**HOME PAGE**

**DIVENTATE PROPRIETARI**

Investire nel Principato di Monaco o in Costa Azzurra vi tenta? Senza fretta A vostro ritmo, senza bisogno di rivolgersi ad una banca, e senza i rischi legati alla locazione, attraverso una soluzione etica, redditizia e responsabile...

I nostri Viager a Monaco

I nostri Viager in Costa Azzurra

**INIZIATE A VIVERE DI RENDITA**

Vivete di rendita nel Principato di Monaco o in Costa Azzurra! Senza dover lasciare casa, in un contesto fiscale favorevole e con una somma di denaro subito a disposizione per voi o per la vostra famiglia...

Richiedete uno studio gratuito

COME FUNZIONA IL VIAGER

Viager:

un concetto difficile? Non poi così tanto!

Eccovelo spiegato in maniera semplice qui...

Tipi di viager: libero e occupato

La vendita a termine e la nuda proprietà

IL VOSTRO SPECIALISTA DI VIAGER NEL PRINCIPATO DI MONACO

Gli esperti di ZODIAQUE VIAGER sapranno fornirvi informazioni dettagliate sui vantaggi e sulle garanzie delle varie forme di viager: viager libero, viager occupato, vendita a termine e vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto.

ZODIAQUE VIAGER, presente nel Principato di Monaco dal 1974, mette a vostra disposizione due agenzie nelle quali potrete trovare tutta una selezione di beni in vendita in viager, in nuda proprietà e in vendita a termine nel Principato di Monaco e nella Costa Azzurra orientale che soddisfino alla lettera tutti i vostri bisogni.

**ACQUISTARE UN VIAGER**

**Vantaggi**

Principali vantaggi del viager per l'acquirente

Costituirsi un patrimonio a condizioni vantaggiose

Oggi il viager rappresenta la migliore soluzione per costituirsi progressivamente un patrimonio, approfittando al tempo stesso della sicurezza del mercato immobiliare, raggiungendo una redditività elevata e evitando di aumentare il proprio livello di indebitamento nei confronti delle banche.

Avere una visione a medio/lungo termine

Il viager richiede uno sforzo ed una costanza in termini di risparmio, ma permette intelligentemente di preparare le basi per un futuro più sereno a medio/lungo termine. Nell'ottica della gestione di un portafoglio di investimenti, il viager può essere complementare ad altre forme d'investimento e contribuisce a programmare con serenità quei periodi della vita in cui il reddito sarà minore, come ad esempio quando si va in pensione.

Usufruire di un buon rapporto rendimento/rischio

Per chi acquista, il rendimento medio delle operazioni di viager si aggira tra il 6 e il 9%. L'investimento iniziale si limita al valore dell'acconto versato (bouquet). Nel viager occupato, il valore complessivo del bene viene diminuito del valore del diritto d'uso e abitazione conservato dal venditore. Investire in un viager occupato è quasi come investire senza fiscalità in un immobile a scopo locativo, ma con in più la garanzia di avere un inquilino particolarmente affidabile che paga l’affitto e continua a occuparsi bene dell’immobile in cui vive.

Evitare di ricorrere al mutuo bancario

L'acconto (bouquet) è finanziato tramite i vostri fondi propri, e la rendita vitalizia è pagata poco per volta, senza bisogno di sottoscrivere un mutuo. Dal punto di vista economico a svolgere il ruolo del banchiere è chi vende, poiché accetta un pagamento dilazionato che può essere assimilato a una sorta di prestito tra privati agevolato da un non pagamento di interessi.

Tenere sotto controllo gli impatti fiscali e i costi della transazione

Investendo in un immobile da mettere in locazione in Francia, il canone di locazione sarebbe oggetto a tassazione. Nel caso del viager occupato, invece, l'equivalente del canone di locazione dovuto dal venditore per continuare a occupare l'immobile, ossia il valore del Diritto d'uso e abitazione, non è tassato in quanto detratto dal prezzo di vendita. Inoltre in Francia le spese notarili per il viager occupato sono limitate e l'imposta di registro dovuta allo stato concerne esclusivamente il valore della transazione (una volta sottratto il diritto d'uso e abitazione).

**ACQUISTARE UN VIAGER**

**Assistenza Zodiaque Viager**

Zodiaque Viager, forte di una lunga esperienza nel settore immobiliare nel Principato di Monaco e nell'est della regione francese delle Alpi Marittime, saprà accompagnarvi passo dopo passo nell’acquisto di un viager

Selezione e stima delle opportunità d'investimento in viager

Zodiaque Viager vi aiuta a individuare le aree geografiche di maggiore interesse nel Principato di Monaco e nella regione delle Alpi Marittime partendo dalle vostre esigenze specifiche e dai tuoi vostri desideri. I beni individuati sono stimati come per una vendita classica, quindi devono essere presi in considerazione tutti i criteri associati all'immobile e all'ambiente circostante. Per effettuare una stima corretta sono necessarie un'ottima conoscenza del mercato locale e delle transazioni recentemente effettuate in zona e Zodiaque Viager può usufruire di tutta l'esperienza e la competenza dell'agenzia Le Zodiaque, attiva nel Principato di Monaco e dintorni dal 1974.

