

---

# Location Traditionnelle Longue Durée au Portugal

Bailleurs et investisseurs louant des biens résidentiels au Portugal

# TL;DR

- Une expulsion contestée pour impayés prend encore, en 2026, entre 12 et 24 mois du début à la fin. Constituez la réserve, sélectionnez le locataire, ou ne soyez pas bailleur.
- La Lei 9-A/2026 abaisse l'IRS du bailleur sur les loyers résidentiels de 25 % à 10 % pour les contrats d'au moins 3 ans et un loyer jusqu'à 2 300 €/mois, en vigueur jusqu'en 2029. Presque toutes les locations urbaines standard rentrent sous ce plafond.
- Le loyer médian demandé en Algarve est de 15,2 €/m<sup>2</sup>/mois (idealista, avril 2026). Les rendements bruts en longue durée se situent entre 4 et 5 % sur le littoral, 5 à 7 % à l'intérieur. Les 7 à 9 % affichés en AL sont des chiffres bruts, pas ce qui atterrit sur votre compte.

## Chiffre-clé 2026

**12 à 24 mois.** C'est le temps réaliste, du premier loyer impayé à la restitution des clés, pour une expulsion contestée pour impayés à Lisbonne, Porto ou en Algarve en 2026. C'est aussi le chiffre qui doit régir tout le reste de ce guide — sélection des locataires, conditions du dépôt, assurances, réserve que vous portez, et même la décision d'être ou non bailleur au Portugal.

---

## Introduction : la fin discrète du buy-to-let

La plupart des acheteurs étrangers arrivent au Portugal avec l'Alojamento Local en tête. L'AL est le métier le plus bruyant, celui que vendent les brochures et les chaînes YouTube de relocalisation, et celui dont les rendements bruts affichés — 7 à 9 % sur un T2 littoral — éclairent toute feuille de calcul.

La location résidentielle longue durée sous le Novo Regime do Arrendamento Urbano est l'autre chose que vous pouvez faire d'un appartement portugais. Plus calme, rendements affichés plus bas, mais plafond réglementaire bien plus haut puisque le régime est plus ancien que l'UE et peu susceptible d'être incendié en un seul cycle électoral.

Ce guide s'adresse à l'acheteur dans la fourchette 250 000 € à 500 000 € qui envisage la longue durée comme un choix délibéré — non comme un repli quand une licence AL devient impossible — et qui veut la version sans fard de ce que coûte réellement le fait d'être bailleur au Portugal. La version sans fard : le paquet fiscal 2026 est véritablement favorable aux bailleurs, la suppression en septembre 2025 du plafond de 2 % sur les nouveaux contrats a rétabli la liberté tarifaire, et rien de tout cela ne change le fait qu'un seul mauvais locataire vous mangera deux à quatre ans de rendement net. La voie judiciaire d'expulsion portugaise est la signature de cette classe d'actifs. Planifiez-la avant de signer.

Ceci n'est pas une initiation au NRAU — il en existe de gratuites en ligne et, de toute façon, c'est un avocat portugais en droit immobilier qui doit rédiger votre contrat. Ce n'est pas non plus impartial. 2nd Haus opère des acquisitions côté acheteur, y compris pour des clients qui prévoient de louer en longue durée. La version honnête de cet intérêt : nous préférons que vous louiez plutôt que d'acheter mal, et que vous achetiez petit plutôt que tendu.

---

# I. Longue durée contre AL — l'arbitrage derrière l'écart de rendement

L'argumentaire en faveur de la longue durée en 2026 s'est renforcé sur trois axes.

**Fiscal.** La Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março (le *Pacote Fiscal da Habitação*, commercialisé sous Construir Portugal) abaisse le taux autonome d'IRS sur les revenus locatifs résidentiels de 25 % à 10 % pour tout contrat d'au moins trois ans dont le loyer mensuel n'excède pas 2 300 €. En vigueur jusqu'en 2029. Presque toutes les locations urbaines standard hors prime Lisbonne et prime Algarve rentrent sous ce plafond.

**Frictions sur l'AL.** Le DL 76/2024 (en vigueur depuis le 1er novembre 2024) a détricoté le pire de *Mais Habitação* — CEAL supprimée, ré-autorisation quinquennale supprimée, licences permanentes et transmissibles. Mais le Règlement (UE) 2024/1028 entre en vigueur le 20 mai 2026, obligeant les plateformes à retirer les unités non licenciées, à partager les données mensuelles des hôtes avec un point d'entrée national unique, et à afficher un numéro d'enregistrement unique sur chaque annonce. Les zones de contention municipales à Lisbonne, Porto, dans certaines parties de l'Algarve et de la vallée du Douro subsistent. L'AL est légal sur le plan opérationnel mais politiquement instable. La longue durée, c'est l'inverse.

