

Comptabilisation des frais de démolition

LA PROBLEMATIQUE

Une immobilisation est détruite. Comment comptabiliser ces frais de démolition ?

LES PRINCIPES GENERAUX

La comptabilisation des frais de démolition est fonction de la suite des opérations.

Deux cas doivent être distingués

1. Démolition sans reconstruction

Terrain nu cédé suite à démolition : les frais de démolition

- Font partie du coût du terrain, s'ils entraînent une augmentation de la valeur d'utilité ou de la valeur vénale du terrain. Lors de la vente du terrain, le bien sera sorti de l'actif pour sa valeur comptable (donc y compris les frais de démolition)

Il convient donc de les imputer en investissement : Mandat au compte 211X

Afin de pouvoir mesurer cette augmentation de valeur, il convient d'en avoir confirmation :

- Soit par consultation du service urbanisme ou action foncière qui pourra indiquer le prix au mètre carré le plus élevé entre terrains nus (à bâtir) ou construits ;
- Soit par consultation de notaires ;
- Soit par consultation d'Etalab (site DVF).

- Ne font pas partie du coût du terrain s'ils n'entraînent pas une augmentation de la valeur d'utilité ou de la valeur vénale du terrain.

Ils sont comptabilisés en charges au compte 61522 (émissions d'un mandat, opération réelle)

Le terrain nu demeure à l'actif de l'entité suite à démolition de l'immeuble, :

- Les frais de démolition sont comptabilisés en charges, mandat au compte 61522
- Si le terrain doit recevoir des aménagements destinés à procurer des avantages économiques à l'entité. Les frais de démolition seraient alors intégrés au coût d'agencement des terrains.

Ils sont alors imputés au compte 212X (émission d'un mandat, opération réelle).

2. Démolition avec reconstruction.

Le coût de la démolition fait partie du coût d'acquisition de la nouvelle construction.

Il convient donc de constater une dépense au compte 213X ou 2313X (émission d'un mandat, opération réelle).

Les hypothèses :

- Démolition d'un bâtiment d'une valeur de 100K€
- Frais de démolition s'élevant à 20K€

1. Démolition sans reconstruction

		Compte débité		Compte crédité	
Les frais viennent augmenter la valeur du terrain	OB réelle	211X	20K	40XX (chez le comptable)	20K
Le terrain doit recevoir des aménagements après démolition	OB réelle	212X	20K	40XX (chez le comptable)	20K
Les frais n'augmentent pas la valeur du terrain	OB réelle	61522	20K	40XX (chez le comptable)	20K

2. Frais de démolition avec reconstruction

Les frais sont intégrés au coût de construction du nouveau bâtiment.

	Compte débité		Compte crédité	
OB réelle	2313	20K	40XX (chez le comptable)	20K