** (le cas échéant) — voir §9. Comptez 6–10 semaines entre demande et offre formelle.
7. **IMT et Imposto do Selo** — payés avant l'escritura via Portal das Finanças.
8. **Escritura (acte authentique)** — chez un notaire, lue à voix haute en portugais (apportez un traducteur), les fonds sont libérés, les clés remises. Procuration permise.
9. **Enregistrement** — votre avocat enregistre à la Conservatória do Registo Predial.

**Délai total** : 8–16 semaines avec NIF, avocat et banque déjà en place ; 3–6 mois en partant de zéro.

## 5. Coûts Totaux d'Acquisition en 2026 — Où en Est Vraiment l'Histoire de l'IMT

Le changement majeur pour les non-résidents en 2026 est la **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — le « Pacote Fiscal da Habitação », politiquement marqué *Construir Portugal*. Elle a approuvé, entre autres choses, un **IMT plat de 7,5%** sur toute acquisition non-résidente d'immeuble urbain résidentiel, quel que soit le prix, avec cinq exceptions.

**Important — lisez ceci avant d'établir votre budget.** La Lei 9-A/2026 est une *autorização legislativa*. Le *decreto-lei autorizado* complémentaire contenant les règles opérationnelles a été promulgué par le Président le **12 mai 2026** et doit être publié au DR avant le 2 septembre 2026. Jusqu'à la publication au DR de ce DL, le 7,5% plat est **approuvé mais pas encore opérationnel**. Si vous signez l'escritura avant publication, vous payez selon la table progressive existante — qui, pour un non-HPP (résidence secondaire), va déjà de 1% à 8% avec une tranche plate de 7,5% au-dessus de 1 150 853 €. Après publication du DL, le 7,5% plat s'applique dès le premier euro pour les non-résidents qui ne se qualifient pas pour une de ces exceptions :

1. L'acheteur est déjà résident fiscal au Portugal à l'acquisition ;
2. L'acheteur devient résident fiscal au Portugal dans les **2 ans** suivant l'acquisition (avec droit au remboursement de l'IMT) ;
3. L'acheteur est un émigrant portugais qui acquiert un logement au Portugal ;
4. Le bien est loué à « renda moderada » ( $\leq 2\,300$  €/mois) dans les **6 mois** suivant l'acquisition, pendant au moins **36 mois** durant les 5 premières années post-acquisition ;
5. L'acheteur est en service officiel de l'État portugais à l'étranger.

Conséquence pratique pour une villa algarvienne : si vous restez non-résident et utilisez le bien purement pour usage familial/AL saisonnier, vous payez 7,5% plat dès que le régime est opérationnel. Si vous changez de résidence fiscale dans les deux ans, ou si vous vous engagez à un bail long à loyer modéré, vous pouvez réclamer la différence en retour.

## L'empilement des coûts

Coût	Taux / montant	Notes
IMT	7,5% plat (non-résident, une fois le DL publié) ; sinon table progressive	Remboursement disponible sous les exceptions 2 et 4
Imposto do Selo	0,8% du prix/VPT	Toujours dû
Honoraires notariaux	600–1 500 €	
Registre foncier	250–500 €	
Honoraires d'avocat	0,5%–1,5% (ou fixe 2 500–6 000 €)	
Coûts hypothécaires (si financé)	~1–2% du prêt : frais de dossier + droit de timbre sur le prêt (0,6%) + évaluation 300–600 €	
Représentation fiscale (non-UE)	100–350 €/an	
Virement / change	0,3%–1%	Wise, Revolut Business ou courtier spécialisé — jamais votre banque de détail

## Exemples chiffrés (après publication du DL, non-résident, sans hypothèque)

### Appartement de 500 000 €, Carvoeiro

Poste	Montant
Prix d'achat	500 000 €
IMT (7,5% plat)	37 500 €
Imposto do Selo (0,8%)	4 000 €
Notaire + Registre	1 500 €
Avocat (1%)	5 000 €
<b>Total</b>	<b>548 000 € (prime 9,6%)</b>

### Villa de 750 000 €, Vilamoura

Poste	Montant
Prix d'achat	750 000 €
IMT (7,5%)	56 250 €
Imposto do Selo (0,8%)	6 000 €
Notaire + Registre	1 800 €
Avocat (0,8%)	6 000 €
<b>Total</b>	<b>820 050 € (prime 9,3%)</b>

