



La Margot

BEAUSOLEIL

DÉFICIT FONCIER  
LOUEUR MEUBLÉ

**YCAP** immobilier



# La Margot

BEAUSOLEIL

## LE PROJET

### L'ADRESSE

12, avenue du Carnier  
06240 Beausoleil

### LA SITUATION

Le cœur  
de la Principauté Monégasque  
à 2 minutes

### LA FISCALITÉ

Déficit Foncier - Location Meublée

### LE BUDGET

Budget travaux :  
jusqu'à 49 % de l'investissement

### LES APPARTEMENTS

7 appartements  
Du studio au T2 Duplex



## LA SITUATION

Le cœur de la Principauté Monégasque à 2 minutes

Plages à 10 minutes

Gare Monaco - Monte-Carlo à 5 minutes

Commodités, écoles, collèges,  
infrastructures culturelles et sportives





## UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE À DEUX PAS DE MONACO

---

Beausoleil est située sur les hauteurs de la Principauté de Monaco.

Bien qu'en territoire français, la ville 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).





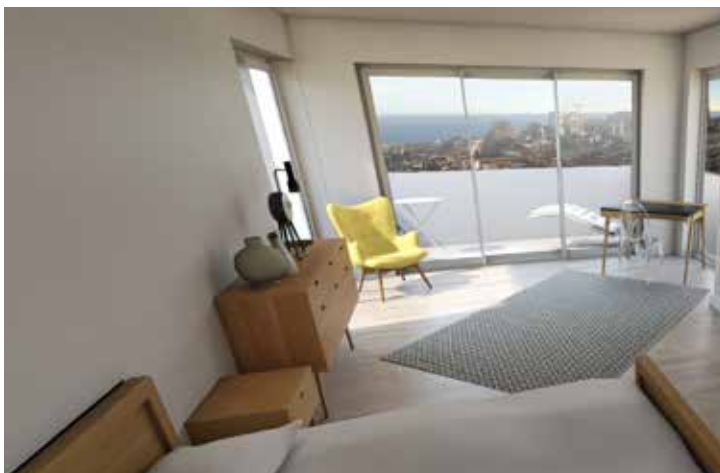
## LE CHARME DE L'ANCIEN ALLIÉ AU CONFORT DU NEUF

---

Cette restauration haut de gamme permettra de mettre en valeur son élégante façade en conservant les éléments de caractère faisant le charme de la demeure.

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

Les logements offriront pour certains d'entre eux des balcons ou des loggias permettant de profiter de l'air doux de la côte.





## LES TRAVAUX

---

### Les matériaux

Restauration des revêtements en marbre de l'escalier du RDC au R+1

Restauration des garde-corps existants

Restauration de la façade

Restauration des volets type persiennes en bois

Fenêtres double vitrage

Sol en carrelage dans toutes les pièces

Faïence toute hauteur dans les salles d'eau

### Le confort

Interphone depuis l'entrée du hall

Chauffage électrique – climatisation réversible

Production d'eau chaude par chauffe-eau électrique

Placard avec portes coulissantes aménagé selon plan

Cuisine aménagée et équipée

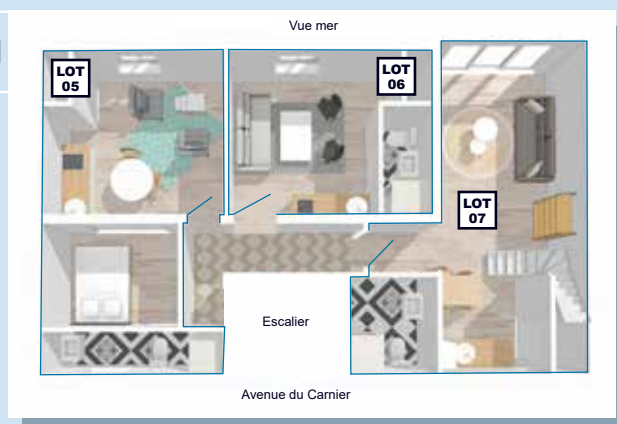
Meuble vasque + miroir avec éclairage dans les salles d'eau

Radiateur sèche-serviette dans les salles d'eau

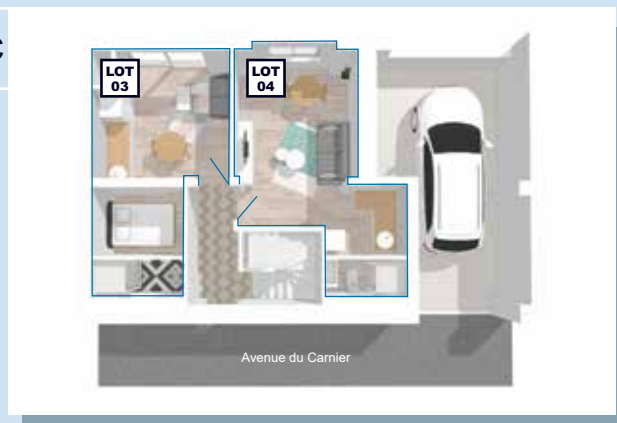
R+2



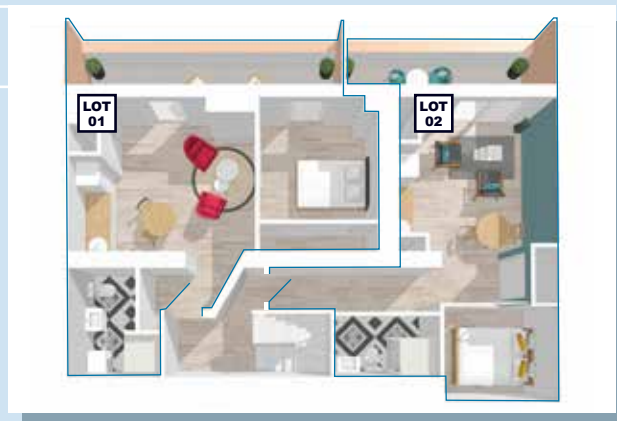
R+1



RDC



R-1





## 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

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 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 €.

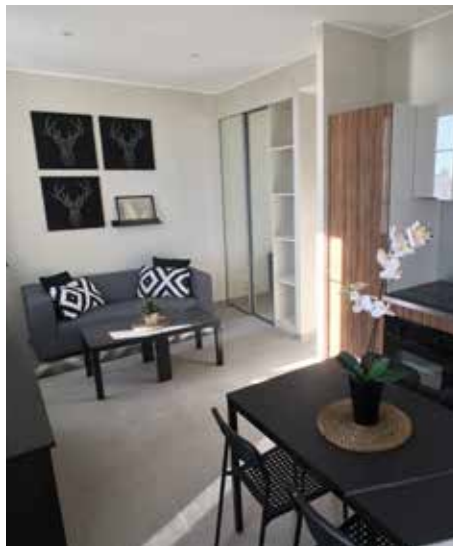
Report du déficit non exploité déductible des revenus locatifs des 10 années suivantes.

\* en plus des éventuels intérêts d'emprunt et charges

\*\* hors intérêts d'emprunt



Exemple de réalisations





La Margot

BEAUSOLEIL

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<sup>er</sup> de Serbie 75008 Paris - Tél. : 01 40 76 07 06

E-mail : [immobilier@ycap.fr](mailto:immobilier@ycap.fr) - Site : [www.ycap-immobilier.com](http://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.