

Bien analyser le terrain et sécuriser l'acquisition foncière

EN PARTENARIAT AVEC :

OBJECTIFS

- ANALYSER LE TERRAIN DU POINT DE VUE DES REGLES D'URBANISME, FISCALES ET ENVIRONNEMENTALES
- FAIRE UN ETAT DES LIEUX DE LA SITUATION JURIDIQUE ET FISCALE DU VENDEUR
- OPTIMISER LA CONSTRUCTIBILITE DU FONCIER
- SECURISER L'ACHAT DU TERRAIN



Audit du terrain : Les démarches préalables nécessaires

- Inventaire et identification des documents d'urbanisme
- Confrontation de la localisation du terrain et de son dimensionnement physique aux règles d'urbanisme
- Identification des contraintes de voisinage
- Individualisation et identification des titulaires du droit de disposer
- Examen de la situation locative
- Audit environnemental

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

Amélioration et adaptation de la norme juridique (procédure d'évolution du PLU)

- Révision générale - révision « allégée »
- Modification de droit commun – modification simplifiée - Mise en compatibilité avec un projet présentant un caractère d'intérêt général
- Procédure intégrée pour le logement

Audit fiscal du projet

- TVA
- Plus-values immobilières dues par le vendeur
- Taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (article 1529 du CGI)
- Taxes d'urbanisme
- Participations des constructeurs

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

DATE ET LIEU

à consulter en fin du document ou sur le site :

www.fpiFrance.fr

NIVEAU : Perfectionnement

DURÉE : 2 jours (14 heures)

PUBLIC : Promoteur, Développeur foncier

PRÉ-REQUIS : Aucun

MÉTHODE PÉDAGOGIQUE : Alternance apports théoriques et cas pratiques
Support documentaire remis aux participants

TARIF :

Adhérent FPI : 750€ nets de TVA

Non adhérent FPI : 940 € nets de TVA