### Villa de 1 000 000 €, Quinta do Lago

Poste	Montant
Prix d'achat	1 000 000 €
IMT (7,5%)	75 000 €
Imposto do Selo (0,8%)	8 000 €
Notaire + Registre	2 000 €
Avocat (0,7%)	7 000 €
<b>Total</b>	<b>1 092 000 € (prime 9,2%)</b>

**Prévoyez 9–10% en plus du prix affiché pour les non-résidents dès que le nouveau régime sera opérationnel.** C'est le poste le plus sous-budgétisé de la transaction. Tant que le DL n'est pas au DR, utilisez l'échelle progressive — pour une résidence secondaire à 500 k€, cela représente environ 19–22 k€ d'IMT, pas 37,5 k€.

## 6. Coûts Courants de Détention

C'est là que les acheteurs étrangers sous-estiment de 30–50%. Voici un empilement réaliste 2026 pour une villa algarvienne.

Coût	Fourchette typique (2026)	Notes
<b>IMI</b> (taxe foncière annuelle)	0,3%–0,45% du VPT	Le VPT vaut généralement 30–60% de la valeur de marché
<b>AIMI</b> (impôt sur le patrimoine immobilier)	0,7% au-dessus de 600 k€ VPT individuel / 1,2 M€ couple ; 1,0% au-dessus de 1 M€/2 M€ ; 1,5% au-dessus de 2 M€/4 M€	Uniquement sur le VPT immobilier portugais au-dessus du seuil
<b>Assurance bâtiment</b>	350–900 €	Obligatoire ; base valeur de reconstruction
<b>Assurance contenu</b>	200–600 €	Optionnelle mais conseillée
<b>Charges de copropriété</b>	100–400 €/mois	Plus à Quinta do Lago / Cascais prime
<b>Internet + TV</b>	40–60 €/mois	Haut débit toujours actif vaut la peine pour caméras de sécurité
<b>Abonnements fixes services</b>	25–45 €/mois	Minimums contractuels s'appliquent même quand vide
<b>Eau + assainissement</b>	300–800 €/an (usage léger)	Plus élevé avec piscine/jardin
<b>Alarme / télésurveillance</b>	25–60 €/mois	De plus en plus standard
<b>Entretien piscine</b>	60–90 €/mois + électricité 30–50 €/mois	
<b>Jardin / paysagisme</b>	100–250 €/mois	Selon taille, arrosage
<b>Femme de ménage</b>	15–18 €/heure, 4–8 heures par visite	
<b>Service de surveillance</b> (sans location)	40–100 €/visite, hebdomadaire ou bihebdomadaire	Courrier, fuites, humidité, jardin
<b>Réparations / remplacements divers</b>	0,5%–1% de la valeur/an	Toujours plus que vous ne pensez

### Exemple chiffré — villa Vilamoura 750 k€, VPT 380 000 €

- IMI à 0,35% du VPT = **1 330 €/an**
- AIMI : VPT en dessous du seuil de 600 k€ → **0 €**
- Combiné : **1 330 €/an**

## Exemple chiffré — villa Quinta do Lago 1,2 M€, VPT 700 000 €

- IMI à 0,32% du VPT = **2 240 €/an**
- AIMI sur 100 000 € au-dessus du seuil individuel à 0,7% = **700 €/an**
- Combiné : **2 940 €/an** (déclaration conjointe abriterait tout cela sous le seuil couple de 1,2 M€)

## 7. La Louer : Alojamento Local en 2026

Si votre cas d'usage est B (l'utiliser, puis la louer), vous opérez sous Alojamento Local. Le cadre s'est stabilisé après les turbulences de 2023–2024 — voici où il en est vraiment.

### Cadre actuel

- Le **Decreto-Lei 76/2024** (en vigueur depuis le **1er novembre 2024**) a annulé la plupart des restrictions de la *Mais Habitação* de 2023. Les licences d'Alojamento Local redeviennent **permanentes et transmissibles avec le bien**. La CEAL (Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local) a été abrogée. Le gel national des nouveaux enregistrements en appartement a été levé. La régulation des zones de contention et de croissance a été dévolue aux municipalités.
- Le **Règlement UE 2024/1028** s'applique à partir du **20 mai 2026**. Les plateformes (Airbnb, Booking, Vrbo) doivent valider le numéro RNAL de chaque annonce portugaise ; les annonces non licenciées sont sujettes à retrait automatique. Les États membres doivent fixer des sanctions ; l'acte de transposition portugais est en attente à mi-mai 2026.
- **Contention municipale** : Lisbonne a resserré la majeure partie de son centre historique ; Porto a des zones similaires. L'Algarve, la Côte d'Argent et la plupart des marchés secondaires restent largement ouverts. Les listes de contention changent fréquemment — consultez la carte actuelle de la câmara municipal, ne vous fiez pas aux guides.