Trattativa e firma dell'atto

Zodiaque Viager è in grado di assistervi per tutta la durata della trattativa con il venditore, permettendo la realizzazione del vostro progetto nelle migliori condizioni.

In diretta relazione con il notaio, Zodiaque Viager apporterà la sua esperienza nella vendita in viager per la formalizzazione dell'atto di vendita (compromesso di vendita e atto definitivo).

Servizi post vendita

Anche dopo la vendita Zodiaque Viager continuerà a fornirvi assistenza giuridica e amministrativa per tutta la durata del contratto di viager.

Inoltre, per proteggere gli acquirenti, Zodiaque Viager propone un'offerta assicurativa appositamente dedicata alle transazioni in viager.

**VENDERE IN VIAGER**

**Vantaggi**

Principali vantaggi del viager per il venditore

Garantirsi una sicurezza economica e godersi la vita

Grazie all'importo incassato al momento della firma del contratto, ossia il bouquet (o acconto), e alla rendita percepita su base mensile, vi garantirete una sicurezza economica e la possibilità di disporre di risorse che vi permetteranno di godervi la vita. Ve lo meritate, no?

Continuare a vivere a casa propria

Con la formula del viager occupato, continuate a vivere a casa vostra, senza nessun tipo di cambiamento, per tutto il tempo che desiderate, perché potete usufruire a vita del diritto d'uso e abitazione. Se invece doveste decidere di lasciare l'abitazione, l'atto di vendita prevede una maggiorazione della rendita vitalizia che vi permetterà di far fronte a eventuali nuove spese.

Approfittare di un'imposizione favorevole

In Francia, quando si vende l'abitazione principale in viager, il "bouquet" (cioè la somma che viene percepita immediatamente dal venditore) è esentasse. La rendita vitalizia (i pagamenti mensili) godono di un abbattimento fino al 70% a partire da 70 anni.

Ridurre i costi a proprio carico

La "taxe foncière" (tassa fondiaria) non sarà più a vostro carico. Se la vostra casa fa parte di un condominio, non sarete più voi a finanziare il compenso dell'amministratore e i vari lavori. Continuerete invece a pagare le spese di locazione, la "taxe d'habitation" (tassa di abitazione) e la tassa sui rifiuti urbani.

Disporre di solide garanzie per il pagamento delle rendite

L'atto di vendita, redatto in presenza del notaio, offre solide garanzie: ipoteca di primo grado e privilegio del venditore con clausola risolutiva.

Mantenere intatto il proprio potere d'acquisto

L'indicizzazione della rendita vitalizia permette di vederla aumentare di pari passo con l'aumento del costo della vita.

Proteggere il coniuge e la famiglia

Sin dal momento in cui viene firmato l'atto, potete usufruire dell'acconto (bouquet) per effettuare una donazione non tassata ai vostri cari. In altre parole potrete dare in eredità, proprio nel momento del bisogno. Se il contratto di viager è costituito al profitto di una coppia, il coniuge sopravvissuto continuerà a percepire la stessa rendita vitalizia e conserverà il diritto d'uso e abitazione, oltre a essere esonerato dal pagamento della tassa di successione.

**VENDERE IN VIAGER**

**Assistenza Zodiaque Viager**

Zodiaque Viager, forte di una lunga esperienza nel settore immobiliare nel Principato di Monaco e nell'est della regione Alpi Marittime, saprà accompagnarvi passo dopo passo nelle diverse fasi della vendita in viager

Stima del bene

Proprio come per la vendita classica, per trovare il prezzo più corretto è necessario provvedere a una stima del valore del bene, devono dunque essere presi in considerazione tutti i criteri associati all'immobile e all'ambiente circostante. Per effettuare una stima corretta sono necessarie un'ottima conoscenza del mercato locale e delle transazioni recentemente effettuate in zona. Zodiaque Viager può usufruire di tutta l'esperienza e la competenza dell'agenzia Le Zodiaque, attiva nel Principato di Monaco e nei suoi dintorni dal 1974.

Definizione del prezzo

Mettendo a confronto i vostri progetti futuri con le possibilità offerte dalla vendita in viager, gli esperti di Zodiaque Viager faranno emergere la migliore soluzione, quella che risponde alle vostre esigenze (equilibrio tra acconto - bouquet e rendita vitalizia - livello di rendita) e che al tempo stesso resti interessante anche per l'acquirente. Zodiaque Viager saprà ascoltarvi e prendere in considerazione le vostre esigenze e i vostri vincoli per aiutarvi a evitare di commettere errori e guidarvi in questo tipo di transazione immobiliare il cui ambito legale è ben inquadrato.

Vendita del bene

Tramite la vetrina delle sue due agenzie di Monaco, il suo sito Internet specializzato, il suo network di partner e la divulgazione di annunci su vari supporti, Zodiaque viager vi garantirà un’ampia visibilità alla pubblicità del vostro bene cercando sempre il supporto generatore di migliori contatti puntando sempre al tipo di supporto in grado di generare i contatti migliori a livello qualitativo.

