

Don grevé d'une charge fait à une collectivité

LA PROBLEMATIQUE

Un don d'immeubles de rapport est fait à une collectivité. Le produit des locations est estimé à plus de 100 000€ par an. Ce don est assorti d'une contrepartie du paiement d'une rente annuelle de 60 000€ pour la veuve du donateur qui a 70 ans.
Comment l'enregistrer au niveau de la collectivité ?

LES PRINCIPES GENERAUX

Plusieurs étapes sont nécessaires avant d'enregistrer ce don :

En préalable, il est nécessaire d'évaluer les charges d'entretien liées à l'entretien de ces biens ainsi que les risques de non-paiement des loyers afin de préparer la délibération d'acceptation du legs.

Une fois le bien accepté, il faut l'intégrer au patrimoine :

1. Faire évaluer par France domaine les immeubles de rapport (et aussi les terrains sur lesquels sont construits les bâtiments) pour les enregistrer à l'actif.
2. Une fois cette évaluation faite l'intégration se fait par opération d'ordre budgétaire :
 - Mandat 2132 et mandat 2115 (construction et terrain) chapitre 041
 - Titre 10251 (chapitre 040)
3. S'agissant d'un legs grevé de charges, il convient de s'assurer de la bonne couverture budgétaire de la charge induite en provisionnant la charge de la rente à payer sur une évaluation basée sur l'espérance de vie restant x années X 60 000€.

Une délibération devra être prise pour constater cette provision par opérations d'ordre semi budgétaire ou budgétaire (si option en budgétaire) :

Débit 6815 (chapitre 042)

Crédit 1581 / 2 (chapitre 040 si le choix de l'option budgétaire a été pris)

Chaque année :

- Les loyers devront être encaissés en produit en opération réelle par un titre au compte 752
- La rente devra être payée en charge : Mandat au compte 668
- La quote part de provision devra être reprise, ce qui neutralisera la charge par opération d'ordre semi budgétaire ou budgétaire (si option en budgétaire) :

En cas de décès avant date calculée d'espérance de vie, la totalité de la provision en reste (solde de la provision) devra être reprise :

Débit 1581 / 2 (chapitre 040 si le choix de l'option budgétaire a été pris)

Crédit 7815 (chapitre 042)

Les hypothèses :

- Le bien est évalué à 800K€ dont 150K pour le terrain et 650K pour la construction
- L'espérance de vie est de 90 ans
- La rente à verser est de 60K
- Le produit des locations est de 100K
- La veuve est âgée de 70 ans

Au vu de ces hypothèses, la provision à constituer est de 20 ans x 60K, soit 1 200K€.

	Débit		Crédit	
	Comptes		Comptes	
Année d'acceptation du don grevé de charges				
Intégration du don immobilier – Opération d'ordre budgétaire	2115 (terrain) chap. 041	150K	10251 Chap. 040	800K
	2132 (construc- tion) chap. 041	650K		
Provision de la charge annuelle en totalité sur la période – Opération d'ordre budgétaire ou semi budgé- taire	212X	20K	40XX (chez le comptable)	20K
Tous les ans				
Encaissement des loyers – opération réelle	752 (loyers)	100K		
Paiement de la rente – opération réelle			668 (rente)	60K
Reprise de la quote part de provi- sion (1/20)	1581 (non bud- gétaire en cas de régime semi budgétaire) 1582 Chap. 040 en cas de régime budgétaire	60K	7815 Chap. 042	60K