

Acheter au Portugal : Le guide de votre financement immobilier

VOLUME 1

E-book réalisé par A Casa dos Brokers

hello@acasadosbrokers.pt



INTRODUCTION

Acquérir un bien immobilier à l'étranger est une **aventure excitante, mais elle peut vite devenir complexe** sans une préparation minutieuse.

Imaginez trouver la maison idéale, mais voir votre projet compromis par une démarche mal préparée.

Ce livre blanc est conçu pour vous éviter ces déconvenues. Grâce à notre expertise en financement bancaire, **nous vous aidons à comprendre chaque étape et à aborder votre demande de prêt immobilier au Portugal avec sérénité.**

Dans ces pages, vous découvrirez :

- Les **étapes essentielles du processus d'achat** immobilier au Portugal
- **Comment constituer un dossier de prêt solide** et maximiser vos chances de succès
- **Des conseils pratiques**





Sommaire

<u>Qui sommes-nous ?</u>	06
<u>Chapitre 1 :</u> <u>L'avant-projet</u>	07
Bien définir son projet immobilier	08
S'assurer des critères d'accès au prêt immobilier	09
Évaluer sa capacité d'emprunt	11
Constituer un dossier de financement structuré	13
Comprendre les propositions bancaires	08



Sommaire

Chapitre 2 : 10 Les processus de financement et de transaction immobilière

Du côté du financement bancaire 10

Analyse des risques financiers
Expertise du bien immobilier
Cartão de Aprovação : l'offre de prêt
Préparation des documents administratifs
Finalisation des assurances

Du côté de la transaction 12 immobilière

Le Contrat de Promesse d'Achat-Vente (CPCV)
Paieement des impôts
La signature de l'acte authentique
L'enregistrement foncier



Sommaire

<u>Chapitre 3 : L'après-projet</u>	15
<u>Optimiser votre prêt après l'acquisition</u>	15
Surveiller les évolutions des taux d'intérêt	
Maintenir une gestion proactive de votre crédit	

QUI SOMMES-NOUS ?

✨ Derrière A Casa dos Brokers...

... il y a deux femmes, deux parcours, deux histoires complémentaires unies par une même mission : vous aider à concrétiser votre projet immobilier au Portugal, en toute sérénité.

Sophie Ferreira Trébel

Avec plus de 20 ans d'expérience dans le secteur bancaire et le courtage en prêt immobilier, Sophie a développé une expertise solide dans le financement immobilier. Franco-portugaise et maman de trois enfants, elle a choisi de revenir sur la terre de ses origines, le Portugal et de mettre au service des autres son exigence d'un accompagnement à la fois clair, humain et réactif.



Marjorie Pichot

Marjorie a quitté la Belgique pour construire une nouvelle vie au Portugal avec sa famille. Elle connaît de l'intérieur les défis d'une installation à l'étranger et accompagne chaque projet avec bienveillance, écoute et sens pratique

Que vous rêviez d'une résidence principale, d'une maison de vacances, ou d'un investissement locatif, ce guide vous offre les clés pour concrétiser votre projet.

Préparez-vous à franchir cette étape en toute confiance et à poser les bases solides de votre nouveau "chez vous" sous le soleil du Portugal.



CHAPITRE 1

L'avant-projet

Investir au Portugal est une aventure prometteuse, mais pour la réussir, une préparation rigoureuse est indispensable.

Voici les étapes essentielles pour maximiser vos chances d'obtenir le financement adapté à votre projet.

Pour sécuriser votre démarche de financement, nous vous conseillons de suivre les étapes suivantes dans l'ordre indiqué, tout en les adaptant à l'avancement et aux spécificités de votre projet.

I. Bien définir son projet immobilier

Avant de plonger dans les démarches concrètes, **prenez le temps de bien clarifier votre projet immobilier**. Cette étape, déterminante réside en une réflexion approfondie sur :

- La localisation : Centre-ville animé, quartier résidentiel ou zone rurale ?
- La destination du bien : Résidence principale, secondaire ou investissement locatif ?
- La vision à moyen et long terme : Votre projet répond-il à vos besoins actuels et futurs (agrandissement de la famille, revente, etc.) ?
- ...

