



Tax & Business Lawyers

GUIDE PRATIQUE

06 JUIN 2025

INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU PORTUGAL

Le secteur de l'immobilier au Portugal s'est imposé comme un domaine à fort potentiel pour les investisseurs nationaux et internationaux. La combinaison de la stabilité juridique, de l'attractivité fiscale, de la qualité de vie et de la situation stratégique du pays fait du marché portugais une option sûre et rentable. L'objectif de ce texte est de présenter les principales formes d'investissement immobilier disponibles au Portugal, en soulignant les procédures légales, les avantages fiscaux et les opportunités offertes par le marché dans les secteurs résidentiels, commerciaux, touristiques et des véhicules d'investissement collectif.

Business Team



INTRODUCTION

Le Portugal occupe une excellente position géostratégique, à l'extrémité occidentale du continent européen, et constitue un lien privilégié entre l'Europe, l'Amérique et l'Afrique. Les régions autonomes de Madère et des Açores renforcent cette position, véritables cartes de visite de l'Atlantique vers le monde. Cette position stratégique s'accompagne d'infrastructures de qualité, d'un réseau ferroviaire efficace et d'un système aéroportuaire qui offre des avantages uniques, à savoir l'aéroport de Lisbonne situé au cœur de la capitale, facilitant la mobilité des investisseurs et réduisant considérablement les temps de trajet.

Outre la connectivité et les infrastructures modernes, le Portugal offre un climat doux pendant la majeure partie de l'année et est reconnu internationalement pour la qualité de vie qu'il offre à ses résidents, notamment en matière de sécurité, de gastronomie, de système éducatif et de diversité culturelle. Le pays présente également des niveaux élevés de sécurité, des logements abordables (par rapport à d'autres capitales européennes), une diversité linguistique, une atmosphère cosmopolite et des conditions favorables à la conciliation de la vie professionnelle et de la vie personnelle.

Le Portugal est l'un des pays les plus populaires pour l'investissement immobilier en Europe

Ces facteurs, associés à un régime juridique et fiscal favorable et transparent, font du Portugal non seulement un lieu d'investissement sûr, mais aussi une destination idéale pour y vivre ou y établir son entreprise, et il est internationalement reconnu comme un choix de premier ordre pour les investissements immobiliers.

L'option d'investir dans le secteur immobilier portugais peut être réalisée soit par l'achat direct de propriétés sur le marché du logement, soit sur le marché du commerce et des services, soit encore dans le secteur du tourisme.

Une autre option pour parier sur le marché immobilier portugais est de diriger votre investissement vers des véhicules d'investissement, tels que des sociétés de revente de biens immobiliers ou des organismes de placement collectif alternatifs.

ACHAT ET VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

Le Portugal offre une sécurité lors de l'achat d'un bien immobilier, car il dispose d'un registre public où tous les biens et leurs propriétaires sont enregistrés, et les actes sont validés par des organismes publics tels que les mairies, l'autorité fiscale et douanière et le

bureau du cadastre, qui jouent un rôle fondamental dans le contrôle, la supervision et la validation des processus d'achat de biens immobiliers, en certifiant le respect des obligations légales à tous les stades de la transaction.

Il est recommandé de commencer le processus d'acquisition d'un bien immobilier en effectuant une *due diligence* immobilière afin de vérifier le statut juridique du bien en analysant ses documents, en s'assurant qu'il n'y a pas de privilèges ou de charges, d'irrégularités urbanistiques ou fiscales, et en confirmant la propriété et d'autres éléments essentiels à la sécurité de l'opération.

Après l'*audit préalable* ou pendant qu'il se déroule, et bien qu'il ne soit pas obligatoire, un contrat promesse de vente et d'achat est généralement signé afin de protéger et de régler les attentes des parties concernées.

Le contrat promesse de vente et d'achat permet aux parties d'établir par écrit leur volonté non équivoque de réaliser la transaction immobilière, en fixant notamment le délai de signature de l'acte public, le prix et les modalités de paiement ainsi que les déclarations et garanties imposées entre les parties, notamment en ce qui concerne l'état de l'immeuble.

Enfin, le transfert de propriété a lieu avec le contrat définitif, qui peut être formalisé par un acte public ou un acte privé notarié, signé devant un avocat, un notaire ou une entité habilitée à cet effet, à la suite de quoi le registre d'acquisition de la propriété est établi en faveur du nouveau propriétaire.

À cet égard, il convient de noter que la loi établit une période de garantie légale de 5 ans à compter de la date d'acquisition définitive d'un bien immobilier. En ce sens, toute non-conformité doit être signalée dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle elle a été détectée (mais toujours dans la période de garantie de 5 ans).

