

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

COMEÇAR

VERIFIED 2026-05

Reforma em Portugal

Reformados estrangeiros que se mudam para Portugal

TL;DR — O NHR acabou e a antiga isenção de 10% sobre pensões estrangeiras morreu com a reforma de 2024. O IFICI não abrange a maioria dos reformados. Conte com IRS português normal sobre a sua pensão, escolha uma localidade que consiga percorrer a pé aos 80, e arrende durante um inverno antes de comprar.

Dado-chave para 2026: *O NHR acabou. A isenção das pensões desapareceu.* Se uma empresa de relocação ainda lhe está a vender "a taxa de 10%", está a vender-lhe 2023.

A ideia errada com que chegou

Quase todos os reformados que chegam a este guia leram, algures, que Portugal continua a dar um benefício fiscal especial às pensões estrangeiras. Não dá. O clássico regime de Residente Não Habitual fechou a novos requerentes em 31 de dezembro de 2023 (com uma transição estreita em 2024). O sucessor — o **IFICI**, comercializado como "NHR 2.0" — foi desenhado para investigadores, certos especialistas da área da saúde, profissionais TIC e funções qualificadas de elevada especialização. Não foi desenhado para reformados. As pensões estrangeiras deixaram de estar isentas.

Existe uma ressalva matizada à qual chegaremos. Trate-a como ressalva, não como estratégia.

Este guia é para reformados que estão a considerar a mudança a sério, actualizado a **15 de maio de 2026**, com números reais e compromissos honestos. Pressupõe que irá comprar imóvel como parte da relocação.

Os fundamentos não mudaram. O preço mudou, e a fiscalidade também. Eis o que fazer perante isso.

A realidade fiscal de 2026

Entre 2009 e 2020, o NHR isentou a maior parte do rendimento de pensões estrangeiras durante dez anos. A partir de abril de 2020, suavizou-se para uma **taxa única de 10%** sobre pensões estrangeiras. Em 31 de dezembro de 2023, o NHR fechou completamente a novos requerentes. Desde 1 de janeiro de 2024 o sucessor é o IFICI (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), regulado pela **Portaria n.º 352/2024/1**, alterada pela **Portaria n.º 52-A/2025/1**.

O que o IFICI faz:

- **Taxa única de 20%** sobre rendimento líquido de fonte portuguesa, qualificado, de trabalho dependente ou independente.
- A maior parte do rendimento de fonte estrangeira (trabalho dependente, trabalho independente, royalties, capital, rendas, Mais-Valias) **isenta** em Portugal mas considerada para determinação de taxa sobre rendimento português.
- **10 anos**, não renovável.

O que o IFICI **não** faz, materialmente: **não** isenta pensões estrangeiras. Pensionistas beneficiários do IFICI pagam IRS progressivo português normal — até 48%, mais sobretaxa de solidariedade acima de €80.000. Esta é a rotura mais consequente face ao antigo NHR.

O rumor do "sub-regime de 10%"

Uma versão do debate sobre o IFICI em 2024–2025 fez circular um sub-regime para pensões que aplicaria uma taxa única de 10% a pensões estrangeiras durante dez anos para novos residentes fiscais. Os profissionais têm estado divididos. **À data de 15 de maio de 2026, nenhuma alteração legislativa reabriu uma isenção para pensões ao abrigo do IFICI.** Alguns consultores continuam a sinalizar uma reclamação possível; as FAQ do Portal das Finanças não a listam. Trate-a como um possível benefício a confirmar com um consultor fiscal português **antes da mudança** — nunca como garantia, e nunca como base para se mudar.

O que deve realmente orçamentar

Assuma IRS progressivo normal sobre a sua pensão estrangeira. Uma dedução específica para pensões de €4.587 é subtraída do bruto antes da aplicação dos escalões, pelo que a primeira fatia não paga nada. Taxas efectivas aproximadas para um casal reformado, declaração conjunta, deduções normais, sem IFICI:

| Pensão bruta anual (casal) | Taxa efectiva portuguesa aproximada |
|----------------------------|-------------------------------------|
| €30.000 | 8–11% |
| €50.000 | 14–17% |
| €80.000 | 20–24% |
| €120.000 | 26–30% |

Os créditos de imposto estrangeiros normalmente absorvem a maior parte ou a totalidade da exposição a dupla tributação do lado do país de origem.