Selezione degli acquirenti

Per evitare visite inutili, Zodiaque Viager si accerterà a monte della validità del progetto degli acquirenti, del fatto che abbiano ben compreso il principio della vendita in viager e della loro motivazione, senza dimenticare di verificarne l'effettiva solvibilità.

Trattativa e firma dell'atto

Zodiaque Viager è in grado di assistervi per tutta la durata della trattativa con l'acquirente, permettendo la realizzazione del vostro progetto nelle migliori condizioni. In diretta relazione con il notaio, Zodiaque Viager apporterà la sua esperienza nella vendita in viager per la formalizzazione dell'atto di vendita (compromesso di vendita e atto definitivo).

Servizi post vendita

Anche dopo la vendita Zodiaque Viager continuerà a fornirvi assistenza giuridica e amministrativa per tutta la durata del contratto di viager.

Inoltre, per semplificare l'operazione, Zodiaque Viager propone un apposito servizio di gestione.

Richiedete uno studio gratuito

Come si calcola il viager

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Il Viager

Il viager è l’incontro di due attori, il venditore e l'acquirente, che costruiscono una pratica soluzione alle proprie esigenze specifiche.

Il venditore, generalmente un ultrasessantenne, possiede un bene immobile e desidera aumentare il proprio reddito mensile per poter vivere meglio. Per farlo, potrebbe vendere tale bene e traslocare in un'abitazione meno confortevole, ma in tal caso dovrebbe abbandonare il proprio "habitat", provocando così un degrado delle proprie condizioni di vita, e al tempo stesso gestire un processo tutt'altro che semplice (cessione, acquisizione, trasloco). Economicamente, incasserebbe la differenza tra il frutto della vendita del bene e il costo derivante dal trasloco in una casa più piccola, ma per fare in modo che tale incasso gli consenta realmente di vivere meglio vita natural durante, occorrerebbe gestirlo in maniera davvero oculata...

Per far fronte a un quadro tanto complesso e incerto la soluzione migliore è sicuramente quella del viager: nessun trasloco, una rendita garantita a vita per non preoccuparsi più per il futuro e un acconto (capitale o bouquet) immediatamente disponibile per farsi piacere o per aiutare la famiglia.

L’acquirente dispone di un reddito sufficiente e desidera risparmiare per proteggere la propria famiglia o prepararsi ad affrontare il momento in cui il reddito mensile a disposizione sarà inferiore. Innanzitutto è alla ricerca di un investimento redditizio e sicuro, ma è anche attirato dall'idea di diventare proprietario di una casa nel Principato di Monaco o in Costa Azzurra e di potervi un giorno venire più spesso o perché no traslocare. L'acquirente è consapevole che il costo complessivo non è definito al momento della vendita e evolverà a seconda della durata di vita del venditore, ma sa anche che il caso fa parte della vita e che nessun altro investimento è in grado di offrire una buona rendita senza tener conto del fattore aleatorio... Infine, è contento di partecipare a una transazione etica e responsabile che consenta al venditore di vivere meglio in pensione.

Concretamente la vendita di un immobile in viager consiste in un contratto definito tramite atto notarile in cui l'acquirente diventa proprietario di un bene pagando:

* Inizialmente, al momento della firma dell'atto, un importo in contanti, detto "bouquet" (acconto)
* E in più, per tutta la vita del/i venditore/i, una rendita vitalizia.

Sebbene le sue radici siano antiche, il viager rappresenta oggi una soluzione moderna e perfettamente adatta al contesto del XXI secolo.

Una pratica dalle radici antiche. Già nel 1934 il tenente colonnello De Gaulle acquista in viager una tenuta nel comune di Colombey-les-deux-églises denominata "La Brasserie", che poi ribattezzerà "La Boisserie".

Attualmente, sia in Francia che nel Principato di Monaco, il mercato del viager rappresenta tra l'1 e il 2% dell'insieme delle transazioni immobiliari.

Il suo potenziale di sviluppo è tuttavia elevato, poiché costituisce la risposta più semplice alle problematiche tipiche della nostra epoca:

I prezzi delle case sono alti

Molto spesso chi ha una casa di proprietà constata una grande differenza tra il livello del patrimonio (rappresentato dall'abitazione principale) e quello del reddito percepito, cosa che è fonte di grande frustrazione.

Per chi desidera acquisire una proprietà, invece, lo schema di acquisto "classico" presenta numerosi ostacoli.

L’immobiliare resta la modalità d'investimento preferita

7 ultrasessantenni su 10 sono proprietari della propria abitazione e quasi tutti (oltre il 90%) hanno estinto il mutuo contratto per acquistarla (fonte: Inchiesta INSEE - Istituto nazionale di statistica francese).

L'82% di coloro che non hanno ancora acquistato una casa, invece, sogna di farlo.

I regimi pensionistici a ripartizione devono far fronte a evidenti difficoltà di finanziamento che portano a una diminuzione sempre maggiore del reddito una volta giunti all'età della pensione.

