

NEWSLETTER

N° 47/25

22 SEPTEMBRE 2025

MESURES D'ENCOURAGEMENT VISANT L'ACHAT DE LOGEMENTS POUR LES JEUNES - MISE À JOUR

Le XXIVe Gouvernement Constitutionnel portugais a fait de la création de conditions et d'opportunités permettant aux jeunes de maintenir leurs projets de vie au Portugal l'une de ses priorités. Ainsi, depuis août 2024, sont en vigueur deux décrets-lois avec des mesures applicables aux jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans. Ces décrets-lois prévoient des mesures, notamment fiscales, qui concernent l'achat d'un premier logement en vue d'une résidence permanente.

Business Team



L'ENCADREMENT

Le XXIV^e Gouvernement Constitutionnel a fait de l'encouragement à l'accès au logement pour les jeunes une priorité, et, dans ce sens, a mis en place des mesures de soutien à l'acquisition d'un premier logement, qui sont encore en vigueur à ce jour.

Dans ce contexte, l'exonération de l'impôt municipal sur les transferts de propriété (IMT) et du droit de timbre (IS) pour l'achat d'un logement permanent par les jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans a été inscrite dans la loi.

D'autre part, sachant que les institutions bancaires sont soumises à une limite maximale en ce qui concerne le rapport entre le montant du prêt et la valeur du bien donné en garantie, la possibilité a également été consacrée pour l'État de fournir une garantie personnelle pour le premier achat d'un logement permanent, afin de permettre l'octroi de prêts au logement aux jeunes.

EXONERATIONS DE IMT ET IS

D'après les mesures déjà en vigueur, l'exonération de l'IMT et de l'IS est applicable aux jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans à la date de l'acte de vente, à condition qu'ils ne soient pas considérés comme des personnes à charge aux fins de l'IRS au cours de l'année d'achat.

Cette exonération ne s'applique pas aux contribuables qui détiennent des droits de propriété, ou des droits de propriété partiels, sur un immeuble résidentiel urbain au moment de la cession ou à un moment quelconque au cours des trois années précédentes.

Les avantages de ce régime ne s'appliquent pas non plus si le bien est utilisé à d'autres fins que celles pour lesquelles l'avantage a été accordé, dans un délai de six ans à compter de la date d'acquisition, sauf en cas de vente, de changement de ménage ou de lieu de travail à une distance de plus de 100 kilomètres de l'immeuble.

Il convient également de noter que l'exonération de l'IMT est accordée aux biens d'une valeur inférieure ou égale à €316.772,00, sachant que si le bien a une valeur supérieure, l'IMT ne sera calculée que sur la valeur restante, en tenant compte des taux prévus par le code de l'IMT.

GARANTIES PERSONNELLES EN FAVEUR D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Outre les règles d'exonération fiscale susmentionnées, le régime en vigueur permet également à l'État d'accorder une garantie personnelle aux établissements de crédit, en vue de permettre l'octroi de prêts permanents à l'habitation aux jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans.

Selon les termes du régime applicable, la garantie peut être accordée aux établissements de crédit lorsque les conditions suivantes sont remplies pour la première acquisition d'un logement permanent :

- ✓ l'emprunteur doit avoir entre 18 et 35 ans
- ✓ être résident fiscal au Portugal
- ✓ avoir des revenus qui ne dépassent pas la 8ème tranche de l'impôt sur le revenu des personnes physiques
- ✓ ne pas être propriétaire d'un immeuble urbain ou d'une fraction autonome d'un immeuble résidentiel urbain
- ✓ n'avoir jamais bénéficié de la garantie personnelle de l'État
- ✓ la valeur de la transaction ne doit pas dépasser pas les € 450.000
- ✓ la garantie personnelle de l'État ne doit excéder les 15 % de la valeur de transaction de l'immeuble urbain ou de la fraction autonome d'un immeuble urbain
- ✓ la garantie personnelle de l'Etat doit être destinée à permettre à l'établissement de crédit de financer la totalité du prix de la transaction de l'immeuble urbain ou de la fraction autonome d'un immeuble urbain

En outre, l'inscription de la première acquisition d'un logement permanent ainsi que l'inscription d'une hypothèque volontaire pour garantir le prêt accordé, dont la valeur n'excède pas € 316.772, sont exonérées des droits à payer.

CONCLUSIONS

Ces mesures peuvent être appliquées simultanément, mais en fonction des spécificités de chaque situation, une seule d'entre elles peut être appliquée.

En effet, compte tenu des exigences posées, il peut exister des situations éligibles à l'octroi d'une garantie, mais non éligibles à l'exonération de l'IMT et de l'IS, ce qui sera le cas lorsque le contribuable (acquéreur) est titulaire d'un droit de propriété fragmenté (par exemple la nue-propriété).

Selon les données publiées par le Ministère portugais de la Jeunesse et de la Modernisation en février 2025, ces mesures ont généré une économie fiscale qui, à cette date, dépassait les 77 millions d'euros. Il convient de rappeler que lesdites mesures sont entrées en vigueur le 1er août 2024.

Cette initiative vise à faciliter l'accès des jeunes à l'habitation propre, en réduisant les charges initiales liées à l'achat d'un bien immobilier et en encourageant l'autonomie financière de cette génération.

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 4º (réception) contact@rfflawyers.com
1250-146 Lisbonne - Portugal www.rfflawyers.com
T : +351 215 915 220



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