

# Comptabilisation d'un complément de prix plusieurs années après la vente d'un bien

## LA PROBLEMATIQUE

Une vente est intervenue en juillet 2013. Le terrain vendu est sorti du patrimoine à la même date. Il s'agissait d'une vente avec un paiement à la signature de l'acte (sans échancier). Une clause avait été cependant intégrée dans l'acte de vente (à la demande de la commune et acceptée par l'acquéreur), en fonction des autorisations de construire et de la réalité des constructions, il était prévu, le cas échéant, un complément de prix. Ce complément de prix est effectif en 2017.

En toute logique, un complément de prix de vente est une recette d'investissement. Or, le bien vendu est pourtant déjà sorti du patrimoine. Comment faire ?

## LES PRINCIPES GENERAUX

Lors de la cession d'un bien, sa sortie s'effectue pour sa valeur nette comptable. L'ordonnateur émet un mandat au compte 675 « Valeur nette comptable des immobilisations cédées » et un titre au compte d'immobilisation où figurait le bien (opération d'ordre budgétaire). Préalablement, la réintégration éventuelle des amortissements est constatée en débitant le compte 28 par le crédit du compte 21 (opération d'ordre non budgétaire).

De fait, le bien ne figure donc plus à l'actif lors du versement du complément de prix. La recette constituée par ce complément sera donc enregistrée en recettes diverses (émission d'un titre de recette)

Afin de retracer la plus-value en section d'investissement, des écritures dérogatoires devront être constatées afin de :

- Neutraliser cette recette de fonctionnement
- Constater la plus-value en section d'investissement

D'où :

- La neutralisation du complément de prix perçu en section de fonctionnement par une opération d'ordre budgétaire : émission d'un mandat au débit du compte 65888 « Autres » (chapitre 042) et d'un titre au crédit du compte 1021 « Dotation » (chapitre 040);

- La constatation de la plus-value générée par ce complément de prix en section d'investissement par opération d'ordre non budgétaire :
  - o Débit du compte 1021 « dotations »
  - o Crédit du compte 192 « Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations » à hauteur du complément de prix perçu.

Pour mémoire, il convient de s'assurer que les crédits budgétaires inscrits aux chapitres 040 (recettes d'investissement) et 042 (dépenses de fonctionnement) sont suffisants pour comptabiliser ces opérations.

## LES SOLUTIONS PRATIQUES

Suite à la vente d'un terrain en 2013, la commune percevra un complément de prix au cours de l'exercice 2017.

Le terrain est déjà sorti de l'actif.

Il s'agit dans les faits d'une recette d'investissement, mais le schéma initial de comptabilisation d'une cession d'immobilisation ne peut être retenu en raison des ouvertures automatiques de crédits.

Par ailleurs, il n'est pas possible d'annuler les écritures de cession enregistrées en 2013 puisque juridiquement, il ne s'agit pas d'une erreur matérielle mais bien de la mise en œuvre de l'acte de vente tel que prévu par les parties.

Dès lors, il convient d'enregistrer les écritures dérogoires décrites ci-après.

- Encaisser la recette supplémentaire par l'émission d'un titre au crédit du compte 7588 « Produits de gestion divers » ;
- Neutraliser le complément de prix perçu en section de fonctionnement par une opération d'ordre budgétaire : émission d'un mandat au débit du compte 65888 « Autres » (chapitre 042) et d'un titre au crédit du compte 1021 « Dotation » (chapitre 040);
- Retracer la plus-value générée par ce complément de prix en section d'investissement par opération d'ordre non budgétaire :
  - o Débit du compte 1021 « dotations »
  - o Crédit du compte 192 « Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations » à hauteur du complément de prix perçu.

Opération réelle	Opération d'ordre de reprise (chapitre d'ordre budgétaire) <sup>1</sup>	
Recette	Dépense	Recette
Encaissement complément de prix	Neutralisation complément de prix	
Titre de recette	Chap 042 Mandat	Chap 040 Titre
7588	6588	1021
	Opération non budgétaire	
	Plus value	
	1021	192

1 Quelque soit la nomenclature (M14, 52, 71 et 57) les schémas budgétaires et comptables sont identiques.