In futuro, per far fronte alla progressiva riduzione della pensione, il modello più logico consisterà in un ciclo in cui la casa sarà acquistata tra i 30 e i 50 anni, cioè quando il livello di reddito permetterà di indebitarsi e pagare il mutuo, per poi rivendere in viager per completare la pensione pur continuando a vivere nella propria abitazione.

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Viager occupato

Quella del viager occupato è la formula più comune di contratto viager.

Questa modalità prevede che chi vende rimanga a vivere in casa propria, riservandosi il diritto d'uso e abitazione a vita natural durante o per un periodo di tempo prestabilito nel contratto.

La transazione prevede:

* Inizialmente, al momento della firma dell'atto, l'incasso immediato di un capitale detto "bouquet" (acconto)
* E in più, per tutta la vita del venditore, una rendita vitalizia.

Il contratto può essere stipulato a nome di una sola persona o di una coppia. In quest'ultimo caso la rendita vitalizia sarà corrisposta fino al decesso dell'ultima persona in vita.

Il venditore può rinunciare al proprio "diritto d'uso e abitazione" in qualsiasi momento. La rendita vitalizia sarà maggiorata come indicato nelle condizioni particolari definite nell'atto di vendita.

Il diritto d'uso e abitazione che si riserva il venditore è apprezzato in base alla qualità del bene e all'aspettativa di vita del/i venditore/i. Tale diritto rappresenta in qualche modo il "canone di locazione" che il venditore dovrebbe corrispondere all'acquirente per continuare a occupare l'abitazione venduta. Il valore corrispondente al diritto d'uso e abitazione è detratto dal valore venale del bene.

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Viager libero

Nel caso del viager libero il venditore lascia libero il bene al momento della vendita e l'acquirente ne può disporre sin da subito come meglio crede, occupandolo oppure locandolo.

Nel calcolo del vitalizio, quindi, non si tiene conto del diritto d'uso e abitazione e il valore libero viene direttamente trasformato in acconto (bouquet) + rendita vitalizia.

Il viager libero è la soluzione scelta per lo più dai proprietari di beni immobili locati, ma che vogliono evitare tutte le difficoltà legate alla gestione locativa. Il viager permette al venditore di percepire un acconto (bouquet) immediato e di mantenere una rendita stabile e meno tassata del reddito derivante dalla locazione (in Francia, ad esempio, solo il 30% della rendita è oggetto a tassazione).

La transazione prevede:

• Inizialmente, al momento della firma dell'atto, l'incasso immediato di un capitale detto "bouquet" (acconto)

• E in più, per tutta la vita del venditore, una rendita vitalizia.

Così come avviene per il viager occupato, il contratto può essere stipulato a nome di una sola persona o di una coppia. In quest'ultimo caso la rendita vitalizia sarà corrisposta fino al decesso dell'ultima persona in vita.

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Vendita a termine

La vendita a termine è un contratto con una data finale fissa in cui il prezzo di vendita è suddiviso come segue: una parte è versata il giorno della firma e il resto è suddiviso nel tempo.

La vendita a termine è quindi una sorta di prestito tra privati che permette all'acquirente di investire tranquillamente, senza ricorrere al mutuo e con la certezza del prezzo finale pagato, poiché il numero di mensilità è prestabilito. In caso di decesso del/i venditore/i, le mensilità sono pagate agli eredi fino al termine del contratto.

Il venditore, se vuole, può inoltre riservarsi il diritto d'uso e abitazione a vita o per un periodo di tempo predefinito. Se l'abitazione dovesse rendersi libera prima del termine dei pagamenti, in genere il contratto prevede una maggiorazione della mensilità.

Per chi vende, la vendita a termine può costituire un'alternativa al viager classico:

* quando il venditore è troppo giovane per il viager classico, perché evita di predisporre una durata dei pagamenti troppo lunga per l'acquirente;
* per garantire un prezzo fisso in ogni situazione;
* per aiutare i propri eredi in caso di decesso prematuro.

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Nuda proprietà

La vendita della nuda proprietà è un'operazione di suddivisione della proprietà di un bene immobile di cui il venditore si riserva l'usufrutto.

Oltre a vivere nel bene come avviene per il viager occupato, il venditore può prestarlo o locarlo e percepire un canone di locazione.

Suddividendo la proprietà, il venditore ottiene maggiori diritti sull'immobile rispetto al viager occupato, senza per questo ridurre il livello di garanzia (ipoteca di primo grado, privilegio del venditore, clausola risolutiva).

In questo caso, però, il venditore continua a sostenere l'insieme dei costi e delle tasse relative all'immobile.

Quando il bene viene venduto, il valore corrispondente alla nuda proprietà può essere percepito:

* integralmente alla firma dell'atto autentico;
* sotto forma di viager (acconto e rendite vitalizie);
* sotto forma di vendita a termine (pagamento iniziale + rate)

Per chi vende, la vendita della nuda proprietà costituisce un'alternativa al viager classico:

* se il venditore desidera restare libero di disporre del proprio immobile come meglio crede;
* se desidera proteggere il canone di locazione già percepito grazie alla rendita vitalizia.