**Convergence des rendements.** Les rendements nets d'AL se sont comprimés depuis 2022 à mesure que le taux d'occupation s'est normalisé et que les commissions de plateforme additionnées des frais de gestion de 22 à 35 % ont rongé le brut. Les rendements bruts en longue durée dans le Porto secondaire et l'intérieur algarvien se sont rapprochés de 6 à 7 %. L'écart est plus étroit que ce que suggère le marketing.

Facteur	AL (T2 littoral Algarve)	Longue durée (même bien)
Rendement brut affiché	7 à 9 %	4 à 5 %
Intensité opérationnelle	Élevée — rotations, gestion de canaux, tarification dynamique, linge, dégâts à minuit	Faible
Frais de gestion	22 à 35 % du brut	5 à 10 % du brut
Risque d'occupation / vacance	25 à 45 % hors saison	5 à 10 % de vacance annuelle
Risque réglementaire	Élevé et croissant	Faible, stable, ancré dans le NRAU depuis 2006
Cycle de rénovation	4 à 6 ans	8 à 12 ans
Rendement net après coûts et impôt	4 à 6 %	3,5 à 4,5 %
Flexibilité d'usage propriétaire	Élevée	Aucune pendant le contrat

Résumé honnête : l'AL bat la longue durée en net absolu d'environ 3 000 € à 6 000 €/an sur un T2 algarvien typique à 300 k€, en échange d'une intensité opérationnelle dix fois supérieure et d'un dossier réglementaire qui rouvre à chaque élection. Si vous ne pouvez pas être au Portugal pour gérer et que vous n'avez pas d'équipe locale validée, cet écart s'inverse.

## 2. Le cadre légal 2026 — ce qui a changé et ce qui n'a pas changé

### Mais Habitação, après le détricotage

La Lei 56/2023 (Mais Habitação) a été l'intervention la plus agressivement pro-locataire de la décennie. La plupart de ses dispositions hostiles ont été annulées :

- **Arrendamento coercivo** (mise en location forcée des logements vacants) : abrogée par décret-loi en juillet 2024. Dormante.
- **CEAL** : abrogée par le DL 76/2024.
- **Plafond de 2 % sur les loyers des nouveaux contrats** pour les biens récemment sur le marché : supprimé en septembre 2025. Les bailleurs peuvent repositionner au marché.
- **PAER** (subvention d'urgence aux locataires) : en extinction, remplacée par un soutien sous condition de ressources adossé au nouveau cadre des « rendas moderadas » de la Lei 9-A/2026.

## Ce qui a survécu à toutes les réformes

1. **Sécurité d'occupation.** Un locataire en possession légale ne peut être évincé que par les procédures du NRAU. Le changement de serrure et la coupure de services constituent des infractions pénales depuis les règles anti-harcèlement de 2019.
2. **Le standard 5+5.** Un contrat à durée déterminée de 5 ans avec reconduction automatique est la norme du marché. Il n'existe pas de catégorie légale distincte — c'est simplement un contrat à durée déterminée de 5 ans.
3. **Enregistrement obligatoire auprès de l'AT.** Communication à l'Autoridade Tributária avant la fin du mois suivant le début du contrat. Sans enregistrement, pas de reçus électroniques, pas de déduction pour le locataire, position de litige affaiblie.

---

## 3. Contrats — durées, résiliations, pièges

### Durée déterminée (com prazo certo)

Le cheval de trait. Depuis la Lei 13/2019, la durée initiale minimale pour les contrats résidentiels à durée déterminée est de **3 ans**. Rédigez un contrat plus court et il est automatiquement requalifié en contrat de 3 ans — vous n'obtenez pas un terme plus court en le rédigeant.

- **Durée initiale :** 3, 5 ou 10 ans. Cinq est le standard du marché.
- **Reconduction :** automatique pour des périodes de durée égale, sauf opposition valable d'une des parties.
- **Résiliation par le locataire :** autorisée après écoulement d'un tiers de la durée initiale, avec un préavis de 60 jours pour les durées jusqu'à 6 ans, 120 jours au-delà.
- **Résiliation par le bailleur :** uniquement à la fin de la durée initiale ou d'une période de reconduction, avec au minimum **240 jours de préavis**.

**Les contrats à durée indéterminée** sont légaux mais rarement judicieux — une fois choisis, les portes de sortie du bailleur se réduisent à l'usage propre ou aux travaux majeurs exigeant un logement vide.

**La location habitation de courte durée** (moins d'un an, distincte de l'AL) est utile pour les studios et T1 meublés urbains visant les expatriés en rotation, les étudiants ou les missions professionnelles.

