EXPERTISE FINANCIERE
CONSEIL EN STRATEGIE ET GESTION PATRIMONIALE
PLANIFICATION FISCALE ET SOCIALE

Groupe FINANCIERE MAUBOURG
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris
Tél. 01 42 85 80 00
www.maubourg-patrimoine.fr
info@maubourg-patrimoine.fr

DEFICIT FONCIER

Libourne – Le Gambetta

Description :

Ville

Fière, ouverte, tournée vers l'avenir

Elle coche toutes les cases de la ville rêvée pour les urbains d'aujourd'hui, en quête d'authenticité et de bien vivre.

Située aux portes de Bordeaux, la métropole régionale hyper dynamique avec laquelle elle cultive des liens forts de coopération et d'échanges, Libourne est aussi à guère plus d'une heure des magnifiques plages de l'océan : Lacanau, le Cap Ferret, Arcachon…

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement
Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI7501201800033116
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce
auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Cette ancienne bastide royale, et anglaise, est surtout la capitale d'un territoire unique, entre vallée d'Isle et vallée de la Dordogne. La pierre, l'eau, la terre, la vigne... dont la culture a façonné l'identité, les paysages, l'économie. Centre administratif et commercial, Libourne a par ailleurs su bâtir son propre écosystème industriel, accueillant des entreprises porteuses dans des secteurs diversifiés : agroalimentaire, BTP, biotechnologies... Les pépites choisissent ce territoire et y restent, attirant de nouvelles activités et emplois."

Quartier

Un emplacement unique au coeur de l'ancienne bastide

L'ensemble patrimonial est situé dans le coeur battant de Libourne, au 82 de la rue Gambetta, artère commerciale majeure du centre-ville qui bénéficiera très bientôt d'une cure de jouvence.

De cette rue piétonne, tout est proche : les écoles à trois minutes, le marché, l'hôtel de ville et le musée des Beaux-Arts à cinq minutes, et bien sûr les commerces au pied de l'immeuble.

Immeuble

L'élégance du style néoclassique, la pureté des lignes

L'édifice figure parmi les plus beaux immeubles de la célèbre rue Gambetta qu'il domine du haut de ses trois étages. Ses façades, de belle facture en pierre de taille, arborent les codes architecturaux du style néoclassique en vogue au XVIII et XIXe siècle : arc surbaissé, fenêtres à encadrement mouluré, baies rectangulaires, frises décoratives, consoles et autres ornementations...

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux remarquables seront restaurés dans les règles de l'art par le groupe CIR tout comme ceux présents à l'intérieur de ses murs épais.

Le régime fiscal Déficit Foncier :

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur Taux Marginal d'Imposition et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS
Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR
Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

Adresse du programme : 82 Avenue Gambetta - Libourne

Nombre de logements mis en vente : 15

Prix moyen : 6.550 € / m2

Rentabilité : 2,85 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T4 2024

Date de livraison prévisionnelle : T4 2026

Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00