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Calcolo

Per determinare il prezzo del viager, occorre procedere passando per le tre fasi descritte di seguito:

1. Stima del bene

Viene effettuata una stima del valore venale del bene, tenendo conto anche delle caratteristiche specifiche del mercato del viager.

La stima del bene è eseguita in maniera tradizionale, tenendo conto del quartiere, del palazzo, del piano, del livello di comfort, degli eventuali lavori da effettuare, ecc. Per realizzare la stima occorre una perfetta conoscenza del mercato immobiliare locale e delle transazioni simili recentemente effettuate.

Così facendo si ottiene il valore venale dell'immobile.

2. Stima del diritto d'uso e abitazione

Se il bene è occupato, il valore del diritto d'uso e abitazione è stimato in base all'aspettativa di vita del venditore.

Se il venditore decide di continuare a vivere nella propria abitazione riservandosi il diritto d'uso e abitazione, la stima del diritto d'uso e abitazione deve essere meticolosa.

3. Definizione del bouquet (acconto) e della rendita

Il valore della vendita in viager (valore del bene - valore del diritto d'uso e abitazione) è trasformato in bouquet (acconto) + rendita vitalizia.

Con il viager, il prezzo di vendita si divide in due componenti:

* Il bouquet (acconto), ossia l'importo pagato dall'acquirente al momento della stipula del contratto;
* La rendita, ossia l'importo, il più volte mensile, che l'acquirente paga al venditore vita natural durante.

PER GLI APPASSIONATI DI MATEMATICA, L'EQUAZIONE DEL VIAGER PUÒ ESSERE SCRITTA ANCHE COSÌ:

Valore del bene - Valore del diritto d'uso e abitazione = Bouquet (acconto) + Rendita

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Terminologia

Arrérage (rata): versamento periodico della rendita (mensile o trimestrale) secondo l'importo e la modalità di pagamento definiti dal contratto di vendita.

Bouquet (acconto): importo versato dal debitore della rendita in un'unica soluzione alla stipula del contratto. Tale importo corrisponde a una parte del prezzo di vendita.

Contratto aleatorio: il contratto di vendita in viager così come i contratti assicurativi, i giochi e le scommesse, sono contratti detti "aleatori" e retti dagli articoli 1964 - 1983 del Codice Civile francese. In mancanza di una componente aleatoria è possibile che il contratto sia dichiarato nullo.

Creditore della rendita: venditore del bene immobile che percepisce la rendita.

Debitore della rendita: acquirente del bene immobile che corrisponde la rendita.

Diritto d'uso e abitazione: Diritto della persona di vivere all'interno di un immobile senza tuttavia poterlo locare o prestare.

Ipoteca: diritto reale di garanzia immobiliare grazie a cui il venditore si protegge dall'eventuale mancato pagamento della rendita. Nell'ambito del viager, tale garanzia prende il nome di "privilegio del venditore" ed è abbinata a una "clausola risolutiva". Grazie alla clausola risolutiva, un mese dopo un ordine di pagamento cui non venga dato seguito, il giudice deve pronunciare la risoluzione di pieno diritto del contratto.

Indicizzazione: metodo di revisione dell'importo della rendita nel tempo per garantire il potere d'acquisto. L'indicizzazione della rendita è prevista sistematicamente in ogni contratto di vendita.

Immobile: termine generico che designa un bene immobile, sia esso una casa indipendente o un appartamento.

Nuda proprietà: termine che designa la proprietà di un bene immobile senza poterne godere dell'usufrutto (uso e reddito da esso derivante restano dell'usufruttuario).

Rendita: Importo pagato nel tempo dal debitore della rendita attraverso apposite rate (arrérage) la cui scadenza è concomitante con il decesso del/i creditore/i della rendita.

Rivendita: Il contratto di viager può essere rivenduto dal debitore della rendita senza bisogno dell'approvazione del creditore della rendita. Il pagamento della rendita vitalizia viene assunto dal nuovo acquirente alle stesse condizioni previste dal contratto. Tranne in caso di accordo diverso approvato dal creditore della rendita, il primo debitore della rendita e quello successivo sono solidali nel pagamento della rendita. Il prezzo della nuova vendita sarà definito in base alla rendita da versare e al valore attuale del bene.

Usufrutto: L'usufruttuario ha il diritto di godere del bene e di utilizzarlo, pur non essendone il proprietario; non può quindi venderlo né donarlo, ma può utilizzarlo e percepire gli eventuali utili e redditi da esso derivanti.

Valore venale: valore di mercato del bene immobile determinato grazie ad un'apposita stima effettuata da un esperto.