Lorsque vous achetez un bien immobilier, vous devez payer (i) l'impôt municipal sur les transferts de propriété (IMT), calculé, en règle générale, sur la valeur du prix, les taux applicables variant en fonction du type et de la valeur du bien, 6,5 % pour les terrains constructibles, les locaux commerciaux ou les bâtiments urbains, jusqu'à 6 % (taux progressif) pour les biens destinés exclusivement à un usage résidentiel, 5 % pour les biens ruraux ou 10 % pour les biens acquis par des entités dans des juridictions ayant un régime fiscal nettement plus favorable (offshore) et (ii) le droit de timbre, qui est calculé au taux de 0,8 % sur la valeur de la transaction.

Pendant la durée de la propriété, les propriétaires sont soumis au paiement annuel de l'impôt municipal sur la propriété (IMI), qui est prélevé sur la valeur imposable de la propriété. Le propriétaire de la propriété au 31 décembre de l'année de référence est

assujetti à cet impôt. Les taux applicables à cet impôt varient entre 0,3 % et 0,45 % pour les propriétés urbaines et 0,8 % pour les propriétés rurales.

Outre l'IMI, il existe l'IMI supplémentaire (AIMI), qui est un impôt dont la base est la valeur globale des immeubles résidentiels urbains ou des terrains à bâtir appartenant au même contribuable, avec des taux de 0,4 % pour les personnes morales et de 0,7 % pour les personnes physiques (sur la valeur qui dépasse les déductions prévues), avec des quotas marginaux de 1 % et de 1,5 % pour les valeurs supérieures à 1 ou 2 millions d'euros.

Dans le contexte de la crise du logement au Portugal, une exonération de l'IMT et du droit de timbre sur l'achat d'un premier logement a été approuvée pour les jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans, quelle que soit leur nationalité, tant qu'ils ne sont pas à charge aux fins de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRS). L'exonération s'applique aux propriétés dont la valeur d'acquisition ne dépasse pas € 316.772 ; pour les valeurs supérieures, l'IMT est prélevé sur l'excédent.

Outre les exonérations fiscales, l'État peut accorder une garantie personnelle aux organismes de crédit afin de faciliter l'accès des jeunes âgés de 18 à 35 ans aux prêts immobiliers permanents. Ce mécanisme permet à l'établissement de crédit de financer jusqu'à 100 % du prix d'achat, à condition que certaines conditions légales soient remplies, à savoir la résidence fiscale au Portugal, un revenu ne dépassant pas la 8e tranche de l'IRS (actuellement € 83.696) et l'absence de propriété antérieure d'un bien immobilier résidentiel.

Ces incitations sont destinées à faciliter l'achat par les jeunes de leur premier logement permanent, à favoriser l'accès au logement et à contribuer à une plus grande stabilité et un plus grand dynamisme du marché immobilier portugais.

LOCATION

La location immobilière est l'un des principaux points d'ancrage de l'investissement immobilier au Portugal, représentant un pourcentage significatif de ce secteur. Les investisseurs peuvent choisir de louer leur bien à des fins résidentielles ou non résidentielles, et ces deux régimes sont régis par des cadres juridiques différents.

Les baux d'habitation sont soumis à un ensemble strict de règles obligatoires, visant essentiellement à protéger le droit du locataire au logement. La législation portugaise s'efforce d'équilibrer la protection des locataires et les intérêts des propriétaires, en établissant des paramètres pour la durée du contrat, l'actualisation des loyers et les conditions de résiliation.

Dans le domaine des baux non résidentiels, des règles plus souples s'appliquent, permettant une plus grande liberté contractuelle entre les parties pour définir les délais, les conditions de renouvellement, l'actualisation des loyers et les motifs de résiliation de la relation. Ce régime est largement utilisé à des fins commerciales, industrielles et touristiques, ainsi que pour l'établissement d'entreprises nationales et multinationales, qui peuvent ainsi accéder au marché portugais sans avoir à acheter une propriété.

En ce qui concerne le régime fiscal, les loyers des baux résidentiels sont imposés de manière autonome à un taux de 25 %, avec des réductions en fonction de la durée du contrat, qui peuvent atteindre 5 % pour les contrats de 20 ans ou plus, tandis que pour les baux non résidentiels, le taux applicable est de 28 %.

Un soutien professionnel dans ce domaine est essentiel pour garantir le respect des obligations légales et fiscales inhérentes à l'activité de location, maximiser la rentabilité et réduire les risques pour l'investisseur.

INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR DU TOURISME

Une autre façon de rentabiliser un investissement immobilier, sachant que le Portugal est un pays touristique par excellence, est de réaliser un investissement orienté vers le tourisme, soit (i) par l'achat d'un bien immobilier dans un complexe touristique, ce qui limite la jouissance du bien par le propriétaire, mais qui dispose d'une entité de gestion qui s'occupe de l'investissement et verse des redevances indexées sur son exploitation, soit (ii) par la location touristique de courte durée, appelée « Alojamento Local », qui est devenue très populaire en tant qu'alternative à l'hôtel, ce qui fait de cet investissement également un bon modèle d'entreprise.

Les récentes modifications législatives du système juridique portugais ont donné un nouvel élan à l'acquisition de propriétés dans le but de les convertir en établissements d'hébergement local, à savoir la possibilité de délivrer de nouvelles licences d'exploitation dans tout le Portugal continental et la fin de l'obligation de renouveler l'enregistrement.

En ce qui concerne le régime fiscal applicable, il convient de noter que la législation portugaise prévoit l'option de l'imposition selon les règles de la catégorie B, c'est-à-dire l'application d'un régime simplifié si le chiffre d'affaires annuel est inférieur à € 200.000. Lors de l'application du régime simplifié, le revenu imposable sera calculé en appliquant un coefficient de 0,35, ce qui signifie que seulement 35 pour cent du revenu obtenu de l'activité d'hébergement local sera imposé, et le taux progressif correspondant s'appliquera alors.

VÉHICULES D'INVESTISSEMENT INDIRECTS

Outre l'achat d'un bien immobilier, il est également possible d'investir sur le marché immobilier portugais par le biais de véhicules d'investissement immobilier, soit par le biais de sociétés commerciales qui achètent des biens immobiliers pour les revendre, soit par le biais d'organismes de placement collectif en immobilier alternatif.

Les sociétés de revente de biens immobiliers peuvent bénéficier d'une exonération de l'IMT, à condition d'être enregistrées pour exercer l'activité d'achat, de vente et de revente de biens immobiliers, d'indiquer expressément leur intention de revendre dans l'acte, de présenter un certificat de l'administration fiscale et de revendre le bien dans les trois ans suivant son acquisition, en le conservant comme un actif comptable courant.

Les organismes de placement collectif en immobilier alternatif (OIA) sont des entités soumises au contrôle de la Commission portugaise du marché des valeurs mobilières (CMVM) et peuvent prendre la forme (i) de fonds d'investissement, qui fonctionnent comme des actifs autonomes constitués par la collecte et l'investissement de capitaux de personnes physiques ou morales dans des actifs immobiliers, gérés par une société de gestion, qui sont gérés par une société de gestion, (ii) des sociétés d'investissement collectif (SIC), qui se caractérisent par le fait qu'elles ont une base sociale et peuvent être autogérées ou gérées par un tiers, ou (iii) des sociétés d'investissement et de gestion immobilière (SIGI), dont l'objectif principal est l'exploitation de biens immobiliers locatifs.

Le choix d'investir dans un fonds d'investissement ou une SIC réside essentiellement dans le degré de contrôle que les investisseurs souhaitent exercer : soit par un contrôle direct plus important (dans le cas des SIC), soit par la délégation de la gestion à une entité de gestion spécialisée (dans le cas des fonds). Les deux modèles sont conçus pour servir les intérêts et les profils de risque des différents investisseurs sur le marché, en donnant accès à des stratégies de revenu, de capitalisation ou de diversification pour les investissements immobiliers au Portugal.

CONCLUSIONS

Le Portugal se distingue actuellement comme une destination de choix pour l'investissement immobilier, réunissant un large éventail de facteurs stratégiques et sociaux qui créent un environnement favorable à la fois à l'achat direct de biens immobiliers et à l'investissement dans des véhicules de placement collectif. La sécurité juridique, la qualité de vie, les infrastructures modernes, les incitations fiscales et la stabilité économique rendent le pays particulièrement attrayant pour les investisseurs nationaux et étrangers.

La diversité des options disponibles - du marché du logement au secteur commercial, en passant par le tourisme et les solutions d'investissement indirect - permet d'adapter les stratégies d'investissement aux profils et aux objectifs les plus variés. Dans le même temps, des mesures publiques d'incitation, en particulier à l'intention des jeunes, visent à répondre aux défis du logement et à dynamiser le marché.

Investir dans le secteur immobilier portugais représente donc non seulement une opportunité de rendement financier durable, mais aussi la possibilité de s'intégrer dans un contexte social et économique stable, sûr et prometteur.

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

Avenida da Liberdade 136 4º (réception)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

**

Awards & recognitions 2025 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.