



Achat studio en résidence étudiante

Par guillaume69100

Bonjour,

Je suis entrain d'étudier un projet d'investissement sur 2 ou 3 studios. En commençant mes recherches (sur Lyon/Villeurbanne), je m'aperçois que les studios en vente dans des résidences étudiantes totalement gérés par une entreprise gestionnaire sont environ 30/40k moins chers qu'un studio dans un immeuble lambda pour les même prestation, je peux opter le statut fiscal LMNP. En revanche, les loyers sont fixés par le gestionnaire et ils sont moins élevés que sur des studios hors résidence étudiante.

Comment expliquer une telle différence de prix ? Il y a t il des aspects cachés et inconvénients d'acheter dans une résidence étudiante sous gestion ? Merci de prendre le temps pour me répondre.

Bonne soirée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut bien que le gestionnaire se rémunère !

Donc vous optez pour la facilité mais un rendement inférieur.

Par Hibou Joli

Ce genre d'investissement permet en premier lieu de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu connu sous l'appellation Censi-Bouvard. C'est d'ailleurs son seul point positif car ce genre d'investissement :

- est mal rémunéré car il y a un gestionnaire à payer (cher)
- la revente est délicate et l'espoir de plus-value future NUL
- et si vous cédez au bout de 9 ans une partie de TVA restera à votre charge

Vous l'aurez compris, privilégiez une gestion libre pour espérer une meilleure rentabilité.