

---

# Taxes et Coûts d'Achat d'un Bien Immobilier au Portugal

Acheteurs souhaitant comprendre le coût total d'acquisition

## TL;DR

- Les frais d'acquisition ajoutent **6 à 10 % au prix** (revente, sans crédit) ; **8 à 12 %** avec un crédit immobilier portugais.
- Le chiffre principal est l'IMT. Tout le reste (Imposto do Selo, Casa Pronta, avocat, frais bancaires) est prévisible dès que vous connaissez le prix, le statut de résidence et l'âge.
- Le « taux fixe de 7,5 % d'IMT pour non-résidents » a été approuvé (Lei 9-A/2026) mais **n'est pas encore opérationnel** — le décret-loi d'application n'a pas été publié. Tant que ce n'est pas le cas, le barème progressif standard s'applique à tous.

**Donnée-clé 2026** : En 2026, la première tranche d'exonération d'IMT pour HPP a été relevée à **106 346 €** et l'IMT Jovem exonère désormais totalement les primo-accédants de moins de 35 ans jusqu'à **330 539 €** et partiellement jusqu'à **660 982 €**. Pour une résidence principale à 450 000 €, un acheteur de 34 ans paie **5 557 € d'IMT** au lieu de 22 237 € — une économie de près de 17 000 €.

## Introduction : la plupart des acheteurs budgètent l'IMT et oublient le reste

L'erreur la plus fréquente n'est pas de sous-estimer l'IMT — c'est facile à vérifier. L'erreur est de traiter l'IMT comme s'il était toute l'histoire. Un acheteur étranger avec un crédit immobilier portugais paie l'Imposto do Selo deux fois (sur le prix et sur le prêt), un avocat, des frais de dossier bancaire, une expertise bancaire, deux enregistrements et un acte Casa Pronta. Sur une villa à 750 000 € avec crédit, cet empilement peut atteindre 25 000 € *en plus* de l'IMT. Personne ne vous dit cela sur une page d'annonce.

La seconde erreur — propre à 2026 — est d'agir sur la couverture médiatique du *Pacote Fiscal da Habitação* comme si les gros titres étaient déjà la loi. Ils ne le sont pas. La Lei n.º 9-A/2026 du 6 mars 2026 est une *autorização legislativa*. Le décret-loi complémentaire qui contient les règles opérationnelles a été promulgué le 12 mai 2026 et doit être publié au plus tard le 2 septembre 2026. Tant qu'il n'est pas publié au *Diário da República*, le très commenté taux fixe de 7,5 % d'IMT pour non-résidents n'existe pas en pratique. Le barème progressif standard continue de s'appliquer aux résidents comme aux non-résidents.

Ce guide est la référence 2nd Haus pour les **coûts d'acquisition** : les taxes et frais ponctuels payés pour obtenir les clés. Les coûts récurrents de propriété — IMI, AIMI en détail, condomínio, charges courantes — sont traités dans le guide sœur *Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve*. Ci-dessous, vous trouverez les barèmes IMT 2026 avec les *parcela a abater* exactes ; le régime IMT Jovem avec calculs ; l'Imposto do Selo sur le prix et sur le prêt ; les frais bancaires détaillés ; les règles de plus-values telles qu'elles existent réellement après 2023 ; le statut du paquet fiscal habitation 2026 ; et quatre exemples de coût total de 250 k€ à 1,2 M€.

Si vous ne lisez rien d'autre, lisez les **exemples chiffrés**. C'est ainsi que nous faisons les calculs avec chaque acheteur que nous accompagnons.

# Partie 1 : Taxes payées avant l'acte

Trois taxes sont réglées **avant** la signature de l'acte authentique : l'IMT, l'Imposto do Selo sur le prix et (en cas de construction neuve achetée à un promoteur) la TVA, presque toujours déjà incluse dans le prix affiché.

## 1.1 IMT — Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

L'IMT est une taxe de mutation unique acquittée par l'acheteur. Le taux est progressif et dépend de :

- Le prix ou la **VPT** (Valor Patrimonial Tributário — valeur fiscale officielle détenue par le Fisc), selon le plus élevé
- Si le bien est votre **résidence principale et permanente (HPP)** ou une résidence secondaire
- Si vous êtes éligible à l'**IMT Jovem** (âge  $\leq 35$ , premier logement)
- Si le bien est urbain ou rustique
- S'il se situe sur le **continent** ou à **Madère / aux Açores** (les régions autonomes ont des barèmes différents)

Les tranches du continent ont été révisées de **+2,0 %** pour 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026 du 6 janvier 2026).

### IMT 2026 — Continent — Résidence principale (HPP)

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

**Formule** :  $IMT = (base\ imposable \times taux\ marginal) - parcela\ a\ abater$

Dans les deux dernières tranches, le taux devient **un taux unique appliqué à la totalité du prix** (et non progressif). C'est pourquoi 1 150 854 € coûte environ 17 000 € d'IMT de plus que 1 150 852 €. Nous discutons cet effet de seuil dans la [Partie 10](#).

