



18, rue Romarin

LYON (1ER)

LOI MALRAUX - DÉFICIT FONCIER
MALRAUX OPTIMISÉE AU DÉFICIT FONCIER

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP

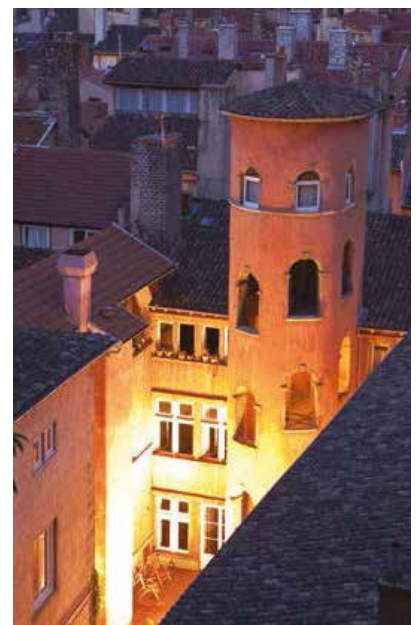


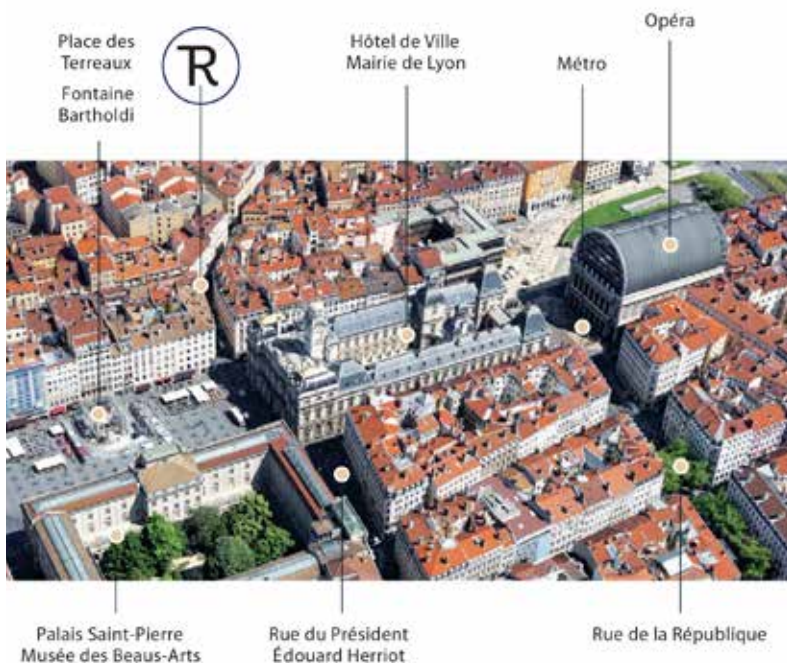
Lyon

Forte de 2 000 ans d'histoire, Lyon a su protéger un patrimoine architectural et culturel remarquable. Entre cathédrales, traboules et bouchons lyonnais, la ville offre un concentré d'authenticité et de tradition. Située au confluent du Rhône et de la Saône, elle bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel au rythme de l'eau.

Dotée d'une position géographique idéale au coeur de l'Europe et d'un fort dynamisme économique, Lyon est une terre d'accueil privilégiée pour les entrepreneurs.

Première ville intelligente et connectée de France, particulièrement performante dans les domaines des sciences de la vie et des écotecnologies, sa capacité d'innovation n'est plus à démontrer.





A dossé à la place des Terreaux, le bas des pentes de la Croix-Rousse demeure un quartier vivant où la jeunesse aime se rencontrer.

Ses petites rues comblent les amateurs de culture et de loisirs par la présence de nombreuses galeries, boutiques vintages, restaurants et autres cafés-théâtres.

Côté transports, le quartier est parfaitement desservi avec 2 lignes de métro, 11 lignes de bus et de nombreuses stations Vélo'V à proximité.

Emplacement privilégié sur la presqu'île

VIEUX LYON

10 minutes à pied

COMMERCES

Restaurants, cafés, pharmacies, épiceries, boulangeries...

ENSEIGNEMENT

École maternelle, école primaire, collège, lycée, École des Beaux-Arts, ESMOD...

TRANSPORTS

Métros A et C - Station Hôtel de Ville, 11 lignes de bus à proximité

MARCHÉ

Marché alimentaire du mardi au dimanche





LE PROJET

LYON (1^{ER})

*18, rue
Romarin*

Cet immeuble de caractère datant du IX^{ème} siècle offre une architecture originale, qui sera valorisée par une restauration de qualité.

LES PARTIES COMMUNES

Vidéophone

Aménagement de terrasses au rez-de-chaussée

Traitement de l'ensemble des façades avec réalisation d'un enduit à la chaux

Restauration de la charpente et de la couverture

Restauration des revêtements des cours et circulations selon les matériaux

Portes d'entrées en âme pleine avec serrure 3 points

Ascenseur





LES PARTIES PRIVATIVES

Doublage thermique en plaques de plâtre sur ossature métallique

Restauration des parquets existants

Carrelage au sol dimension dans les pièces d'eau

Placards aménagés selon plan

SALLE DE BAIN

Salle de bain aménagée avec baignoire et/ou receveur de douche selon plan

Meuble avec vasque

Sèche serviette électrique

CUISINE

Cuisine aménagée et équipée

Evier (1 ou 2 bacs) sur meuble bas 2 portes, plan de travail

Meuble haut 1 à 2 portes selon typologie

Electroménager :

Plaque vitrocéramique 2 ou 4 feux

Hotte aspirante

EAU CHAUDE & CHAUFFAGE

Production d'eau chaude et chauffage individuels électriques

L'ESSENTIEL

Adresse :
18, rue Romarin 69001 LYON

La résidence :
du Studio au T3 duplex





Vue de la cour intérieure depuis un appartement du 1er étage



Façade de l'immeuble



Cage d'escalier de la résidence



Intérieur d'un appartement avant restauration



LOI MALRAUX

L'ESSENTIEL

Acquérir un bien immobilier à restaurer dans un « site patrimonial remarquable ».

Percevoir des loyers et bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

LES AVANTAGES FISCAUX

Réduction d'impôt calculée sur les dépenses de restauration retenues dans la limite de 100 000 € par an :

22 % pour les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables dotés d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;

30 % pour les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables dont un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis à l'étude ou approuvé.

La réduction d'impôt Malraux est exclue du plafonnement global des avantages fiscaux.

LES OBLIGATIONS

S'engager à louer le bien au moins 9 ans à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

En présence de local d'habitation, il doit être loué à usage de résidence principale du locataire.

La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LE DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

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

LES AVANTAGES

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 réhabilitation* des revenus issus du bien acquis.

Déduction des travaux de réhabilitation* 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

18, rue Romarin

LYON (1ER)

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.