NHR "grandfathered"

Se obteve o estatuto de NHR antes do fim de 2023, os seus benefícios mantêm-se até ao fim da sua janela de dez anos. Os 10% sobre pensões estrangeiras, os 20% sobre rendimento português qualificado e as isenções de rendimento estrangeiro a que aderiu estão protegidos. O encerramento foi prospectivo.

Opções de visto para reformados

| Via | Para quem | Referência mínima | Prazo |
|------------------------------|--|--|-----------------|
| D7 Rendimento Passivo | Reformados não-UE com rendimento passivo estável | €920/mês (titular) + acréscimos familiares | 4–8 meses |
| D8 Nómada Digital | Pré-reforma, ainda a ganhar remoto | Rendimento de €3.680/mês | 4–8 meses |
| Golden Visa (D9) | HNW, presença física mínima | €500k em fundo qualificado (não imobiliário) | 12–24+ meses |
| Cidadãos UE | Qualquer pessoa com passaporte UE/EEE/Suíça | — | Registo num dia |

D7 — o cavalo de batalha

A Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) em Portugal em 2026 é de **€920/mês**. O D7 faz referência a esse valor: €920/mês para o requerente principal (\approx €11.040/ano, ou €12.880 na contagem de 14 meses portuguesa que alguns consulados aplicam), mais **50% por cônjuge (+€460)**, **30% por filho dependente (+€276)**, **50% por ascendente dependente**. Um casal reformado precisa de cerca de **€16.560/ano** em rendimento passivo elegível — modesto no papel.

Na prática, o critério consular pesa. Alguns consulados exigem **1,5x–2x o mínimo** e poupanças significativas (€11.000–€15.000 numa conta portuguesa). Construa o processo em conformidade.

Checklist documental (típica):

- Passaporte (validade \geq 6 meses)
- Certificado de registo criminal do país de nacionalidade e de qualquer país de residência recente, apostilado e traduzido
- Comprovativo de alojamento em Portugal (contrato de arrendamento de 12 meses ou escritura; reservas de hotel não servem)
- Comprovativos de rendimento recorrente (extractos de pensão, P60, 1099, extractos de corretora)
- Conta bancária portuguesa com as poupanças exigidas
- NIF (obtenível à distância via representante fiscal)
- Seguro de viagem que cubra a janela de entrada
- Formulário de candidatura e taxas (\sim €90 consulares + €170 título de residência)

Processo: Apresenta-se a candidatura no consulado português do país de origem. Emitem um visto de entrada de 4 meses. Nesses quatro meses viaja para Portugal e comparece a um agendamento na AIMA (agência que substituiu o SEF) para biometria. O título de residência inicial é válido por dois anos, renovável por três, após o que a residência permanente e (passados cinco anos no total) a nacionalidade ficam ao alcance.

Golden Visa pós-2023

O imobiliário residencial e a maioria dos fundos ligados a imobiliário foram retirados em outubro de 2023. O que resta: €500.000 num fundo VC ou PE regulado pela CMVM sem exposição imobiliária, €500.000 em investigação, €250.000 em património cultural, ou criação de emprego. Para a maioria dos reformados o Golden Visa só faz sentido agora se quiser **direitos de residência sem residência fiscal** — a estadia mínima é de 7 dias no ano 1 e 14 dias por bloco de dois anos depois.

UE / EEE / Suíça

Sem visto. Acima de 90 dias, registre-se na sua câmara municipal local para obter o Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (~€15, página única). Ao fim de cinco anos converte-se em permanente.

Escolher a sua região

A decisão isolada que mais importa, mais do que a fiscalidade. Os preços do imóvel abaixo são leituras do idealista a meio de 2026; trate-os como orientação, não como evangelho — os dados do INE 2025 mostram o Algarve com mediana de **€3.139/m²** e a Grande Lisboa em **€3.439/m²** (ano completo 2025, publicado em abril de 2026).

