

SCI RIVIERA 5

Fiscalité déficit foncier



Composition :

Cette SCI investit sur 3 appartements, 2 T2 de 40 m² chacun et un T3 de 58 m² portant la surface totale investie à 138 m². Ces trois lots sont situés au 9 rue Barla à Nice.

Le prix du foncier est de 301 750 € et le marché travaux est de 679 443 €.

Le levier bancaire est de 126 %.

Le ratio foncier travaux est de 48 % / 52 %

Sur le plan Fiscal :

Pour une part investi : 10 000 €

Levier bancaire 12 600 €

Total investi : 22 600 €

Quote-part travaux déductibles : 11 752 €

La facturation se fera uniquement sur l'année 2019.

Sur un plan financier :

Le capital social est prévu pour 60 parts soit 600 000 € d'apport.

Le crédit sera souscrit sur une période de 240 mois incluant une franchise partielle de 24 mois.

Nous prévoyons une subvention ANAH de 100 000 € dans le cadre du conventionnement des lots.

350 000 € de l'apport finance les besoins en trésorerie ainsi que le fond de roulement sur toute la durée de l'opération. Cette somme sera placée sur un bon de capitalisation (voir statuts) et une obligation. L'intérêt est double :

- Il y aura un gain supplémentaire généré par le différentiel de taux. Le taux d'emprunt qui est de 1.75% et le taux de rémunération servi (de l'ordre de 3%) par le bon de capitalisation
- Grâce à ce levier, le véhicule collectif bénéficie d'une trésorerie beaucoup plus importante au départ, sécurisant ainsi les investisseurs sur du long terme.