

PINEL OPTIMISÉ AU DÉFICIT FONCIER

*12 bis Rue de la Dommme*

TOULOUSE (31)



## La Ville Rose

Située au cœur du Sud-Ouest entre Mer Méditerranée et Océan Atlantique, la Ville Rose conjugue joyeusement patrimoine et art de vivre.

Elle s'est édifiée au fil des siècles en utilisant majoritairement la tuile et la brique romaine, appelée « foraine » en Midi toulousain, héritage antique dont elle a perpétué l'usage. En plus des berges de la Garonne et du canal du Midi, la ville possède de nombreux espaces verts.

Bénéficiant d'une grande attractivité économique, Toulouse regroupe de nombreuses industries de pointe telle que l'aéronautique. Elle est aussi une importante ville étudiante, elle est classée 1<sup>ère</sup> au classement des villes de France où il fait bon étudier.

## Au coeur de l'hyper-centre Toulousain

À moins de 5 minutes à pied de la place du Président Wilson et de la place du Capitole, ainsi qu'à 2 pas de la place animée Saint-Georges, la rue de la Pomme se situe au cœur de la métropole Toulousaine.

De nombreux commerces, du magasin de Luxe au magasin de proximité, font de ce quartier le premier pôle commercial de la région.

L'agglomération toulousaine est desservie par plusieurs réseaux de transport en commun : les stations de métro et de bus les plus proches sont seulement à quelques pas de la rue de la Pomme.

## La résidence

Cette petite copropriété constituée de 10 logements, offrira à ses habitants tout le confort moderne allié au charme de l'ancien.

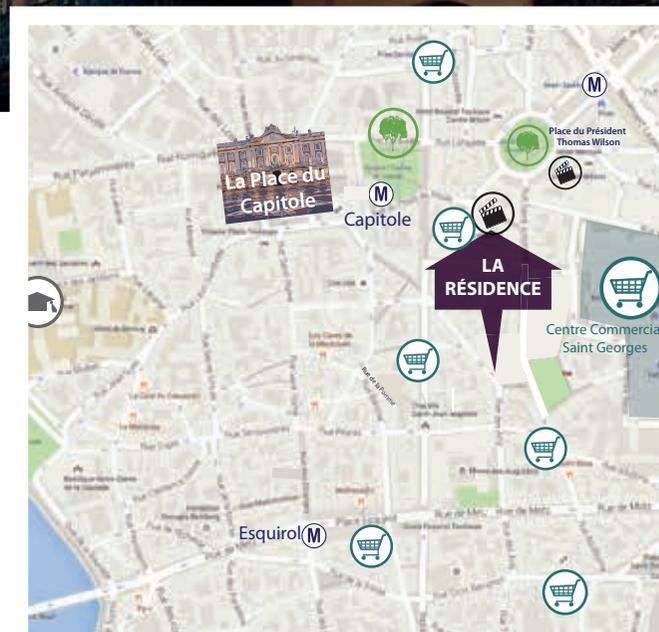


### À PROXIMITÉ

Commerces et services  
Ecoles, Collège, Lycée  
La place Wilson  
La place du Capitole

### LES TRANSPORTS

à moins de 5 min à pied  
MÉTROS - Capitole  
Esquirol



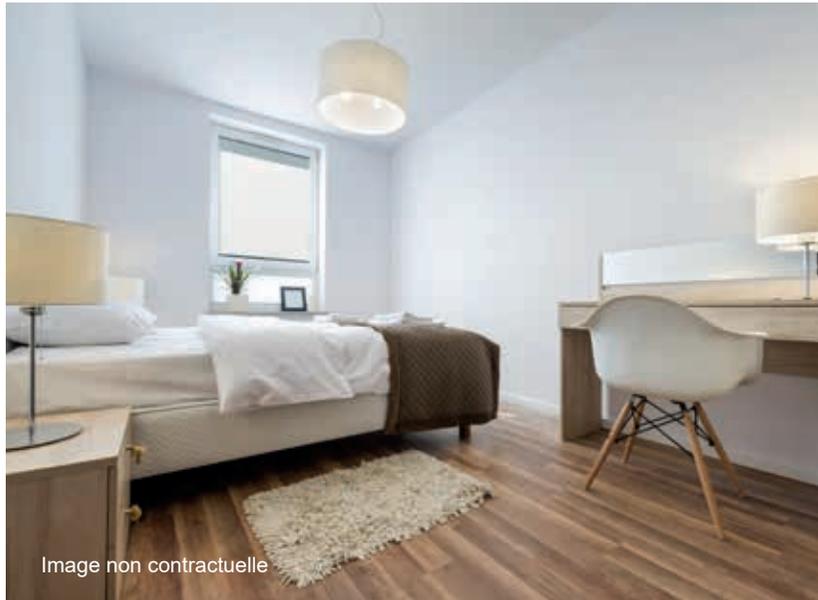


Image non contractuelle



Image non contractuelle

# UNE RÉNOVATION HAUT DE GAMME

## Sur les façades

- Ravalement des façades et des pignons
- Révision des éléments en fer forgé

## Parties communes

- Accès à l'immeuble sécurisé par interphone et système VIGIK
- Ascenseur

## Parties privatives

- Menuiseries extérieures en bois ou aluminium
- Climatisation réversible (chaud-froid)
- Parquet dans les chambres
- Placards aménagés
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Sèche-serviettes dans la salle de bains
- WC suspendus
- Lave-mains dans les WC séparés
- Production d'eau chaude individuelle électrique



## DISPOSITIF PINEL OPTIMISÉ AU DEFICIT FONCIER

### L'essentiel

Réaliser des travaux de réhabilitation 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 fiscaux

**Réduction** d'impôt calculée sur le prix d'acquisition du bien et les travaux de réhabilitation des parties privatives :

- 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 communes :

- 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 :

Zone : A Plafond : 12,50 €

[www.solution-investissement-conseil.com](http://www.solution-investissement-conseil.com)