



## Prix sur demande

Achat appartement

2 pièces

Surface : 34 m<sup>2</sup>

Surface séjour : 19 m<sup>2</sup>

Prestations :

Calme, Résidentiel

1 chambre

1 salle de bain

Classe énergie (dpe) : D

Emission de gaz à effet de serre (ges) : E



## Appartement MC2022-01 Nice

Opportunité exceptionnelle d'investissement en déficit foncier. Dans cet immeuble de 3 étages idéalement situé dans le quartier de Valrose à Nice, 16 appartements (F1 et F2) sont disponibles à la vente. Possibilité de vendre : - soit sans travaux, pour investisseur; divisible en 8 lots, - soit avec les travaux de rénovation faits, avec défiscalisation en déficit foncier; 16 lots. Notre programme d'investissement en déficit foncier consiste en : - un petit immeuble complet, très bien situé dans Nice, - 16 appartements T1/T2 mis à la vente, - pour chaque appartement, la part achats/travaux est répartie à 55%/45%, - les travaux sont amortissables et permettent de générer du déficit foncier, permettant immédiatement de réduire ses revenus dans la tranche haute d'imposition. L'économie d'impôt peut atteindre jusqu'à 62,2 % du montant total de vos revenus fonciers. En pratique le déficit foncier est un dispositif de défiscalisation immobilière permettant à tout investisseur d'acquérir un bien immobilier locatif ancien et de déduire de ses revenus globaux le montant des travaux engagés pour la rénovation du logement. L'investissement en déficit foncier s'opère en trois étapes : - l'investissement dans un bien immobilier ancien - Une phase de travaux réalisés par des professionnels de la réhabilitation de logements anciens - Un engagement de location, pendant les 3 années suivant la dernière année d'imputation du déficit.

Le déficit foncier n'est soumis à aucun plafonnement des niches fiscales. Les seules limites prévues par la réglementation sont : - Une déduction illimitée sur les revenus fonciers mais plafonnée à 10 700 € sur les revenus globaux, - Un déficit reportable pendant 10 ans. Une fois rénovés, les appartements disposent d'un fort rendement locatif sur ce quartier de Nice. Et il n'y a pas de plafonnement spécifique des loyers L'immeuble sur Nice peut être visité dès à présent. Il est encore temps de défiscaliser pour l'année 2022

### Informations légales

Vence Real Estate - 134 Avenue Emile Hugues - 06140 Vence, France

Prix sur demande

P. +33 (0)6 95 70 30 00 (FaceTime, WhatsApp) - agence@vencerealestate.com - www.vencerealestate.com

Consultez-nous pour connaître le prix de vente bien en copropriété (16 lots dans la

BCS 913 945 903 - Document non contractuel

copropriété), aucune procédure en cours, les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [georisques.gouv.fr](https://www.georisques.gouv.fr)

Document non contractuel

18/10/2024 - Prix T.T.C