### IMT 2026 — Continent — Résidence secondaire / Non-HPP

Base imposable (€)	Taux marginal	Parcela a abater (€)
Jusqu'à 106 346	1 %	—
106 346 – 145 470	2 %	1 063,46
145 470 – 198 347	5 %	5 427,56
198 347 – 330 539	7 %	9 394,50
330 539 – 633 931	8 %	12 699,89
633 931 – 1 150 853	6 % (taux unique)	—
Au-delà de 1 150 853	7,5 % (taux unique)	—

La différence essentielle : **pas de première tranche exonérée** pour le non-HPP — imposé à 1 % dès le premier euro.

### IMT 2026 — IMT Jovem (Acheteurs ≤35, première résidence)

Base imposable (€)	Traitement
Jusqu'à 330 539	<b>Exonération totale</b> d'IMT et d'Imposto do Selo sur l'acte
330 539 – 660 982	Exonération partielle : <b>seule la fraction au-dessus de 330 539 € est taxée au marginal de 8 %</b> (5e tranche HPP)
Au-delà de 660 982	<b>Aucune exonération</b> — la table HPP complète s'applique sur tout le prix

Éligibilité (toutes les conditions cumulatives) :

- Tous les acheteurs ont ≤35 ans à la date de l'acte
- Première acquisition de HPP pour chaque acheteur
- Aucun n'a été propriétaire d'un autre logement ou terrain à bâtir au cours des 3 années précédentes
- Aucun n'est dépendant aux fins de l'IRS pour l'année d'acquisition
- Le bien doit être enregistré comme HPP

L'exonération s'étend également aux **émoluments d'enregistrement** de la première acquisition et du crédit hypothécaire correspondant, jusqu'au plafond de 330 539 €.

Certains guides en ligne indiquent un plafond d'exonération partielle de 405 073 € ou 810 028 €. **C'est faux.** Le plafond légal d'exonération partielle pour 2026 est 660 982 €, confirmé par le Portal das Finanças et l'Ofício Circulado de l'AT pour l'année.

## IMT — Autres catégories de biens

Type de bien	Taux
Bien rustique	5 % (taux unique)
Bien urbain sans destination résidentielle (bureaux, commerces, terrains à bâtir)	6,5 % (taux unique)
Bien acquis par une entité d'une juridiction « liste noire » (Portaria 150/2004 modifiée)	<b>10 % (taux unique, sans exonérations)</b>

### Exemples chiffrés d'IMT — Continent, 2026, HPP

Prix	Tranche	Calcul	IMT
200 000 €	7 %	$200\,000 \times 7\% - 10\,457,96$	<b>3 542,04 €</b>
350 000 €	8 %	$350\,000 \times 8\% - 13\,763,35$	<b>14 236,65 €</b>
500 000 €	8 %	$500\,000 \times 8\% - 13\,763,35$	<b>26 236,65 €</b>
750 000 €	6 % unique	$750\,000 \times 6\%$	<b>45 000,00 €</b>
1 000 000 €	6 % unique	$1\,000\,000 \times 6\%$	<b>60 000,00 €</b>
1 500 000 €	7,5 % unique	$1\,500\,000 \times 7,5\%$	<b>112 500,00 €</b>

### Exemples chiffrés d'IMT — Continent, 2026, résidence secondaire

Prix	Tranche	Calcul	IMT
200 000 €	7 %	$200\,000 \times 7\% - 9\,394,50$	<b>4 605,50 €</b>
350 000 €	8 %	$350\,000 \times 8\% - 12\,699,89$	<b>15 300,11 €</b>
500 000 €	8 %	$500\,000 \times 8\% - 12\,699,89$	<b>27 300,11 €</b>
750 000 €	6 % unique	$750\,000 \times 6\%$	<b>45 000,00 €</b>
1 000 000 €	6 % unique	$1\,000\,000 \times 6\%$	<b>60 000,00 €</b>
1 500 000 €	7,5 % unique	$1\,500\,000 \times 7,5\%$	<b>112 500,00 €</b>

**Effectuez toujours le calcul sur le plus élevé entre le prix et la VPT.** Si la VPT détenue par les Finanças est supérieure à ce que vous avez convenu, c'est elle qui sert de base IMT — pas ce que vous payez. Demandez au vendeur la *caderneta predial* avant de signer le CPCV, pas avant l'acte.

## 1.2 Le taux fixe de 7,5 % pour non-résidents de la Lei 9-A/2026 — Statut

La Lei n.º 9-A/2026 du 6 mars 2026 (le volet parlementaire du *Pacote Fiscal da Habitação 2026*) autorise un **taux fixe d'IMT de 7,5 % sur les acquisitions résidentielles par des non-résidents**, indépendamment du prix, avec cinq exceptions :

1. L'acheteur est déjà résident fiscal portugais à la date d'acquisition
2. L'acheteur devient résident fiscal portugais dans les **2 ans** suivant l'acquisition (avec droit au remboursement de l'IMT)
3. L'acheteur est un émigrant portugais acquérant un logement au Portugal
4. Le bien est loué à loyer modéré ( $\leq 2\,300$  €/mois) dans les 6 mois suivant l'acquisition, pendant au moins 36 mois sur les 5 premières années
5. L'acheteur est en mission officielle pour l'État portugais à l'étranger

**Important** : au 15 mai 2026, le **décret-loi d'application n'a pas encore été publié au *Diário da República***. Promulgué le 12 mai 2026, date limite de publication au DR le 2 septembre 2026. Jusqu'alors, le taux fixe de 7,5 % **n'est pas opérationnel** — les barèmes progressifs standard s'appliquent à tous.