**Les contrats commerciaux** sont hors du périmètre de ce guide. Les loyers y sont imposés à 28 %, et non au nouveau taux de 10 %. Mélanger résidentiel et commercial dans un même contrat vous fait perdre le taux résidentiel sur l'ensemble.

---

## 4. Fixation et révision du loyer

**Le loyer initial** est librement fixé par accord. La modification de septembre 2025 confirme la tarification au marché sur les nouveaux contrats même lorsque le bien était soumis à un loyer

encadré dans un bail antérieur.

**L'indexation annuelle** utilise le coefficient que l'INE publie chaque mois d'août, dérivé de la variation à 12 mois de l'IPC hors logement. Pour 2026 : **1,0224** (hausse de 2,24 %, Aviso n.º 23174/2025/2).

Mécanismes qui piègent les bailleurs :

- La première révision ne peut intervenir qu'**un an après le début du contrat** ou la dernière révision.
- Notifiez le locataire **par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 30 jours avant** l'entrée en vigueur du nouveau loyer. Manquez la fenêtre des 30 jours et vous attendez un an de plus.
- Un bailleur qui aurait sauté 2024 et 2025 peut appliquer le produit cumulé en rattrapage — légalement licite, politiquement bruyant. La plupart des bailleurs professionnels appliquent annuellement plutôt que de servir au locataire une surprise de 7 à 11 %.

Hors coefficient, le loyer ne peut pas être augmenté en cours de bail. Les véritables remises à niveau n'interviennent qu'à la fin d'une durée initiale ou d'une période de reconduction, via un nouveau contrat — ce que la modification de septembre 2025 permet désormais au marché.

---

## 5. Droits du locataire, dépôt et fiador

**La sécurité d'occupation** est le principe dominant. Une fois en possession légitime, un locataire ne peut être évincé que par les procédures définies au NRAU.

**Caution (caução).** L'usage du marché la plafonne à **deux mois de loyer**. Conservez-la sur un compte séparé identifiable, documentez l'état du bien par un inventaire écrit et photographié à la remise des clés. Sans cet inventaire, vous ne récupérerez rien sur la caution. Investissez les 30 minutes.

**Fiador (garant).** Non imposé par la loi, standard pour les locataires sans pièces solides de revenu. Responsabilité solidaire. Si le loyer reste impayé, le bailleur doit notifier le fiador dans les **90 jours** suivant l'incident pour préserver l'efficacité du cautionnement.

Pour les locataires étrangers sans bulletins de paie locaux, les substituts habituels sont **l'assurance loyers** (prime annuelle de 4 à 6 % du loyer annuel, l'assureur absorbe le risque de crédit) ou le paiement volontaire anticipé de 3 à 6 mois de loyer. Le loyer payé volontairement à l'avance n'est pas une caution déguisée et ne viole pas le plafond de deux mois — mais, une fois versé, c'est du loyer et vous ne pourrez pas ensuite invoquer l'impayé pour ces mois.

**La sous-location** exige un consentement écrit. **La cession** opère automatiquement au profit du conjoint ou partenaire de fait enregistré en cas de décès, plus restrictivement pour les enfants cohabitants.

## 6. La réalité de l'expulsion — et pourquoi elle façonne tout

C'est la section qui doit déterminer votre réserve, votre seuil de sélection et votre appétit pour la vie de bailleur.

### Le Balcão Nacional do Arrendamento (BNA)

Basé à Porto, le BNA dispose de la compétence nationale exclusive pour la procédure spéciale d'expulsion (*procedimento especial de despejo*). Il traite des impayés, de l'expiration du contrat avec refus de quitter les lieux, et d'autres manquements fondés sur le NRAU.

### Délais

**Meilleur cas — sans opposition du locataire.** Le bailleur dépose, paie les frais de justice sous 10 jours, le locataire dispose de 15 jours pour s'opposer électroniquement, 30 jours pour évacuer ses biens en l'absence d'opposition. Historiquement 100 à 120 jours du début à la fin.

**Cas réel — opposition typique.** Dès que le locataire s'oppose, le dossier se convertit en procédure judiciaire et part au tribunal compétent. Conclusions, audience, jugement, appels. La phase judiciaire ajoute **9 à 18 mois** à Lisbonne et Porto, parfois plus en Algarve. **La durée totale écoulée pour une expulsion contestée pour impayés en 2026 est de 12 à 24 mois à partir du premier loyer impayé.**

### Coûts

- Taxe initiale BNA : à partir d'environ 102 €.
- Honoraires d'avocat pour une procédure contestée de routine : 1 500 € à 4 000 €. Les appels poussent au-delà.
- Agente de execução (huissier) pour la reprise effective : 300 € à 800 €.
- Loyers perdus pendant la procédure : généralement irrécupérables en pratique, même avec un jugement favorable. Un locataire en défaut a rarement des biens à saisir.

