

L'investissement locatif au Portugal

Le Portugal figure régulièrement dans les classements officiels internationaux, parmi les meilleures destinations touristiques du monde. Il est notamment réputé pour ses plages, son climat, ses paysages, sa gastronomie et son patrimoine culturel. Autant de bonnes raisons pour investir dans l'immobilier locatif au Portugal pour s'y installer par la suite ou compléter ses revenus.

Se poser les bonnes questions avant un investissement locatif

Souhaitez-vous acquérir un bien que vous utiliserez les week-ends, durant vos vacances et mettre en location saisonnière le reste du temps? Ou souhaitez-vous un complément de revenu pour votre retraite?

Gestion autonome ou par une agence? Si vous êtes loin et investissez dans une location saisonnière alors il vaudra mieux être accompagné. Nous proposons des services de gestion locative intégrale qui peuvent vous éviter les soucis.

Pourquoi investir dans l'immobilier locatif au Portugal ?

Grâce à des prix immobiliers relativement bas et un coût de vie modéré, le Portugal est propice à l'investissement locatif. Devenir propriétaire au Portugal est moins onéreux qu'en France. L'immobilier a augmenté ces dernières années mais acheter une maison au Portugal reste encore très attractif :

Prix moyen achat immobilier en France en 2022 : 3 069 € /m² (source : Seloger)

Prix moyen achat immobilier au Portugal en 2022 : 2 335 €/m² (source : idealista)

Comment mettre votre bien en location saisonnière?

Pour pouvoir mettre votre bien en location saisonnière, il faudra d'abord obtenir auprès de la mairie (camara municipal) un numéro d'agrément appelé numero d'Alojamento Local – AL – et équiper votre logement d'équipements spécifiques (livre de réclamation, extincteur, boîte de premiers secours par ex....).

Le numéro d' AL n'est pas cessible et acheter un bien qui possède déjà un numéro ne vous permettra pas de reprendre cette activité sans en avoir fait la demande en votre nom.

Choisir la bonne localisation

Avant de faire un investissement locatif, étudiez bien la situation du marché pour voir si la demande locative y est bien présente. Choisissez des villes dynamiques (comme Lisbonne ou Porto) ou des destinations touristiques établies (comme l'Algarve, LA destination balnéaire) qui garantissent un investissement locatif qui paiera progressivement le prix du bien et paiera les charges annuelles et coûts divers.

Les avantages fiscaux

Plus de la moitié des investissements locatifs au Portugal sont réalisés par des étrangers, ce qui s'explique notamment par la fiscalité. Le statut RNH : les retraités peuvent accéder au statut de résident non habituel, qui leur permet de payer seulement 10% d'impôt. Pour l'obtenir, il faut passer au moins 183 jours sur place par an et ne pas avoir été résident fiscal au Portugal lors des cinq

années précédentes. Les actifs du secteur privé peuvent aussi bénéficier d'un taux d'imposition de 20%, à condition d'appartenir à un "secteur d'activité à haute valeur ajoutée".

Quelle imposition sur les revenus locatifs?

Si vous louez votre bien, le revenu perçu sera soumis au paiement d'un impôt sur le revenu au taux fixe de 28% sur le rendement annuel si le revenu est perçu par une personne physique. Les charges d'entretiens, de manutention et les impôts fonciers peuvent être déduits du revenu pour le calcul de l'impôt.

L'investissement locatif au Portugal est considéré comme un bon placement avec des opportunités immobilières et un marché immobilier très dynamique mais aussi avec une bonne rentabilité grâce en partie à la forte attractivité dans le tourisme.

Visitez notre site : <https://gregorypereira.wixsite.com/website>
ou contactez-nous : portugalawayoflife@gmail.com