

Fiche pratique: que finance mon revenu?

Financement type pour 100.000 € de prix d'achat et calcul du net pour salariés et indépendants — prêt hypothécaire en Espagne et au Portugal pour non-résidents. État au 09.10.2026

Cette fiche répond à deux questions: de quel apport personnel ai-je besoin? et quel prix d'achat mon revenu permet-il? Le calcul type vaut pour 100.000 € de prix d'achat — vous l'extrapolez à votre prix. Quotité de financement et apport diffèrent selon le pays, le calcul du revenu est identique. Seuil pour un petit financement: les salariés ont besoin d'un net d'au moins 3.500 € par mois, les indépendants d'un bénéfice d'au moins 80.000 € par an. Ni engagement, ni offre: ce que votre banque accorde, elle le décide au cas par cas.

1 · Financement type pour 100.000 € de prix d'achat

Poste	Espagne	Portugal
Prêt (quotité LTV)	70.000 € (70 %)	80.000 € (80 %)
Base de la quotité	valeur la plus basse: prix d'achat ou Tasación	valeur la plus basse: prix d'achat ou Avaliação
Apport sur le prix d'achat	30.000 € (30 %)	20.000 € (20 %)
Frais d'acquisition (non finançables)	10.000–13.000 € (10–13 %): ITP/AJD, notaire, livre foncier, avocat — selon la région	10.000–11.000 € (10–11 %): IMT (7,5 % pour non-résidents), droit de timbre, notaire, registre
Apport total	40.000–43.000 €	30.000–31.000 €
Mensualité avec bonification	env. 368 € (2,4 % fixe, 20 ans)	env. 478 € (3,85 % fixe, 20 ans)
Mensualité sans bonification	env. 402 € (3,4 % fixe, 20 ans)	env. 510 € (4,60 % fixe, 20 ans)

La bonification (taux réduit) exige des produits liés comme compte et assurances; leurs coûts courants peuvent absorber tout ou partie de l'avantage de taux. Amortissement: prêt à amortissement complet.

Pour extrapoler: divisez le prix d'achat par 100.000 et multipliez chaque valeur par ce facteur. Exemple 350.000 €: facteur 3,5. Espagne: prêt 245.000 €, apport 140.000 € à 150.500 €, mensualité env. 1.286 €. Portugal: prêt 280.000 €, apport 105.000 € à 108.500 €, mensualité env. 1.675 € (avec bonification dans les deux cas). Les frais ne croissent pas de façon strictement linéaire: notaire et livre foncier ou registre sont dégressifs, les impôts dépendent du prix d'achat et, en Espagne, de la région.

C'est la valeur d'expertise qui compte, pas le prix d'achat. Si la banque évalue le bien à 94.000 € au lieu de 100.000 €, le prêt n'est que de 65.800 € en Espagne (70 % de 94.000 €) et de 75.200 € au Portugal (80 % de 94.000 €). L'écart avec le prix d'achat passe entièrement dans l'apport personnel.

2 · Calcul du net — identique dans les deux pays

La banque calcule avec le revenu net, pas avec le brut ni avec le bénéfice avant déductions. La façon d'y arriver dépend du type de revenu:

Étape	Salariés	Indépendants
1 · Point de départ	Montant versé selon la fiche de paie (brut moins impôt sur le salaire, Soli, év. impôt d'Église et cotisations sociales)	Bénéfice selon l'avis d'imposition, moyenne des trois dernières années fiscales — pas le chiffre d'affaires
2 · Déductions	déjà inclus dans la fiche de paie	Impôt sur le revenu (y c. Soli et év. impôt d'Église), assurance maladie et dépendance, cotisations de prévoyance et de retraite
3 · Ce qui est pris en compte	Salaire fixe en totalité. Primes réparties sur douze mois si elles sont récurrentes. Bonus, commissions et heures supplémentaires sont réduits ou exclus.	Seulement ce qui figure dans l'avis personnel: le bénéfice qui reste dans la société ne compte pas. L'année en cours appuie la plausibilité, mais ne remplace pas un avis.