### Ce que cela signifie pour votre business case

Constituez une réserve de vacance et de pertes de **2 mois de loyer par an pour des locataires mal sélectionnés, environ 1 mois par an pour des locataires correctement sélectionnés.** Non négociable. Un bailleur sans cette réserve qui tombe sur un mauvais locataire en année trois a, en pratique, perdu 4 à 5 ans de rendement net en 18 mois. L'alternative — sauter la sélection parce que le loyer est correct et que le locataire semble sympathique — est l'erreur à plus fort impact que commettent les bailleurs étrangers au Portugal.

---

## 7. Obligations et certifications du bailleur

Avant de louer : **Certificado Energético** (obligatoire, validité 10 ans, 70 € à 250 € ; amendes 250 € à 3 750 € pour les particuliers, jusqu'à 44 890 € pour les sociétés) ; **Licença de utilização** (en son

absence, le contrat peut être inexécutable) ; **Ficha técnica da habitação** (biens post-2004) ; **Vistoria de gás** lorsqu'il y a fourniture de gaz (5 ans pour le canalisé, 10 ans pour la bouteille).

Le bailleur supporte la sécurité électrique fixe, toutes les « réparations ordinaires » nécessaires à la conservation de l'usage du bien, et les quotas ordinaires et extraordinaires de copropriété. Les locataires ne sont responsables que des dégâts qu'ils causent et de la maintenance triviale. Les tribunaux appliquent strictement cette répartition. N'écrivez pas de contrats qui poussent les fuites de toit sur le locataire — ils ne tiendront pas.

---

## 8. Fiscalité — le tableau 2026 corrigé

### IRS sur les revenus locatifs (Catégorie F)

Sous la Lei 9-A/2026 :

- **Loyer résidentiel  $\leq 2\,300$  €/mois, contrat  $\geq 3$  ans : taux autonome plat de 10 %.** En vigueur jusqu'en 2029.
- **Résidentiel au-dessus du seuil ou inférieur à 3 ans : 25 %.**
- **Non résidentiel (commercial) : 28 %.**

Le contribuable peut opter pour l'**englobamento** — inclusion du revenu locatif dans le barème progressif de l'IRS (taux de 13,25 % à 48 % sur 9 tranches, avec l'indexation à l'inflation 2026 de +3,51 %). Avec le taux plat de 10 % disponible, l'englobamento n'a quasiment de sens que pour les retraités à faibles revenus sans autre source. Faites le calcul ; pour tous les autres, le taux autonome l'emporte.

### Charges déductibles (Anexo F)

Frais documentés du bailleur qui réduisent l'assiette imposable du loyer : condomínio (ordinaire et extraordinaire), travaux d'entretien et de conservation (pas les améliorations capitalisables — celles-ci rejoignent le coût d'acquisition pour la future Mais-Valias), IMI sur le bien loué, assurance du bâtiment, certifications obligatoires, frais de gestion immobilière lorsque facturés, et Imposto do Selo sur le contrat (10 % d'un mois de loyer, payé une seule fois à l'enregistrement).

### Déduction du locataire (l'autre côté)

La Lei 9-A/2026 a relevé la déduction d'IRS sur les loyers que le **locataire** peut réclamer — à **900 € en 2026** et **1 000 € à partir de 2027**. Les locataires exigeront de plus en plus des contrats correctement enregistrés et des reçus électroniques. Un bailleur qui saute l'enregistrement à l'AT fait désormais visiblement coûter de l'argent au locataire et perdra les enchères compétitives pour les locataires de qualité.

### Mécanique du bailleur non résident

Lorsque le loyer est payé par un locataire avec comptabilité organisée (une société), le locataire retient l'IRS à la source à 25 %. Lorsque le locataire est un particulier, pas de retenue — le bailleur non résident dépose le Modelo 3 avec Anexo F et paie le taux autonome directement. Les non-résidents

UE/EEE peuvent opter pour l'englobamento aux mêmes conditions que les résidents. **Les non-résidents hors UE disposent, depuis la réforme constitutionnelle / CJUE de 2023, du même droit d'option** — les guides anciens affirmant le contraire sont périmés.

### **Mais-Valias à la revente — corrigé**

Le taux plat de 28 % sur 100 % de la plus-value qui s'appliquait auparavant aux non-résidents a été supprimé dans le budget 2023 (OE 2023) à la suite de l'arrêt Hollmann. Depuis, les non-résidents sont imposés sur **50 % de la plus-value nette aux taux progressifs de l'IRS**, le revenu mondial étant pris en compte uniquement pour la détermination du taux, et non comme base imposable au Portugal. La formulation ancienne « 28 % plat » est erronée et ne doit pas entrer dans votre underwriting.