Une fois le DL publié, trois scénarios :

- **Signature avant la publication au DR** : barème HPP ou non-HPP progressif.
- **Signature après, avec intention de devenir résident sous 2 ans** : opter pour le traitement équivalent à résident par déclaration formelle ; payer le barème standard ; remboursement après confirmation de la résidence.
- **Signature après, en conservant le statut de non-résident** : 7,5 % sur la totalité du prix.

Pour 450 000 € non-HPP, c'est la différence entre 27 300 € et 33 750 €. Au bas de l'échelle, l'écart est plus important : une acquisition de 250 000 € par un non-résident passe d'environ 8 000 € à 18 750 €. **À mi-2026, le calendrier de votre acte par rapport à la publication au DR est une variable de planification.** Demandez à votre avocat de la suivre.

## 1.3 Imposto do Selo sur l'acte

Taux fixe de **0,8 %** sur le plus élevé entre le prix et la VPT, payé en même temps que l'IMT avant la signature.

Prix	Imposto do Selo (0,8 %)
200 000 €	1 600 €
350 000 €	2 800 €
500 000 €	4 000 €
750 000 €	6 000 €
1 000 000 €	8 000 €
1 500 000 €	12 000 €

Pour les acheteurs sous IMT Jovem dans la limite de 330 539 €, ces 0,8 % sont également **dispensés**.

#### 1.4 TVA (IVA) sur la construction neuve

Un achat directement auprès d'un promoteur assujetti à la TVA est soumis à **23 % de TVA** sur le continent (22 % à Madère, 16 % aux Açores). Les prix annoncés des biens neufs **incluent toujours** la TVA — confirmez-le par écrit. L'opération est **également** soumise à l'IMT et à l'Imposto do Selo (la TVA ne les remplace pas).

**Nouveauté 2026** : la Lei 9-A/2026 a introduit une **TVA réduite à 6 %** sur la construction et la réhabilitation de logements destinés à la vente jusqu'à 660 982 €, ou à la location à ≤ 2 300 €/mois. Elle s'applique aux coûts d'intrants du promoteur sur les projets éligibles, pas directement au prix final. En pratique, elle devrait peser à la baisse sur les prix du neuf de milieu de marché en 2026–2027 ; la mesure dans laquelle les promoteurs répercutent intégralement est une question de marché à surveiller.

Si un promoteur indique « + IVA » ou « IVA non incluso », multipliez par 1,23 avant tout autre calcul.

## Partie 2 : Honoraires professionnels

### 2.1 Notaire / Coûts de l'acte

L'acte (*escritura pública* ou, plus fréquemment aujourd'hui, la procédure simplifiée *Casa Pronta*) est signé devant un notaire ou au guichet Casa Pronta.

Service	Coût typique
Casa Pronta (guichet unique)	375–700 €
Acte notarié traditionnel	600–1 500 €
Procuração — pour achat à distance	60–150 €

La Casa Pronta est la voie standard pour les transactions résidentielles sans complications et regroupe l'acte, les justificatifs IMT / Imposto do Selo et l'enregistrement en un seul émolument.

## 2.2 Conservatória do Registo Predial

La Casa Pronta inclut l'enregistrement. Si vous passez par un notaire traditionnel, l'enregistrement de la propriété (et de l'hypothèque) coûte **225–500 €** à part.

## 2.3 Avocat

Aucune obligation légale d'engager un avocat au Portugal. Pour un acheteur étranger, signer sans avocat est un mauvais pari. Un avocat portugais spécialisé en immobilier va :

- Effectuer la due diligence (caderneta predial, certidão permanente, certificat énergétique, licença de utilização, charges, dettes de condomínio, statut de licence AL si pertinent)
- Rédiger ou réviser le CPCV (contrato-promessa de compra e venda)
- Vous représenter sur procuração à l'acte
- Gérer le NIF, l'ouverture de compte bancaire et les déclarations post-acte

Prix du bien	Honoraires (1–1,5 %)	+ TVA 23 %	Total
250 000 €	2 500–3 750 €	575–863 €	3 075–4 613 €
450 000 €	4 500–6 750 €	1 035–1 553 €	5 535–8 303 €
750 000 €	7 500–11 250 €	1 725–2 588 €	9 225–13 838 €
1 200 000 €	12 000–18 000 €	2 760–4 140 €	14 760–22 140 €

Au-delà d'environ 1,5 M€, les avocats facturent généralement au forfait plutôt qu'en pourcentage strict. **Négociez.** Un honoraire de 1,5 % sur une opération de 1,2 M€ représente 18 000 € + TVA pour ce qui est, mécaniquement, le même travail qu'un honoraire de 1,5 % sur une opération de 300 k€.

## 2.4 Expert indépendant / inspection (optionnel)

Pour les biens anciens, tout ce qui présente des irrégularités urbanistiques, ou chaque fois que vous voulez un second avis sur la valeur :

Service	Honoraire typique
Expertise indépendante (perito avaliador)	300–600 €
Inspection technique par architecte/ingénieur	500–1 500 €
Levé topographique (terrains ruraux)	400–900 €

Une assurance bon marché contre un problème à 30 000 €. Nous en commandons une pour presque tous les dossiers au-dessus de 400 k€.