MAGGIORI INFORMAZIONI SUL VIAGER

Le opinioni di chi lo ha provato

Jean, 76 anni, Principato di Monaco

"Ho venduto il mio trilocale nel Principato di Monaco in viager a una coppia italiana. Da allora le mie abitudini non sono cambiate, tranne per il fatto che finalmente ho l'impressione di godermi davvero la vita grazie alla mia rendita mensile. Incassando l'acconto, poi, ho anche potuto dare una mano a mio figlio e ai suoi bambini"

Colette, 69 anni, e René, 77 anni, Beaulieu sur Mer

"Per mia moglie, che non ha la pensione, è un sollievo sapere che, qualsiasi cosa succeda, avrà una rendita per tutta la vita. Appena abbiamo firmato, ci siamo subito sentiti sollevati e inoltre abbiamo potuto versare tutto l'importo dell'acconto ai nostri figli, che in quel momento ne avevano bisogno, visto che i nostri nipoti stavano per intraprendere degli studi universitari particolarmente costosi..."

Bruno, 74 anni, e Jacqueline, 74 anni, Mentone

"Noi non abbiamo figli e da quando abbiamo venduto il nostro appartamento in viager, pur continuando a viverci dentro, abbiamo iniziato una nuova vita e facciamo un viaggio ogni due mesi! La vita è decisamente più bella quando si ha una base economica più solida!"

Rémi, 49 anni, Parigi

"L'ultimo che ho fatto è stato il mio terzo acquisto in viager. Io ho la fortuna di guadagnare bene adesso e ne approfitto per risparmiare e costituirmi un solido patrimonio immobiliare. Per me la cosa è semplice: le rendite mensili dei viager corrispondono al mio risparmio disponibile."

Jean-Marc, 34 anni, Lione

"Ho acquistato una casa nel Principato di Monaco in viager. I prezzi sono alti, ma grazie al viager ci sono riuscito senza problemi. Il mio obiettivo finale è quello di poter accedere a tutti i vantaggi che offre il fatto di avere una proprietà nel Principato..."

Simon, 38 anni, Nizza

"Al momento ritengo che il viager sia il miglior tipo d'investimento possibile, perché offre una buona rendita e un rischio abbastanza basso. Io preferisco investire nel mercato immobiliare in un contesto favorevole, anziché rischiare di perdere soldi in borsa..."

INVESTIRE IN VIAGER

Perché investire in viager

Il viager: una nuova classe di investimenti

Il viager rappresenta un'interessante alternativa agli investimenti tradizionali.

Il rapporto tra rendimento e rischio è infatti buono e permette di costituire una strategia d'investimento che permette al tempo stesso di:

* diversificare gli investimenti in gestione
* ridurre il rischio globale di un portafoglio di investimenti
* cercare il miglior reddito a medio/lungo termine

Il viager è uno strumento finanziario che richiede una buona comprensione del meccanismo su cui si fonda. L'analisi delle probabilità di ottenere vari TIR (Tassi interni di rendimento) è essenziale per poter confrontare il viager con gli altri tipi di investimento e determinante nella scelta della miglior soluzione da attuare.

Zodiaque Viager è a vostra disposizione per aiutarvi a capire il meccanismo alla base di questo tipo d'investimento.

I nostri esperti dispongono della conoscenza in campo finanziario e patrimoniale necessaria per guidarvi nella scelta del miglior investimento in base ai vostri bisogni specifici.

Che voi siate un investitore diretto o un esperto di finanza, vi aspettiamo nella nostra agenzia di Place des Moulins nel Principato di Monaco per scoprire questa nuova classe di investimenti e tutti i suoi numerosi vantaggi!

Viager occupato o investimento in una casa da mettere in locazione?

È questa la domanda che spesso si pongono gli investitori attratti dal mercato immobiliare e alla ricerca del miglior mezzo per far crescere il proprio patrimonio.

Un investitore che ha a disposizione capitale e capacità di risparmio si trova di fronte a due possibilità:

1. Investire in un viager occupato, secondo un orizzonte d'investimento teorico corrispondente all'aspettativa di vita del/i venditore/i
2. Acquistare un bene immobile di valore corrispondente al capitale disponibile e percepire una rendita locativa

Il confronto tra questi due tipi di investimento permette di evidenziare quanto segue:

* L'investimento locativo è caratterizzato da un profilo di TIR molto stabile nel tempo, con un leggero miglioramento nel corso degli anni (dovuto all'ammortamento del costo di acquisto) I tassi di rendimento restano tuttavia bassi, perché inferiori al 3% e sussiste un rischio locativo (tasso di occupazione, pagamento del canone di locazione).
* Il viager occupato propone TIR molto variabili, che sono estremamente elevati in caso di forte riduzione della durata del contratto e che invece si riducono lentamente nel caso in cui la durata del contratto superi l'aspettativa di vita media del/i venditore/i. In base alla speranza di vita media del/i venditore/i, il TIR medio si attesta in genere tra il 6 e il 9%.
* Entrambi i tipi di investimento permettono di beneficiare allo stesso modo dell'aumento dei prezzi degli immobili, che non sono presi in considerazione nel calcolo dei rendimenti precedentemente descritti.

Il viager occupato offre quindi una prospettiva di rendimento di gran lunga superiore, con una volatilità maggiore. Tali caratteristiche gli consentono di trovare spazio in un'intelligente strategia di diversificazione degli investimenti.

