



CRÉTEIL (94)

Villa du Moulin

DÉFICIT FONCIER



Villa du Moulin

CRÉTEIL, UNE VILLE MODERNE ET ACTIVE

Située à 15 minutes de Paris, Créteil, préfecture du Val-de-Marne, est une ville à la fois moderne et active.

Ces dernières années, elle a connu un grand développement en se dotant de nombreuses structures d'enseignement, de commerces et d'activités économiques.

Créteil est devenue un pôle majeur de haute technologie médicale, notamment avec le CHU Henri Mondor.





À PROXIMITÉ



- **EDUCATION**
 - Crèche
 - École maternelle
 - Collège
 - Université
- **TRANSPORTS**
 - 6 min - Bus 317, Tvm desservant RER A - Gare Saint-Maur Créteil
 - Méto Ligne 8 - Créteil Université
- **ESPACES VERTS**
 - À 2 pas de la Marne et de l'île de la Gruyère
- **COMMERCES**
 - Proche de la rue commerçante du Général Leclerc
- **PARIS**
 - À 12 Km du centre de Paris





LA RÉSIDENCE



Ancienne bâtisse construite au début du XX^{ème} siècle, composée de 12 appartements allant du T1 au T2 avec emplacement de stationnement.

Un cadre exceptionnel sur les Bords de Marne, dans un quartier résidentiel et calme, proche de l'île de la Gruyère.

La proximité de Paris assure aux investisseurs une sérénité avec une demande locative régulière et importante.





LA RÉNOVATION

PARTIES COMMUNES

Les façades : enduit traditionnel à la chaux
Restauration du sol existant en carreau de ciment
Restauration des parquets existants sur les paliers
Interphone

PARTIES PRIVATIVES

Les sols : carrelage aspect parquet
Fenêtres double-vitrage
Cuisine aménagée et équipée : Lave-vaisselle -
Lave-linge - Four - Plaque - Hotte
Salle d'eau : meuble vasque surmonté d'un miroir
et d'un bandeau lumineux
Sèche-serviettes électrique
WC suspendu
Production d'eau chaude et de chauffage individuel
électrique

L'ESSENTIEL

Adresse :
37, rue du Moulin
94 000 CRÉTEIL

Durée des travaux : 12 mois

Déduction des travaux : 2017-2018

Typologie : du T1 au T2





LES ACTEURS DU PROJET



LE CABINET D'ARCHITECTE

L'Agence Fabrice DRAIN, fondée en 2000 à Marseille, après 12 ans de divers projets nationaux (Sud de la France en particulier) et internationaux, a décidé d'ouvrir une antenne à Rouen pour gérer au mieux de nouveaux challenges en Normandie (Hangar 10 – Hangar 9 à Rouen,,,...) et profiter de l'occasion pour élargir son domaine d'intervention grâce à quelques projets récemment obtenus en Région Parisienne et en Picardie (Ecoquartiers, lotissements à Abbeville (80) ou encore à Cauffry (60)...).

De plus, l'Agence Fabrice DRAIN se différencie des autres agences d'architectures par sa récente compétence apportée par sa collaboration avec une paysagiste, Nathalie SCHOPPHOFF.

LES INTERVENANTS

Le cabinet d'architecte :
L'Agence Fabrice Drain

L'entreprise générale :
Khatchatour Sopoglian

La mission d'assistance fiscale :
Cabinet d'avocats Rivière & Associés

Le notaire vendeur :
Etude Latour-Valegeas-Pelisson





LE DÉFICIT FONCIER

Le principe

Réaliser des travaux de restauration et louer le bien nu, et ainsi bénéficier des avantages du déficit foncier

Les avantages

Se constituer un patrimoine de caractère au prix du marché de l'ancien haut de gamme pour un bien totalement restauré. Sur le plan fiscal, l'acquéreur peut appliquer jusqu'à 4 leviers successifs :

- › Dédution des travaux de restauration* des revenus issus du bien acquis
- › Dédution des travaux de restauration* des autres revenus locatifs déjà existants
- › Dédution 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

MISSION D'ASSISTANCE FISCALE

Cabinet d'avocats Rivière & Associés

Créé en 1923, l'excellence du savoir-faire du cabinet est particulièrement reconnue dans les domaines du droit de l'immobilier et du patrimoine : les opérations immobilières, l'urbanisme, la gestion de patrimoine et la fiscalité (Défiscalisation Malraux, déficit foncier, monuments historiques, Pinel, meublés).

Opérations de restauration immobilières. Le département opérations immobilières concentre l'essence des savoir-faire du cabinet.

Depuis 1998, le cabinet a développé une expertise hautement qualifiée d'accompagnement des opérations immobilières qui a bénéficié à plus de 800 programmes d'envergure.



CRÉTEIL (94)

Villa du Moulin

DÉFICIT FONCIER

www.solution-investissement-conseil.com

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP

Solution Investissement Conseil

37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06 - Fax : 01 40 76 03 71

E-mail : sic@ycap.fr - Site : www.solution-investissement-conseil.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.