

# Comptabilisation d'un remboursement 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 échéancier). Une clause avait été cependant intégrée dans l'acte de vente (à la demande de l'acquéreur et accepté par la commune), en fonction des autorisations de construire et de la réalité des constructions, il était prévu, le cas échéant, un remboursement sur le prix (diminution du prix de vente).

Ce remboursement de prix est effectif en 2017.

En toute logique, un remboursement de prix de vente est une dépense 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 dépenses diverses (émission d'un mandat de paiement)

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

- Neutraliser cette dépense de fonctionnement
- Constater la moins-value en section d'investissement

D'où :

- La neutralisation du versement complémentaire de prix en section de fonctionnement par une opération d'ordre budgétaire : émission d'un titre au crédit du compte 75888 « Autres » (chapitre 042) et d'un mandat au débit du compte 1021 « Dotation » (chapitre 040);
- La constatation de la moins-value générée par ce complément de prix en section

d'investissement par opération d'ordre non budgétaire :

- o Débit du compte 192 « Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations » à hauteur du complément de prix versé.
- o Crédit du compte 1021 « dotations »

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 devra rembourser une partie du prix payé au cours de l'exercice 2017.

Le terrain est déjà sorti de l'actif.

Il s'agit dans les faits d'une dépense d'investissement.

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 dérogatoires décrites ci-après

- Rembourser le montant par l'émission d'un mandat au débit du compte 65888 « Autres dépenses de gestion diverses » ;
- Neutraliser la dépense en section de fonctionnement par une opération d'ordre budgétaire : émission d'un titre au crédit du compte 7588 « Autres produits de gestion courante » (chapitre 042) et d'un mandat au débit du compte 1021 « Dotation » (chapitre 040) ;
- retracer la moins-value générée par ce remboursement de prix en section d'investissement par opération d'ordre non budgétaire :
  - o débit du compte 192 « Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations » à hauteur du complément de prix perçu.
  - o crédit du compte 1021 « dotations »

Opération réelle	Opération d'ordre de reprise (chapitre d'ordre budgétaire) <sup>1</sup>	
	Dépense	Recette
Remboursement de prix	Neutralisation remboursement de prix	
Mandat	Chap 042 Mandat	Chap 040 Titre
65888	1021	7588
	Opération non budgétaire	
	Moins value	
	192	1021

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