| Região | Melhor para | Inglês | Custo do imóvel (€/m²) | Alcance da saúde | Pontos de atenção |
|---|---|-----------------------|------------------------|---|---------------------------------------|
| Algarve (Tavira, Lagos, Lagoa, Carvoeiro, Vilamoura) | Reformados activos, ambiente anglófono, golfe | Muito alto no litoral | 3.200–5.500 | Rede HPA; hospital público de Faro | Multidões no verão; calor no interior |
| Cidade de Lisboa | Reformados culturais | Muito alto | 5.500–9.000+ | O mais forte do país | Acidentado, caro |
| Cascais / Estoril | Litoral cosmopolita | Muito alto | 5.500–9.500 | Excelente | Preços premium |
| Costa de Prata (Caldas, Óbidos, Nazaré) | Mais sossegado, vida de cidade real | A crescer | 2.200–3.200 | Hospital das Caldas; 1h de Lisboa | Humidade atlântica |
| Madeira | Subtropical, caminhantes | Alto no Funchal | 3.500–5.500 | Hospital do Funchal; casos complexos voados para o continente | Logística de ilha |
| Alentejo interior | Sossego rural, orçamento mais baixo | Baixo | 1.500–2.500 | Évora sólido; distâncias rurais longas | Verões de 40°C; revenda lenta |
| Porto / Norte | Vinho, comida, inverno a sério | Bom no Porto | 3.000–5.500 | CUF Porto; Hospital da Luz | Humidade; ladeiras |

Alcance da saúde — o que afirmamos e o que não afirmamos

A rede privada dominante no Algarve é a **HPA Saúde**. Aquisições e novos projectos hospitalares foram noticiados na imprensa regional (em particular um interesse da CUF na HPA, com compromissos regulatórios em torno de um hospital adicional no Algarve), mas não conseguimos verificar os detalhes operacionais, datas de conclusão ou o anunciado projecto Lusíadas Faro a um padrão de fonte primária. Trate as repetições de terceiros como provisórias. A rede actual — unidades da HPA em Alvor, Gambelas e Faro, mais o hospital público de Faro — é genuinamente boa e maioritariamente anglófona hoje, e é com isso que deve planear.

Em Lisboa e Cascais o quadro privado é maduro: **CUF, Hospital da Luz, Lusíadas**. Na Madeira, espere cuidados de rotina adequados; especialidades complexas vão para o continente.

Escolha de imóvel para reformados

É aqui que os reformados tomam mais frequentemente decisões de que mais tarde se arrependem. Alguns princípios, por ordem de prioridade:

- **Escadas.** Aceitáveis aos 65, muitas vezes não aos 80. Moradia de um único piso ou apartamento com elevador fiável é a aposta mais segura a longo prazo. Moradia de dois pisos? Confirme se um sobe-escadas é fisicamente possível antes de assinar.
- **Caminhabilidade.** Quando deixar de conduzir — e em algum momento deixará — o que está à distância de caminhada? Padaria, farmácia, médico de família, supermercado, café onde conhece o dono. Se a resposta não for "tudo isto, a dez minutos", reconsidere. Moradias rurais bonitas tornam-se prisões rurais bonitas.
- **Realidade da piscina.** Agradável em julho-agosto. Custa €100–€200/mês nos outros dez meses e é um risco de queda. Muitos reformados acabam gratos por uma piscina comunitária partilhada em vez de uma privada.
- **Tamanho do jardim.** Seja honesto sobre quanta jardinagem fará efectivamente aos 75. Um jardim mediterrânico de 200 m² de gravilha e cactos é auto-suficiente. Um relvado de 1.500 m² com árvores maduras é um part-time.
- **Resort/condomínio com serviços vs isolado.** Condomínios fechados com segurança 24h, manutenção no local e zonas comuns ficam 15–25% acima por m² face a equivalentes isolados — e retiram bastante stress operacional. Para casais sem família local, muitas vezes dinheiro bem gasto.
- **À prova de futuro.** Vãos largos (≥80 cm), entrada sem degraus, quarto no piso de entrada ou ao nível do elevador, base de duche (não apenas banheira), paredes da casa de banho reforçadas para barras de apoio futuras. Nada disto precisa de ser instalado hoje; precisa de ser *possível* sem grandes obras.
- **Netos.** Um quarto de hóspedes e um jardim ou praia a caminhar muda materialmente a frequência com que a família virá efectivamente.

