

TAGUS PROPERTY

LISBONNE

LOCATION - GESTION LOCATIVE



**TAGUS PROPERTY**  
PORTUGAL REAL ESTATE INVESTMENT

Cher propriétaire,

Si vous comptez confier la gestion de votre bien au Portugal, vous êtes au bon endroit.

Chez TAGUS PROPERTY, nos conseillers sont à l'écoute de vos projets avec un savoir-faire reconnu, une expérience qualitative et une connaissance pointue de la gestion locative.

Car chaque projet est unique, nous procédons ensemble à une estimation précise de votre appartement ou maison, afin de vous proposer un loyer en adéquation avec le marché ainsi que des services adaptés à vos besoins.

Nous tenons à construire une relation de confiance sur le long terme avec nos clients, aussi bien bailleurs que locataires, et quelle que soit les demandes.

Nos conseillers se chargent de tout et vous accompagnent tout au long de votre projet (Mise en location, Gestion administrative, Gestion opérationnelle, Gestion financière, Copropriété, Services sur-mesure).

Un maximum d'outils marketing sont mis en place pour trouver rapidement un locataire pour votre bien avec une large diffusion de votre annonce sur plusieurs plateformes.

Découvrez comment vous allez vous libérer des complexités de la gestion locative de votre bien en le confiant à un professionnel de l'immobilier à Lisbonne.

Nous avons élaboré ce guide qui vous aidera à vous faire une idée plus précise sur nos services et sur notre engagement.

Nous nous ferons un plaisir de répondre à toutes vos questions et faire de votre projet de mise en gestion, une expérience heureuse et sans tracas.

Bonne lecture.

**François Azevedo**  
Cofondateur

Cofondateur

**Serge Rodrigues**

## LE MOT DES FONDATEURS



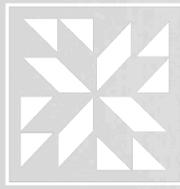
**François Azevedo**  
Cofondateur



**Serge Rodrigues**  
Cofondateur



TAGUS PROPERTY



TAGUS PROPERTY

# GESTION LOCATIVE : FAITES VOUS ACCOMPAGNER PAR UN EXPERT

LOCATION - GESTION LOCATIVE



## TAGUS PROPERTY EN QUELQUES MOTS

**TAGUS PROPERTY** est l'agence immobilière de référence dédiée aux acheteurs et investisseurs immobiliers au Portugal offrant toute une gamme de services clé en main.

- ❖ Chasse immobilière
- ❖ Vente de biens
- ❖ Gestion locative

**L'intérêt de nos clients est notre priorité!**

*“Avant, pendant et après votre achat,  
à chaque étape de votre parcours,  
nous vous accompagnons pleinement  
dans votre projet.”*





TAGUS PROPERTY



**TAGUS PROPERTY**  
intervient à toutes les étapes  
de la gestion de vos biens au  
Portugal en facilitant vos  
démarches administratives  
et en optimisant votre  
rendement.

*“Libérez-vous de la gestion locative!”*



TAGUS PROPERTY

# NOUS NOUS ENGAGEONS À

## POUR LA MISE EN LOCATION

- ❖ Vous conseiller pour préparer votre bien
- ❖ Vous proposer un loyer optimal selon le marché pour vous garantir le meilleur rendement
- ❖ Faire un reportage photo & visite virtuelle
- ❖ Diffuser votre bien sur les meilleurs canaux (Online et Offline)
- ❖ Gérer les visites et accompagner les candidats pour la préparation du dossier
- ❖ Vous aider à sélectionner les meilleurs profils de locataires en tenant compte de vos critères
- ❖ Assurer pour vous la rédaction des baux et les états des lieux (entrée/sortie)
- ❖ Louer votre bien dans les meilleurs délais

## POUR LA GESTION LOCATIVE

- ❖ Enregistrer le contrat de bail auprès des autorités fiscales
- ❖ Faire le suivi des encaissements de loyer et les relances de paiement
- ❖ Émettre et envoyer les quittances au locataire
- ❖ Réévaluer le loyer annuellement
- ❖ Faire les déclarations obligatoires auprès de l'administration (nouveaux contrats, fin de bail, ...)
- ❖ Vous mettre en relation avec un comptable (traitement des charges/travaux, déclaration annuelle des revenus fonciers et paiement des impôts.)
- ❖ Faire un suivi régulier en lien direct avec le locataire (pour gérer les problèmes liés à la location)
- ❖ Vous représenter à la réunion de copropriété et pour la gestion des sujets liés au syndic
- ❖ Partager notre réseau d'artisans de confiance pour vos travaux et l'entretien de votre bien
- ❖ Gérer les préavis, le renouvellement du bail
- ❖ Vous aider dans le suivi de votre assurance habitation (souscription et déclaration de sinistres)
- ❖ Faire le suivi technique du bien (selon les contrats d'entretien, clim, chauffage...)
- ❖ Vous aider au renouvellement du DPE
- ❖ Vous aider dans les procédures de recouvrement (mise en relation et lien avec cabinet d'avocats)