La Lei 9-A/2026 étend également l'exonération de Mais-Valias par réemploi de HPP aux plus-values réinvesties dans un bien résidentiel destiné à la **location à loyers modérés (≤ 2 300 €/mois)** — outil de planification de fin de carrière utile pour les résidents vendant leur résidence principale pour entrer dans une location à loyer modéré. Vérifiez le mécanisme avec un expert-comptable portugais avant de vous y appuyer.

### **AIMI**

S'enclenche au-delà de 600 000 € de VPT cumulé pour un particulier (1 200 000 € pour les couples en imposition conjointe). Taux 0,7 % / 1,0 % / 1,5 %. Sociétés à 0,4 % plat (1,0 % au-delà de 1 M€ de VPT, 7,5 % si domiciliées en paradis fiscal). Le VPT correspond typiquement à 30 à 60 % de la valeur de marché, de sorte que l'AIMI ne mord en général qu'à partir de trois unités ou plus au cœur de Lisbonne ou de plusieurs villas en Algarve. Un portefeuille à 1,5 M€ de VPT génère environ 5 800 €/an pour un propriétaire particulier.

---

## 9. Rendements par région — référence avril 2026

Loyers médians demandés (idealista, avril 2026), la référence 2026 la plus propre disponible :

- **Ville de Lisbonne** : 21,7 €/m<sup>2</sup>/mois — maximum national.
- **Aire métropolitaine de Lisbonne** : 19,6 €/m<sup>2</sup>/mois.
- **Ville de Porto** : 16,8 €/m<sup>2</sup>/mois.
- **Région de l'Algarve** : 15,2 €/m<sup>2</sup>/mois.
- **Médiane nationale** : 16,4 €/m<sup>2</sup>/mois, en baisse de 2,7 % en glissement annuel, quatrième mois consécutif de repli.

Variation annuelle (avril 2026 vs avril 2025) : aire métropolitaine de Lisbonne -1,6 %, Norte -6,3 %, Algarve -0,4 %. Le pic 2023 à 2025 se normalise.

## Rendements bruts indicatifs en longue durée

- **Lisbonne prime** (Príncipe Real, Chiado, Avenidas Novas) : 3,0 à 4,5 %. Comprimés par des prix d'entrée de 6 000 € à 8 000 €/m<sup>2</sup>.
- **Lisbonne émergente** (Marvila, Beato, Almada, rive sud) : 4,5 à 6,0 %.
- **Porto prime** (Baixa, Foz, Boavista) : 4,5 à 5,5 % ; **Porto secondaire, Vila Nova de Gaia** : 5,5 à 7,0 %.
- **Algarve littoral** (Lagos, Albufeira, Vilamoura) en longue durée : 4,0 à 5,0 %. Les 7 à 9 % bruts affichés en AL ne se transfèrent pas.
- **Algarve secondaire** (ville de Loulé, Olhão, ville de Tavira) : 5,0 à 7,0 %.
- **Coimbra et autres villes étudiantes** : 6,0 à 8,0 %, avec une saisonnalité de vacance estivale que vous devez modéliser.
- **Petites villes de l'intérieur** (Évora, Castelo Branco, Bragança) : 7 à 9 % affichés, mais les viviers de locataires sont minces et la liquidité de sortie est pire.

Le net se situe environ 2 points de pourcentage sous le brut une fois que l'IMI, l'assurance, le condomínio, la réserve de vacance, la gestion et l'impôt ont mordu.

---

## 10. Property managers — ce que 5 à 10 % vous achètent

Le marché portugais de la gestion locative longue durée est fragmenté et peu réglementé. Honoraires typiques : **placement de locataire uniquement** 50 à 100 % d'un mois de loyer en one-shot ; **gestion courante** 5 à 10 % du loyer mensuel ; **tout compris** (placement + gestion + petits travaux) 10 à 12 %.

Ce que le pourcentage récurrent doit couvrir : marketing, sélection, rédaction de contrat et enregistrement AT, reçus électroniques, encaissement, maintenance courante, liaison avec la copropriété, révisions annuelles avec notification correcte, et engagement de la procédure BNA si l'on en arrive là (honoraires d'avocat facturés à part).

Pour les bailleurs non résidents, un manager est de fait non optionnel. La charge de conformité ne survit pas à une gestion à distance dans une seconde langue. Les managers bon marché reviennent cher. Évaluez-les sur trois points : combien de contrats ils administrent actuellement, combien d'affaires BNA ils ont menées à terme, et s'ils nomment un contact senior qui décroche le téléphone un samedi.

