

PINEL OPTIMISÉ
AU DÉFICIT FONCIER



LES PATIOS DE MIMONT
CANNES

YCAP
IMMOBILIER



UNE VILLE DE RENOMMÉE MONDIALE

Dotée d'une industrie de pointe, d'un aéroport, de plusieurs ports et d'un palais des congrès, la ville de Cannes est aujourd'hui mondialement connue pour ses festivals du film ainsi que pour sa Croisette bordée de palaces. Avec un tel rayonnement international, Cannes a malgré tout su conserver son âme méridionale offrant un cadre de vie exceptionnel.

Très prisée des visiteurs étrangers, Cannes figure parmi les plus grandes destinations mondiales du tourisme de loisirs en accueillant près de deux millions de visiteurs par an.

2^{ème} ville des congrès de France, Cannes reçoit tout au long de l'année de prestigieuses manifestations (le MIPIM, Le festival international de la publicité, le marché international des programmes de télévision ...).

Située au centre de la zone d'emploi de Cannes-Antibes et avec les entreprises du pôle aéronautique, le Centre spatial de Cannes - Mandelieu et les grands hôtels, la ville bénéficie d'un véritable dynamisme économique.

Possédant 37 établissements d'études supérieures, Cannes accueillera bientôt à La Bocca un ambitieux pôle universitaire d'enseignement et de recherche, sur les thématiques liées aux technologies numériques, aux médias et au tourisme de haute qualité en étroite partenariat avec l'Université de Nice-Sophia Antipolis (UNSA) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Nice-Toulon.

UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE

300 M >
Le Marché Gambetta

450 M >
La rue commerçante d'Antibes

700 M >
La Croisette

400 M >
Lycée, écoles

À MOINS DE 350 M >
La gare TGV

Les Patios de Mimont



LES PATIOS DE MIMONT

LE PROJET

L'ADRESSE

39-41, rue de Mimont
06400 CANNES

LA FISCALITÉ

Pinel Optimisé au Déficit Foncier
Droit Commun

LES APPARTEMENTS

26 appartements
Typologie : du T1 au T3 duplex
3 parkings

BUDGET TRAVAUX LOT B12

57% Éligible Déficit Foncier
43% Éligible Pinel



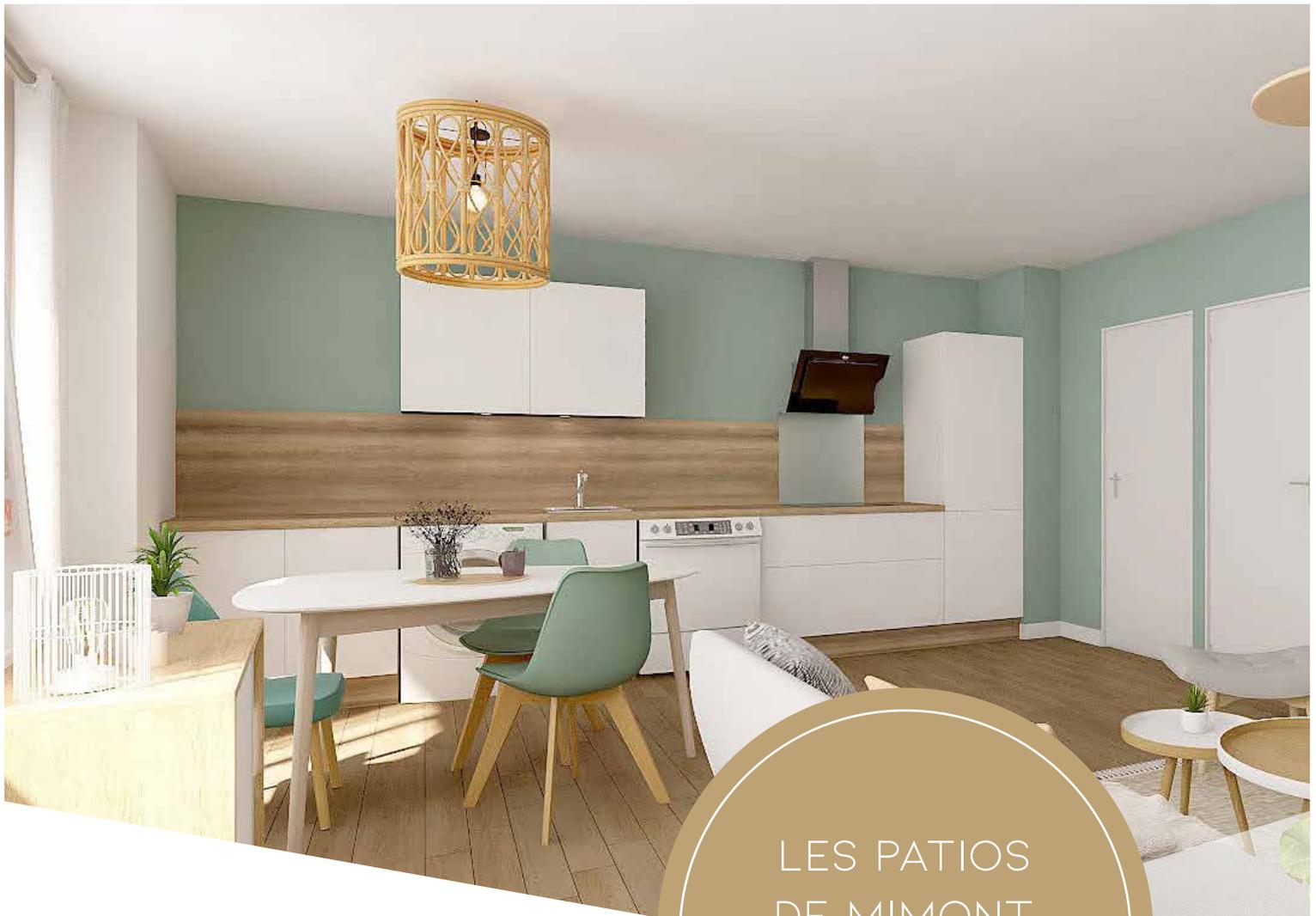


UNE RÉSIDENCE DE CHARME

Avec sa façade travaillée de style Art-Nouveau et son jardin intérieur, cette résidence de charme allie le caractère du passé avec le confort moderne.

Elle se compose de 26 appartements du T1 au T3 duplex et d'un local commercial tout en proposant une grande variété de surfaces avec balcon ou terrasse pour la plupart.