Prendre le temps de répondre à ces questions vous permettra de cibler efficacement vos recherches et d'orienter votre financement dans la bonne direction.



Astuce ACDB – Imaginez votre vie dans 5 ans

👉 Se poser ces questions dès le départ permet d'éviter un achat coup de cœur qui ne correspond plus à vos besoins dans quelques années.

II. S'assurer des critères d'accès au prêt immobilier

L'accès au financement bancaire au Portugal est conditionné au respect de critères précis :

- **Constituer une épargne suffisante** : L'apport personnel est un élément primordial à considérer. **Les banques portugaises financent généralement 70 à 80 % de la valeur du bien.** Vous devez donc prévoir un apport personnel de 20 à 30 % minimum, et prévoir les frais annexes (8 à 10 % du prix d'achat). Sans cet apport, votre dossier ne sera pas accepté.
- **Vérifiez la traçabilité de vos revenus** : Les banques exigent des preuves claires de vos revenus (contrats, bulletins de salaire, déclarations fiscales). Si vous êtes indépendant ou bénéficiez de revenus locatifs, ceux-ci doivent être dûment justifiés et documentés.
- **Gestion bancaire équilibrée** : Les banques examineront vos trois derniers relevés bancaires. Évitez toute opération jugée risquée (paris en ligne, incidents bancaires) et adoptez une gestion exemplaire, "en bon père de famille"



Illustrons nos propos par un exemple

Il est essentiel de bien anticiper son budget avant d'acheter un bien immobilier. Pour vous aider à vous projeter et calculer au mieux l'apport nécessaire à votre projet, voici un exemple chiffré :

Imaginons l'achat d'un bien immobilier avec les caractéristiques suivantes :

- Prix d'acquisition : 200.000€
 - Financement bancaire à hauteur de 80% (taux de financement maximum pratiqué pour des "étrangers") : 160.000€
 - Usage : Résidence principale
-

En prenant en compte les différents frais liés à l'acquisition, voici ce que vous devrez budgétiser :

- Apport personnel (20% de la valeur d'acquisition) :
 $200.000€ - 160.000€ = 40.000€$
- IMT (Impôt Municipal sur les Transmissions) : **3.750€**
- IS (Impôt de Timbre sur l'Achat) : $0,8\% \times 200.000€ = 1.600€$
- ISUC (Impôt de Timbre sur le Crédit) : $0,6\% \times 200.000€ = 1.200€$
- Frais bancaires et notaire : environ **2.000€**

Apport + frais divers = 48.550€

III. Évaluer sa capacité d'emprunt

Estimer votre capacité d'emprunt **est indispensable** pour ajuster vos recherches de biens à vos moyens financiers.

Le mode de calcul du taux d'effort est assez difficile à définir, il est donc judicieux de fonctionner par **anticipation** auprès des établissements bancaires pour connaître les conditions de financement avant même la recherche d'un bien.

Pour cela, il existe deux process : **la simulation et/ou la pré-approbation** :

- **La simulation :**

Il est possible de réaliser une simulation pour connaître le montant que vous pouvez emprunter en fonction de vos revenus, de vos charges et du taux d'endettement autorisé. Attention : Elle n'est pas issue d'une étude approfondie de vos justificatifs mais **uniquement basée sur des informations déclaratives**. Elle permet cependant d'avoir une vision globale d'un possible accompagnement bancaire. **La simulation n'a aucune valeur d'engagement de la part de la banque.**

- **La pré-approbation :**

Une pré-approbation de prêt peut être **réalisée avant même d'avoir trouvé le bien de vos rêves**.

Il s'agit d'un **pré-accord de la banque** qui, après étude approfondie de votre dossier, va venir **acter officiellement l'engagement de la banque sur le montant et les modalités de financement**.

Cette étape est décisive, la pré-approbation sera valable 3 à 4 mois, période durant laquelle l'acquisition d'un bien devra être réalisée. Passé ce délai, une réévaluation de votre dossier devra être effectuée. La pré-approbation permet également renforcer votre crédibilité auprès des vendeurs.



Astuce ACDB - 🛠 Conseil pratique :

Si votre situation peut être difficile à percevoir, à comprendre (société, revenus...) Préparez une version synthétique (tableau simple, organigramme). Plus vos informations sont claires, plus la simulation bancaire sera précise.

