MARCHANDS DE BIENS

VOTRE OPÉRATION TIENT-ELLE ?

Balance de division et rentabilité d'achat-revente, calculées par LexIA Pro avec les données réelles de la parcelle.

Danger Attention Parfait

Faites glisser →

LE VERDICT EN UN COUP D'ŒIL

UN FEU SUR VOTRE MARGE

Rouge : danger

Marge inférieure à 10 % du prix de vente.

Orange : attention, risques

Marge de 10 % à moins de 20 %.

Vert : parfait

Marge de 20 % et plus.

Marge = résultat avant impôt rapporté au prix de vente TTC.

Faites glisser →

RIEN À RESSAISIR

LA PARCELLE REMPLIT LE TABLEAU

- Frais d'acquisition au barème réel, régime marchand de biens compris, outre-mer compris.
- Prix de référence tirés des ventes réelles (DVF).
- Zone du PPR à la parcelle et risques naturels affichés dans le simulateur.
- Hypothèses par défaut listées : vous voyez ce qui est supposé, vous corrigez.

Sources : DGFiP (DVF), Géorisques, barèmes des droits de mutation et des émoluments en vigueur.

Faites glisser →

FISCALITÉ

TVA SUR MARGE LOT PAR LOT

La base de la TVA sur marge est calculée lot par lot, comme le prévoit la doctrine : une marge négative sur un lot ne compense plus les autres en silence.

Une alerte nomme les lots concernés. La répartition dérogatoire du prix d'achat est expliquée avec sa condition et son plafond.

1er janvier 2027

La TVA passe du CGI au Code des impositions sur les biens et services : le simulateur l'indique.

Article 268 du CGI ; BOI-TVA-IMM-10-20-10, § 300 ; ordonnances n° 2025-1247 du 17/12/2025 et n° 2026-671 du 27/07/2026.

Faites glisser →

TRAVAUX

VOS POSTES, AU CENTIME

- Lignes de travaux libres : renommer, ajouter, supprimer (démolition, raccordement télécom…).
- Saisie à deux décimales, avec la virgule.
- Imprévus en pourcentage, comptés dans tous les totaux.
- Résultats affichés au centime.

Faites glisser →

DEUX OUTILS

DIVISER OU REVENDRE

Balance de division

Lots à bâtir ou appartements : prix de mise en vente et prix de vente rapide, lot par lot, TVA selon le régime.

Rentabilité d'achat-revente

Acquisition, travaux, portage, financement, impôt : marge nette et point mort.

Sensibilité de la marge à la durée de portage, pour savoir combien de mois vous pouvez tenir.

Faites glisser →

À REMETTRE

PRÊT POUR LA BANQUE

- Export Excel mis en page, chiffres identiques à l'écran.
- Impression PDF au format A4.
- Lisible sur téléphone, sur le terrain.

Un dossier propre pour le banquier, l'associé ou le notaire, en quelques minutes.

Faites glisser →

ESSAYEZ LEXIA PRO

edivia.fr

Le connecteur qui branche votre IA sur les données foncières, urbanistiques et juridiques officielles.

Tarif Founder garanti à vie

LexIA Pro et LexIA Juris : 15,90 € par mois, à vie, en souscrivant avant le 31 octobre 2026.

À partir du 1er novembre : 39,90 € par mois.

Démonstration en ligne : edivia.fr/webinaires