### Obtenir la licence

1. Confirmez que le bien se trouve dans une zone où le nouvel Alojamento Local est autorisé.
2. Confirmez que la *propriedade horizontal* du bâtiment et l'*acta* de copropriété n'interdisent pas l'Alojamento Local.
3. Enregistrez-vous au RNAL via le *Balcão Único Eletrónico* ; le numéro AL est typiquement émis en 30–60 jours.
4. Affichez le numéro sur le bien, sur chaque annonce et sur chaque facture.
5. Respectez les exigences de sécurité : extincteur, détecteur de fumée, kit de premiers soins, information en 4 langues, livre de réclamations.

Sanctions pour exploitation sans Alojamento Local : jusqu'à **40 000 €** par infraction.

### Traitement fiscal des revenus d'Alojamento Local (non-résident, 2026)

L'Alojamento Local est un revenu de **Catégorie B (entreprise)**, pas de Catégorie F. Sous le régime simplifié (par défaut en dessous de 200 000 € de chiffre d'affaires) :

- Appartements et villas : **35%** des revenus bruts sont imposables.

- Hospedagem (chambres) : 15%.
- Biens en zone de contention : 50%.

Les non-résidents paient un **IRS plat de 25%** sur la part imposable. Taux effectif sur le revenu brut d'AL : **~8,75%** (35% × 25%) pour une villa ou un appartement standard.

**TVA** : depuis le 1er juillet 2025, les opérateurs d'AL non-résidents doivent s'enregistrer à la TVA, facturer **6% de TVA** sur les séjours, et nommer un représentant fiscal. Prévoyez 600–1 500 €/an pour la comptabilité.

## Occupation et ADR réalistes (2026)

Région / bien	ADR pic	ADR épaule	Occupation annuelle	Revenu brut
Vilamoura appartement T2	180–260 €	100–140 €	60–70%	25–38 k€
Vilamoura villa T4 avec piscine	450–800 €	220–350 €	55–65%	55–95 k€
Lagos villa T3 avec piscine	350–650 €	170–280 €	55–70%	40–75 k€
Carvoeiro appartement T2	150–220 €	90–130 €	50–65%	20–32 k€
Tavira maison de ville T2	120–180 €	70–110 €	45–55%	15–22 k€
Cascais appartement T2	180–280 €	120–180 €	60–75%	30–45 k€
Comporta villa (luxe)	1 200–3 500 €	600–1 500 €	35–55%	80–250 k€ +
Funchal appartement T2	120–180 €	80–120 €	60–75% (plus régulier)	22–35 k€

**Vérification de réalité** : les rendements bruts typiques pour la location courte durée en Algarve sont de 6,5%–10,5%. Après gestion (15–25%), impôt AL (~9% effectif), assurance, nettoyage approfondi, remplacements et vos propres semaines d'usage, **les rendements nets sont généralement de 2,5%–5%**. Quiconque vous annonce 8% net extrapole juillet sur douze mois.

## 8. Gestion Immobilière : Trois Modèles

### Modèle 1 — Gestion locative tout-en-un

La commission standard en Algarve est de **20% + 6% de TVA = 21,2% effectifs**. Ils gèrent annonce, tarification, calendrier, communication invités, check-in/out, linge, ménage, réapprovisionnement, triage de maintenance courante, relevés trimestriels. Les frais de ménage, le linge et les consommables sont normalement additionnels.

## Modèle 2 — Gardien uniquement (forfait fixe)

Pour les propriétaires qui ne louent pas. Visites hebdomadaires/bihebdomadaires, surveillance du jardin et de la piscine, vérifications post-tempête, ménage approfondi trimestriel, coordination d'artisans. Coût typique : 150–400 €/mois.

