

Travaux sur des biens en location

LA PROBLEMATIQUE

Une collectivité réalise des travaux d'aménagement et des travaux sur un bien qu'elle loue. Comment doit-elle comptabiliser ces opérations ?

LES PRINCIPES GENERAUX

Selon la nature des travaux, ceux-ci peuvent être imputés au compte :

- « 214 Constructions sur sol d'autrui » permet d'enregistrer les bâtiments réalisés sur sol d'autrui (ie. l'entité n'a pas la propriété du sol) et les installations et agencements s'y rapportant (tome 1).
- 2181 « autres immobilisations corporelles », le montant des installations générales, agencements et aménagements divers incorporés dans des bâtiments dont l'entité n'est ni propriétaire ni affectataire, ou qu'elle n'a pas reçu au titre de mise à disposition n'est pas inscrit au compte 2135 mais au compte 2181.

La différenciation porte sur l'importance des travaux et aménagements.

Exemples de travaux pouvant être pris en compte :

- Installation de cloisons
- Réfection d'un escalier
- Rénovation d'une toiture

La peinture ou le remplacement de serrures notamment ne sont pas considérés comme des dépenses d'investissement. A ce titre elles sont comptabilisées en fonctionnement.

Les aménagements et installations réalisés par le locataire pendant le bail sont donc comptabilisés au compte 214 ou 2181, même s'ils doivent revenir gratuitement au bailleur en fin de contrat.

La collectivité, locataire, est tenue de comptabiliser les amortissements afférents avant la fin du contrat de location.

La durée d'amortissement est donc liée à la durée de location du bien.

A l'issue de la location, les aménagements et installations ainsi enregistrées sont « sorties » du bilan.

LES SOLUTIONS PRATIQUES

Dans la problématique posée et au vu des principes généraux, la sortie du bilan se fait comme suit :

- Débit du compte 28XX
- Crédit du compte 214 ou 2181

Pour le montant des aménagements et installations