

Check-list hypothèque Portugal

Données clés, conditions et documents pour non-résidents — chaque chiffre avec sa source. État au 10.10.2026

Cette check-list est faite pour être cochée. Elle indique d'abord ce que le marché permet, puis ce qu'il coûte, puis ce que la banque veut voir de vous. Chaque valeur indique sa source — pour que vous puissiez vérifier au lieu de croire. Ni engagement, ni offre: ce que votre banque vous accorde, elle le décide au cas par cas.

1 · Données clés

Poste	Valeur	Source du chiffre
Financement (non-résidents)	jusqu'à 80 % de l'estimation, au plus de la valeur la plus basse entre prix et estimation	exemple représentatif Portugal, propre enquête bancaire
Apport personnel	au moins 20 % plus frais	Contrepartie du financement — calculée, non estimée
Frais d'acquisition	10 à 11 % du prix d'achat	IMT, Imposto do Selo, notaire, Registo, NIF
Amortissement	prêt amortissable, mensualité constante	exemple représentatif, voir ci-dessous
Durée	en théorie jusqu'à 75 ans; avec deux emprunteurs, l'âge du plus jeune compte	plancher pratique env. 10 ans
Numéro fiscal	NIF, avant la signature	en ligne ou sur place; pour les citoyens UE sans représentant fiscal depuis 2022
Avant-contrat	CPCV, acompte (sinal) usuel 10 %, convenu jusqu'à 30 %	plus strict que les arras espagnoles: exécutoire, et il fixe le délai de l'Escriutura (30 à 120 jours)
Paiement des impôts	IMT et Imposto do Selo avant l'Escriutura	Art. 49 CIMT — sans preuve de paiement, le notaire n'instrumente pas
Traitement jusqu'à l'accord	1re indication après 3 à 10 jours, accord après env. 3 semaines	dossier complet — même valeur empirique qu'en Espagne

2 · Conditions — état au 06.10.2026

Type de taux	Fourchette	Source du chiffre
Fixe, avec bonification	3,65 à 3,90 % l'an (TAN)	propre enquête bancaire, vérifiée 06.10.2026
Fixe, sans bonification	4,40 à 4,65 % l'an	même enquête
Surcoût par rapport à l'Espagne	0,9 point de pourcentage	écart documenté entre les deux marchés
Variable	Euribor 12M 2,95 % plus marge; déduit 1,15 à 1,8 %	DÉDUIT, non relevé: marge espagnole 0,25 à 0,9 % plus le surcoût documenté de 0,9 point. Pour le Portugal, notre enquête ne relève que les taux fixes — la marge réelle est indiquée par la banque au cas par cas.
Imposto do Selo sur le prêt	0,6 %	à la charge de l'emprunteur, contrairement à l'Espagne, et inclus dans la TAEG

Les produits liés entraînent des coûts courants qui peuvent absorber tout ou partie de l'avantage de taux. La rentabilité de la bonification dépend du coût réel des produits — nous le recalculons avant la signature.

3 · Droits de mutation (IMT) et Imposto do Selo

Poste	Taux	Source du chiffre
IMT pour non-résidents	7,5 %	taux forfaitaire dès le premier euro, sans barème ni exonération HPP; en vigueur depuis le 25.05.2026 (Decreto-Lei 97/2026)
Imposto do Selo sur l'acquisition	0,8 %	sur le prix d'achat, en plus de l'IMT
Imposto do Selo sur le prêt	0,6 %	sur le montant du prêt; à la charge de l'emprunteur
Impôts dans les simulations	8,84 à 8,94 %	part du prix dans deux cas calculés en Algarve, impôts seuls; avec notaire, Registo et avocat, on arrive à 10 à 11 %

C'est là que les calculs pour le Portugal trouvés en ligne sont dépassés. Jusqu'au 25.05.2026, les non-résidents relevaient du même barème progressif que les résidents; depuis, un taux forfaitaire de 7,5 % dès le premier euro. Remboursement possible en cas de transfert de la résidence fiscale au Portugal ou de location modérée sous deux ans. Et contrairement à l'Espagne, IMT et Imposto do Selo doivent être payés AVANT l'Escritura — sans preuve de paiement, pas d'acte. Taux vérifiés 19.08.2026.