## Partie 3 : Coûts liés au crédit immobilier

Financer auprès d'une banque portugaise ajoute environ **1,5 à 3 % du montant du prêt** en frais.

**Imposto do Selo sur le prêt (unique)** : 0,5 % pour les durées ≤5 ans ; **0,6 % pour les durées >5 ans**. Sur un prêt de 560 000 € sur 25 ans : 3 360 €.

**Imposto do Selo sur les intérêts mensuels** : 4 % sur la part d'intérêts de chaque mensualité, ajouté automatiquement. Sur 1 000 € d'intérêts mensuels, 40 €. Apparaît sur la *FINE* (fiche d'information européenne standardisée) sous « outros encargos ».

**Frais de dossier bancaire** : **0,5 à 1,5 %** du montant du prêt en *comissão de dossier / abertura* unique. Sur 560 k€, cela représente 2 800–8 400 €. Très négociable si vous apportez domiciliation de salaire, compte d'investissement ou autres revenus. Voir [Erreurs à éviter avec le financement bancaire](#) pour mener un véritable appel d'offres entre trois banques.

**Expertise bancaire du bien** : 230–350 € (appartement), 350–500 € (maison/villa). Obligatoire.

**Enregistrement de l'hypothèque** : 250–350 € à la Conservatória, en plus de l'enregistrement de la propriété. Une Casa Pronta avec hypothèque totalise généralement 700–800 € pour les deux.

### Assurances obligatoires :

Assurance	Mensualité typique
Multirisque habitation (250 k€ reconstruction)	15–35 €
Vie (emprunteur unique, 40 ans, prêt 400 k€)	20–60 €
Package combiné	30–80 €

Les banques proposent ces packages contre des réductions de spread de 0,05–0,20 pp. **Il est presque toujours moins cher de souscrire les polices de manière indépendante et de les attribuer (*atribuir*) à la banque** — généralement 30 à 50 % moins cher sur la durée du prêt.

## Partie 4 : Coûts récurrents de propriété (renvoi)

Ce guide concerne l'acquisition. Pour les budgets annuels complets couvrant **IMI, AIMI, condomínio, charges, assurances, entretien, exemples pratiques d'IMI / AIMI / condomínio par sous-région**, la référence 2nd Haus est :

→ [Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve](#)

Les deux éléments à connaître avant de signer sont toutefois l'AIMI et les bases de l'IMI — car les deux dépendent de la VPT, fixée à l'acquisition.

### 4.1 L'IMI en un paragraphe

L'IMI est l'impôt foncier municipal annuel, calculé sur la **VPT** (et non sur le prix). Bien urbain : **0,3–0,45 %** (chaque municipalité fixe son taux). Rustique : **0,8 %** au niveau national. Détention par entité en juridiction liste noire : **7,5 %**. Les municipalités de l'Algarve se situent au bas de la fourchette urbaine — Loulé, Albufeira, Lagos, Tavira, VRSA à 0,3 % ; Faro et Portimão à 0,32 %.

### 4.2 Tranches et taux AIMI 2026 (référence)

L'AIMI est l'impôt sur la fortune immobilière résidentielle qui s'ajoute à l'IMI. **Inchangé en OE 2026.**

**Particuliers / successions indivises :**

Tranche de VPT cumulé (€)	AIMI marginal
Jusqu'à 600 000	0 % (déduction)
600 001 – 1 000 000	0,7 %
1 000 001 – 2 000 000	1,0 %
Au-delà de 2 000 000	1,5 %

**Couples mariés / unions civiles (déclaration commune) :**

Tranche de VPT cumulé (€)	AIMI marginal
Jusqu'à 1 200 000	0 % (déduction)
1 200 001 – 2 000 000	0,7 %
2 000 001 – 4 000 000	1,0 %
Au-delà de 4 000 000	1,5 %

**Sociétés :** 0,4 % taux unique sur la VPT totale (sans abattement de 600 k€) ; 1,0 % au-delà de 1 M€ ; **7,5 % taux unique** si l'entité est en juridiction liste noire. Une majoration de 1,5 % s'applique aux biens détenus par société et utilisés personnellement par les associés.

Exemple pratique pour un particulier : VPT 900 000 €. Premiers 600 k€ exonérés ; 300 k€ restants à 0,7 % = **2 100 € d'AIMI par an** en sus de l'IMI.

Pour comprendre pourquoi la détention par société n'a presque jamais d'intérêt pour un bien unique, voir [Acheter en nom propre vs via une société](#).

---

## Partie 5 : Coûts de revente

### 5.1 Plus-values (Mais-Valias)

Plus-value imposable = **prix de vente** - (prix d'acquisition × coefficient de correction d'inflation, si détenu ≥24 mois) - améliorations éligibles (12 dernières années, facture + NIF) - coûts d'acquisition (IMT, Imposto do Selo, notaire, avocat) - coûts de revente (commission d'agence, certificat énergétique).