Empreendimentos específicos para reformados

Portugal não tem uma rede densa de comunidades 55+ no estilo americano/britânico. Algumas opções bem estabelecidas:

- **Monte da Palhagueira (Santa Bárbara de Nexe, Algarve central)** — aldeia 55+ de longa data, moradias independentes, capela anglicana, unidade privada de cuidados/enfermagem anexa, gestão familiar britânica.
- **Algarve Senior Living (Alvor)** — residência assistida com pessoal clínico no local.
- **Condomínios servidos estilo resort** em Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo e Cascais — qualidade de vizinhança de nível concierge sem o rótulo formal de "comunidade de reforma".

Se a continuidade de cuidados importa (independente agora, assistido mais tarde, enfermagem se necessário), as aldeias dedicadas continuam a ser o mais fiável. Se quer um ambiente de bairro mais convencional, um condomínio servido numa localidade caminhável faz o trabalho a um preço inferior.

O processo de compra — o que é diferente para reformados

A mecânica é a mesma de qualquer comprador estrangeiro. As variações que importam na reforma:

NIF, representante fiscal, advogado independente (1–1,5% + IVA) — não negociáveis. Nunca o advogado do vendedor, nunca o do mediador.

Crédito hipotecário, se contratar. Os bancos portugueses emprestam a reformados com condicionantes:

- O empréstimo tem de estar pago até aos **75 anos (não residentes)** ou **80 (residentes)** na maioria dos bancos; alguns vão aos 85 com seguro de vida.
- LTV tipicamente **60–75%** para não residentes; até 80% para residentes em não-HPP, 90% para HPP residentes.
- Rendimento de pensão aceite, frequentemente com corte — os bancos querem que a pensão líquida cubra cerca de 3× a prestação proposta.
- Referência de maio de 2026: **Euribor 6M ~2,55%** (o indexante variável dominante, dados BdP de março 2026), 12M ~2,86%, 3M ~2,28% — cite intervalos, não números únicos. O spread para reformados não residentes situa-se tipicamente em 1,0–1,5 pp; nova hipoteca all-in à volta de 3,5–4,5%.
- Teste de esforço do BdP a indexante +3 pp em contratos variáveis/mistos com maturidade residual >10 anos.
- Seguros de vida e multirriscos obrigatórios através do banco. O seguro de vida fica significativamente mais caro a partir dos 70.

Muitos reformados acima dos 70 pagam a pronto. Se pedir crédito, faça-o no início da mudança, com o rendimento de pensão e a saúde bem documentados.

IMT e custos de aquisição — habitação própria permanente (HPP), 2026

Escalões HPP (continente) actualizados para 2026: primeiro escalão de isenção €106.346, escala progressiva até 7,5% acima de €1.150.853. O pacote habitacional "Construir Portugal" (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, decreto-lei complementar promulgado a 12 de maio de 2026) introduz um **IMT plano de 7,5% sobre aquisições por não residentes de imóveis urbanos habitacionais**, com isenções para compradores que se tornem residentes fiscais no prazo de 2 anos (IMT reembolsável), emigrantes portugueses e imóveis arrendados a rendas moderadas. **O decreto-lei tem de ser emitido até 2 de setembro de 2026 — até à publicação em DR, os 7,5% planos estão aprovados mas ainda não operacionais.** Para a maioria dos reformados que se mudam a tempo inteiro, a designação HPP aplica-se e a escala progressiva normal rege.

Custos de transacção trabalhados, habitação própria permanente, continente:

| Preço do imóvel | IMT (HPP) | Imposto do Selo 0,8% | Notário/registo/admin | Total impostos e taxas |
|-----------------|-----------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| €300.000 | ~€8.580 | €2.400 | €1.500–€2.500 | ~€12.500–€13.500 |
| €450.000 | ~€19.650 | €3.600 | €1.500–€2.500 | ~€24.750–€25.750 |
| €600.000 | ~€32.150 | €4.800 | €1.500–€2.500 | ~€38.450–€39.450 |
| €900.000 | ~€55.500 | €7.200 | €1.500–€3.000 | ~€64.200–€65.700 |

Acrescente honorários de advogado (1–1,5% + IVA), avaliação técnica, estruturação do crédito.

Orçamente 8–10% do preço de compra como custo total de aquisição acima do valor de cabeçalho.

IMT Jovem é irrelevante aqui: aplica-se apenas a compradores em primeira aquisição com idade ≤ 35 (isenção total até €330.539, parcial até €660.982). Vale a pena saber se um filho ou neto comprar.