Étape	Salariés	Indépendants
4 · Net mensuel	Net annuel divisé par 12	Net après déductions divisé par 12
5 · Mensualité totale max.	Espagne: net × 33 % (banques: 30–35 %). Portugal: net × 35 %. En déduire: mensualités existantes de crédits, leasing, pensions alimentaires — aussi en Allemagne	comme les salariés
Seuil (petit financement)	Net d'au moins 3.500 € par mois (pour un couple, le revenu commun compte)	Bénéfice d'au moins 80.000 € par an

Exemples de calcul (valeurs d'exemple, pas de calcul fiscal — nous le calculons au préalable avec vos chiffres):

	Salariés	Indépendants
Point de départ	Net selon fiche de paie 4.200 € par mois	Bénéfice 96.000 € par an
Déductions	déjà inclus	Impôts 24.000 € Assurance maladie et dépendance 9.000 € Prévoyance 7.200 €
Net mensuel	4.200 €	55.800 € divisé par 12 = 4.650 €
Espagne: mensualité max. (33 %)	1.386 €	1.535 €
Espagne: prix d'achat max. env.	377.100 €	417.700 €
Espagne: apport nécessaire	150.800 € à 162.200 €	167.100 € à 179.600 €
Portugal: mensualité max. (35 %)	1.470 €	1.628 €
Portugal: prix d'achat max. env.	307.200 €	340.100 €
Portugal: apport nécessaire	92.200 € à 95.200 €	102.000 € à 105.400 €

33 % est notre valeur modèle, les banques retiennent 30–35 %. Indépendants avec 35 % en Espagne: mensualité max. 1.628 €, prix d'achat jusqu'à env. 443.000 €, apport nécessaire 177.200 € à 190.500 €.

Règle empirique: mensualité disponible divisée par 368 € multipliée par 100.000 € donne le prix d'achat max. en Espagne (2,4 % fixe, 20 ans, quotité 70 %); au Portugal, divisez par 478 € (3,85 % fixe, 20 ans, quotité 80 %). Sans bonification: Espagne 402 €, Portugal 510 €. L'apport s'y ajoute toujours.

3 · Documents — à fournir

Salariés	Indépendants
- Trois 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 deux dernières années - Relevés bancaires des trois à six derniers mois	- Avis d'imposition des trois dernières années - BWA actuelle ou compte recettes-dépenses du conseiller fiscal - Relevés du compte professionnel des six à douze derniers mois - Les gérants ayant pouvoir de décision sont considérés comme indépendants

Pour tous: pièce d'identité valide, numéro fiscal du pays cible (NIE pour l'Espagne, NIF pour le Portugal, chacun avant la signature), aperçu des engagements existants, justificatif de l'apport personnel (fonds propres y c. frais), extrait SCHUFA. Un co-emprunteur ajoute son revenu. Les banques ne retiennent les loyers pas du tout ou à 70 % seulement, et uniquement tels que l'avis d'imposition les indique.

4 · Ce qui fait varier le chiffre

- Les engagements existants comptent — même crédits et leasings allemands réduisent la marge du montant de leur mensualité.
- La quotité limite souvent avant le revenu: vérifiez d'abord quel prix d'achat valeur d'expertise et quotité (Espagne 70 %, Portugal 80 %) permettent, puis si le revenu supporte la mensualité.
- Taux et ratio sont des valeurs modèles: conditions au 06.10.2026 (notre enquête bancaire). Quel taux et quel ratio s'appliquent réellement dépend de la banque, du bien et des documents.
- Impôts: cette fiche ne calcule aucun impôt. La détermination de votre net (notamment pour les indépendants) est à voir au préalable avec votre conseiller fiscal.

Online: <https://perini.es/info/kaufkraft-nettoeinkommen-spanien/> · <https://perini.es/info/kaufkraft-nettoeinkommen-portugal/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · Tel. +34 635 422 834 · WhatsApp +49 177 3272788 · info@perini.es

Orientation générale, sans conseil en financement, juridique ou fiscal. Les conditions dépendent de chaque cas et sont fixées par la banque prêteuse.