

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Investire in viager

Un acquisto lungimirante

La formula di acquisto denominata "viager" (vitalizio) è molto diffusa in Francia e, in particolare, in Costa Azzurra.

Si tratta di una operazione nella quale si acquista un immobile con il pagamento di una parte del prezzo mediante la costituzione di una rendita vitalizia a beneficio del o dei Venditori e può rappresentare un lungimirante e conveniente investimento per il futuro di tutta la famiglia.

Il prezzo

è commisurato al valore dell'immobile, e, se occupato, al netto del valore dell'occupazione (*viager riservato*), che viene determinato in base al reddito locativo medio del bene per gli anni di aspettativa di vita statistica degli occupanti.

Pagamento e calcolo del bouquet

Il pagamento viene effettuato mediante una caparra denominata "bouquet", oltre un vitalizio mensile che l'acquirente si impegna a pagare a beneficio del o dei venditori per l'intera durata della loro vita. Il calcolo per determinare l'importo del vitalizio è calibrato in modo che l'acquirente pagherà il valore attualizzato dell'immobile (se *viager riservato* al netto dell'occupazione) in un arco di tempo pari agli anni di aspettativa di vita del o dei beneficiari determinato dalle statistiche di mortalità che in Francia vengono pubblicate dall'INSEE che è analogo all'ISTAT italiano.

Le rate del vitalizio sono normalmente indicizzate secondo il costo della vita con riferimento all'indice INSEE che è simile all'indice ISTAT F.O.I. italiano utilizzato per l'adeguamento delle locazioni.

L'obbligo al pagamento

del vitalizio termina al decesso del o dei venditori e perciò questo tipo di contratto viene denominato "aleatorio" ovvero incerto per quanto concerne la sua durata e l'importo complessivo che verrà pagato dall'acquirente a beneficio del o dei venditori. L'investimento in "viager" contiene un fattore di rischio legato alla durata della vita che, come tutti sappiamo, è incerta.

Questo rischio, tuttavia, è molto ben calcolato e quindi il fattore tempo è una variabile che non incide negativamente se si affronta l'investimento in modo accorto e, soprattutto, se si è ben consigliati.

Noi consigliamo

chi volesse fare un investimento in viager di considerare sempre il valore commerciale dell'immobile occupato da acquistare come montante da investire: in questo modo il pagamento dell'acconto (bouquet) e della rendita saranno pianificati in anticipo e non saranno mai motivo di preoccupazione. La parte del montante non immediatamente necessaria, perché destinata al pagamento della rendita vitalizia, potrà essere allocata su un investimento monetario il cui rendimento andrà a compensare parzialmente l'indicizzazione della rendita. E' inoltre consigliabile, e preferibile quando è possibile, investire in più immobili di piccolo taglio piuttosto che su uno grande poiché il fattore statistico delle probabilità in questo modo gioca maggiormente a favore dell'investitore.