**Résidents** : 50 % du gain net est intégré à l'IRS au barème progressif (tranche marginale supérieure 48 %, plus surtaxe de solidarité 2,5 % au-delà de 80 k€ et 5 % au-delà de 250 k€). Réinvestissement HPP : réinvestir le produit net dans une autre HPP en UE/EEE entre **24 mois avant et 36 mois après** la vente ; la part réinvestie est exonérée. La Lei 9-A/2026 a étendu le réinvestissement à l'acquisition de biens destinés à la location en **loyer modéré** (≤2 300 €/mois).

**Non-résidents** : depuis la réforme du OE 2023 (à la suite de *Hollmann* et de la jurisprudence CJUE subséquente), **tous les non-résidents — UE et hors UE —** sont imposés sur les mêmes bases que les résidents : 50 % du gain net aux taux progressifs de l'IRS. Les revenus mondiaux sont déclarés uniquement pour la détermination du taux (pas pour la base imposable portugaise). L'ancien taux fixe de 28 % sur 100 % reste techniquement disponible mais rarement avantageux. Les taux effectifs se situent généralement entre **6 % et 24 %** du gain réel.

Les guides qui disent encore « les non-résidents paient un taux fixe de 28 % » ou « seuls les non-résidents UE peuvent opter pour le régime résident » citent la loi antérieure à 2023.

**Améliorations éligibles** : travaux sur le bien au cours des 12 dernières années, factures émises au NIF du propriétaire — agrandissements, travaux structurels, améliorations énergétiques, remplacement complet de cuisine / salle de bain. L'entretien courant (peinture, réparations de plomberie, remplacement de carrelage) ne compte pas. Conservez chaque facture dès le premier jour.

### 5.2 Autres coûts de vente

- **Commission d'agence** (à la charge du vendeur) : standard 5 % + TVA 23 % = effectif 6,15 % ; 3–4 % + TVA pour les mandats exclusifs / haut de gamme ; 6–7 % sur certains micro-marchés ruraux.
- **Certificat énergétique** : obligatoire avant la mise en vente. 120–350 €.
- **Mainlevée d'hypothèque** : pénalité de remboursement anticipé bancaire 0,5 % (variable) / 2 % (fixe) ; enregistrement de la mainlevée 50–100 €.

## Partie 6 : Successions et donations

Le Portugal ne perçoit pas d'« impôt sur les successions » au sens conventionnel. Il applique un **Imposto do Selo** sur les transmissions à titre gratuit d'actifs portugais :

Bénéficiaire	Taux d'Imposto do Selo
Conjoint, descendants, ascendants	0 % (exonéré)
Tous les autres (frères, neveux, amis, partenaires hors <i>união de facto</i> reconnue)	10 % + supplément de 0,8 % sur les biens immobiliers

Les 10 % s'appliquent à la **VPT**, non à la valeur de marché. Aucun seuil pour les héritiers non directs.

**Conséquence pratique** : la transmission familiale directe est essentiellement gratuite — le Portugal est l'une des juridictions UE les plus attractives pour la planification successorale résidentielle. Les transmissions latérales coûtent 10,8 % — non négligeable sur une VPT de 500 k€.

## Partie 7 : Coût total — Quatre exemples chiffrés

### Exemple 1 : appartement à 250 000 €, Faro (revente, HPP, sans crédit)

Poste	Montant
Prix d'achat	250 000 €
IMT (HPP, tranche 7 % : $250\,000 \times 7\%$ - 10 457,96)	7 042,04 €
Imposto do Selo 0,8 %	2 000 €
Casa Pronta acte + enregistrement	700 €
Avocat 1,2 % + TVA	3 690 €
Expertise indépendante	350 €
<b>Total tout compris</b>	<b>263 782 €</b>
<b>En sus du prix</b>	<b>+13 782 € (5,5 %)</b>

## Exemple 2 : maison à 450 000 €, Lagos (revente, HPP, sans crédit)

Poste	Montant
Prix d'achat	450 000 €
IMT (HPP, tranche 8 % : $450\,000 \times 8\% - 13\,763,35$ )	22 236,65 €
Imposto do Selo 0,8 %	3 600 €
Casa Pronta acte + enregistrement	700 €
Avocat 1,2 % + TVA	6 642 €
Inspection + expertise	1 200 €
<b>Total tout compris</b>	<b>484 378 €</b>
<b>En sus du prix</b>	<b>+34 378 € (7,6 %)</b>

**Même acheteur, 34 ans, éligible à l'IMT Jovem :**  $IMT = (450\,000 \times 8\% - 26\,443,12) = 9\,556,88\text{ €}$  (au lieu de 22 236,65 €). Imposto do Selo dispensé sur les premiers 330 539 € = **2 955 €** économisés. Total tout compris ramené à **~467 000 €**, soit +17 000 € (3,8 %). **La limite des 35 ans est la plus grande variable fiscale du système pour les transactions sous 660 k€.**

## Exemple 3 : villa à 750 000 €, Carvoeiro (revente, résidence secondaire, sans crédit)

Résidence secondaire — la table HPP ne s'applique pas.