---

## 11. Sélection du locataire — les 30 minutes à plus fort effet de levier

Le Portugal n'a pas d'infrastructure standardisée de scoring de crédit locatif. Déroulez la checklist :

- **NIF**. Obligatoire pour tout contrat.
- **Pièce d'identité**. Carte de citoyen, passeport, ou titre de séjour.

- **Justificatifs de revenus.** Trois derniers bulletins de paie plus déclaration de l'employeur confirmant un contrat à durée indéterminée (salariés), dernier Modelo 3 d'IRS plus recibos verdes récents (indépendants), justificatif de pension (retraités).
- **Relevés bancaires,** trois derniers mois. Recoupez la stabilité du revenu, repérez les signaux d'alerte.
- **Ratio revenu/loyer.** La norme du marché est **3× le loyer mensuel en revenu net du foyer.** Certains bailleurs acceptent 2,5×. En dessous, vous finissez au BNA.
- **Références.** Bailleur précédent, parfois employeur.
- **Fiador ou assurance loyers** lorsque la couverture du revenu est limitée ou que le locataire est étranger sans historique de paie au Portugal.

Pour les locataires étrangers sans antécédents locaux, les substituts qui fonctionnent sont 3 à 6 mois de loyer versés volontairement d'avance, un produit d'assurance garantie de loyer, ou un fiador résidant au Portugal.

Si vous êtes tenté de sauter la sélection parce que le locataire « semble bien » et que le loyer fonctionne, relisez la Section 6 et décidez si 12 à 24 mois de loyers impayés plus 3 000 € à 6 000 € d'honoraires semblent bien.

---

## 12. Assurances — trois couches

**Multiriscos habitação (multirisque habitation).** Fortement recommandée, obligatoire en présence d'un prêt. Incendie, eau, tempête, responsabilité civile. 120 € à 350 €/an pour un appartement typique de 100 m<sup>2</sup>.

**Perte de loyers et protection juridique.** Souvent intégrées à un multirisques spécifique bailleur. Couvre les impayés jusqu'à 12 loyers mensuels ou 15 000 € à 30 000 €, les honoraires juridiques jusqu'à 6 000 € à 10 000 €, les coûts de relocation. Prime 4 à 7 % du loyer annuel ; la souscription exige la preuve d'une sélection standard. C'est la police qui paie pour la Section 6.

**Catastrophe et sismique.** Sous le PTRR annoncé en avril 2026, le gouvernement a annoncé un régime obligatoire catastrophe et risque sismique adossé à un nouveau *Fundo de Catástrofes Naturais e Sísmicas*. La législation d'application est en consultation en mai 2026. Anticipez une petite prime obligatoire (estimations initiales 25 € à 80 €/an) superposée au multirisques standard une fois en vigueur. Coût futur connu, pas actuel.

---

# 13. Exemples chiffrés — ce que dit vraiment la feuille de calcul

## 13.1 T2 à Lisbonne à 350 000 €, longue durée

75 m<sup>2</sup> à Marvila, rénové, classe énergétique B. Acheteur non résident s'engage à louer à ≤ 2 300 €/mois dans les 6 mois — rentre dans l'exclusion d'IMT à loyer modéré (Section 1) et paie l'IMT sur le barème progressif hors HPP (~19 300 €) au lieu des 7,5 % plats (26 250 €). Économie à l'entrée : 6 950 €.

Ligne	Annuel
Loyer 1 500 €/mois	18 000 € brut
IMI, assurance, condomínio	-1 600 €
Réserve d'entretien (1 %)	-3 500 €
Réserve de vacance (5 %)	-900 €
Gestion (8 %)	-1 440 €
<b>Net avant impôt</b>	<b>10 560 €</b>
IRS à 10 % taux autonome (après déductions)	-1 500 €
<b>Net après impôt</b>	<b>~9 000 €</b>

Coût total d'acquisition : **~374 600 €**. **Rendement net 2,4 %**. Maigre. Ajoutez 4 à 6 % de plus-value capital attendue sur un horizon de 10 ans (consensus pour les zones émergentes de Lisbonne) et le TRI monte à 6 à 8 %. Le trade Lisbonne émergente est un pari sur la valorisation, pas sur le revenu. Modélisez-le ainsi.

## 13.2 T2 en Algarve à 280 000 €, ville de Loulé

T2 de 80 m<sup>2</sup>, classe énergétique C, parking inclus. Acheteur non résident prend l'exclusion d'IMT à loyer modéré. Coût total d'acquisition ~296 000 €.