Saúde na reforma

A questão prática isolada mais importante que os reformados colocam, e Portugal responde-lhe bem — com um elo fraco.

SNS — o sistema público

Assim que tiver título de residência e NIF, registre-se no seu centro de saúde local para obter um **Número de Utente** e médico de família. Os cuidados do SNS implicam pequenas taxas moderadoras (€4–€12, com tecto) ou são gratuitos. Os hospitais são públicos, competentes, gratuitos no ponto de utilização; tempos de espera para especialista não urgente situam-se nos 3–6 meses, por vezes mais.

Reformados UE/EEE que recebam pensão estatal do país de origem podem registar um **formulário S1** — o seu estado de origem continua a financiar a saúde em Portugal. Mais simples e igualmente eficaz.

Seguro privado

A maioria dos reformados combina o SNS com cobertura privada para velocidade, escolha e atendimento em inglês. Prémios mensais 2026:

| Perfil | Prémio mensal |
|---------------------------|---|
| 65 saudável, plano básico | €70–€110 |
| 70 saudável, intermédio | €110–€170 |
| 75 saudável, abrangente | €180–€280 |
| Condições pré-existentes | prémio + exclusões; muitas seguradoras vedam novas adesões aos 70 |

Principais operadoras: **Médis** (o plano "Vintage" dirige-se aos +70), **Multicare**, **Tranquilidade** ("+55"), **Allianz**, **Fidelidade**. Leia as exclusões com atenção — exclusões de condições crónicas e tectos anuais de hospitalização são comuns. Alguns reformados mantêm uma apólice internacional (Cigna Global, Allianz Care) para cobertura catastrófica mais uma apólice nacional para cuidados de rotina.

Cuidados continuados — o elo fraco

A oferta de cuidados de enfermagem de alta qualidade em inglês é limitada e concentra-se no Algarve e à volta de Lisboa. Cuidados residenciais de qualidade custam tipicamente **€2.500–€5.000+/mês** com listas de espera. Muitos reformados estrangeiros planeiam **regressar ao país de origem se precisarem de cuidados residenciais de longa duração** — esse cenário deve moldar a compra do imóvel. Uma casa difícil de vender à pressa, numa zona remota, torna-se um problema real quando a saúde muda.

Tributação de pensões por país

Os resultados fiscais dependem da nacionalidade, do tipo de pensão e da versão do tratado em vigor. Os resumos abaixo pressupõem residência fiscal portuguesa sem IFICI.

Reino Unido

A nova **Convenção para Evitar a Dupla Tributação Reino Unido–Portugal** assinada em setembro de 2025 entrou em vigor a 20 de janeiro de 2026, aplicando-se em Portugal a partir de 1 de janeiro de 2026 e no Reino Unido a partir de 6 de abril de 2026.

- **UK State Pension, pensões privadas/ocupacionais, SIPPs:** Portugal tem **direitos exclusivos de tributação** para residentes fiscais portugueses. O Reino Unido já não as pode tributar.
- **Pensões de função pública** (Civil Service, NHS, forças armadas): permanecem tributadas no Reino Unido; não tributáveis em Portugal.
- **Lump sum de 25% isento:** NÃO é reconhecido por Portugal a partir do momento em que seja residente fiscal. **Cristalize antes de se tornar residente fiscal português** se quiser que fique isento.
- **Transferências QROPS:** praticáveis mas cada vez mais complexas; aconselhamento especializado.

Estados Unidos

Os cidadãos americanos são tributados pelos EUA sobre o rendimento mundial para toda a vida, independentemente da residência. O tratado mitiga:

- **Social Security:** tributável em Portugal (estado de residência). A saving clause faz com que os EUA também o possam tributar; o crédito de imposto estrangeiro do lado americano evita a duplicação.
- **Distribuições de 401(k) / IRA / 403(b):** tributáveis em Portugal como rendimento de pensão (Art. 20). Créditos de imposto estrangeiro.

- **Roth IRA:** matizado. Isento de imposto nos EUA; Portugal não reconhece automaticamente o estatuto isento do Roth. Aconselhamento fiscal português qualificado importa.
- **Totalization Agreement (1989):** evita duplas contribuições para a Segurança Social; permite combinar trimestres de trabalho.