Poste	Montant
Prix d'achat	750 000 €
IMT (secondaire, 6 % unique : $750\,000 \times 6\%$ )	45 000 €
Imposto do Selo 0,8 %	6 000 €
Casa Pronta acte + enregistrement	750 €
Avocat 1,2 % + TVA	11 070 €
Inspection	1 500 €
<b>Total tout compris</b>	<b>814 320 €</b>
<b>En sus du prix</b>	<b>+64 320 € (8,6 %)</b>

#### Exemple 4 : villa à 1 200 000 €, Vilamoura (secondaire, crédit 800 000 €, 25 ans)

Poste	Montant
Prix d'achat	1 200 000 €
IMT (secondaire, 6 % unique : 1 200 000 × 6 %)	72 000 €
Imposto do Selo 0,8 % sur le prix	9 600 €
Casa Pronta avec hypothèque	800 €
Avocat 1,0 % + TVA	14 760 €
Inspection + expertise	1 500 €
<b>Sous-total coûts du bien</b>	<b>98 660 €</b>
Imposto do Selo du prêt 0,6 % × 800 000	4 800 €
Frais de dossier 1 %	8 000 €
Expertise bancaire	450 €
Enregistrement hypothèque	350 €
<b>Sous-total coûts du crédit</b>	<b>13 600 €</b>
<b>Total tout compris</b>	<b>1 312 260 €</b>
<b>En sus du prix</b>	<b>+112 260 € (9,4 %)</b>

Les coûts annuels pour le même acheteur — IMI ~2 400 €, AIMI ~2 100 € (sur VPT ~900 k€ détenue seul), assurance habitation + vie ~1 000 €, condomínio Vilamoura 2 400–6 000 € — figurent dans [Le Vrai Coût de Posséder](#).

## Partie 8 : Exonérations et réductions d'IMT

**Première tranche HPP — 106 346 €.** Bien urbain destiné *exclusivement* à la résidence propre et permanente, entièrement exonéré d'IMT jusqu'à 106 346 € en 2026 (contre 104 261 € en 2025). Automatique via Casa Pronta si vous déclarez HPP à l'acte.

**IMT Jovem — acheteurs ≤35.** Exonération totale d'IMT et d'Imposto do Selo de l'acte jusqu'à 330 539 € ; partielle au-dessus et jusqu'à 660 982 € (seul l'excédent est imposé au marginal de 8 %) ; aucune exonération au-delà de 660 982 €. Règles d'éligibilité complètes ci-dessus.

**Réhabilitation urbaine (ARU).** Bien situé en *Área de Reabilitação Urbana* faisant l'objet de travaux éligibles : exonération d'IMT sur la première mutation post-réhabilitation ; exonération d'IMI sur 3 ans

(prorogeable de deux ans supplémentaires) ; TVA réduite à 6 % sur les travaux. Accordé par la municipalité après certification des travaux.

**Autres.** Entités d'utilité publique, organismes caritatifs, certains fonds d'investissement immobilier sous régimes spécifiques. Stock de promoteur : IMT différé pendant la période de détention (généralement 3 ans) ; déclenché à la vente future.

---

## Partie 9 : Cas particuliers et pièges

**Détention par société.** Pas d'exonération HPP, pas d'IMT Jovem, AIMI à taux unique de 0,4 % sur la VPT totale (sans abattement de 600 k€). Sociétés en juridictions liste noire : **IMT 10 %**, **IMI 7,5 %**, **AIMI 7,5 %** — presque toujours en perte nette. Analyse complète dans [Acheter en nom propre vs via une société](#).

**Juridictions liste noire.** Portaria 150/2004 modifiée par la Portaria 292/2025/1 (Hong Kong, Liechtenstein, Uruguay retirés au 1er janvier 2026). Acquisitions par entités listées : IMT à 10 % taux unique, IMI 7,5 % annuel, AIMI 7,5 % annuel sur la VPT totale, sans réinvestissement, sans exonération successorale. Si on vous a proposé un véhicule des BVI ou des Caïmans, calculez le coût sur dix ans — c'est presque toujours six chiffres pire que la détention en nom propre.

**Succession suivie d'une vente.** La valeur d'acquisition pour les plus-values est la **VPT à la date de la succession** (déclarée sur Modelo 1). Si la VPT était basse et le bien a pris de la valeur, le gain — et l'impôt — peuvent être substantiels. Certains héritiers demandent une réévaluation formelle avant de vendre.

**Terrain + construction.** IMT sur le terrain à l'acquisition (terrain urbain 6,5 %, rustique 5 %). La construction elle-même : TVA à 23 % sur les travaux (ou 6 % si éligible au titre de la Lei 9-A/2026), plus permis de construire et TRIU (variable selon la municipalité).

---

## Partie 10 : Optimisation fiscale et pièges

**Désignez HPP avec soin.** Si vous allez réellement utiliser le bien comme résidence principale, inscrivez-le comme HPP aux Finanças immédiatement. Cela débloque l'IMT plus bas (ou l'exonération totale sous 106 346 €, ou l'IMT Jovem sous 330 539 €), la déduction familiale IMI et le réinvestissement HPP lors d'une vente future. Falsifier HPP — déclarer un bien dans lequel vous ne vivez pas — fait partie des choses les plus faciles à détecter et à annuler par l'AT.

**Négociez sous un seuil d'IMT.** La tranche 8 % de la résidence secondaire se termine à **633 931 €** (6 % unique au-dessus sur tout le prix) ; l'équivalent HPP est **660 982 €**. Le plus important est **1 150 853 €**, où le taux passe de 6 % unique à 7,5 % unique — ajoutant ~17 000 € sur un euro marginal. Rarement franchi par accident ; quand cela arrive, c'est en général une mauvaise allocation de biens meubles.