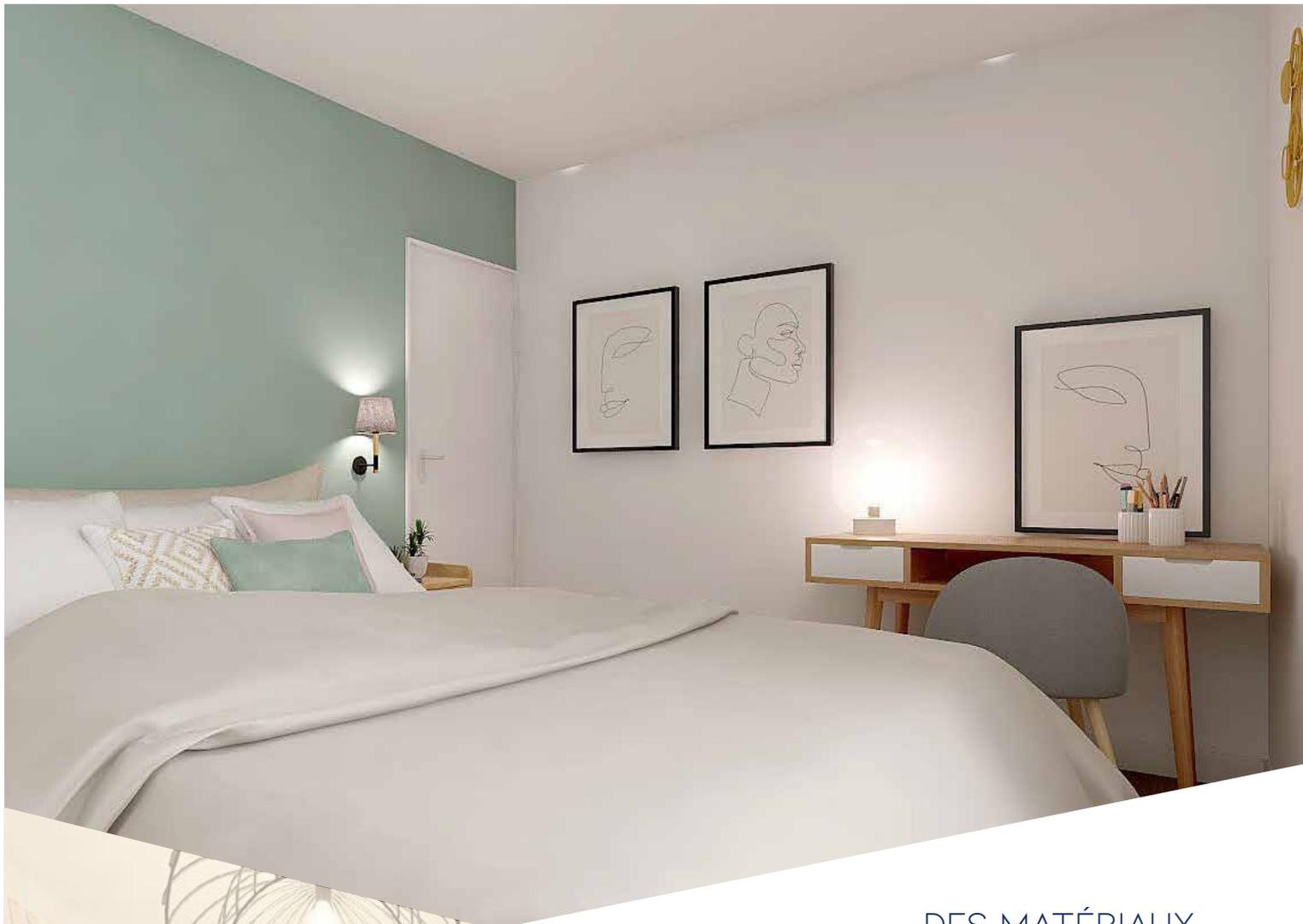


UNE PIÈCE DE VIE
SPACIEUSE

LES PATIOS
DE MIMONT

LOT B12





DES MATÉRIAUX
DE QUALITÉ

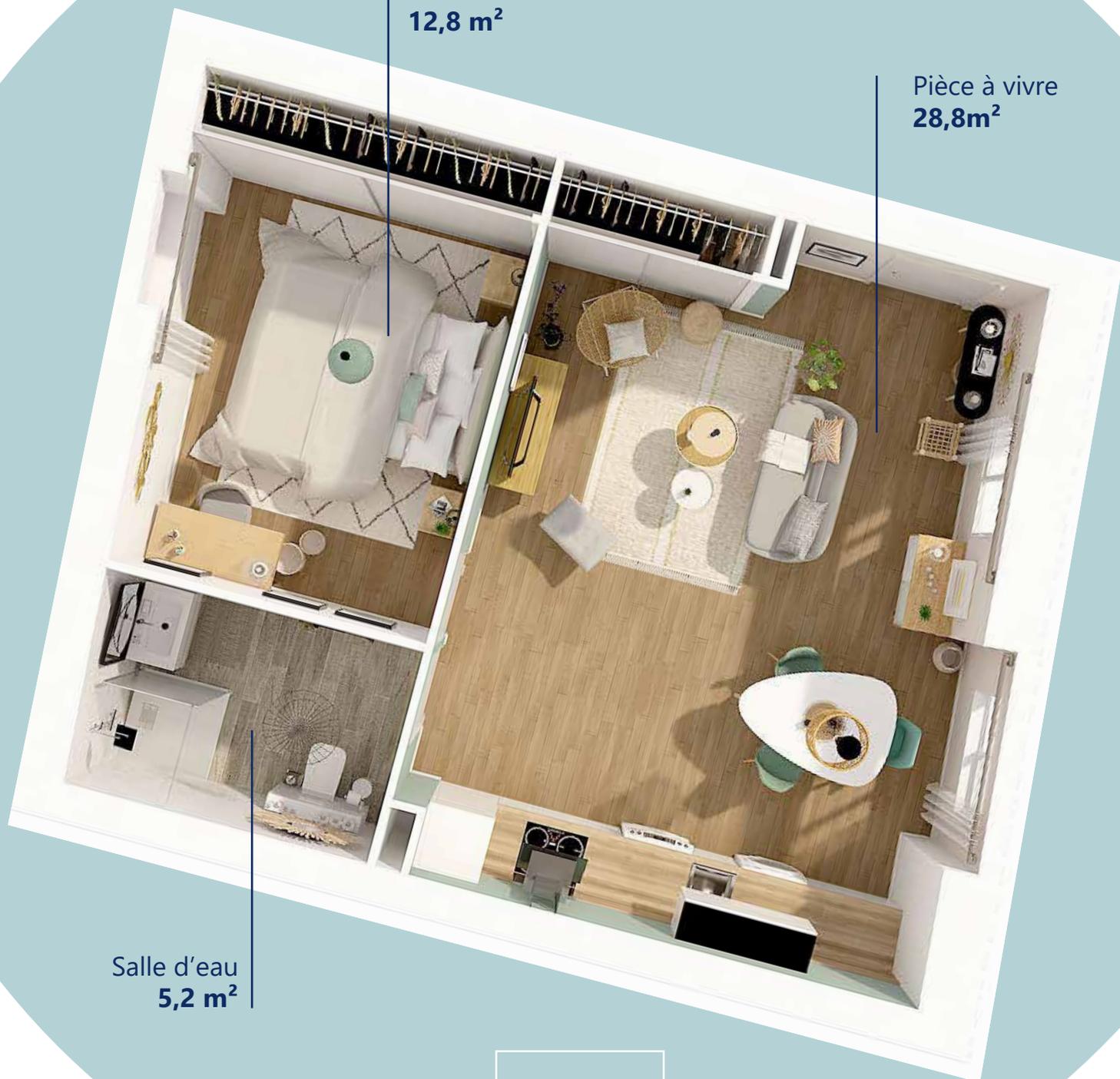


Chambre
12,8 m²

Pièce à vivre
28,8m²

Salle d'eau
5,2 m²

T2
46,8 M²



LES PRESTATIONS

SUR LES FAÇADES

Nettoyage des pierres
Révision des éléments en fer forgé
Enduit traditionnel à la chaux

PARTIES COMMUNES

Dans le hall d'entrée, restauration du sol existant en marbre
Ascenseurs

PARTIES PRIVATIVES

Carrelage sol grès cérame émaillé imitation bois
Travaux de restauration ou de transformation des sols en marbre existants
Travaux de restauration ou de transformation des sols en bois existants
Placards aménagés avec portes coulissantes
Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
Fenêtres chassis bois ou aluminium avec double vitrage
Escalier des duplex en métal avec marches en bois
Climatisation dans les appartements
Production d'eau chaude et de chauffage individuelle électrique



LOT B12*

N° DE LOT COPROPRIÉTÉ 26
BÂTIMENT B ÉTAGE R+2 EXPOSITION N-S
TYPOLOGIE T2 SURFACE 46,80 m²

TRAVAUX PINEL 109 456,33 €
TRAVAUX DÉFICIT FONCIER 145 093,27 €
QUOTE-PART TRAVAUX TOTAL 254 549,6 €

POUR INFORMATION

RAPPEL PRIX FONCIER 100 000 €
ASSIETTE PINEL 209 456,33 €
LOYER PINEL 678 €
LOYER LIBRE 680 €

** Information en vigueur pour toute acquisition
réalisée jusqu'au 31/12/2022*

LA FISCALITÉ

LE PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER*

LE PRINCIPE

Réaliser des travaux de restauration ou de transformation 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 ou de transformation 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. Chaque année le déficit constaté est reportable 10 ans.

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	17,62 €	13,09 €	10,55 €	9,17 €

CANNES

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.** hors intérêts d'emprunt.





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 7500 € - 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.