Ligne	Annuel
Loyer 1 200 €/mois	14 400 € brut
IMI, assurance, condomínio	-1 290 €
Entretien, vacance, gestion	-4 650 €
<b>Net avant impôt</b>	<b>8 460 €</b>
IRS à 10 %	-1 000 €
<b>Net après impôt</b>	<b>~7 460 €</b>

### Rendement net 2,5 %.

**La même unité exploitée en AL** à 65 % d'occupation et un ADR de 130 € : ~30 800 € bruts, nets ~11 500 € après 28 % de gestion, commissions OTA, IRS Catégorie B au régime simplifié. La longue durée perd en net absolu d'environ 4 000 €/an en échange d'un dixième de l'intensité opérationnelle, d'une exposition réglementaire AL nulle, et de l'économie IMT à loyer modéré à l'entrée. Pour un non-résident sans capacité sur le terrain, la longue durée l'emporte fréquemment sur le rendement ajusté au risque.

## 14. Vendre un bien loué

Deux règles dominant.

**Le bail survit à la vente.** Le nouveau propriétaire reprend le contrat en cours. Les locataires ne peuvent être évincés au seul motif que le bien a changé de mains. C'est le principal facteur de décote sur une annonce louée — la plupart des acheteurs veulent un logement vide, de sorte que les unités louées se transactent 10 à 25 % sous des comparables vides, selon la durée restante du contrat et l'écart du loyer contractuel par rapport au marché.

**Droit de préférence du locataire (direito de preferência).** Un locataire dans le bien depuis **au moins deux ans** qui prévoit de l'utiliser comme sa **résidence principale propre** dispose d'une préférence légale sur la vente. Le bailleur doit communiquer les conditions proposées (prix, conditions, acheteur) par lettre recommandée avec accusé de réception ; le locataire dispose de **30 jours** pour répondre. S'il accepte, la vente se conclut à ces conditions. S'il refuse ou se tait, le droit s'éteint pour cette transaction.

Le locataire **perd** le droit lorsque l'usage envisagé est l'investissement (relocation, AL, vacances). Confirmez par écrit. Sauter la notification n'est pas un contournement — le locataire peut tenter une *ação de preferência* et se substituer à l'acheteur au même prix jusqu'à 6 mois à compter de la connaissance de la vente. L'erreur la moins chère ici, c'est la lettre recommandée que vous n'avez pas envoyée.

## 15. Les huit erreurs qui coûtent le plus aux bailleurs étrangers

- **Pas d'inventaire écrit à la remise des clés.** Sans lui, la caution est perdue.
- **Contrat bon marché ou fait maison.** Un contrat faible se traduit directement par un dossier BNA plus faible. 150 € à 350 € avec un avocat portugais en droit immobilier sont une erreur d'arrondi face à une mauvaise expulsion.
- **Sauter l'enregistrement à l'AT.** Pas d'enregistrement, pas de reçus électroniques, pas de déduction locataire (qui devient plus élevée à partir de 2027), position de litige affaiblie. Enregistrez dans le mois suivant le début du contrat.
- **Sélection insuffisante.** L'erreur à plus fort impact. Un mauvais locataire = 12 à 24 mois de rendement plus plusieurs milliers d'euros d'honoraires.
- **Ignorer les plaintes d'habitabilité.** Une réponse lente à la moisissure, à la plomberie ou au chauffage donne au locataire un motif de réduction de loyer et un moyen de défense contre toute action d'expulsion ultérieure.
- **Manquer la fenêtre de 30 jours de la révision annuelle.** Manquez-la, vous attendez un an de plus.
- **Traiter la caution comme un loyer.** La caution n'est pas un loyer. Un locataire qui « passe » les deux derniers mois sur la caution est en défaut. Un bailleur qui impute la caution à l'usure normale force un litige évitable.
- **Ne pas lire les procès-verbaux de copropriété avant de clôturer.** Trois ans de PV. Une délinquance chronique sur les charges ou des travaux majeurs pendant vont manger votre rendement avant l'arrivée du premier locataire.

---

## Conclusion : qui doit réellement être bailleur au Portugal

La location résidentielle longue durée au Portugal est une vraie classe d'actifs, pas un repli. Elle produit 3,5 à 4,5 % nets sur un T2 urbain typique en 2026, le nouveau taux d'IRS à 10 % est significatif, et le cadre réglementaire est plus ancien et plus stable que tout ce que vous trouverez du côté AL. Rien de tout cela ne vous protège de la réalité de l'expulsion. Une affaire d'impayés contestée prend encore 12 à 24 mois et coûte 3 000 € à 6 000 € en honoraires, et les tribunaux portugais ne seront pas réparés d'ici 2029.