Canadá

O tratado de 1999 atribui direitos de tributação de pensões à residência (Portugal). **CPP, OAS, levantamentos de RRSP/RRIF** tributáveis em Portugal a taxas progressivas; a retenção canadiana é geralmente creditável.

Alemanha, França, Países Baixos

- **Alemanha:** Portugal tributa pensões privadas dos residentes; pensões da função pública permanecem na Alemanha.
- **França:** pensões privadas francesas tributáveis em Portugal. Função pública em França.
- **Países Baixos:** mais complexo. A pensão estatal holandesa (AOW) e grandes pensões ocupacionais podem por vezes ser tributadas na fonte. Aconselhamento especializado é essencial.

Câmbio

Um movimento de 10% em GBP/EUR ou USD/EUR traduz-se directamente numa alteração de 10% no seu orçamento de mercearia. Ferramentas práticas:

- **Wise / Revolut** para transferências do dia-a-dia e cartões multi-divisa.
- **Currencies Direct, Moneycorp, OFX, Halo Financial** para montantes maiores e **contratos forward** para fixar uma taxa com antecedência.
- Uma estratégia razoável: um **buffer de euros revolving de 6–12 meses** numa conta portuguesa, mais um forward para grandes saídas conhecidas (uma compra de imóvel).

Planeamento sucessório

Os erros mais caros aqui vêm de ignorá-lo durante demasiado tempo.

Legítima portuguesa

A lei sucessória portuguesa reserva uma porção da herança para os **herdeiros legitimários** — cônjuge, descendentes e ascendentes quando não há descendentes:

- Cônjuge + filhos em conjunto: **dois terços**.
- Apenas filhos: **dois terços**.
- Apenas cônjuge (sem descendentes/ascendentes): **metade**.
- Apenas ascendentes: **um terço** (pais) ou **um quarto** (mais distantes).

O remanescente ("quota disponível") pode ser deixado por testamento a quem se quiser.

Regulamento Sucessório da UE 650/2012 ("Bruxelas IV")

Sendo não nacional português, pode **optar pela aplicação da lei da sua nacionalidade** à sua sucessão, declarando-o expressamente em testamento. É a saída padrão para reformados de países com plena liberdade testamentária (Reino Unido, EUA) que querem deixar a herança como entenderem. A escolha tem de ser por escrito, em testamento válido, idealmente num testamento português que disponha sobre bens situados em Portugal.

Bruxelas IV regula *direito sucessório*, não *imposto*. Escolher a lei inglesa não altera o Imposto do Selo português.

Imposto do Selo sobre heranças

Portugal aboliu o imposto sucessório clássico em 2004. O que resta: **Imposto do Selo a 10%** sobre bens situados em Portugal transmitidos a **herdeiros não directos** (irmãos, sobrinhos, amigos, companheiros não registados em união de facto). **Os herdeiros directos estão isentos** — cônjuge, filhos, netos, pais, avós. Mesmo isentos, os herdeiros têm de apresentar a declaração de herança nas Finanças no prazo de três meses após o óbito.

Recomendações práticas

- Faça um **testamento português** para bens situados em Portugal. Acelera dramaticamente a habilitação.
- Faça uma **declaração de opção Bruxelas IV** nesse testamento se quiser a lei do país de origem.
- Mantenha o testamento do país de origem actualizado para bens não portugueses.
- Companheiro não casado? **Registe a sua união de facto** para ganhar protecções equiparadas a cônjuge e a isenção de 10% de Imposto do Selo.
- Fale com um advogado transfronteiriço **antes** de finalizar a compra do imóvel — a co-titularidade tem consequências sucessórias reais.

Erros comuns dos reformados

Uma lista curta de arrependimentos, recolhida ao longo de uma década a vê-los repetirem-se:

1. **Comprar antes de "test renting" 6–12 meses.** A memória de férias de um sítio não é a realidade de residir. Arrende primeiro. Atravesse um inverno.
2. **Escolher a localização pela memória das férias de agosto.** O Algarve em agosto e em fevereiro são países diferentes. Visite em fevereiro.
3. **Subestimar o inverno.** As casas portuguesas são notoriamente mal isoladas. Dezembro–fevereiro no Algarve é genuinamente frio dentro de casa (15–17 °C em divisões sem aquecimento é normal). Orçamente aquecimento adequado, vidros duplos, um desumidificador.