INVESTIRE IN VIAGER

Come investire in viager

Zodiaque Viager vi aiuta a definire e a mettere in atto la vostra strategia d'investimento nel viager attraverso le varie fasi del processo d'investimento:

* • Definizione degli obiettivi: redditività, orizzonte d'investimento, ecc.
* • Definizione della strategia d'investimento
* • Preparazione del progetto (Area geografica, liquidità del mercato, qualità degli immobili, età dei creditori della rendita, ecc.)
* • Analisi dettagliata delle varie operazioni di viager
* • Scelta dei tipi d'investimento che corrispondono al progetto definito e approvato con il cliente
* • Aiuto attivo durante il processo di acquisizione dei viager (selezione, negoziazione, firma in presenza del notaio, ecc.)

• Assistenza per tutta la durata dell'operazione

PARTNERSHIP

Diventa partner

Zodiaque Viager è specializzato nella consulenza per transazioni di viager e mette a disposizione dei suoi partner tutta la competenza acquisita negli anni.

Partnership con agenzie immobiliari

Zodiaque Viager lavora in collaborazione con agenti immobiliari che devono far fronte a una richiesta di vendita in viager. Zodiaque Viager offre loro l'accesso a tutti gli strumenti e i metodi che consentono di impostare le operazioni in modo equilibrato e di presentare agli investitori un prodotto allettante. Zodiaque Viager ha inoltre sviluppato una base di calcolo appositamente pensata per il Principato di Monaco che tiene conto di tutte le specificità del mercato monegasco.

Per rendere visibili i vari prodotti e presentarli nelle migliori condizioni possibili, Zodiaque Viager, inoltre, mette a disposizione dei suoi partner un portale web in cui acquirenti e investitori possono trovare tutte le informazioni necessarie sui prodotti in vendita e diversi consigli che li aiuteranno a scegliere quello che fa al caso loro.

Partnership con intermediari finanziari

Zodiaque viager collabora anche con intermediari finanziari (Banche private, Consulenti di Gestione Patrimoniale, Family Office e Trust) alla ricerca di metodi d'investimento performanti che permettano di diversificare i portafogli di investimenti gestiti.

Il Viager, la Nuda proprietà e la Vendita a termine rappresentano una gamma di soluzioni che consentono di predisporre una strategia patrimoniale su misura in grado di rispondere a bisogni specifici.

Infine Zodiaque Viager fornisce assistenza anche ai clienti istituzionali, aiutandoli a capire meglio in che cosa consiste l'investimento in viager e a creare e sviluppare fondi comuni di investimento pensati per tale tipo di operazioni.

PARTNERSHIP

Agenti immobiliari

Obiettivi comuni:

* • Proporre insieme soluzioni innovative ai clienti venditori e/o acquirenti
* • Creare nuove occasioni per transazioni immobiliari

Zodiaque viager offre:

• Una competenza unica nel mercato del viager

• Mezzi di comunicazione ad hoc

• La struttura necessaria per gestire l'insieme del processo di compravendita in viager

• Una soluzione alternativa per incrementare la propria clientela

• Il rigido controllo giuridico di ogni pratica per offrire il massimo delle garanzie a tutte le parti in causa

Venditori

• Stima immobiliare (eseguita da un nostro partner agente immobiliare)

• Stima viager (analisi patrimoniale, calcolo viager, consigli e assistenza)

Acquirenti

• Analisi immobiliare

• Analisi finanziaria

• Analisi dei rischi

• Assistenza nella scelta del tipo d'investimento viager corrispondente alle proprie esigenze specifiche

PARTNERSHIP

Banche private, consulenti indipendenti, family office

Obiettivi comuni:

* • Proporre insieme soluzioni innovative ai clienti "affluent"
* • Creare nuove occasioni d'investimento e fornire una soluzione diversificante all'insieme della clientela

Zodiaque viager offre:

• Una competenza unica nel mercato del viager

• La struttura necessaria per gestire l'insieme del processo di compravendita in viager

• Una soluzione alternativa per incrementare la propria clientela e fidelizzarla

• Il rigido controllo giuridico di ogni pratica per offrire il massimo delle garanzie a tutte le parti in causa

Venditori

• Stima immobiliare

• Stima viager (calcolo viager, consigli e assistenza)

L'analisi patrimoniale è eseguita da un nostro partner finanziario

Investitori

• Analisi immobiliare

• Analisi finanziaria

• Analisi dei rischi

• Assistenza nella scelta del tipo d'investimento viager corrispondente alle proprie esigenze specifiche

PARTNERSHIP

Trust e clienti istituzionali

Obiettivi comuni:

* • Proporre un'offerta d'investimento alternativa
* • Modellare un'offerta d'investimento con un rapporto rendimento/rischio particolarmente interessante

Zodiaque viager offre:

• Una competenza unica nel mercato del viager

• La struttura necessaria per gestire l'insieme del processo di compravendita con la formula del viager

• Il rigido controllo giuridico di ogni pratica per offrire il massimo delle garanzie a tutte le parti in causa

Portafogli viager e Fondi comuni viager

• Assistenza nella definizione della strategia d'investimento

• Assistenza nella predisposizione del business plan

• Selezione degli immobili

• Partecipazione ai comitati d'investimento e arbitraggio

CHI SIAMO

Siamo parte dell'AGENCE LE ZODIAQUE, agenzia specializzata nelle attività di gestione e transazione immobiliare, attiva nel Principato di Monaco (in Place des Moulins a Monte Carlo e in rue Caroline a La Condamine), dal 1974. Gli esperti di ZODIAQUE VIAGER saranno felici di accogliervi nelle nostre due agenzie per informarvi sui vantaggi della vendita in viager e proporvi le migliori offerte di case, ville e appartamenti disponibili in viager, nuda proprietà o vendita a termine nel Principato di Monaco e nella Costa Azzurra orientale.