## Modèle 3 — Hybride

Le propriétaire publie sur Airbnb (en payant les frais d'hôte de 3% plus les frais invités), le co-hôte local prend 8–12% pour gérer les opérations physiques, plus le ménage par changement. Le moins cher si vous avez la tolérance administrative.

## Checklist drapeaux rouges avant de signer

- Gèrent-ils des biens qu'ils possèdent eux-mêmes ? (Conflit d'intérêts si oui)
- Vont-ils partager des chiffres de revenu *net* de biens comparables (pas le brut affiché) ?
- Les relevés sont-ils mensuels avec transparence complète au niveau de la réservation ?
- Cautions et dégradations — comment sont-elles traitées ?
- Pouvez-vous résilier le contrat avec 60 jours de préavis ?
- Sont-ils intégrés à un vrai PMS / channel manager, ou font-ils tourner des tableurs ?
- Vous factureront-ils avec un véritable *fatura-recibo* à des fins fiscales ?

Évitez les gestionnaires qui refusent les historiques 12 mois, ne montreront pas de relevé propriétaire anonymisé, ou poussent une « exclusivité à vie ».

# 9. Financer une Résidence Secondaire

La plupart des non-résidents paient comptant parce que la facture d'IMT plus le droit de timbre sur le prêt plus les frais de dossier ajoutent du frottement — et parce que les fonds propres de la résidence principale financent souvent l'achat. Mais une dette en euros contre un actif en euros est une couverture naturelle, et les taux hypothécaires 2026 restent compétitifs.

## Aperçu 2026 pour les non-résidents

- **LTV (pratique de marché)** : typiquement 60–75% pour les non-résidents ; les résidents atteignent 80–90% sur la HPP. Le cadre macroprudentiel du Banco de Portugal plafonne le non-HPP / investissement à 70% LTV.
- **Durée** : habituellement plafonnée à 30 ans et à l'âge de 75–80 ans.
- **Taux (mi-mai 2026)** : variable Euribor + spread typiquement 1,0–1,5 pp pour les profils solides ; fixe 5–10 ans disponible avec une légère prime. L'Euribor 6M, l'indice dominant dans le stock variable portugais, était à **2,548%** au 13 mai 2026 (EMMI) ; Euribor 12M à **2,860%**. Citez les taux en fourchettes avec une date « as of » — ils bougent.
- **Plafond DSTI** : 50% (recommandation BdP ; part limitée de nouveau crédit autorisée à 50–60%).
- **Test de stress** : capacité de l'emprunteur testée à l'indice + 3 pp.

- **Documentation** : 6 mois de relevés bancaires, 2 années de déclarations fiscales, justificatifs de revenus, déclaration de dettes.

Les hypothèques résidence secondaire et investissement attirent typiquement une prime de spread de 0,1–0,3 pp au-dessus des taux résidence principale. Les courtiers battent généralement ce que vous obtenez en allant en agence.

## 10. Éviter les Erreurs d'Achat Émotionnelles

Vous visiterez en été. Vous tomberez amoureux à l'heure dorée. Vous envisagerez alors de dépenser six ou sept chiffres sur ce sentiment. Les schémas qui piègent les acheteurs :

**La vue « été seulement ».** Presque tous les voyages de visite ont lieu en juin–septembre. Vous voyez les falaises à leur plus cinématographique, le bougainvillier en fleur, chaque restaurant ouvert. Vous ne voyez pas l'humidité de janvier sur les murs nord, les volets fermés en novembre, le brouillard de mer qui s'installe deux semaines en mars. Visitez en février avant le CPCV. Si vous ne pouvez pas, demandez à trois résidents locaux comment se passe vraiment l'hiver.

**Tomber pour le « potentiel ».** « Il faut juste un rafraîchissement. » « On pourrait ouvrir le mur de la cuisine. » La rénovation coûte 1 500–2 500 €/m<sup>2</sup> pour un travail correct en Algarve, plus une prime d'optimisme de 30% et un retard de 6–18 mois. Achetez tel quel ou achetez autre chose.

**Confondre souvenir de vacances et réalité quotidienne.** Vivre quelque part quatre mois par an est différent d'être touriste pendant quinze jours. Où est le supermarché ouvert en janvier ? Où est le médecin généraliste ? Le pharmacien importe plus que le bar sur le toit.