4. **Comprar demasiado isolado.** Uma quinta de €280.000 no interior alentejano é irresistível na visita e invendável quando precisar de sair. Tempos de condução até um hospital importam.
5. **Subestimar custos de transacção.** 8–10% à entrada; exposição a Mais-Valias à saída se deixar de ser a sua habitação própria permanente.
6. **Confiar em "introduções".** Sempre o **seu próprio** advogado independente.
7. **Exposição cambial.** Todas as poupanças líquidas na moeda de origem enquanto paga euros todos os meses é um margin call em câmara lenta.
8. **Não aprender nada de português.** Inglês para toda a vida funciona mas encaixa-o num círculo expat pequeno e numa relação mais transaccional com o país.
9. **Tratar o IFCI como plano de reforma.** Não é. Os 20% de cabeçalho não são para pensionistas. O "sub-regime de 10% para pensões" não está actualmente na lei.

Um orçamento anual realista

Um casal reformado no Algarve, preços de 2026.

Cenário A — Imóvel pago, estilo de vida modesto e confortável

| Item | € anual |
|--|-----------------|
| IMI (casa de €450k) | 1.400 |
| Condomínio (resort/condomínio) | 2.400 |
| Utilities | 2.400 |
| Piscina e jardim | 1.800 |
| Multirriscos | 350 |
| Carro (seguro, combustível, manutenção, depreciação) | 3.500 |
| Mercearias | 6.000 |
| Comer fora (3×/semana com vinho) | 4.800 |
| Seguro de saúde (casal, intermédio) | 2.400 |
| Saúde fora-do-bolso | 800 |
| Viagens (1 longa, 2 curtas) | 3.500 |
| Vestuário, prendas, telemóveis, miudezas | 2.500 |
| Total | ~€31.850 |

Um casal mais frugal nas Caldas da Rainha ou no Alentejo rural replica o estilo de vida por **€18.000–€24.000**.

Cenário B — Mesmo estilo de vida, hipoteca de €250k a ~4%

Acrescente cerca de **€14.400/ano** de capital e juros (prazo 20 anos) e ~~€600 de seguro de vida~~ — total ****€46.800/ano****.

Cenário C — Cascais, apartamento pago, conforto urbano

€38.000–€48.000/ano — condomínios maiores, mais restaurantes, custos automóveis de área de Lisboa.

Quando as coisas mudam — regressar a casa, vender, sobreviver sozinho

O plano de reforma mais resiliente aceita à partida que os planos mudam. A saúde muda. Os cônjuges morrem. As prioridades familiares deslocam-se.

- **Mais-Valias.** Os não residentes, desde a reforma de 2023, podem optar pelo mesmo regime dos residentes: **50% do ganho líquido entra no IRS a taxas progressivas**, considerando rendimento mundial para determinação de taxa. A frequentemente citada "taxa plana de 28% sobre 100% do ganho para não residentes" está errada desde 2023. Se o imóvel for a sua **HPP** e reinvestir o produto noutra habitação principal na UE/EEE no prazo de 36 meses (ou 24 meses antes da venda), pode **diferir o ganho**. A Lei 9-A/2026 estende o regime de reinvestimento a imóveis habitacionais destinados a arrendamento a preços moderados (\leq €2.300/mês).
- **Prazo de venda.** Imóvel costeiro no Algarve em bom estado, bem preçado: 3–9 meses. Rural no interior, grandes moradias familiares, qualquer coisa atípica: 12–24+ meses. Cascais e o centro de Lisboa são relativamente líquidos em mercados normais.
- **Um cônjuge sozinho.** Se um dos parceiros morre, o sobrevivente percebe muitas vezes que o imóvel é grande demais, remoto demais ou demasiado dependente do carro para gerir sozinho. Comprar tendo este cenário em mente — uma localidade com vida social rica e serviços a caminhar — protege o parceiro sobrevivente. Não é um exercício mórbido; é o gatilho isolado mais comum para a revenda entre compradores reformados.
- **Regressar a casa para cuidados.** Mantenha capital suficiente fora do seu imóvel português para financiar um cenário de regresso-e-cuidados. O imóvel português é o capítulo europeu, não todo o plano de reforma.