Guarda dov'è la nostra agenzia nel Principato di Monaco e consulta i nostri contatti.

Il nostro staff è composto da esperti qualificati con una lunga esperienza nel settore:

* • Fabrizio BATTAGLIA, Direttore di Zodiaque Viager, Master in Wealth Management presso l'università di Parigi Dauphine, Scuola di Management di Parigi La Défense (EMLV), laurea in ingegneria presso il Politecnico di Torino, Esperto in viager
* • Gabrièle SILLI, Responsabile dell’Agence Zodiaque Caroline, Cofondatrice dell’Agence Zodiaque Caroline, esperta in stima di beni immobili e consulenza in materia di patrimonio immobiliare.
* • Agnese CORONA, Responsabile dell’Agence Zodiaque Les Moulins, Specialista nella gestione immobiliare, esperta in stima dei beni immobili e consulenza in materia di patrimonio immobiliare.
* • Jean DELOFFRE, Vicedirettore dell'Agence Le Zodiaque, Diplomato presso l’ESSEC, Ingegnere INSA Lione, consulente esperto in patrimonio finanziario e immobiliare.
* • Jean-Christophe PERSONNAT, Direttore dell’Agence Le Zodiaque, Diplomato presso l’ESCP (Scuola superiore del commercio di Parigi), MBA presso la Columbia University.

Inoltre, l'agenzia si avvale del supporto di numerosi esperti:

• giuristi, che intervengono lungo tutto il processo di attuazione del viager;

• fiscalisti, che studiano la situazione fiscale di ognuno a seconda del paese di origine e del luogo di residenza e valutano l'eventuale convenienza di una transazione di vendita o di acquisto in viager.

Sul sito sono presenti informazioni chiare sulle varie forme di viager e sui loro vantaggi sia per chi vende che per chi acquista e una pagina dedicata al calcolo e alla stima del viager.

La pagina in cui sono inseriti gli annunci di vendita in viager, poi, propone appartamenti di ogni metratura, case indipendenti e ville nel Principato di Monaco, ma anche a [Mentone](http://www.zodiaqueviager.com/immobilier/tout/immo-menton-06/) e [Nizza](http://www.zodiaqueviager.com/immobilier/viagers/immo-nice-06/bien-appartement/), passando per [Roquebrune Cap Martin](http://www.zodiaqueviager.com/immobilier/tout/immo-roquebrune-cap-martin-06/), Beausoleil, Cap d’Ail, Beaulieu sur Mer, Villefranche sur Mer, Saint Jean Cap Ferrat e Eze.

RASSEGNA STAMPA

LA GAZETTE DE MONACO S’INTERESSA AI "MERITI DEL VIAGER"

La Gazette de Monaco, il primo giornale del Principato, parla del viager nell'edizione di marzo 2016 intervistando Fabrizio Battaglia, il Direttore di Zodiaque Viager. L'articolo, molto interessante, può essere scaricato gratuitamente.

RICHIEDI UNO STUDIO GRATUITO

Il viager è una soluzione semplice ed efficace per garantirsi redditi supplementari.

Zodiaque Viager, il vostro specialista di viager nel Principato di Monaco e in Costa Azzurra, è felice di accogliervi per parlare liberamente degli aspetti legali, fiscali, patrimoniali e personali del vostro progetto.

Il nostro staff, interamente composto da professionisti agguerriti, saprà valutare assieme a voi la fattibilità e il rendimento del vostro progetto di viager, a prescindere dai vostri obiettivi e dalla vostra nazionalità.

Fase 1

Innanzitutto abbiamo bisogno di sapere quale tipo di bene vogliate che sia oggetto dello studio

Appartamento

Casa indipendente / villa

Altro

Fase 2

Forniteci una descrizione dettagliata del bene per permetterci di stimarlo con maggiore precisione.

* Superficie in m²\*
* Località\*
* Numero di locali\*
* CAP\*

Altre informazioni

Descrivete il vostro immobile Come sono le varie stanze? E i bagni?

Ci sono lavori di ristrutturazione da eseguire?

Fase 3

Comunicateci un recapito e vi contatteremo il più presto possibile.

INFORMAZIONI PERSONALI

* Cognome / Nome\*
* Località\*
* Telefono\*
* Indirizzo e-mail\*

\*Campi obbligatori

Finito!

Inviate la richiesta