

NEWSLETTER

N° 36/25

19 AOUT 2025

GUIDE PRATIQUE : ACQUISITION IMMOBILIÈRE AU PORTUGAL MISE À JOUR 2025

Le Portugal est un des pays les plus convoités d'Europe soit par sa qualité de vie, sa culture, son histoire et son coût modéré de vie.

Pour les expatriés français, le Portugal est un choix à ne pas laisser de côté quand on est à la recherche d'un pays paisible au bord de mer, où en se sent en sécurité, avec un accueil chaleureux et on trouve une place pour établir son projet de vie familial, menant ainsi une vie profitant de tous les atouts locaux, sachant que l'on y parle le français, anglais ou autres langues.

French Desk Team



INTRODUCTION

L'achat d'un bien immobilier au Portugal est un processus simple mais différent de ceux pratiqué à l'étranger, il faut être ainsi préparé à réaliser plusieurs étapes qui peuvent demander des connaissances spécifiques que seul un professionnel peut fournir, notamment un avocat.

TROUVER SON BIEN IMMOBILIER

Pour trouver votre bien immobilier au Portugal, il est conseillé de faire appel à une agence immobilière qui détienne une licence de médiation immobilière (Licence IMPIC), laquelle se chargera de mettre en contact le vendeur et l'acheteur, bien comme accompagner tout le processus de vente au nom du propriétaire, lequel se chargera de payer la commission.

Ayant trouvé le bien immobilier, l'acheteur peut être invité à remplir et signer une réservation du bien dans le but de maintenir le bien immobilier sous réserve de courte durée pendant que les parties négocient les conditions de l'achat (ex : prix, délais, ...). Il s'agit d'une étape possible mais néanmoins aucunement obligatoire.

L'achat d'un bien immobilier au Portugal est un processus simple mais différent de ceux pratiqué à l'étranger

La réservation ne traduit pas une promesse d'achat mais une simple intention de vouloir acheter un bien et d'initier la première étape de négociation, pouvant l'agence immobilière demander un acompte qui peut varier suivant le prix de la maison, devant rembourser ce montant dans le cas où la négociation n'aboutit pas à la conclusion de la vente dans un délai fixé au préalable.¹

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

Étape de la négociation

Après avoir trouvé le bien, vous êtes invité à négocier avec le vendeur les conditions spécifiques du contrat de vente, notamment le prix, le délai pour signer le contrat de vente définitif ou fixer les autres conditions que les parties considèrent importantes.

¹ Le document de réservation peut avoir des conditions spécifiques d'où la nécessité de demander conseil juridique à un avocat avant toute signature.

Cette étape terminera avec la signature d'un contrat de promesse de vente, où les parties fixeront le prix du bien, la date limite pour signer le contrat de vente définitif, la modalité de paiement et autres conditions.

Étape du contrat de promesse de vente (CPCV)

Le contrat de promesse de vente n'est pas obligatoire mais est fortement recommandé pour fixer le compromis de vente, notamment les dispositifs qui engagent les deux parties.

En règle générale, le contrat de promesse doit inclure les clauses principales suivantes :

- **Identification des parties**
- **Identification du bien immobilier**
- **Le prix du bien**
- **Les conditions de vente**

Il faut être préparé à réaliser plusieurs étapes qui peuvent demander des connaissances spécifiques que seul un professionnel peut fournir, notamment un avocat

Règle générale : En principe, l'acompte s'élève entre 5% à 20% du prix de vente définitif. Cependant, rien n'interdit que les parties négocient un pourcentage différent.

- **Les conditions de paiement d'un acompte**

Règle générale : Aucune disposition légale n'impose à l'acquéreur de verser un acompte. Ainsi, le versement d'un acompte est une clause ajoutée par les parties que, normalement, le vendeur n'abdique pas. L'acompte est payé directement au vendeur et non pas au notaire. Le IBAN du vendeur peut être indiqué dans le compromis de vente, sachant que l'acheteur peut aussi payer par chèque bancaire. Néanmoins, Il est important de tenir compte que, selon la législation portugaise et européenne au niveau du blanchiment de capitaux, il est important d'indiquer dans les actes l'origine des montants transférés et le compte bancaire du destinataire. De ce fait, il est important que le CPCV soit toujours fait ou vérifié par un avocat ou un notaire comme forme d'éviter certains risques.

- **Les conditions de paiement du montant restant**

Règle générale : Le montant final est payé directement au vendeur à la signature de l'acte de vente avec un chèque bancaire certifié par une banque portugaise.² Il est important de

² Au Portugal, le montant restant est versé directement au vendeur, cependant, certains notaires peuvent avoir un compte client où l'acheteur pourra verser le montant final.

rappeler que les impôts (IMT – Impôts sur les transmissions onéreuses de biens immobiliers et IS – Impôt Timbre) ne sont payés que à la signature de l'acte définitif de vente.