Si vous achetez pour le revenu, pouvez absorber un trou de loyer du pire scénario de 18 mois sans vendre l'actif, et que vous vous engagez à une vraie sélection des locataires, la longue durée fonctionne. Si vous achetez surtout pour la valorisation à Lisbonne ou Porto, traitez le loyer comme la récupération des coûts des années de détention, et non comme la thèse d'investissement. Et si vous achetez sur le littoral algarvien et que la feuille de calcul ne tient que parce que vous avez supposé que les rendements bruts d'AL se traduisent en rendements nets d'AL, faites aussi le calcul longue durée — la décote de risque réglementaire de l'AL est réelle, et l'exclusion d'IMT à loyer modéré 2026 (Section 13) signifie que le système fiscal vous paie pour louer en longue durée.

La seule décision qui vaille la peine d'être prise ce mois-ci : lequel de ces trois profils d'acheteur est le vôtre. Si aucun ne colle, louez votre appartement portugais à quelqu'un d'autre et placez le capital ailleurs, là où il n'est pas nécessaire d'apprendre le BNA.

---

## Lectures associées

- **Guide de l'investisseur immobilier passif** — le spectre plus large de la passivité, où la longue durée se situe par rapport aux FII/SIGI et autres voies moins hands-on.
  - **Investir en Algarve** — lecture sous-régionale des rendements longue durée à Lagos, Vilamoura, Loulé, Tavira et Olhão.
  - **Propriété et gestion immobilière hands-off** — modèle opérationnel et économie des frais de gestion pour les bailleurs non résidents.
  - **Taxes et coûts d'achat immobilier au Portugal** — référence complète IMT, IMI, AIMI et Imposto do Selo, y compris le régime non-résident de la Lei 9-A/2026.
  - **Erreurs à éviter pour investir en Algarve** — l'arbitrage longue durée contre AL et quatre cas de désastre travaillés.
- 

## Comment 2nd Haus peut vous aider

2nd Haus opère des acquisitions côté acheteur pour des clients qui achètent pour louer en longue durée au Portugal. Notre travail côté location couvre trois services concrets :

- **Audit de thèse locative (450 €)**. Deux heures d'examen structuré de votre marché cible, du brut-au-net attendu, de l'adéquation au régime fiscal (y compris la question de savoir si l'exclusion d'IMT à loyer modéré de la Lei 9-A/2026 s'applique à votre achat), et des réserves réalistes de vacance et d'expulsion. Livré en mémo écrit. Utile avant de signer un CPCV.
- **Acquisition côté acheteur (honoraires divulgués à l'engagement)**. Sourcing, accès off-market, due diligence technique, négociation contractuelle, coordination de la signature. Nous ne prenons jamais de commission côté vendeur sur la même transaction.
- **Sélection et supervision de manager**. Nous ne gérons pas votre bail nous-mêmes, mais nous évaluons, briefferons et réviserons trimestriellement un manager longue durée portugais et vous dirons quand changer.

Si l'achat a déjà eu lieu et que la question est de savoir quoi en faire, l'audit est le bon point d'entrée. Réservez sur [2ndhaus.pt/contact](https://2ndhaus.pt/contact).

---

# Sources

## Primaires

- **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — Pacote Fiscal da Habitação. [Diário da República](#).
- **Lei n.º 6/2006** (NRAU consolidé), avec modifications jusqu'à la Lei n.º 56/2023.
- **Leis n.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro** — anti-harcèlement, durées minimales de contrat.
- **Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro** — reset réglementaire de l'AL. [Diário da República](#).
- **Decreto-Lei de juillet 2024** — abrogation de l'arrendamento coercivo.
- **Aviso n.º 23174/2025/2** — coefficient annuel de révision des loyers pour 2026 (1,0224).
- **Règlement (UE) 2024/1028** sur les données de location de courte durée, en vigueur le 20 mai 2026. [EUR-Lex](#).
- **Portal das Finanças** — IRS Anexo F, IMT Jovem, AIMI.
- **Banco de Portugal** — **BPstat** — statistiques Euribor et crédit immobilier.
- **Balcão Nacional do Arrendamento** — [bna.mj.pt](#), statistiques procédurales.
- **Instituto Nacional de Estatística** — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local.

## Lectures complémentaires

- Rapports d'indice idealista, avril–mai 2026.
- PwC Portugal — *Guia Fiscal 2026* (IRS, IMI, AIMI).
- Cuatrecasas, *Reduced VAT and tax benefits for housing*.
- Doutor Finanças — analyses 2026 sur l'IRS foncier et la révision des loyers.
- RFF Lawyers, Sérvulo & Associados, Morais Leitão — analyses 2026.

---

*Information uniquement ; ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou en investissement. La législation portugaise sur la location et la fiscalité évolue rapidement — confirmez les règles en vigueur avec un avocat ou un expert-comptable portugais avant d'agir.*

*Dernière mise à jour 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15.*

## 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.