Division en lots : fiscal, urbanisme, copropriété

La division en lots est l une des operations les plus rentables de l immobilier, mais aussi l une des plus risquees juridiquement. En 1 jour, maitrisez le cadre legal, fiscal et urbanistique.

ESSENTIEL | JURIDIQUE | 1 jour (7h)

INFORMATIONS PRATIQUES

Référence	**LEX-IMM-002**
Formacode	**42158**
Durée	**1 jour (7h)**
Version	**LEX-IMM-002_v1.0 · MAJ**

Une question ?
Contenu, financement, organisation — réponse sous 24h.

contact@lexora-formation.fr
05 54 07 30 33

LE CONSTAT

En 2025, les operations de division en lots representent 25 % des litiges immobiliers portes devant les tribunaux (Chambre des notaires, 2024). Les erreurs de procedure, de fiscalite ou d urbanisme transforment une operation rentable en contentieux couteux.

NOTRE RÉPONSE

En 1 jour, vous maitrisez le cadre complet de la division : urbanisme, copropriete, fiscalite. Vous securisez vos operations avant de les lancer.

Source : Chambre des notaires - Statistiques contentieux immobilier, 2024

POUR QUI

PUBLIC CIBLE

Professionnels de l immobilier, marchands de biens, investisseurs souhaitant maitriser les operations de division en lots.

PRÉREQUIS

Connaissance de base du marche immobilier. Experience en investissement immobilier recommandee.

Délai d'accès : 14 jours ouvres avant la session

LES BÉNÉFICES DE LA FORMATION

Concrètement, après cette formation

- ✓ Vous identifiez les contraintes urbanistiques avant d acheter et evitez les operations non realisables
- ✓ Vous maitrisez les formalites de copropriete pour creer des lots conformes et vendables
- ✓ Vous optimisez la fiscalite de l operation selon votre structure (SCI, MDB, nom propre)
- ✓ Vous repartez avec un retroplanning type et une checklist operationnelle complete

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À l'issue de cette formation, vous serez capable de

1. Identifier les contraintes urbanistiques applicables a une operation de division en lots (PLU, permis, declaration prealable)
2. Appliquer le cadre juridique de la copropriete lors de la creation de lots (reglement, EDD, diagnostics)
3. Calculer l impact fiscal d une division selon la structure juridique et le regime TVA applicable
4. Construire le retroplanning complet d une operation de division en securisant chaque etape

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 1 jour (7h)

MOD-DIV-001 — MOD-DIV-001 - Cadre urbanistique de la division — 2h

- PLU et regles de division : COS, CES, stationnement. Declaration prealable vs permis d amenager. Cas particulier : zones ABF, secteurs proteges. Les pieges urbanistiques les plus frequents.

MOD-DIV-002 — MOD-DIV-002 - Cadre juridique et copropriete — 2h

- Reglement de copropriete : redaction et points de vigilance. Etat descriptif de division : methodologie. Diagnostics obligatoires par lot. Charges de copropriete : repartition et tantieemes.

MOD-DIV-003 — MOD-DIV-003 - Fiscalite de la division — 1h30

- TVA sur marge vs TVA sur prix total. Plus-values : regime des particuliers vs regime professionnel. Droits d enregistrement et frais de notaire. Optimisation : timing et structure juridique.

MOD-DIV-004 — MOD-DIV-004 - Piloter l operation — 1h30

- Retroplanning type : 12 etapes de l acquisition a la vente des lots. Gestion des intervenants : notaire, geometre, diagnostiqueur. Budget previsionnel : tous les postes de cout. Plan d action et checklist.

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES

Notre approche

MÉTHODE

Cas réels

Etude de dossiers de division reels anonymises. Analyse de documents d urbanisme. Simulation fiscale. Format 8 max.

FORMAT

8 max

Interaction garantie avec le formateur

MOYENS

Support + outils

Presentiel : salle equipee videoprojecteur, paperboard, WiFi. Distanciel : Zoom. Support PDF, checklist operationnelle, modeles.

RATIO

75% pratique

Vérifié sur scénario minuté

75% Pratique — cas réels, QCM, échanges 25% Théorie

Moyens techniques — Presentiel : salle equipee videoprojecteur, paperboard, WiFi. Distanciel : Zoom. Support PDF, checklist operationnelle, modeles.

FORMATEUR RÉFÉRENT

William Bigot

Expert-comptable - Specialiste fiscalite immobiliere

Expert-comptable specialise en operations immobilieres, William a accompagne plus de 100 divisions en lots. Il maitrise les pieges fiscaux et juridiques de ces operations complexes.

Cette formation peut également être animée par tout formateur qualifié par LEXORA.

ACCESSIBILITÉ

Formation accessible PSH

Adaptation sur demande.
Référent : William Bigot
accessibilite@lexora-formation.fr
0612225849

ÉVALUATION

Comment nous mesurons vos acquis

AVANT

Questionnaire de positionnement

PENDANT

Exercices pratiques + QCM par bloc

APRÈS

Evaluation a chaud + attestation de competences

Suivi de l'exécution — Feuilles d emargement signees par demi-journee, attestation d assiduite, certificat de realisation.

☆ PARCOURS PRÉ & POST-FORMATION

J+7
Email recapitulatif + checklist operationnelle

J+14 - J+42
1 defi pratique / semaine pendant 4 semaines

J+30
Evaluation a froid + feedback formateur

J+60
Webinaire Q&A Retour terrain

TARIFS

MODALITÉ	FORMAT	TARIF
Sur-mesure		*Cette formation est disponible en intra-entreprise sur mesure.*