

COMPARATIF ACHAT APPARTEMENT P/LOCATIF vs ACHAT D'UN VIAGER OCCUPE

Avantages / Inconvénients PROPRIETAIRE -BAILLEUR			Avantages / Inconvénients DEBIRENTIER – VIAGER OCCUPE		
	OUI	NON		OUI	NON
Droits / Valeur Vénale / considérée libre	√		Droits / Valeur Vénale / considérée libre		X
Droits / VV/ décotée de l'occupation		X	Droits / VV/ décotée de l'occupation	√	
Gains sur le montant des droits		X	Gains sur le montant des droits	√	
Gains immédiats net d'impôt / loyers perçus d'avance		X	Gains immédiats net d'impôt / loyers perçus d'avance	√	
Impôts foncier	√		Impôts foncier	√	
Gros travaux	√		Gros travaux	√	
Petits travaux copropriété	√		Petits travaux copropriété		X
Travaux charge bailleur/intérieur habitation	√		Travaux charge bailleur/intérieur habitation		X
IRPP	√		IRPP		X
CSG 17,2% sur revenus locatifs	√		CSG 17,2% sur revenus locatifs		X
Honoraires de gestion	√		Honoraires de gestion		X
Remise en état entre deux locations	√		Remise en état entre deux locations		X
Risques d'impayés	√		Risques d'impayés		X
Emprunt pour acquisition	√		pour acquisition		X
Coût crédit	√		Coût crédit		X
Contraintes loi ALUR	√		Contraintes loi ALUR		X
Sérénité durant la location	√	X	Sérénité durant l'occupation	√	
Revente possible	√		Revente possible	√	

Conclusion : Fiscalement, Il est très clair que l'acquisition d'un bien en viager occupé est très nettement favorable à un investissement locatif.

L'acquisition d'un viager occupé engendre la sérénité (pas de locataire ; aucun problème, aucun impôt)

De plus, l'acquisition d'un viager occupé est éthique, social et responsable.

Qui dit mieux ?