

Division en lots : fiscal, urbanisme, copropriété

La division en lots est l'une des opérations les plus rentables de l'immobilier, mais aussi l'une des plus risquées juridiquement. En 1 jour, maîtrisez 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@darkcyan-bat-
723962.hostingsite.com**
05 54 07 30 33



LE CONSTAT

En 2025, les opérations de division en lots représentent 25 % des litiges immobiliers portés devant les tribunaux (Chambre des notaires, 2024). Les erreurs de procédure, de fiscalité ou d'urbanisme transforment une opération rentable en contentieux coûteux.



NOTRE RÉPONSE

En 1 jour, vous maîtrisez le cadre complet de la division : urbanisme, copropriété, fiscalité. Vous sécurisez vos opérations 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 maîtriser les opérations de division en lots.

PRÉREQUIS

Connaissance de base du marché immobilier. Expérience en investissement immobilier recommandée.

🕒 Délai d'accès : 14 jours ouvrés avant la session

LES BÉNÉFICES DE LA FORMATION

Concrètement, après cette formation

- ✓ Vous identifiez les contraintes urbanistiques avant d'acheter et évitez les opérations non réalisables
- ✓ Vous maîtrisez les formalités de copropriété pour créer des lots conformes et vendables
- ✓ Vous optimisez la fiscalité de l'opération selon votre structure (SCI, MDB, nom propre)
- ✓ Vous repartez avec un retroplanning type et une checklist opérationnelle complète

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

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

- 1 Identifier les contraintes urbanistiques applicables à une opération de division en lots (PLU, permis, déclaration préalable)
- 2 Appliquer le cadre juridique de la copropriété lors de la création de lots (règlement, EDD, diagnostics)
- 3 Calculer l'impact fiscal d'une division selon la structure juridique et le régime TVA applicable
- 4 Construire le retroplanning complet d'une opération de division en sécurisant chaque étape

PROGRAMME DÉTAILLÉ

Le programme sur 1 jour (7h)

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

2h

- PLU et règles de division : COS, CES, stationnement. Déclaration préalable vs permis d'aménager. Cas particulier : zones ABF, secteurs protégés. Les pièges urbanistiques les plus fréquents.

MOD-DIV-002 — MOD-DIV-002 - Cadre juridique et copropriété

2h

- Règlement de copropriété : rédaction et points de vigilance. État descriptif de division : méthodologie. Diagnostics obligatoires par lot. Charges de copropriété : répartition et tantièmes.

MOD-DIV-003 — MOD-DIV-003 - Fiscalité de la division

1h30

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

MOD-DIV-004 — MOD-DIV-004 - Piloter l'opération

1h30

- Retroplanning type : 12 étapes de l'acquisition à la vente des lots. Gestion des intervenants : notaire, géomètre, diagnostiqueur. Budget prévisionnel : tous les postes de coût. 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 - Spécialiste 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@darkcyan-bat-](mailto:accessibilite@darkcyan-bat-723962.hostingersite.com)

[723962.hostingersite.com](mailto:accessibilite@darkcyan-bat-723962.hostingersite.com)

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.