➤ **La date-butoir ou date limite**

Règle générale : En principe, les parties peuvent fixer entre 60 et 90 jours à partir de la signature du contrat de promesse. Cependant, rien n'interdit que les parties négocient un délai différent.

Il est important de tenir compte que, à la signature du contrat de promesse, il sera nécessaire d'indiquer les informations précises sur son identification, notamment nom, adresse, état civil, régime matrimonial, éléments de votre carte d'identité ou passeport, pouvant être demandé, même n'étant pas obligatoire à cette étape, le numéro de contribuable portugais (NIF), sachant que, à la signature de l'acte de vente, il sera nécessaire de l'avoir.

De ce point de vue, il est conseillé de demander conseil à un avocat avant de débiter toute négociation, lequel se chargera d'analyser et de confirmer la validité des documents, bien comme accompagner toute la procédure de négociation et vérification suivant chaque cas.

Étape du contrat définitif

Après la signature du contrat de promesse de vente, les parties peuvent se préparer à la célébration de l'acte définitif de vente.

Au Portugal, l'acte de vente est un acte authentique qui peut être signé chez un notaire indiqué par l'une des parties, en règle générale par l'acheteur, ou devant un avocat ou un avoué inscrit au respectif barreau.

Il est important de tenir compte qu'il est conseillé de signer l'acte de vente chez un notaire, permettant ainsi l'enregistrement au registre foncier, et que, à des fins d'archivage, le document signé chez le notaire sera toujours disponible afin qu'une copie certifiée puisse en être extraite, pouvant, quelques années plus tard, être trouvé aux archives nationales (Torre do Tombo / Lisbonne).

À l'acte de vente, l'acheteur devra assurer qu'il a déjà payé les respectifs impôts, à savoir :

- **IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)**

L'IMT est prélevée sur la valeur indiquée dans l'acte ou le contrat ou sur la valeur imposable du bien, si celle-ci est supérieure.

Le taux applicable est variable, suivant si le bien acquis sera destiné à la résidence propre et permanente de l'acheteur (résidence principale), résidence secondaire ou est un terrain rustique.

Il est important de tenir compte que, suivant le type de bien et son emplacement, l'achat peut être assorti d'une exonération ou d'une réduction du montant à payer.

- **IS (Imposto selo)**

L'impôt timbre est perçu sur les actes, contrats, documents ou autres faits prévus dans le tableau général de l'impôt timbre et, dans ce cas particulier, le taux forfaitaire est de **0,8 %** de la valeur du contrat.

Les impôts peuvent être payés avant l'acte de vente, directement au service de finances, ou chez le notaire au moment de la signature, sachant que certains notaires peuvent accepter le paiement par carte bancaire de débit mais seulement d'une banque portugaise.

Au Portugal, le prix restant de l'achat est payé au moment de la signature de l'acte de vente.

Après la signature, l'acheteur remet au vendeur un chèque certifié d'une banque portugaise,

Cependant, exceptionnellement et dépendant du notaire, il est aussi possible de verser directement au notaire le montant pour qu'il effectue le paiement au vendeur.

Il est important de tenir compte que, au Portugal, règle générale, les frais de notaire et de registre foncier sont assurés par l'acheteur.

Après la signature de l'acte de vente, l'acheteur devra communiquer au service de finances son acquisition et soumettre sa demande d'inscription de l'acquisition au registre foncier.

Dans ce cas, le notaire ou l'avocat chargé du dossier pourra assurer ces actes.

NOTES FINALES

Avant d'initier toute procédure d'achat, il est souhaitable que l'acheteur obtienne son NIF (numéro de contribuable portugais) et qu'il ouvre un compte bancaire au Portugal pour faciliter toutes les démarches. Le temps à prévoir pour conclure cette étape peut aller de 5

à 10 jours ouvrables, dépendant du temps nécessaire à l'analyse de votre dossier par le département de compliance de la banque.

La licence d'utilisation du bien immobilier (document qui indique la finalité du bien et fait preuve que la Mairie de la localité du bien a approuvé le projet de construction) était un document nécessaire à l'acte de vente. Cependant, avec l'entrée en vigueur du Décret de Loi n. ° 10/2024, de 08 de Janeiro, ce document a cessé d'être exigé, étant nécessaire de confirmer avec le vendeur de son existence sous peine de courir de sérieux risques d'acheter un bien immobilier qui n'a pas de licence.

En conclusion, acheter un bien immobilier au Portugal est une démarche importante et de ce fait, il est vivement conseillé que toute négociation ou signature d'actes de vente se fasse avec l'accompagnement d'un avocat qui pourra donner un conseil juridique adéquat sur la procédure et les risques qui peuvent encourir.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Romy Alfredo Bouery
Sara Mendes Fernandes
Tânia Sofia Tavares

Avenida da Liberdade 136 4º (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.