IV. Constituer un dossier de financement structuré

Il est indispensable de structurer votre dossier de façon à ce qu'il soit facilement compréhensible pour les banques

Un dossier bien préparé est la clé pour convaincre les banques. Votre situation personnelle ou professionnelle peut être complexe, mais un dossier lisible et complet maximisera vos chances.

Si votre situation est difficile à décrypter, que vos revenus sont atypiques et qu'en plus votre dossier n'est pas constitué de l'ensemble des éléments nécessaires, votre financement sera très possiblement refusé avant même que vos données ne soient analysées.

La liste des pièces justificatives n'est pas exhaustive. Elle va dépendre, encore une fois, de vos situations personnelles et professionnelles mais il existe tout de même des documents incontournables :

- Vos justificatifs civils, de revenus, de charges et fiscaux...



Spécificité portugaise

Le Numéro fiscal portugais (NIF) est **indispensable** ne serait-ce que pour une demande de simulation bancaire. Vous pouvez l'obtenir gratuitement sur place ou par l'intermédiaire d'un mandataire.



Astuce ACDB – ✨ Bon à savoir

Le NIF vous suivra dans toutes vos démarches au Portugal : ouverture d'un compte bancaire, signature d'un contrat de location, achat d'une voiture... L'obtenir tôt simplifie non seulement vos démarches de financement, mais aussi votre installation future.

V. Comprendre les propositions bancaires

Lorsqu'une demande de financement a été réalisée, il est important d'être en capacité de comprendre les offres de prêt pour faire un choix éclairé. Leur analyse peut s'avérer complexe en raison des disparités des conditions.

Voici les principaux paramètres à considérer :

- **Les types de taux d'intérêt :**

Au Portugal, les prêts à taux variable dominent le marché. Cependant, depuis quelques années, les banques portugaises diversifient leurs offres. Pour faire un choix éclairé, il est essentiel d'examiner les conséquences, de chaque option, à long terme.

1. Taux variable :

- Non plafonné, il n'assure pas des mensualités prévisibles à long terme (indexé sur l'EUROBIC).
- Permet de renégocier les conditions de crédit en cours de prêt.
- Facilite le rachat de crédit avec une pénalité de remboursement anticipé limitée à 0,5% du capital restant dû.

2. Taux fixe :

- Proposé par certaines banques, moins compétitif.
- Garantit la stabilité du taux.
- Empêche la réévaluation des conditions en cours de prêt.
- Augmente les indemnités de remboursement anticipé à 2%.

3. Taux mixte :

- Combine taux fixe sur une période initiale, puis bascule vers un taux variable.
- Les implications varient selon la phase du prêt.



• La durée maximale d'emprunt :

Jusqu'à 40 ans pour les moins de 30 ans et 35 ans pour les plus de 30 ans. Les étrangers sont généralement limités à 30 ans. Avec, dans tous les cas, un remboursement total devant être effectué avant 75 ans.

- **Le coût total du prêt :**

Ne vous limitez pas à la lecture du **taux d'intérêt** ; prenez en compte le coût de l'**assurance emprunteur** et les **frais annexes** mais également les **produits de souscription obligatoires** (exemple : assurance habitation, services bancaires obligatoires,...).

Notez bien qu'en cas de non-respect des conditions liées à la souscription et à l'utilisation des produits dits "facultatifs" négociés avec le taux obtenu, la banque révisera automatiquement ce taux à la hausse après un certain délai, en fonction de votre situation.

- **L'étude des assurances :**

L'assurance emprunteur peut représenter une part importante du coût total. **Il est possible d'engager des négociations afin de souscrire à une assurance externe.** Comparez les offres pour trouver la meilleure couverture au meilleur prix.

En maîtrisant ces étapes, vous maximiserez vos chances de décrocher un financement adapté et de concrétiser votre projet immobilier dans les meilleures conditions.

CHAPITRE 2

Les processus de financement et de transaction immobilière

I. Du côté du financement bancaire

a. Analyse des risques financiers

Si vous avez déjà obtenu une pré-approbation bancaire, l'analyse des risques financiers a été réalisée en amont.

