

DÉFICIT FONCIER

Villa des Deux Lions

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94)



Un cadre de vie paisible et préservé

Saint-Maur-des-Fossés est une commune du Val-de-Marne située à une dizaine de kilomètres de Paris, entourée par la Marne. Elle offre à ses 75 000 habitants un cadre de vie particulièrement agréable, avec un réseau de transports en commun dense et une vie associative très active.

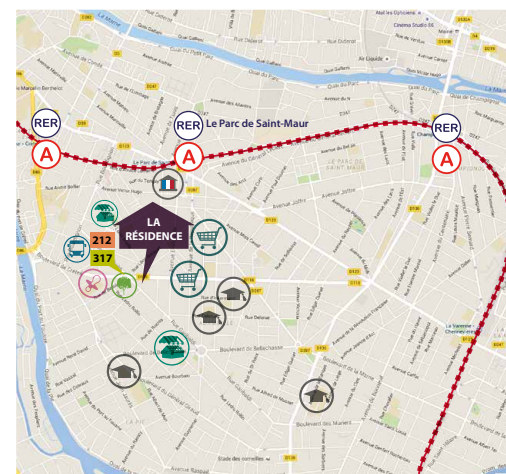
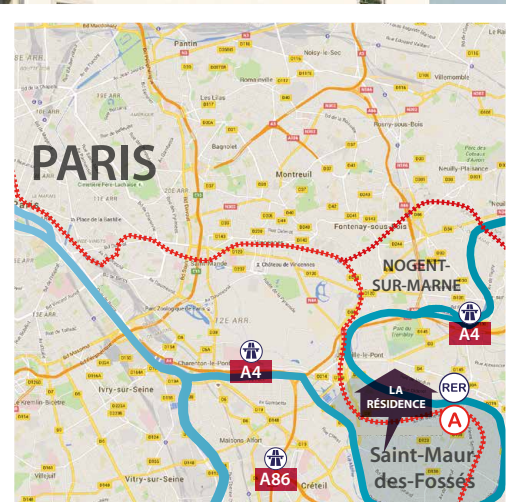
« Cité-jardin » protégée par la Marne, Saint-Maur a échappé aux projets d'urbanisation dense du passé. Ancien lieu de villégiature de la Belle Époque, comme en témoignent les nombreuses « maisons bourgeoises » qui rivalisent de styles et de jardins remarquables, elle offre à ses habitants un cadre de vie paisible et préservé.

Un quartier résidentiel et commerçant

Situé dans le centre-ville, *Adamville* est un quartier résidentiel calme et agréable à vivre. Parfaitement desservi par les transports de la ville, c'est un quartier commerçant et animé.

La résidence

La résidence est implantée en plein coeur du boulevard de Créteil face au square des deux Lions, offrant une vue dégagée sur un espace de verdure et de détente.



À PROXIMITÉ

Commerces et services
Groupe scolaire, Collège, Lycée



LES TRANSPORTS

2 min à pied

BUS - 212, 317, 107

15 min à pied

RER A - Le Parc de Saint-Maur



UNE RÉNOVATION HAUT DE GAMME

Parties communes

Accès à l'immeuble sécurisé par système digicode sur rue et visiophone dans le hall d'entrée

Parties privatives

Cuisine aménagée et équipée

Parquet chêne massif dans les pièces sèches

Meuble vasque

WC suspendus

Production d'eau chaude et de Chauffage individuelle électrique



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 au prix du marché de l'ancien pour un bien 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

www.solution-investissement-conseil.com

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

SIC SOLUTION
INVESTISSEMENT
CONSEIL
Groupe YCAP

Document non contractuel