Conclusão

Portugal em 2026 já não é a vitória fiscal que era há uma década. A taxa de 10% sobre pensões estrangeiras desapareceu. O IFICI não é para reformados. Os preços do imóvel no Algarve são mais

altos do que há cinco anos. O Golden Visa já não aceita imobiliário residencial.

E, no entanto, um casal reformado, com uma moradia de um piso de €350–500k ou um apartamento confortável em Cascais ou nas Caldas da Rainha, saúde em inglês ali ao lado, uma comunidade activa de expats e amigos portugueses, invernos amenos e verões belos — essa vida é alcançável por **€30.000–€40.000 por ano**, num dos países mais seguros da Europa, com direitos de cidadania UE no final.

Os reformados que fazem isto bem partilham alguns hábitos. **Arrendam antes de comprar. Contratam profissionais independentes** — não introduções. Aprendem algum português. Escolhem uma localidade com serviços a caminhar. Planeiam honestamente para o dia em que a saúde mudará. Nada disto é complicado. Tudo isto vale a pena fazer-se em condições. A decisão que vale a pena tomar este mês é em que seis meses vai arrendar — não que casa vai comprar.

Leitura relacionada

- **Viver em Portugal** — timing fiscal da mudança face à compra de imóvel, sequência HPP, ordem de operações residência-vs-compra.
- **Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal** — a referência canónica para cálculos de IMT, Imposto do Selo, AIMI e IMI citados ao longo deste guia.
- **Onde Comprar no Algarve** — matchmaker de sub-região para reformados que estreitaram para o Algarve mas ainda não para uma localidade.
- **O Custo Real de Ter Imóvel no Algarve** — custos correntes para além da tabela de orçamento acima; o icebergue sob o preço de compra.
- **Quando Comprar Imóvel em Portugal Não Faz Sentido** — o teste honesto arrendar-vs-comprar, incluindo o perfil de reforma.

Como a 2nd Haus pode ajudar

Somos uma **consultoria do lado do comprador**, focada no Algarve. Para clientes reformados conduzimos uma **Retirement Buyer Audit** — independente de qualquer mediadora, paga por si, por escrito — que cobre:

- Uma **pontuação de caminhabilidade e resiliência de cuidados** de qualquer imóvel pré-seleccionado (escadas, à prova de futuro, distância ao hospital, liquidez de saída), a partir de €750.
- Um **memorando de timing fiscal** que coordena a sua candidatura D7, avaliação NHR/IFICI e compra de imóvel com um consultor fiscal português à sua escolha, a partir de €1.200.
- Um **mandato completo de comprador** até à escritura: pré-selecção, due diligence técnica, negociação, coordenação com advogado — tipicamente 1,0–1,5% do preço de compra.

Não aceitamos comissões de mediadoras, promotores ou bancos. Dizemos não a clientes regularmente. Se quiser falar sobre o assunto, a primeira chamada é gratuita e honesta.

Fontes

Fontes primárias

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo
- Vistos.MNE — D7 meios de subsistência
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- SSA — Acordo de Totalização EUA–Portugal

Orientação profissional / sociedades de advogados

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Morais Leitão — Legal Alert: regulamentação do IFICI
- PwC Portugal — IMT novas tabelas práticas 2026
- PwC — Tributação individual sobre rendimentos
- OCC — IRS: Mais-Valias imobiliárias não residentes
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais para habitação

Leitura adicional

- Idealista — Custo de reformar-se em Portugal 2026
- Blevins Franks — O NHR 2.0 de Portugal
- Relocate Handbook — Pensão UK e imposto em Portugal
- Relocate Handbook — Reformar-se em Portugal vindo dos EUA

Última actualização: 15 de maio de 2026. Verificado face a CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Este guia é actualizado sempre que a legislação subjacente ou as regras macroprudenciais do Banco de Portugal se alterem materialmente — tipicamente duas vezes por ano. Nada aqui constitui aconselhamento fiscal ou jurídico; fale com um consultor fiscal português e um advogado independente antes de assinar o que quer que seja.

Quer um consultor do lado do comprador para o seu caso?

A 2nd Haus é uma consultoria imobiliária do lado do comprador especializada no Algarve. Dizemos-lhe para não comprar se essa for a resposta honesta.

[Falar com a 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licença AMI 15284 · Este guia é informação geral, não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal. Confirme com os seus profissionais antes de assinar.