Cette étape consiste pour la banque à évaluer votre capacité de remboursement en étudiant minutieusement votre dossier, votre situation financière actuelle et future, en prenant en compte les éventuelles fluctuations des taux d'intérêt.

b. Expertise du bien immobilier

Avant de signer le CPCV, la banque mandate un expert pour évaluer le bien. Cette expertise permet de fixer définitivement le montant maximum du financement, généralement **70 à 80 % de la valeur d'expertise du bien**, et non du prix de vente.

Exemple :

- *Prix de vente : 200 000 €*
- *Expertise : 180 000 €*
- *Financement maximum (80 %) : 144 000 €*

Dans ce cas, il faudra couvrir la différence (16 000 €) avec un apport personnel plus conséquent. Une contre-expertise est possible si l'écart est significatif, mais elle nécessite des démarches supplémentaires et peut retarder le processus.

c. Cartas de aprovação : l'offre de prêt

Equivalent de l'offre de prêt en France, ce document reprend les conditions convenues lors de la pré-approbation (montant, durée, taux, mensualités, assurance emprunteur, frais annexes mais également les produits de souscription obligatoires...).

d. Préparation des documents administratifs

Pour finaliser l'acte d'achat, vous devrez fournir un ensemble de documents administratifs et juridiques demandés par la banque.

e. Finalisation des assurances

Cette étape inclut également la mise en place de l'assurance emprunteur (interne ou externe à la banque), accompagnée des formalités administratives, telles que les questionnaires et formalités médicales.

- **Assurance habitation** : Protège votre logement contre les sinistres (incendie, dégât des eaux, vol, etc.). Elle vous garantit une tranquillité d'esprit en cas d'imprévu.
- **Assurance emprunteur** : Couvre le remboursement de votre crédit immobilier en cas d'incapacité de paiement due à une invalidité de minimum ou un décès. Essentielle pour obtenir un prêt, elle peut être souscrite auprès de la banque prêteuse ou d'un assureur externe.



Bien choisir ses assurances,
c'est protéger son investissement
et assurer sa sérénité financière.

II. Du côté de la transaction immobilière

Une fois le bien idéal trouvé, l'offre d'achat marque la première étape vers l'acquisition. C'est le moment où acheteur et vendeur s'entendent et formalisent leur engagement via la signature du Contrat de Promesse d'Achat-Vente (CPCV).

a. Le Contrat de Promesse d'Achat-Vente (CPCV) :

Le CPCV est un contrat essentiel qui formalise l'accord entre le vendeur et l'acheteur.

Voici ses principales caractéristiques :

- **Dépôt de garantie** : Compris entre 10 % et 30 % du prix d'achat, il sécurise l'engagement des deux parties.
- **Clause suspensive de prêt** : Bien qu'importante pour protéger l'acheteur en cas d'échec de financement, cette clause n'est pas systématique. Dans un marché tendu, les vendeurs sont souvent en position de force et peuvent refuser cette condition.



Astuce ACDB

Avant de vous engager dans la signature d'un CPCV, pensez à faire vérifier le bien (documentation, état technique, enveloppe de travaux...)

b. Paiement des impôts :

Vous êtes redevables des impôts et taxes le jour de la signature de l'acte authentique.

- IMT (Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis). Il s'agit de l'impôt municipal sur les transactions immobilières au Portugal.
- IS (Imposto do Selo ou droit de timbre). C'est une taxe appliquée par l'État portugais sur un ensemble d'actes. L'IS est équivalent à 0,8% du prix d'achat.
- ISUC (Imposto do Selo sobre Utilização de Crédito UC). Taxe appliquée en cas de financement bancaire. Il est cette fois-ci équivalent à 0,6% du montant de financement.
- Frais de banque et de notaire : Frais annexes s'ajoutent concernant finalement le traitement de votre dossier par la banque et la signature chez le notaire.

A cette étape, nous vous recommandons d'effectuer une dernière visite du bien avant la signature de l'acte authentique. Cela vous permettra, de vérifier l'état du bien et de constater si les points ayant pu être négociés avec le vendeur ont été effectués (différents travaux, ou remplacements...)

c. La signature de l'acte authentique :

La signature de l'acte authentique ou "Escritura Pública" marque la conclusion officielle de votre achat.

