ESPI FORMER À L'IMMOBILIER DE DEMAIN

BIEN ANALYSER LE TERRAIN ET SÉCURISER L'ACQUISITION FONCIÈRE

DURÉE : 14h

PUBLIC : Promoteurs, développeurs fonciers

PREREQUIS : Activité professionnelle immobilière

NIVEAU : Perfectionnement

FORMAT : Distanciel/ Présentiel

APPROCHE PEDAGOGIQUE

- Diffusion et partage de connaissances basés sur un support de formation
- Exposé et échanges interactifs avec les participants
- Retour d'expériences et échanges sur mises en application concrètes

MODALITES DE SUIVI DE L'EXECUTION ET DE L'EVALUATION DES RESULTATS DE LA FORMATION :

- Emargement distanciel
- Questions orales ou écrites
- Mises en situation
- Questionnaires d'évaluation de la formation (à froid et à chaud)

TARIF PUBLIC: 940 € nets

TARIF ADHERENT FPI : 750 € nets

INSCRIPTION : fpc@groupe-espi.fr

En partenariat avec FRANCE FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

OBJECTIFS

- Analyser le terrain du point de vue des règles d'urbanisme, fiscales et environnementales
- Faire un état des lieux de la situation juridique et fiscale du vendeur
- Optimiser la constructibilité du foncier
- Sécuriser l'achat

CONTENU DE LA FORMATION

1. **Tour de table de présentation**

2. **Audit du terrain : les démarches préalables nécessaires**
   - Inventaire des lois et identification des documents d'urbanisme
   - Confrontation de la localisation du terrain et de son dimensionnement physique au regard des règles d'urbanisme & Identification des contraintes de voisinage
   - Individualisation et identification des titulaires du droit de disposer
   - Audit environnemental : ICPE, sols pollués, traitement des déchets, coût de dépollution, biodiversité > éviter, réduire, compenser
   - Les situations assimilables à de la corruption (lutte contre la corruption)

3. **Délimitation foncière de l'opération**
   - Détachement parcellaire préalable d'une emprise préexistante
   - Prise en compte d'une assiette foncière globale dans le cadre d'une pluralité de maîtrise d'ouvrage

4. **Amélioration et adaptation de la norme juridique des PLU**
   - Révision générale - révision « allégée », modification de droit commun – modification simplifiée – mise en comptabilité avec un projet présentant un caractère d'intérêt général, procédure intégrée pour le logement
   - Prisme environnemental (PPRI, limitations des émissions CO2, érosion des sols, ilots de chaleur, désimperméabilisation, renaturation)

5. **Audit fiscal du projet**

- TVA & Plus-value immobilière dues par le vendeur
- TVA/ marges
- Fonds friches
- Taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (article 1529 du CGI)
- Modifications apportées par la loi de finances 2021
- Renforcement de la taxe d'aménagement & Participation des constructeurs

6. Signature de l'avant-contrat

- Choix de l'avant-contrat : PUV ou PSV
- Détermination des modalités de paiement du prix
- Garantie de paiement de l'acompte ou de l'indemnité d'immobilisation
- Stipulation des conditions suspensives
- La gestion des délais de réalisation de l'avant contrat