

# NEWSLETTER

---

---

N° 34/25

12 AOÛT 2025

## RÉDUCTION DE LA CHARGE FISCALE POUR L'ACCÈS À LA PREMIÈRE RESIDENCE. PROJET DE LOI.

L'accès au logement au Portugal est devenu un défi croissant pour de nombreuses familles nationales, en raison des prix élevés de l'immobilier et de la charge fiscale associée. En réponse, l'Assemblée législative de la Région Autonome de Madère a présenté un projet de loi qui vise à atténuer ce problème grâce à des incitations fiscales visant l'achat de la première résidence principale.

La proposition comprend des mesures telles que la réduction de la TVA sur la construction et la réhabilitation, l'exonération de l'IMI pendant 10 ans et des avantages fiscaux sur les plus-values, dans le but de faciliter l'accès au logement, de stimuler le secteur immobilier et de promouvoir la réhabilitation urbaine, bien qu'avec un impact immédiat sur les recettes fiscales de l'État.



## INTRODUCTION

Lors de l'achat d'un bien immobilier, un citoyen portugais doit faire face non seulement aux prix élevés de l'immobilier, mais aussi à toutes les charges fiscales liées à l'achat. Ainsi, alors que de nombreuses familles nationales ont de plus en plus de mal à accéder à un logement, le marché immobilier est devenu une opportunité attractive pour les investisseurs, que ce soit pour y vivre, pour le tourisme ou pour les affaires.

Face à la situation actuelle du secteur immobilier au Portugal, l'Assemblée législative de la région autonome de Madère estime que *" le droit au logement doit être considéré comme une priorité nationale et qu'une intervention urgente mais rationnelle est nécessaire dans le secteur immobilier, par le biais d'une politique d'encouragement de la propriété privée, où le rôle de l'État est de faciliter l'accès des citoyens à leur propre logement, plutôt que d'imposer une bureaucratie et une fiscalité excessive "*.

C'est dans cette optique que l'Assemblée législative de la région autonome de Madère a présenté le 30 juillet au Parlement portugais **le projet de loi 23/XVII/1**, qui vise à réduire la TVA et à exonérer de l'IMI les propriétaires d'un premier logement, ainsi qu'à accorder des avantages fiscaux aux vendeurs de biens immobiliers destinés à devenir une première résidence permanente.

## LA PROPOSITION DE LOI

En présentant ce projet de loi, l'Assemblée législative de la région autonome de Madère a pour principal objectif de garantir à tous les citoyens l'accès au logement. S'agissant d'un droit constitutionnellement établi, il appartient à l'État de le garantir en établissant des mesures visant à faciliter l'accès au marché immobilier pour les familles portugaises.

Il est donc proposé d'atteindre les objectifs susmentionnés en adoptant des mesures fiscales plus favorables à l'accès à la première résidence principale des citoyens portugais et qui, en même temps, sont capables de stimuler le marché de l'immobilier.

Les mesures fiscales proposées concernent (i) la construction et la réhabilitation de logements, en proposant des modifications de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), (ii) la propriété immobilière, en proposant des modifications de l'Impôt Municipal sur les Immeubles (IMI) et (iii) la vente de biens immobiliers, en proposant des modifications concernant l'imposition des plus-values dans le cadre de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRS).

Plus précisément, il a été proposé :

- la réduction de la TVA sur la construction et la réhabilitation de logements au taux minimum
- l'exonération de l'IMI, pour une période de 10 ans, pour les personnes qui achètent leur première résidence principale
- une réduction de 75 % des plus-values pour les vendeurs de biens immobiliers destinés à une première résidence principale

Fondée sur le principe du droit de propriété, de la réduction de la charge fiscale et de la simplification des procédures, cette proposition de loi vise à soulager directement les acheteurs et à stimuler le marché par la réhabilitation, la construction et la circulation des biens, tout en apportant des avantages aux vendeurs.

### **LES CONSEQUENCES DE LA PROPOSITION DE LOI**

À court terme, l'approbation de cette proposition de loi se traduirait par une déduction de recettes fiscales pour l'État, puisqu'elle entraînerait une réduction directe des recettes de la TVA, de l'IMI et de l'impôt sur les plus-values. Toutefois, à long terme, ces pertes pourraient être compensées par l'impulsion donnée au secteur de l'immobilier et de la construction, car elles pourraient également se traduire par la perception d'autres impôts, tels que ceux qui sont plus directement liés au secteur de la construction.

Malgré la perte de recettes fiscales, on estime qu'avec ces mesures, l'État peut améliorer la situation socio-économique du pays, notamment par :

- la réduction de la dépendance à l'égard de l'aide sociale liée au logement, générant ainsi une plus grande stabilité pour les familles
- une meilleure accessibilité au logement
- une plus grande inclusion sociale, puisque ces changements législatifs visent à soutenir les groupes à faibles revenus, les jeunes, les familles et d'autres groupes rencontrant des difficultés à accéder au logement
- la réduction des inégalités en allégeant la charge fiscale des familles qui achètent leur premier logement
- la revitalisation des zones urbaines dégradées par la promotion d'une utilisation plus efficace des logements existants dans le pays
- une plus grande durabilité environnementale, car la réhabilitation des propriétés existantes est plus respectueuse de l'environnement que la construction de nouvelles propriétés et réduit l'occupation des espaces verts

- la dynamisation du marché immobilier en augmentant l'offre et la demande, en favorisant la circulation des biens et en rendant le marché plus accessible
- la stabilisation des prix de l'immobilier grâce à l'arrivée sur le marché des biens réhabilités

## CONCLUSION

Le projet de loi présenté par l'Assemblée législative de la région autonome de Madère représente une tentative concrète et structurée de répondre aux difficultés d'accès au logement des familles portugaises.

En modifiant les mesures fiscales existantes, ce projet cherche à garantir le droit au logement des citoyens et à revitaliser le marché de l'immobilier.

Cependant, bien que l'investissement dans les premières résidences principales puisse apporter des bénéfices socio-économiques à long terme, il entraîne immédiatement une baisse des recettes fiscales pour l'État, sans garantie de compensation future.

Nous ne pouvons qu'attendre que cette proposition soit discutée au Parlement pour voir si elle constitue une solution viable au problème du logement au Portugal.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Patrícia Largueiras  
Inês Dias de Pinho  
Miriam Vicente  
Carolina Gomes Alves

Romy Alfredo Bouery  
Sara Mendes Fernandes  
Tânia Sofia Tavares  
(French Desk)

---

Avenida da Liberdade 136 4° (réception)  
1250-146 Lisbonne - Portugal  
T : +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com  
www.rfflawyers.com



---

Ces informations sont destinées à être distribuées à des clients et à des collègues et les informations qu'elles contiennent sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Elles ne doivent pas être utilisées comme base de décision et il convient de demander un avis juridique professionnel pour les cas spécifiques. Le contenu de ces informations ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'accord exprès de l'auteur. Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur ce sujet, veuillez contacter.

\*\*

Prix et reconnaissances 2025 : Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.