4 · Exemple représentatif

Exemple représentatif Portugal: prêt de 200.000 €, financement 80 %, 20 ans, taux débiteur 3,85 % l'an avec bonification, mensualité 1.196,21 €, TAEG 4,00 %, montant total 287.090 €. Prêt amortissable, calculé au taux bonifié. Avaliação 280 €; Imposto do Selo 0,6 % sur le montant du prêt (1.200 €) — à la charge de l'emprunteur et incluse dans la TAEG. Pas de frais de dossier. Les coûts courants des produits liés dépendent de la banque et ne sont pas inclus dans la TAEG. Sans bonification, la même source indique 4,60 %, mensualité 1.276,12 €, TAEG 4,78 % — un écart de 959 € par an.

5 · Nos services — et leur coût

– Choix des banques au lieu de visites. Nous travaillons avec 15 à 20 établissements et en sollicitons au moins 2 par dossier: grandes banques portugaises, banques régionales, spécialistes des non-résidents et établissements internationaux. Compte qui signe la structure, pas qui la juge possible. Nous ne publions pas les noms — ils relèvent de l'entretien (Perini-Marktcheck, état au 08.10.2026).

– Pré-examen avant signature. Vous savez avant l'avant-contrat si le financement tient — pas après le versement de l'acompte.

– Dossier au format bancaire. Nous trions, faisons traduire et déposons. Dossier complet: 1re indication après 3 à 10 jours, accord après env. 3 semaines.

– Contrôle du contrat. Le CPCV et l'échéancier sont vérifiés avant de vous engager — en visant la clause de financement.

– Contrôle de légalité. Certidão Permanente, comparaison avec le cadastre, charges et arriérés.

– Accompagnement jusqu'au notaire. Escritura et inscription au registre, au Portugal au même guichet — l'ordre fait la moitié du travail. Sur demande, représentation sur place.

– Langues. Allemand, anglais, français, espagnol et russe — aussi face à la banque, au notaire et à la Gestoría (au Portugal: Solicitador ou avocat).

Pourquoi le modèle d'honoraires fait baisser le taux: c'est le client qui nous paie, pas la banque. Ainsi, nous accédons aussi aux banques qui ne versent pas de commission — y compris les banques en ligne. En pratique, les prêts négociés sont donc en règle générale 0,25 à 0,7 point sous les offres à commission (propre pratique, vérifiée 19.08.2026). Ce n'est pas un engagement: bien, quotité, durée de taux fixe et solvabilité décident au cas par cas. Effet fréquent: les frais d'ouverture (comisión de apertura; au Portugal: comissão de abertura) disparaissent.

Nos honoraires s'élèvent à 1 % du montant de prêt réellement obtenu — pas du prix d'achat —, ne sont dus qu'en cas de succès et sans IVA (TVA). Si aucun financement n'aboutit, vous ne payez rien: ni avance, ni forfait de dossier. Si le prêt est plus petit que prévu, les honoraires baissent aussi.

Le nombre d'établissements sollicités par dossier provient de notre pratique en Espagne (Perini-Marktcheck, état au 08.10.2026). Pour le Portugal, nous ne menons pas de relevé propre; nous y travaillons avec un intermédiaire agréé sur place. Il s'agit du nombre d'établissements sollicités; les taux et quotités pour le Portugal proviennent de notre enquête bancaire (état au 06.10.2026).

6 · Documents obligatoires — chaque demandeur

Identification

☐	Copie de la carte d'identité et du passeport
☐	NIF (Número de Identificação Fiscal) — à demander en ligne ou sur place
☐	Certificat de résidence récent
☐	Justificatif de domicile: facture d'électricité, bail ou relevé bancaire

Justificatifs de revenus

☐	3 à 6 dernières fiches de paie plus celle de décembre de l'année précédente
☐	Contrat de travail et attestation d'emploi non résilié
☐	Avis d'imposition des 2 dernières années
☐	Tous les documents fiscaux — déclarations et avis d'imposition — de tous les pays où vous êtes imposable
☐	Relevés du compte salaire des 6 derniers mois — complets et non caviardés