- **Paiement du solde**

Le montant restant du prix d'achat est versé au vendeur à ce moment-là, finalisant l'aspect financier de la transaction.

- **Frais de banque et de notaire** : Environ 2000€ de frais annexes

concernent finalement le traitement de votre dossier par la banque et la signature chez le notaire.

d. L'enregistrement foncier

Après la signature, le bien est officiellement transféré à votre nom. Assurez-vous de vérifier votre Certidão Permanente, un document prouvant que vous êtes désormais le propriétaire légal du bien.



CHAPITRE 3

L'après-projet

I. Optimiser votre prêt après l'acquisition

L'obtention d'un prêt immobilier est une étape clé de votre projet, mais elle ne marque pas la fin du processus.

Une gestion proactive de votre emprunt après l'achat peut vous permettre d'optimiser votre situation financière et de réaliser des économies à long terme.

Voici les meilleures stratégies pour tirer le maximum de votre prêt.

a. Surveiller les évolutions des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt fluctuent en fonction des conditions économiques et des politiques monétaires. Être attentif à ces variations peut vous aider à adapter votre stratégie de remboursement.

◦ Renégociation du prêt

Si vous avez choisi un taux mixte ou variable, suivez les fluctuations du taux de référence (comme l'Euribor).

Profitez des campagnes promotionnelles bancaires pour renégocier les conditions de votre prêt, comme une réduction du taux ou une amélioration des modalités de remboursement.

◦ Refinancement du prêt

En cas de baisse des taux d'intérêt, envisagez de refinancer votre prêt auprès d'une autre banque ou de renégocier avec votre établissement actuel.

Le refinancement peut vous permettre de réduire vos mensualités ou de raccourcir la durée totale de votre emprunt, ce qui peut représenter une économie considérable sur le long terme.



À noter : Avant d'opter pour un refinancement, prenez en compte les éventuels frais de remboursement anticipé (0,5 % pour un taux variable et 2 % pour un taux fixe au Portugal) et comparez les économies réalisées aux coûts associés.

b. Maintenir une gestion proactive de votre crédit

Un prêt immobilier demande une gestion active même après l'acquisition du bien.

Restez informé des conditions du marché : Des offres plus compétitives peuvent apparaître, vous permettant d'améliorer vos conditions de remboursement.

Adaptez vos mensualités à vos revenus : En cas d'évolution de votre situation financière (hausse de revenus, changement de charges), vous pourriez envisager d'augmenter vos mensualités pour rembourser plus rapidement.

c. Anticiper vos projets et leurs conséquences

En cas de remboursement partiel ou total de votre crédit (ce qui arrive souvent en cas de vente de votre bien), il est important de vérifier les conditions de remboursement anticipé applicables

Au Portugal, les pénalités de remboursement anticipé sont règlementées. Elles sont de 0,5 % pour un crédit à taux variable et de 2 % pour un crédit à taux fixe.

Si vous bénéficiez d'un taux "mixte" vérifiez bien dans quelle période vous vous trouvez.



CONCLUSION

L'acquisition d'un bien immobilier est une aventure passionnante, mais elle nécessite une préparation rigoureuse et un accompagnement éclairé à chaque étape.

Que ce soit pour constituer un dossier solide, comprendre les subtilités des propositions bancaires ou optimiser votre prêt après l'achat, chaque décision compte pour concrétiser votre projet dans les meilleures conditions.

Avec ce livre blanc, nous espérons vous avoir fourni les clés pour naviguer sereinement dans ce processus. N'oubliez pas que s'entourer de professionnels compétents peut faire toute la différence.

A Casa dos Brokers vous accompagne dans toutes vos démarches pour obtenir votre crédit immobilier et réussir votre rêve immobilier au Portugal. Notre expertise vous aide à naviguer dans les subtilités du financement portugais et à trouver la solution la plus adaptée à votre situation.

Que vous envisagiez de vous installer ou d'investir au Portugal, notre équipe vous accompagne de A à Z dans chaque étape de votre projet immobilier.





hello@acasadosbrokers.pt

<https://acasadosbrokers.pt>