**Ignorer la réalité de la mi-saison pour l'AL.** Carvoeiro est le paradis en juillet. De mi-octobre à mi-mars, la moitié des restaurants ferme et les réservations AL s'effondrent. Vilamoura, Lagos, Cascais et Funchal tiennent mieux en mi-saison parce qu'ils ont des économies locales à l'année ; les villages purement resort, non.

**Trop se fier aux comparables de l'agent.** Le prix demandé est souvent 8–15% au-dessus de ce qui se transige réellement. Insistez pour que votre avocat tire les comparables de *Casa Pronta / Finanças*, pas seulement des annonces idealista.

**Acheter sans agent d'acheteur.** Au Portugal, le vendeur paie l'agent (typiquement 3–6%), donc la loyauté de l'agent est structurellement au vendeur. Un agent d'acheteur vous représente. Cela vaut la peine sur tout bien au-dessus de 500 k€.

## II. Ameublement — Les 25–100 k€ Cachés

Une villa à 600 k€ a besoin de 25–60 k€ supplémentaires pour être correctement habitable. Un acheteur clé en main peut dépenser 60–100 k€.

Bien	DIY soigné	Milieu de gamme	Clé en main design
Appartement T1	8–15 k€	18–30 k€	35–50 k€
Appartement T2	12–22 k€	25–45 k€	50–80 k€
Villa T3	18–35 k€	40–70 k€	80–140 k€
Villa T4+, kit complet	30–60 k€	70–120 k€	150–300 k€

Quelques notes pratiques : les électroménagers de cuisine partent fréquemment avec le vendeur au Portugal — confirmez ce qui reste dans l'annexe inventaire du CPCV. La climatisation est désormais le minimum requis — installer un multi-split coûte 4–12 k€. Les moustiquaires rendent l'été vivable. Un adoucisseur d'eau protège tout contre les calcários agressifs de l'Algarve.

## 12. Impôt à la Sortie et Optimisation Fiscale (Légère)

Ce n'est pas un conseil fiscal. Procurez-vous un comptable portugais avant de signer le CPCV.

### Plus-Values à la sortie — le bon cadrage

Depuis le 1er janvier 2023, **les non-résidents (UE et hors-UE de la même façon) sont imposés sur la même base que les résidents** pour les Mais-Valias immobilières : **50% de la plus-value nette entre dans l'IRS aux taux progressifs** (marginal supérieur de 48% plus surtaxe de solidarité). Le revenu mondial n'est pris en compte que pour déterminer le taux, pas comme base imposable au Portugal.

L'ancien **28% plat sur 100%** de la plus-value existe encore nominalement comme option d'imposition autonome, mais c'est rarement le meilleur choix — typiquement seulement quand le revenu mondial pousse le taux progressif au-dessus de 28%.

L'impôt effectif pour la plupart des vendeurs non-résidents atterrit dans la fourchette 6%–24%. Les améliorations avec factures appropriées s'ajoutent à la base de coût. La **Lei 9-A/2026** a étendu l'exonération par réinvestissement des Mais-Valias de HPP aux Mais-Valias réinvesties dans un bien résidentiel destiné à un bail à loyer modéré ( $\leq 2\,300$  €/mois) — une nouvelle option qui vaut d'être connue.

### Structure de détention

- Détenez le bien en nom personnel. Le plus propre.
- Évitez les SPV offshore. Le Portugal impose les biens détenus par des entités dans des juridictions de la liste noire à **7,5% d'AIMI** (pas 0,4%), ce qui détruit le rendement au-dessus du seuil.
- Utilisez le régime simplifié d'Alojamento Local si vous louez ; prévoyez l'enregistrement à la TVA et un représentant fiscal si non-résident.
- Conservez chaque reçu d'améliorations — ils réduisent la plus-value éventuelle.

## Si vous devenez résident

L'IFICI (le successeur du NHR) applique un taux plat de 20% aux revenus qualifiés d'emploi et de travail indépendant de source portugaise pendant 10 ans. **Les pensions étrangères ne sont pas couvertes** — c'est la rupture la plus matérielle par rapport à l'ancien NHR. La plupart des revenus de source étrangère (emploi, travail indépendant, redevances, capital, locatif, Mais-Valias) sont exonérés au Portugal mais comptent pour la détermination du taux. Changer de résidence fiscale dans les deux ans suivant l'acquisition débloque l'exception d'IMT — mais ne changez que si le tableau plus large le justifie.