**Allouez les biens meubles séparément.** Mobilier, art, électroménager, bateaux ne sont pas des biens immobiliers et ne sont pas soumis à l'IMT ni à l'Imposto do Selo. Un inventaire de mobilier dûment

détaillé et évalué à part réduit la base imposable — mais les éléments doivent être réellement meubles, équitablement évalués et documentés. Marge honnête : 2–5 % du prix pour un bien entièrement meublé. Les allocations à deux chiffres attirent l'attention.

**Réinvestissez dans les 36 mois.** Vous changez de HPP ? Calez le nouvel achat dans la fenêtre 24 avant / 36 après. Le réinvestissement partiel exonère la part proportionnelle du gain.

**Conservez pour l'indexation à l'inflation.** Après 24 mois de détention, le coût d'acquisition est indexé. Un bien acheté en 2010 et vendu en 2026 voit sa base augmenter de l'ordre de 25–30 %.

**Bien synchroniser l'IMT Jovem.** Réclamé au paiement de l'IMT, avant l'acte — pas de correction rétroactive. Si vous atteignez 36 ans entre le CPCV et l'acte, vous le perdez. Nous avons décalé des actes de deux semaines pour maintenir des acheteurs dans la limite d'âge.

**Calez l'acte sur la publication du DL 2026.** Non-résident sur un bien sous 660 k€ : signer **avant** le décret-loi de la Lei 9-A/2026 vous maintient au barème progressif. Signer **après** sans devenir résident verrouille le taux fixe de 7,5 %. La différence peut atteindre des dizaines de milliers.

---

## Partie II : Erreurs courantes

1. **Ne budgétiser que l'IMT.** Imposto do Selo, avocat, enregistrement, expertises peuvent ensemble égaler l'IMT sur une transaction de milieu de gamme.
2. **Oublier l'Imposto do Selo du prêt.** Le taux d'appel n'est pas toute l'histoire — ajoutez 0,6 % unique et 4 % sur les intérêts mensuels.
3. **Confondre VPT et prix.** L'IMT et l'Imposto do Selo s'appliquent au *plus élevé* des deux. Une « bonne affaire » avec une VPT obsolète mais élevée peut coûter cher.
4. **Manquer le seuil de l'IMT Jovem.** Âge, statut de dépendant, antécédents de propriété sont vérifiés à la date de l'acte. Si vous atteignez 36 ans entre CPCV et acte, ajustez le calendrier.
5. **Sous-estimer l'AIMI.** Les acheteurs étrangers avec deux ou trois biens portugais oublient souvent que la VPT cumulée a dépassé 600 k€ jusqu'à l'arrivée de l'avis de septembre.
6. **Ne pas enregistrer comme HPP.** Sans la désignation HPP, vous ne pouvez pas réclamer le réinvestissement, la déduction familiale IMI ni la tranche d'IMT plus basse.
7. **Citer des honoraires hors TVA.** Honoraires d'avocat, d'agent, de notaire sont normalement annoncés avant TVA à 23 %. Confirmez toujours.
8. **Agir sur les 7,5 % pour non-résidents avant publication du DL.** Les gros titres sont sortis en février. Loi non opérationnelle en mai. Suivez le *Diário da República*, pas les médias.
9. **Acheter via un véhicule offshore « pour économiser l'impôt ».** Coûte plus cher, chaque année, à de très rares exceptions. Voir le guide société vs particulier.
10. **Ignorer les dettes de condomínio.** Les soldes impayés suivent le bien. Exigez une *declaração de não dívida* avant l'acte.

## Partie 12 : FAQ

**Ai-je besoin d'un NIF portugais avant d'acheter ?** Oui. Vous ne pouvez ni payer l'IMT, ni signer l'acte, ni enregistrer la propriété sans lui. Les résidents hors UE doivent passer par un représentant fiscal au Portugal pour obtenir le NIF.

**Quand exactement paie-t-on l'IMT et l'Imposto do Selo ?** Dans les jours qui *précèdent immédiatement* l'acte. Les quittances DUC vont à la Casa Pronta ou au notaire ; sans elles, l'acte ne peut pas être signé.

**Puis-je payer en espèces ?** Non. Les transactions immobilières au-delà de 3 000 € ne peuvent pas être réglées en espèces. Virement bancaire ou chèque de banque uniquement.

**Les honoraires d'agence sont-ils négociables ?** Oui, surtout au-dessus de 500 k€. De nombreux vendeurs obtiennent 4 % + TVA en accordant un mandat exclusif sur 6–9 mois.

**J'ai 34 ans et j'achète ma première résidence à 400 000 € à Lagos. Bénéficie-je de l'IMT Jovem ?** Oui, partiellement. Premiers 330 539 € entièrement exonérés ; 69 461 € restants dans la tranche 8 % :  $IMT = 400\,000 \times 8\% - 26\,443,12 = 5\,556,88 \text{ €}$  (vs 18 236,65 € sous la table HPP normale — près de 12 700 € économisés, plus ~2 644 € d'Imposto do Selo dispensé).

