



22, rue François Morel

PERTUIS



DÉFICIT FONCIER
PINEL ANCIEN
PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

YCAP
IMMOBILIER

PERTUIS, UNE VILLE
AU CHARME D'UN VILLAGE



Médiathèque Les Carmes



La tour Saint-Jacques



Pont sur la Durance



LA DOUCEUR DE VIVRE À LA PROVENÇALE

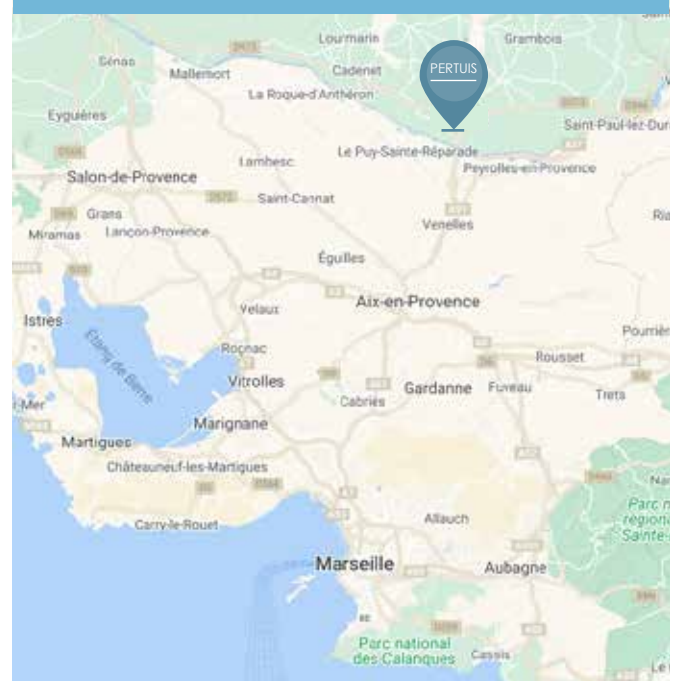
De par sa situation géographique, Pertuis a toujours été un carrefour de communication entre mer et montagne, d'ailleurs son nom en latin "pertus" signifie "le passage". Cela lui a, de tout temps, conféré un rôle majeur dans le développement économique de la région.

Entre Luberon et Sainte Victoire, cette ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, capitale économique du pays d'Aigues, chef-lieu du canton de Pertuis, a la particularité d'être la seule commune du pays d'Aix faisant partie d'un autre département, celui du Vaucluse. Ainsi, se trouve-t-elle à l'extrémité Nord du pays d'Aix. On a coutume de dire de Pertuis qu'elle a les pieds dans la Durance et la tête dans le Luberon.

Malgré son développement et celui de sa zone d'activités qu'on traverse en venant du Sud, Pertuis n'a pas perdu son côté « ville avec le charme d'un village » et plus particulièrement dans son centre historique tout à fait à l'image des villages provençaux avec ses fontaines, ses placettes, ses portes fleuries et ses murs vieillis.

L'écrin du Sud Luberon, l'ambiance de la vieille ville fortifiée dont on peut encore admirer des vestiges (ruelles tortueuses, remparts, donjon de l'ancien château qui domine la ville et est ouvert à la visite), les produits du terroir (fruits, légumes, vins AOC), les nombreux commerces, la vie associative et culturelle lui donnent une certaine douceur de vivre particulièrement recherchée.

À 25 min en voiture du centre d'Aix en Provence,
À 30 min de la gare TGV d'Aix en Provence
À 50 min de l'aéroport de Marseille Provence.
À 5 min, L'accès à l'autoroute A51 permettant de rejoindre via Aix en Provence l'axe Marseille, Gap et Nice.



UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE AU CŒUR DU CENTRE HISTORIQUE



LE PROJET

L'ADRESSE

22, rue François Morel
84120 PERTUIS

LA SITUATION

Dans le centre historique
À 25 mn en voiture
du centre d'Aix-en-Provence

LA RÉSIDENCE

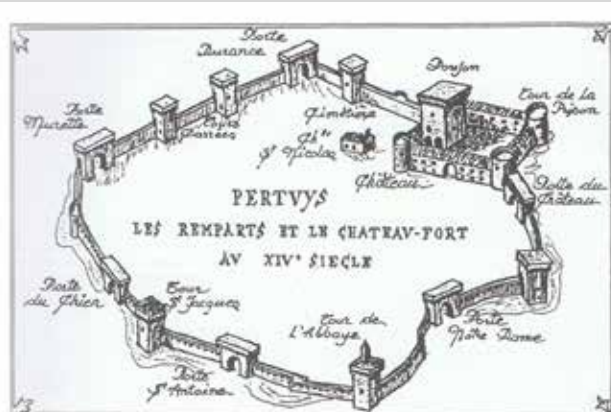
6 appartements
Du 2 au 2/3 pièces duplex

