



21, boulevard du
Général Leclerc
BEAUSOLEIL

DÉFICIT FONCIER
LOUEUR MEUBLÉ

YCAP immobilier

21, boulevard du
Général Leclerc
BEAUSOLEIL

LE PROJET

L'ADRESSE

21, boulevard du Général Leclerc
06240 Beausoleil

LA SITUATION

Exceptionnelle
à la frontière monégasque

LA FISCALITÉ

Déficit Foncier - Location Meublée

LE BUDGET

Budget travaux :
jusqu'à 30 % de l'investissement

UN EMPLACEMENT RARE

Un accès direct à Monaco en traversant la rue

Plages à 10 minutes

Gare Monaco - Monte-Carlo à 10 minutes

Commodités, écoles, collèges,
infrastructures culturelles et sportives





UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE À LA FRONTIÈRE MONÉGASQUE

La ville de Beausoleil est située sur les hauteurs de la Principauté de Monaco. Bien qu'en territoire français, elle forme avec Monte-Carlo une seule agglomération procurant une qualité de vie remarquable grâce à ses jardins fleuris, ses bâtiments de style "Belle Époque" et son climat méditerranéen. L'accès à de nombreux commerces et restaurants, confère à Beausoleil l'image d'une ville animée et dynamique.

La valeur de l'immobilier bénéficie du prestige de Monaco et surtout de la saturation du marché monégasque. Les prix restent cependant accessibles et la forte demande locative offre aux acquéreurs de belles perspectives (55 % des habitants sont locataires).



LE CHARME DE L'ANCIEN ALLIÉ AU CONFORT DU NEUF

Cette restauration haut de gamme permettra de mettre en valeur le charme de cet appartement situé au dernier étage d'un bel immeuble Bourgeois.

Son agencement, la qualité des matériaux utilisés et le design du mobilier de cuisine et de salle de bain en feront un lieu de vie idéal.



Rendus 3D non-contractuels



Plan



Rendus 3D non-contractuels

GRILLE DE PRIX

Lot n°	Niveau	Type	Surf. Habitable m ²	Travaux TTC
27-28	5	T1	17,90	74 000,00 €

POUR INFORMATION

Rappel prix foncier	Prix Total	Loyer mensuel	Rentabilité %
173 000 €	247 000,00 €	950,00 €	4,62%

LE DÉFICIT FONCIER

Le principe

Acquérir un bien immobilier ancien, y réaliser des travaux de restauration et le louer nu, permet de bénéficier des avantages du déficit foncier

Les avantages

Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du bien déductible dès l'année d'achèvement de :

Se constituer un patrimoine de caractère totalement rénové. Sur le plan fiscal, l'acquéreur peut appliquer jusqu'à 4 leviers successifs :

Déduction des travaux de restauration* des revenus issus du bien acquis.

Déduction des travaux de restauration* des autres revenus locatifs déjà existants.

Déduction du déficit supplémentaire** du revenu global de l'année dans la limite de 10 700 €.

Report du déficit non exploité déductible des revenus locatifs des 10 années suivantes.

* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges

** hors intérêts d'emprunt

LA LOCATION MEUBLÉE

Le principe

Acquérir un bien immobilier, le meubler et le louer sans condition de durée.

Les avantages

Aucun engagement de location

Amortissement de l'immeuble (hors terrain) et des meubles

La déduction des charges permet de générer des revenus non fiscalisés pendant de nombreuses années.

EXEMPLE DE RÉALISATIONS



21, boulevard du
Général Leclerc
BEAUSOLEIL

W W W . Y C A P - I M M O B I L I E R . C O M

YCAPimmobilier

37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06
E-mail : immobilier@ycap.fr - Site : www.ycap-immobilier.com
Société à responsabilité limitée au capital de 7 500 € - RCS Paris 481 593 507.
Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 072 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.
Garantie financière Allianz IARD, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Document non-contractuel.