Patrimoine et solvabilité

☐	Preuve d'apport: au moins 20 % du prix plus env. 10 à 11 % de frais sur compte ou dépôt
☐	Auto-consultation SCHUFA selon art. 15 RGPD, de moins d'1 mois
☐	Bail du logement actuel ou titres de propriété des biens existants
☐	En cas de crédits en cours: les 2 dernières attestations annuelles d'intérêts
☐	En cas de financement sans apport (p. ex. avec un bien allemand en garantie): preuve que les fonds pour l'acompte (Sinal) sont disponibles à court terme jusqu'au versement du financement de relais — avant l'examen bancaire, pas après

Si le bien est déjà choisi

☐	Projet de CPCV (Contrato Promessa de Compra e Venda) — à vérifier avant signature
☐	Caderneta Predial, l'extrait fiscal du bien
☐	Certidão Permanente, l'extrait du registre foncier (Conservatória), de moins de 3 mois
☐	Ficha Técnica de Habitação, la fiche technique du logement

7 · En plus, selon le statut

Indépendants et professions libérales

☐	Déclaration d'activité, registre des métiers ou carte professionnelle
☐	3 derniers résultats (EÜR ou bilan avec compte de résultat)
☐	BWA récent et balance des comptes
☐	Fiche de renseignements privée et pro.

Fonctionnaires

☐	Acte de nomination comme fonctionnaire titulaire à vie
☐	Dernier bulletin mensuel de traitement

Retraités

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Dernier avis de pension |
| ☐ | Relevé avec le dernier versement de pension |
| ☐ | Preuve de retraite privée, le cas échéant |

Ressortissants UE sans nationalité allemande

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Titre de séjour ou carte d'identité UE |
| ☐ | Avis d'imposition du pays d'origine au lieu de l'allemand |
| ☐ | Rapport de solvabilité du pays d'origine au lieu de SCHUFA |

Avec un bien allemand en garantie

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Extrait récent du livre foncier du bien allemand, de moins de 6 mois |
| ☐ | Expertise ou estimation de la valeur vénale — peut être commandée par nous |
| ☐ | Mainlevée actuelle ou parts libres de dette foncière |

8 · Causes d'échec des demandes

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Signer d'abord, financer ensuite
L'avant-contrat engage l'acompte. Sans clause de financement, il est perdu en cas de refus bancaire — d'où le pré-examen avant la signature. |
| ☐ | Frais traités comme finançables
Les banques financent le prix, pas les frais. Ils s'ajoutent à l'apport personnel et sont dus avant le versement du prêt. |
| ☐ | Calcul sur le prix au lieu de l'estimation
On finance la valeur la plus basse entre prix et évaluation. Si l'évaluation est inférieure, vous payez l'écart. |
| ☐ | Numéro fiscal demandé trop tard
Sans lui, pas d'acte. Le NIF s'obtient en ligne ou sur place; il ne faut pas pour autant le laisser traîner. |
| ☐ | Relevés caviardés ou incomplets remis
Ils sont régulièrement refusés et coûtent un tour entier. Idem pour le simple score SCHUFA au lieu de la copie des données selon art. 15 RGPD. |
| ☐ | Bonification acceptée sans vérification
Le taux plus bas est lié à des produits couplés. Sa rentabilité dépend du coût réel de ces produits — à vérifier avant la signature. |
| ☐ | IMT et Imposto do Selo prévus trop tard
Tous deux sont dus avant l'Escritura. Sans preuve de paiement, le notaire n'instrumente pas — contrairement à l'Espagne, où l'ITP est due après. |

9 · Prochaine étape

Envoyez-nous les données clés avant de signer quoi que ce soit: bien, région, prix, évaluation existante, revenus et — pour le neuf — l'échéancier du promoteur. Nous vous dirons si la structure tient dans votre cas. E-mail info@perini.es · perini.es

Intermédiation par Olga Nikushkina, intermédiaire en crédit immobilier selon §34i GewO, registre D-W-132-ZUCB-95, notifiée pour l'Espagne via la BAFA; au Portugal via un intermédiaire agréé sur place. Sur place, Siegfried Perini vous accompagne, porteur de la marque depuis 2019, actif dans l'immobilier depuis 1992.