*Sachez qu'il est possible de déduire de vos revenus fonciers les frais de mise en location.*



TAGUS PROPERTY

LOCATION - GESTION LOCATIVE

# NOS SERVICES

*Gérer votre bien immobilier c'est notre métier!*



MISE EN  
LOCATION

GESTION  
ADMINISTRATIVE

SERVICES  
SUR-MESURE

VOTRE BIEN



GESTION  
OPÉRATIONNELLE

COPROPRIÉTÉ

GESTION  
FINANCIÈRE



TAGUS PROPERTY

LOCATION - GESTION LOCATIVE



TAGUS PROPERTY

# LES ÉTAPES POUR LA MISE EN LOCATION DE VOTRE BIEN



SIGNATURE DU MANDAT  
DE LOCATION



ESTIMATION DU  
MONTANT DU LOYER



MISE EN VALEUR ET  
PRÉPARATION DU BIEN



DIFFUSION ET  
PROMOTION DU BIEN



VISITES & SÉLECTION  
DU LOCATAIRE,  
RÉDACTION DU BAIL



SIGNATURE DU BAIL, ÉTAT  
DES LIEUX D'ENTRÉE,  
REMISE DES CLÉS



MISE EN LOCATION

LOCATION - GESTION LOCATIVE

Préavis et départ du locataire | Renouvellement du bail

# BARÈME HONORAIRES

## RECHERCHE DE LOCATAIRES

- Bail de longue durée ❖ 1,5 mois de loyer + TVA\* à chaque changement de locataire

## GESTION LOCATIVE DE LONGUE DURÉE (1 AN ET+)

- Loyer < 1000€ ❖ 100€ + TVA\* / mois
- Loyer entre 1001€ à 1500€ ❖ 10% du montant du loyer + TVA\* / mois
- Loyer entre 1501€ à 2500€ ❖ 8,5% du montant du loyer + TVA\* / mois
- Loyer entre 2501€ à 3000€ ❖ 220€ + TVA\* / mois
- Loyer > 3001€ ❖ 270€ + TVA\* / mois

## SERVICES À LA CARTE\*\*

- Forfait déplacement supplémentaire ❖ 150€ + TVA\* / déplacement
- Forfait représentation à la réunion de copropriété (au-delà de la 1ère réunion annuelle) ❖ 250€ + TVA\* / réunion

\*TVA en vigueur à 23%

\*\*Services supplémentaires à la demande pour les assemblées de copropriété extraordinaires, les litiges et autres déplacements



TAGUS PROPERTY



TAGUS PROPERTY



LOCATION - GESTION LOCATIVE



TAGUS PROPERTY

Nous combinons l'expertise immobilière aux meilleurs outils technologiques, pour optimiser votre patrimoine immobilier.

LOCATION - GESTION LOCATIVE

# CE QUE DISENT NOS CLIENTS



«J'ai eu le plaisir d'engager l'équipe de Tagus Property pour trouver un immeuble d'investissement à Lisbonne pour moi qui suis basé à Singapour. Je n'ai été qu'impressionné par son professionnalisme, sa réactivité et ses idées précieuses tout au long du processus. François a toujours fait un effort supplémentaire pour s'adapter à mes contraintes et répondre à mes exigences. Je recommande Tagus Property et François à tous ceux qui cherchent à investir sur le marché immobilier portugais.»

Martin D. (Singapour)



«Ma femme et moi ne tarirons pas assez d'éloges sur Tagus Property ! François et Maria nous ont soutenus dans notre première acquisition à Lisbonne. Ce sont d'excellents agents, qui recherchent des propriétés correspondant exactement à ce que nous voulons / décrivons, avec une très bonne connaissance du marché, et qui sont très ouverts et honnêtes sur chaque propriété que nous avons visitée, abordant clairement tous les avantages et inconvénients. Ils agissent de manière professionnelle et souple, réagissent rapidement et sont d'un grand soutien à chaque étape de la recherche, de l'acquisition, de la rénovation et de la location d'une propriété. De plus, ce sont des gens formidables, avec un superbe sens de l'humour, positifs, faciles à vivre et très amicaux, ce qui rend toute une journée passée à visiter des appartements vraiment agréable. Nous n'aurions pas pu imaginer acheter une propriété avec quelqu'un d'autre...»

Marcin S. (Poland)



«Tagus Property est la meilleure agence que vous pouvez trouver et utiliser si vous cherchez à acheter une propriété. Le service est excellent et au-delà de la perfection. Nous avons déjà acheté 3 propriétés avec eux et quelles que soient les questions ou les problèmes qui se posent, ils s'en occupent rapidement et dans votre meilleur intérêt. Serge s'assure de savoir exactement ce que vous voulez ou ce dont vous avez besoin. Contrairement aux agences "normales" qui privilégient souvent l'intérêt du vendeur. De plus, il supervise les rénovations de l'un de nos appartements, car nous ne pouvons pas voyager pour le moment. Nous recevons régulièrement des mises à jour et des images de chaque étape. On ne peut pas rêver mieux.»

