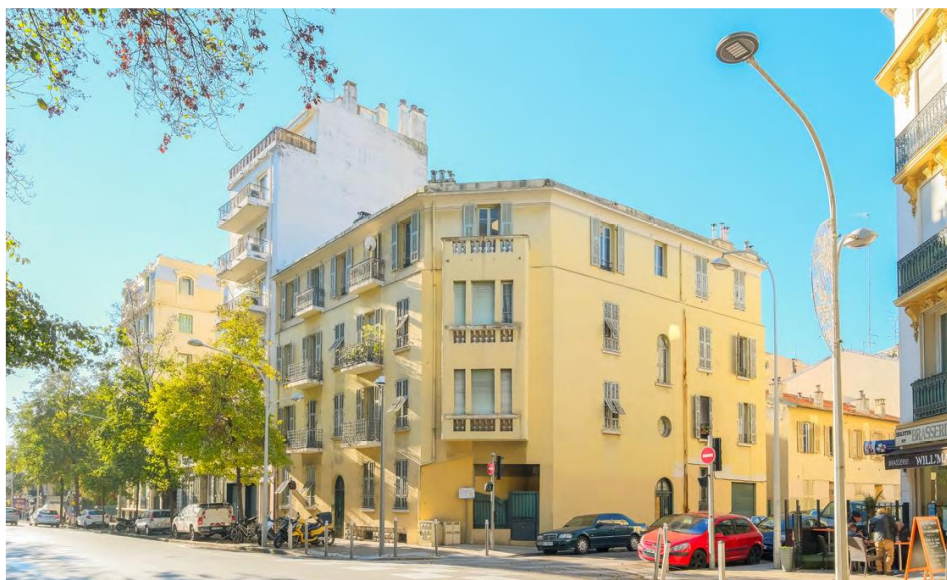


DEFICIT FONCIER

Nice – Le Cessole



Description :

Nice, ville intelligente & Capitale de la Côte d'Azur

En choisissant Nice pour plonger dans la grande bleue, les Alpes ont tracé l'histoire de la ville entre force et beauté.

Depuis sa fondation au IV^e siècle, l'attractivité de Nice ne s'est jamais démentie. Aujourd'hui la ville s'est lancé un nouveau défi : faire entrer la Côte d'Azur dans le XXI^e siècle en attirant les plus grandes entreprises de la nouvelle économie.

543 556 habitants (Agglomération)

5^e ville de France

48 000 étudiants

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°CPI75012018000033116

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

77 008 entreprises (251 145 emplois)
2e ville touristique de France (8 millions de visiteurs)
300 jours d'ensoleillement par an

Quartier

Un emplacement exceptionnel en centre-ville

Proche du centre historique, dans un quartier calme, l'immeuble bénéficie de la proximité de tous les équipements : écoles, infrastructures culturelles et sportives, administration...

La célèbre place Charles de Gaulle, son marché, ses halles gourmandes sont à deux pas. Quant aux transports en commun, déjà largement présents, ils vont encore se développer avec l'arrivée prochaine du BHNS (bus à haut niveau de service) qui permettra de rejoindre la Promenade des Anglais encore plus rapidement qu'aujourd'hui.

Immeuble

En coeur de ville, l'art de vivre à la Niçoise

Édifié au milieu du XXe siècle, l'immeuble situé à l'angle du boulevard de Cessole et de la rue Georges Doublet s'inscrit dans la tradition architecturale niçoise : balustres maçonnés, volets persiennés, balcons agrémentés de garde-corps en fer forgé.

À l'intérieur, des éléments patrimoniaux notables confirment le cachet du lieu : sol en carreaux de ciment et tomettes, escalier de belle facture sans oublier, dans les appartements, les grandes fenêtres et cheminées. Autre atout, une cour intérieure qui sera réaménagée en terrasses privatives et espace commun végétalisé, offrant à ses habitants un havre de fraîcheur en coeur de ville.

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 : 13 Boulevard Cessole – Nice

Nombre de logements mis en vente : 13

Prix moyen : 8.800 € / m²

Rentabilité : 2,5 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T4 2023

Date de livraison prévisionnelle : T4 2025

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

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