## Conventions de double imposition

Le Portugal a des conventions avec le Royaume-Uni, les USA, le Canada, la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la plupart des pays de l'UE. Les revenus locatifs et les Mais-Valias sont généralement imposables d'abord au Portugal, avec crédit chez soi. Ne déposez pas cela vous-même.

## 13. Pièges Courants

- Acheter sans voir le bien en hiver
- Sous-estimer l'entretien de 30–50%
- Choisir un lieu purement estival puis essayer de le faire fonctionner pour l'AL
- Oublier les coûts de voyage depuis votre pays d'origine (800–2 500 €/an par famille) dans le compte d'exploitation
- Sous-estimer le budget ameublement de moitié
- Utiliser l'avocat du vendeur
- Sauter la vérification de la Caderneta Predial et de la *Licença de Utilização* — les extensions non licenciées sont rédhibitoires
- Oublier que les copropriétés peuvent interdire l'AL par vote majoritaire
- Oublier l'AIMI quand vous détenez plusieurs biens portugais
- Manquer de nommer un représentant fiscal en tant qu'acheteur non-UE (amendes et communications manquées s'accumulent)
- Acheter sur plan à un promoteur sans *Hipoteca Legal* sur votre lot et garantie bancaire pour les paiements échelonnés
- Laisser 100% de vos fonds propres exposés à GBP/USD quand l'actif est en EUR
- Optimiser pour les avis de juillet et oublier que vous y passerez aussi Noël

## 14. Exemple Réaliste de Coût Annuel : Villa Algarvienne à 600 k€

Villa T3, piscine privée, petit jardin, Algarve central non-prime. Propriétaire utilise 8 semaines/an.

## Usage familial pur (sans location)

Ligne	Coût annuel
IMI (VPT 280 k€ @ 0,35%)	980 €
Assurance bâtiment + contenu	750 €
Entretien piscine + électricité	1 500 €
Jardin	2 200 €
Ménage (12 visites propriétaire @ 120 €)	1 440 €
Service de surveillance (bihebdomadaire)	1 800 €
Services publics (avec abonnements fixes ; 8 sem. d'usage)	1 800 €
Internet + alarme	960 €
Réparations / remplacements (0,7% de la valeur)	4 200 €
Divers / comptable	600 €
<b>Total</b>	<b>~16 230 €</b>

C'est ~2,7% de la valeur du bien/an avant tout rendement. Pour 8 semaines d'usage, cela représente environ 2 000 €/semaine — toujours moins cher que louer une villa équivalente, mais pas de beaucoup.

## Avec location (usage 8 semaines, louer 30 semaines)

Ligne	Montant annuel
Revenu locatif brut (30 semaines @ moy. 1 800 €)	54 000 €
Moins : Commission du gestionnaire (21,2% effectifs)	(11 448 €)
Moins : Frais de ménage (pas toujours 100% refacturés)	(1 800 €)
Moins : Frais de plateforme, linge, consommables	(2 000 €)
<b>Net pour le propriétaire avant impôt</b>	<b>38 752 €</b>
Impôt AL/IRS (~8,75% effectif sur le brut)	(4 725 €)
Administration TVA / comptabilité	(1 200 €)
<b>Revenu locatif net après impôt</b>	<b>~32 827 €</b>
Coûts courants (plus élevés avec usure locative : ~20 k€)	(20 000 €)
<b>Net pour le propriétaire après tous les coûts</b>	<b>~12 827 €</b>

Dans le scénario locatif, vous transformez un coût annuel de 16 k€ en environ **13 k€ de cashflow positif**, avant tout intérêt hypothécaire. Sur une détention de 10 ans avec une appréciation modeste de 3%, le rendement total est significatif.

Le modèle mental : **le revenu locatif convertit des vacances de luxe en un cas d'usage à l'équilibre ou modestement positif. Il ne transforme pas un bien en investissement.** Si vous n'achèteriez pas la même villa en cash sans location, ne l'achetez pas.

## Conclusion

Une résidence secondaire au Portugal est, plus que presque toute autre décision immobilière, une décision de cas d'usage déguisée en décision immobilière. Les acheteurs qui s'en sortent bien ne sont pas ceux qui ont trouvé l'angle fiscal le plus malin ou qui ont acheté la plus jolie villa. Ce sont ceux qui ont écrit — honnêtement, avant tout voyage de visite — à quoi servait vraiment la maison, et qui ont ensuite acheté le bien qui servait ce but. Les acheteurs qui s'en sortent mal ont presque toujours brouillé deux cas d'usage en un seul : un refuge familial privé qui se paie aussi magiquement tout seul, une maison-de-retraite-en-devenir qu'ils peuvent aussi louer 30 semaines par an, un investissement qui est aussi un ancrage personnel de mode de vie.

