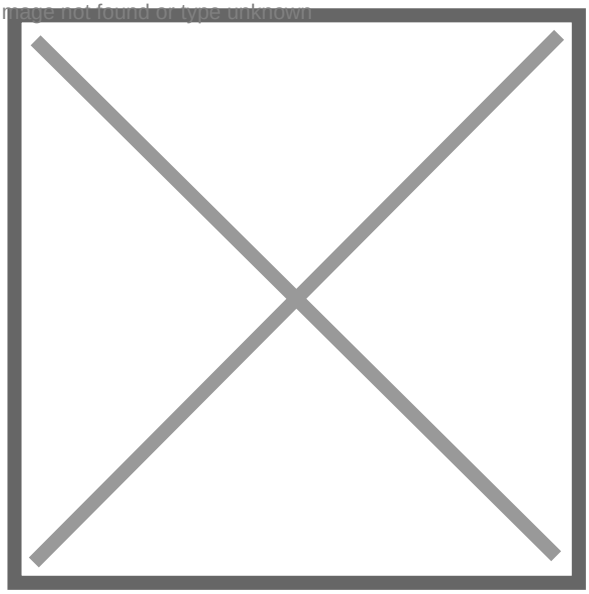
Image not found or type unknown



Questions à propos d'une opération de promotion immobilière

Par **Cyril973**, le **30/01/2015** à **16:13**

Bonjour,

Je suis en train de finaliser un projet mais plusieurs zones d'ombre juridiques et fiscales me freinent. Aussi peut-être pourrez-vous m'éclairer un peu svp.

Je suis en phase d'acquisition d'un terrain sur lequel on peut construire un collectif de 16 logements de type 3.
Le propriétaire du terrain est un ami qui souhaite me le vendre et me mettre le pied à l'étrier pour faire de la petite promotion immobilière.

On s'est mis d'accord sur le montant de la transaction. Cependant, je ne dispose pas de la somme et serait trop léger pour un financement bancaire.

D'où ma **première question** : est-il possible légalement de procéder à la signature de l'acte authentique du terrain **après** la commercialisation des lots sur plan et le versement des premiers pourcentages de l'appel de fonds nécessaire à la construction ?

Mon objectif n'est pas de gagner beaucoup d'argent mais de me permettre de conserver 2 appartements du projet, financer donc par la vente des 14 autres, afin de me constituer un patrimoine.

En extrapolant les coûts et en vendant à un prix défiant toute concurrence sur mon secteur (l'objectif étant de vendre rapidement les lots) le bénéfice avant impôt serait d'environ 50 000

€.

Question : à quelle sauce l’état nous mange t-il dans ce genre d’opération ? Autrement dit, sur les 50 000 €, combien partiront dans la poche de l’administration fiscale ?

Question : en ce qui concerne les deux appartements que je souhaite conserver, devrai-je payer des droits d’enregistrement sachant que je suis le « promoteur » du projet ?

Pour finir, je pense effectuer cette opération en nom propre.

Vous remerciant par avance de vos éclaircissements,

Cordialement

Cyril

Par **moisse**, le **30/01/2015** à **16:59**

Bonsoir,
Tout est possible bien sur, mais si vous ne disposez pas de la surface financière pour simplement couvrir le foncier, cela sera encore pire pour mener ce projet. Aucune banque ne vous cautionnera, aucune assurance ne vous garantira pour la bonne fin de l'opération.
En outre vous devrez déposer un permis de construire et d'aménager sur un terrain dont vous n'êtes pas propriétaire.
Enfin pour ce qui est des 2 appartements réservés, ils seront propriété de la structure juridique mise en place pour l'aménagement, SCI, SAS...
S'il s'agit d'une personnalité juridique différente de vous, vous ne serez propriétaire qu'après une mutation engendrant la perception de droits.
Vous ne risquez rien à consulter un avocat versé dans la gestion de patrimoine.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés