

DEFICIT FONCIER

Nice – Villa Siebel



Description :

La Villa Siébel, bâtie Belle Époque achevée en 1897, est située 8 rue Gounod, en plein cœur de Nice. Son nom est directement inspiré de Siébel, personnage de l'opéra Faust de Charles Gounod (1818-1893). Construite à l'initiative de Charles Brun et sous la supervision de l'architecte Emmanuel Brun, la villa conserve encore aujourd'hui sa signature d'époque en façade.

Cette élégante résidence, emblématique du quartier, fait l'objet d'une rénovation complète menée par Jouvence afin de lui redonner son éclat d'origine tout en répondant aux standards actuels de confort et de performance énergétique (DPE projeté : C minimum).

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculée à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce
auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Le programme comprend 12 appartements entièrement rénovés, du 2 pièces au 4 pièces, offrant pour certains des terrasses privatives. Les intérieurs bénéficient d'une belle luminosité naturelle, et les éléments patrimoniaux remarquables – cheminées, parquets en point de Hongrie – sont soigneusement restaurés et mis en valeur.

Les prestations intérieures ont été choisies avec soin :

- cuisines aménagées et pré-équipées,
- salles d'eau entièrement refaites avec faïences et robinetterie élégante,
- parquet vitrifié dans les pièces de vie, carrelage dans les pièces humides,
- climatisation réversible.

Les parties communes sont elles aussi totalement rénovées, garantissant une harmonie entre le charme de l'ancien et le confort du neuf.

Idéalement située, la Villa Siébel se trouve à quelques minutes à pied de la Place Masséna, de la Promenade des Anglais et de la gare Nice-Ville. Son emplacement central offre un accès direct aux commerces, transports et à toutes les commodités urbaines.

Grâce à sa localisation premium et à la qualité de la rénovation, la Villa Siébel représente une opportunité rare d'investir dans un bien de caractère, au sein d'un quartier historique de Nice, avec de solides perspectives patrimoniales et locatives.

Le régime fiscal Déficit Foncier :

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur Taux Marginal d'Imposition et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS

Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

Adresse du programme : 8 rue Gounod, 06000 Nice

Nombre de logements mis en vente : 6

Prix moyen : 10.000 €

Rentabilité : 2,5 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T3 2025

Date de livraison prévisionnelle : T4 2025



Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00