**La TVA de l'avocat est-elle déductible d'une future plus-value ?** Oui — l'honoraire brut (TVA comprise) est déductible.

**La commission d'agence est-elle déductible de ma plus-value à la revente ?** Oui.

**Quel est le délai pour déclarer une plus-value ?** Sur la déclaration d'IRS de l'année de la vente (déposée entre avril et juin de l'année suivante). Les non-résidents déposent un Modelo 3 avec les annexes pertinentes.

**Puis-je désigner un bien comme HPP si je partage mon temps entre plusieurs pays ?** Généralement oui, si vous êtes résident fiscal portugais (183+ jours, ou résidence habituelle) et que le bien est votre résidence principale. Les résidences de vacances et les pieds-à-terre de télétravail parallèles à une résidence principale à l'étranger ne se qualifient pas.

**La plus-value des non-résidents reste-t-elle à 28 % taux fixe ?** Non. Depuis l'OE 2023, tous les non-résidents (UE et hors UE) sont imposés sur 50 % du gain aux taux progressifs de l'IRS. L'option à 28 % subsiste techniquement mais est presque jamais avantageuse.

---

## Conclusion

Selon les standards européens, le Portugal se situe au milieu du peloton pour les coûts d'acquisition. La taxe principale — l'IMT — est mécanique : prix, statut de résidence, intention HPP, âge. Ajoutez l'Imposto do Selo, l'acte, l'avocat et le bloc crédit, et l'enveloppe totale est prévisible à environ 1 % près en cinq minutes.

Les pièges sont presque toujours *non fiscaux* : une VPT gonflée que vous n'avez pas vérifiée, une vieille dette de condomínio qui suit le bien, un véhicule offshore qui déclenche les 10 % d'IMT en permanence, un Imposto do Selo du prêt oublié, un délai IMT Jovem manqué de trois semaines. En 2026, le nouveau piège est le **fossé entre les manchettes et la loi** concernant les 7,5 % fixes pour non-résidents — approuvé mais pas encore opérationnel, et facile à appliquer prématurément.

La bonne séquence est ennuyeuse et fonctionne : obtenez la *caderneta predial* et la *certidão permanente* avant de signer le CPCV ; calculez l'IMT sur le plus élevé entre prix et VPT ; détaillez par écrit les frais de crédit ; suivez le *Diário da República* si votre calendrier compte ; et confirmez le statut de résidence et l'âge **à la date de l'acte**. Avec ces cinq étapes et les exemples chiffrés ci-dessus sur la table, il n'y a pas de surprise à la signature. C'est l'une des rares parties de l'achat immobilier au Portugal où le calcul est vraiment la réponse.

---

## Lectures associées

- [Le Vrai Coût de Posséder un Bien en Algarve](#) — le pendant « coûts courants » de ce guide. IMI, AIMI, condomínio, charges, entretien et quatre budgets annuels détaillés.
- [Comment obtenir un crédit immobilier au Portugal avec des revenus étrangers](#) — LTV, spread, DSTI, test de stress, ce que les banques exigent réellement d'un emprunteur non-résident.
- [Première Résidence au Portugal](#) — le manuel du primo-accédant, avec l'IMT Jovem au centre.
- [Acheter en nom propre vs via une société](#) — pourquoi la détention par société perd presque toujours sur un bien unique.
- [Erreurs à éviter avec le financement bancaire et le crédit immobilier](#) — comment mener un appel d'offres entre trois banques et quels frais sont négociables.

---

## Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous réalisons une **modélisation du coût d'acquisition côté acheteur** pour chaque client avant le CPCV : une page A4 avec la pile de coûts de votre opération spécifique — IMT sur la bonne table, Imposto do Selo sur prix et prêt, avocat et frais bancaires détaillés, IMT Jovem vérifié, éligibilité HPP confirmée, bloc crédit comparé entre deux ou trois banques. Lorsque le paquet fiscal habitation 2026 est en jeu, nous modélisons les scénarios pré- et post-DL pour vous permettre de caler l'acte délibérément.

Si vous négociez et souhaitez que les chiffres soient faits avant de signer, **contactez-nous** — une seule conversation a permis aux acheteurs que nous accompagnons d'économiser entre 3 000 € et 40 000 € par rapport au parcours standard.

# Sources

## 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 AL)
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026 du 6 janvier 2026 — barèmes IMT 2026
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par échéance (live)
- INE — Statistiques des prix du logement au niveau local
- Código do IMT (CIMT) ; Código do IRS (CIRS) ; Código do Imposto do Selo (CIS)

## Pour aller plus loin

- PwC — IMT nouvelles tables pratiques 2026
- PwC — Patrimoine dans le OE 2026
- Cuatrecasas — TVA réduite et avantages fiscaux pour le logement
- Doutor Finanças — IMT 2026
- OCC — IRS imposition des plus-values immobilières perçues par des non-résidents

---

*Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié par rapport à CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Nous mettons à jour ce guide chaque fois que l'AT publie de nouveaux barèmes d'IMT, que l'OE introduit des modifications matérielles du patrimoine, ou — en 2026 — lorsque le décret-loi d'application de la Lei 9-A/2026 est publié au Diário da República. Si un chiffre ne correspond plus à votre dernière simulation aux Finanças, écrivez-nous.*

## 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.