

Far amministrare le proprietà immobiliari in Francia

Posted by Redazione Ascheri on 29 August 2013 at 12:00 AM

Si rivela interessante e molto pratico affidare la gestione degli immobili posseduti in Francia ad un agente immobiliare che sia anche "administrateur de biens".

La professione di « administrateur de biens » L'administrateur de biens è al servizio dei proprietari, viene anche chiamato "gestore di patrimonio" o "gerente d'immobili", egli amministra e si occupa della gestione dei beni immobiliari dei proprietari, in qualità di mandatario.

In tale veste: ricerca ed immette negli alloggi gli inquilini; controlla le loro garanzie; compila i contratti di affitto e "l'état des lieux" inventario completo e dettagliato delle condizioni dell'appartamento contenente l'elencazione dei mobili e degli accessori; incassa gli affitti e paga le spese (condominio, assicurazioni, ecc.); vigila a che i beni siano correttamente conservati e che corrispondano sempre alle loro funzioni ed alle norme in vigore; assiste i proprietari nelle pratiche amministrative e fiscali. Se necessario, fa eseguire dei lavori.

Se richiesto e se ricorrono le condizioni può assicurare la garanzia del pagamento dei canoni di affitto e anche i rischi di eventuali deterioramenti fatti dagli inquilini. Si può occupare delle imposte inerenti agli immobili. Inoltre accerta e definisce le effettive possibilità degli inquilini e propone loro degli appartamenti corrispondenti; vigila sulle alle norme di sicurezza e di decenza in vigore.

Requisiti per l'esercizio della professione di « administrateur de biens » Per esercitare la professione occorre una carta professionale che attesti l'autorizzazione ad esercitare l'attività di "Gestion immobilière".

Il professionista deve: – possedere un certificato di attitudine professionale che viene rilasciato sulla base degli studi effettuati e sulla base della esperienza pratica.; – disporre di una garanzia finanziaria destinata ad assicurare il denaro incassato e detenuto per conto di terzi, la garanzia è determinata sulla base dell'ammontare massimo della giacenza di denaro nel corso degli ultimi 12 mesi ed in ogni caso non può essere inferiore a 120 000 euro, in seguito viene adeguata secondo il giro d'affari. – essere assicurato contro i rischi professionali ; – non deve essere oggetto di alcuna incapacità giuridica o di divieto di esercizio dell'attività.

Compensi Gli onorari spettanti all'amministratore di beni sono stabiliti liberamente e vengono riportati nel mandato scritto che gli è conferito dal proprietario dell'immobile. In generale si tratta di una percentuale sul canone mensile d'affitto: abitualmente tra il 6 ed il 10%.

In conclusione appare interessante affidarsi ad un professionista qualificato che si occupa professionalmente della gestione del proprio investimento in Francia. I costi di gestione sono ampiamente giustificati dai benefici e dalla tranquillità che ne derivano e sono fiscalmente deducibili.

Redazione