Judith P. (Vietnam)



TAGUS PROPERTY



[Lire tous les commentaires de nos clients](#)



## 7 BONNES RAISONS DE CHOISIR LA GESTION LOCATIVE



TAGUS PROPERTY

1. Possibilité de déduire des revenus fonciers les honoraires d'agence pour la mise en location du bien
2. Maximiser la rentabilité de votre bien immobilier
3. Gain de temps et d'énergie
4. Garantir votre tranquillité d'esprit
5. Être accompagné et conseillé de A à Z par un expert
6. Offrir à vos locataires une qualité de service irréprochable
7. Avoir une équipe de professionnels à votre écoute



TAGUS PROPERTY



LOCATION - GESTION LOCATIVE

# FAQ

## Q - Êtes-vous une agence immobilière ?

R - Oui ! TAGUS PROPERTY est une agence immobilière au Portugal basée à Lisbonne et qui propose des services pour la gestion locative. Nous disposons d'une licence (AMI 13266) et de l'assurance professionnelle obligatoires pour exercer le métier d'agent immobilier au Portugal.

## Q - Combien de temps suis-je engagé en choisissant TAGUS PROPERTY ?

R - La durée du contrat est de 1 an (renouvelable) avec un préavis de 90 jours avant la date de renouvellement pour sa résiliation.

## Q - Dois-je avancer des frais ?

R - Non ! Vous ne payez rien tant que votre bien n'est pas loué.

## Q - Je suis déjà engagé avec une agence immobilière. Comment faire ?

R - Vous pourrez résilier votre mandat de gestion à sa date de renouvellement. Nous sommes à votre disposition pour étudier votre mandat et vous indiquer la marche à suivre.

## Q - Quels sont les impôts liés à la location au Portugal ?

R - Lorsque vous mettez un bien sur le marché de la location, vous êtes tenu de vous acquitter d'un certain nombre d'obligations fiscales.

Voici la liste des principaux impôts à payer :

- ❖ Droits de timbre (Imposto de selo) : soit 10% du montant du loyer à l'enregistrement de chaque nouveau contrat au centre des impôts.
- ❖ Impôt foncier municipal (IMI) : cet impôt municipal dépend des taux fixés par les mairies et se base sur la valeur patrimoniale tributable du bien. Cet impôt est obligatoire pour toute personne possédant un bien au Portugal.
- ❖ IRS: Impôt sur le revenu pour les particuliers pour les montants perçus à la location. Le taux d'imposition varie en fonction de la durée du bail. Il varie généralement entre 10% (contrats égaux ou supérieurs à 20 ans) et 28% (pour les contrats inférieurs à 2 ans).

## Q - Si je suis non-résident au Portugal, quels sont les impôts sur les revenus locatifs ?

R - Les impôts sont les mêmes que pour les résidents.



# FAQ

## Q - Si je suis titulaire du RNH au Portugal, quels sont les impôts sur les revenus locatifs ?

R - Le taux d'imposition est au taux fixe de 20% pour les bénéficiaires du R.N.H.

## Q - Quels sont les frais déductibles pour les impôts ?

R – Voici la liste

- ❖ Émission du Certificat Énergétique / DPE
- ❖ Travaux de peinture intérieure (avant la signature du bail)
- ❖ Assurance incendie (et non l'assurance habitation)
- ❖ I.M.I (Impôts fonciers)
- ❖ Frais de syndic / copropriété
- ❖ Factures de réparation/remplacement de portes intérieures, fenêtres, meubles de cuisine, réparation du chauffe-eau uniquement, déjà existants dans la propriété
- ❖ Honoraires d'agence (pour la mise en location du bien)
- ❖ Voir la liste officielle sur le [site des impôts au Portugal](#) 

## Q- Quels sont les documents et éléments nécessaires pour signer le mandat de gestion ?

R - Afin de créer votre dossier et procéder à la signature du mandat de gestion, nous avons besoin de collecter un certain nombre d'informations sur vous et sur votre logement.

Voici l'inventaire des pièces à nous fournir :

- ❖ Pièce d'identité (recto & verso)
- ❖ NIF (numéro fiscal)
- ❖ Relevé d'identité bancaire
- ❖ Titre de propriété (caderneta predial + certidão permanente)
- ❖ Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- ❖ Attestation d'assurance propriétaire multirisque habitation

Après signature du mandat :

- ❖ Code d'accès à la résidence / clés
- ❖ Coordonnées du gardien
- ❖ Coordonnées du syndic de copropriété



TAGUS PROPERTY



TAGUS PROPERTY



LOCATION - GESTION LOCATIVE

# NOUS CONTACTER



TAGUS PROPERTY

+351 935 262 177

+351 934 291 929

contact@tagusproperty.com

Bureau de Lisbonne  
Av. da Liberdade 110 - 1º  
1269-046 Lisbonne - Portugal