LA FISCALITÉ

Déficit Foncier
Pinel Ancien
Pinel Optimisé au Déficit Foncier

LE BUDGET

Budget travaux représentant
jusqu'à 75% de l'investissement



LES TRAVAUX

LES MATÉRIAUX

PARTIES COMMUNES

Restauration des façades

Restauration de la porte d'entrée

Reprise du garde corps de l'escalier central

PARTIES PRIVATIVES

Restauration des fenêtres et volets

Porte palière coupe-feu à serrure 3 points

Revêtement des sols en parquet ou carrelage

LE CONFORT

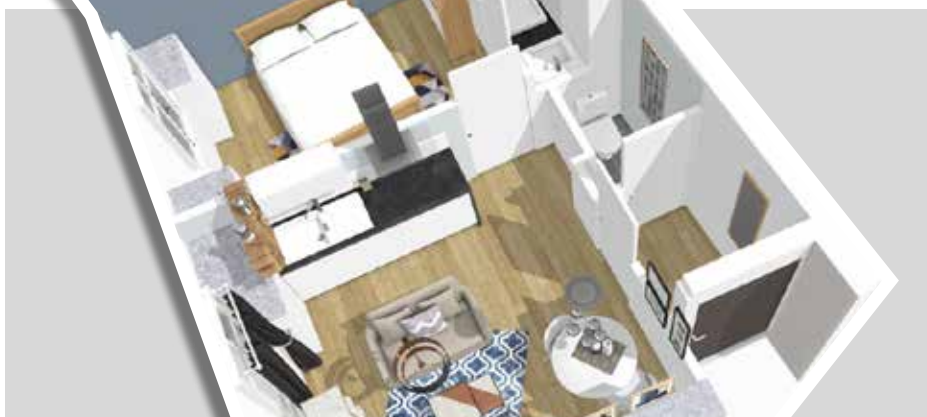
Contrôle d'accès pour l'immeuble par digicode

Chauffage individuel électrique

Cuisine aménagée de meubles hauts et bas selon plan, et équipée d'une plaque de cuisson vitrocéramique et d'une hotte aspirante

Sèche-serviette électriques dans les salles d'eau

Placards aménagés selon plan



LE DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

Réaliser des travaux de restauration sur un bien immobilier ancien et le louer nu, permet de bénéficier des avantages du déficit foncier

LES AVANTAGES FISCAUX

Se constituer un patrimoine de caractère totalement restauré. 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



PINEL ANCIEN

LE MÉCANISME

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux de réhabilitation ou de transformation feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Pinel Ancien ».

Cette réduction d'impôt sera égale à :

12% de ce montant et sera répartie sur 6 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans (durée prorogable 3 ans renouvelable une fois ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

ou 18% de ce montant et sera répartie sur 9 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 9 ans (durée prorogable 3 ans ouvrant droit à réduction d'impôt complémentaire).

ou 21% de ce montant et sera répartie sur 12 années si l'engagement de location est pris pour une durée de 12 ans.

La réduction d'impôt « Pinel Ancien » sera applicable à compter de l'année d'achèvement du logement. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article 200-0A du CGI.

LES OBLIGATIONS

Entre autres obligations, le propriétaire s'engage à louer le bien pour une durée d'au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire et de respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires.

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

LE PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

LE PRINCIPE

Réaliser des travaux de restauration des parties intérieures et d'entretien et réparation des parties extérieures d'un bien et le louer nu pendant une certaine durée, permet de bénéficier des avantages du Pinel optimisé au déficit foncier.

LES AVANTAGES

Réduction d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du bien et les travaux de restauration des parties intérieures :

12 % si location pendant 6 ans ;
18 % si location pendant 9 ans ;
21 % si location pendant 12 ans.

Déduction du prix des travaux d'entretien et de réparation des parties extérieures :

Des revenus du bien acquis ou de revenus locatifs déjà existants ;

Ou du revenu global dans la limite de 10 700 € par an si les charges déductibles sont supérieures aux revenus fonciers.

Report du déficit

LES OBLIGATIONS

S'engager à louer le bien au moins 6 ans en tant que résidence principale du locataire
Respecter les plafonds de loyers et ressources des locataires

Conserver le bien loué au moins 3 ans après l'imputation d'un déficit sur le revenu global

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

Plafonds de loyers mensuels par m² de surface habitable

| Zone | A bis | A | B1 | B2 / C |
|---------|---------|---------|---------|--------|
| Plafond | 17,55 € | 13,04 € | 10,51 € | 9,13 € |

Application d'un coefficient multiplicateur égal à $0,7 + 19/S$ où S est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

22, rue François Morel

PERTUIS

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

YCAP
IMMOBILIER

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.