Ces compromis fonctionnent rarement. Le bien qui maximise le rendement locatif n'est pas le bien qui donne le meilleur été privé. Le bien qui devient votre maison de retraite n'est pas le bien qui performe en mi-saison. Choisissez-en un, construisez la pile de coûts honnêtement autour, et visitez-le en février avant de signer quoi que ce soit qui vous engage. Supposez que les coûts courants seront 30% plus élevés que ce que dit le tableur, que l'ameublement sera au moins le double de votre première estimation, et que le nouveau régime IMT, une fois opérationnel, atterrira à 7,5% du prix affiché à moins qu'une des cinq exceptions ne s'applique.

Si après tout cela les chiffres ont encore du sens, achetez le bien et profitez-en. Sinon, le deuxième meilleur résultat est celui que vous atteignez en partant — et louer une belle villa pendant deux semaines chaque juillet pendant une décennie est presque toujours moins cher que d'en posséder une mal.

## Lectures Connexes

- **Impôts et Coûts d'Achat d'un Bien au Portugal** — la référence canonique des impôts d'entrée : tranches IMT, Imposto do Selo, IMI, AIMI en détail.
- **Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve** — la référence des coûts courants, avec quatre comptes d'exploitation chiffrés incluant cas avec piscine et copropriété lourde.
- **Où Acheter en Algarve** — l'entremetteur de sous-régions : où le mode de vie, l'économie AL et l'habitabilité à l'année s'alignent vraiment.
- **Guide de l'Investisseur Immobilier Passif** — si votre cas d'usage dérive vers « surtout la louer », lisez ceci avant de vous engager en AL.

- **Quand Acheter au Portugal n'a Pas de Sens** — la vérification anti-commerciale. Douze profils d'acheteurs pour qui louer bat acheter.

## Comment 2nd Haus Peut Aider

Nous sommes un conseil côté acheteur en Algarve. Pour les acheteurs de résidence secondaire, nous proposons trois services spécifiques :

1. **Audit de cas d'usage** — un appel unique de 90 minutes pour mettre votre cas d'usage écrit à l'épreuve face à votre budget réel, votre logistique de voyage et votre situation familiale. 450 €, remboursés sur toute mission ultérieure. Les 450 € les moins chers que la plupart des clients dépensent.
2. **Recherche en agent d'acheteur** — représentation à cycle complet : cahier des charges, sourcing (sur et hors marché), visites, coordination de la due diligence avec un avocat indépendant, négociation, gestion de projet du CPCV à l'escritura. Structure d'honoraires communiquée sur demande ; typiquement 1,5–2,5% du prix d'achat.
3. **Revue de coût d'acquisition** — un diagnostic de 2 semaines sur un bien spécifique que vous avez déjà présélectionné : titre, urbanisme, faisabilité Alojamento Local, règles de copropriété, transactions comparables, compte d'exploitation total. Honoraires fixes.

Nous ne listons pas de biens pour des vendeurs, ne prenons pas de commissions de référence auprès d'agents, et n'opérons pas nous-mêmes de locations en Alojamento Local.

## Sources

### Primaires

- [Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março](#) — Diário da República (Pacote Fiscal da Habitação 2026)
- [Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro](#) — Diário da República (cadre de l'Alojamento Local)
- [Règlement \(UE\) 2024/1028](#) — EUR-Lex (règlement UE sur la location courte durée, applicable au 20 mai 2026)
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par maturité
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- Portal das Finanças — FAQ IFICI

### Lectures complémentaires

- PwC Portugal — Património no OE 2026
- PwC Portugal — IMT tabelas práticas 2026
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais habitação
- Idealista — IMT 7,5% para não residentes
- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI

- OCC — IRS Mais-Valias non-résidents
  - Idealista — prix +10,8% mai 2026
  - AirROI — Données STR Lagos
- 

*Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Les informations fiscales et réglementaires changent — confirmez avec un comptable et un avocat portugais avant de transiger.*

## 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.