

Cas d'un échange d'immobilisations

Ce cas s'applique tant aux échanges de biens immobilisés qu'aux immobilisations financières

LA PROBLEMATIQUE

Deux collectivités A et B s'échangent deux terrains d'une valeur respective au bilan de 100K€ (A) et de 200K€ (B).

Les valeurs estimées des deux biens sont de 350K€ pour A et 250K€ pour B.

Comment comptabiliser cette opération sachant que l'échange dégage une soulte au profit de B ?

LES PRINCIPES GENERAUX

En matière d'échange, le principe est de constater des cessions et ventes.

Ce type d'opération se traduit donc en matière comptable et budgétaire par des opérations d'ordre budgétaire et éventuellement opération réelle (« soulte »).

Ainsi, un échange de terrains entre deux collectivités s'analyse comme une cession et une vente pour chacune d'entre elles.

En cas de « soulte » (valeur supérieure d'un terrain par rapport à l'autre), celle-ci s'analyse comme une recette de cession.

LES SOLUTIONS PRATIQUES

| | Terrain A | Terrain B |
|-----------------|-----------|-----------|
| Valeur au bilan | 100 | 200 |
| Valeur de vente | 350 | 250 |

1ère étape : Cession du terrain de A contre acquisition du terrain de B

A noter que les opérations de cession et acquisition doivent être constatées avant constatation de la plus ou moins value.

a) Cession : La collectivité A va donc constater une opération de cession pour son bien de 100K€ estimé 350K€

Sortie du bien (opération d'ordre budgétaire):

- Débit du compte 675 (chap 042) avec constatation de la moins-value : 100K€
- Crédit du compte 211 (chap 040) pour sortie le terrain : 100K€

Constatation de la cession (échange) opération réelle :

- Débit du compte bancaire pour le montant de la soulte à décaisser au profit de la collectivité B : 100K€
- Crédit du compte de constatation de la plus-value (C/775) : 350K€ se décomposant en :
 - o Pour le montant du bien échangé : 250K€ (contrepartie au compte 211, voir partie ci-dessous acquisition)
 - o Pour le montant de la soulte : 100K€

b) Acquisition du terrain B d'une valeur de 250K€

Constatation de l'acquisition (échange) opération réelle :

- Débit du compte 211 **pour l'entrée du bien** venant en échange : 250K€ (valeur d'estimation)
- Crédit du compte de constatation de la plus-value (C/775) : Pour le montant du bien échangé : 250K€ (cf. ci-dessus)

c) Constatation de la plus-value (opération d'ordre budgétaire) :

- Débit du compte 6761 (chap 042) pour 150K€
- Crédit du compte 192 (chap 040) pour 150K€

Synthèse pour la collectivité A

| | | Débit | | Crédit | |
|----------------------------|--------------------------|------------|---------|-----------|---------|
| | | Comptes | Montant | Comptes | Montant |
| Sortie du terrain A | | 675 (042) | 100 | 211 (040) | 100 |
| Constatation de la cession | Acquisition du terrain B | 211 | 250 | 775 | 250 |
| Plus ou moins value | | 6761 (042) | 150 | 192 (040) | 150 |

1ère étape : La collectivité B de la même façon constate les opérations de cession et d'acquisition. Elle vend son bien d'une valeur de 200 pour acquérir un bien d'une valeur de 350

a) Cession du bien :

Sortie du bien (opération d'ordre budgétaire) :

- Débit du compte 675 (chap 042) avec constatation de la moins-value : 200K€
- Crédit du compte 211 (chap 040) pour sortie le terrain : 200K€

Constatation de la cession (opération réelle) :

- Débit du compte bancaire pour le montant de la soulte à décaisser au profit de la collectivité A : 100K€
- Crédit du compte de constatation de la plus value (compte 775) :
 - o 250K€
 - o Pour le montant de la soulte à payer à A : 100K€

b) Acquisition du bien : Constatation de l'acquisition et la cession (opération réelle) :

- Débit du compte 211 pour l'entrée du bien A venant en échange pour 350 €
- Crédit du compte de constatation de la plus value (compte 775) :
 - o 250K€ valeur de vente du terrain B
 - o Pour le montant de la soulte à payer à A : 100K€

Débit du compte bancaire pour le montant de la soulte à décaisser au profit de la collectivité A : 100K€

c) Constatation de la plus-value (opération d'ordre budgétaire) :

- Débit du compte 6761 (chap 042) pour 50K€
- Crédit du compte 192 (chap 040) pour 50K€

Synthèse pour la collectivité B

| | | Débit | | Crédit | |
|----------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Comptes | Montant | Comptes | Montant |
| Sortie du terrain A | | 675 (042) | 200 | 211 (040) | 200 |
| Constatation de la cession | Acquisition du terrain B | 211 | 350 | 775 | 250 |
| | Constatation de la soulte | | | 775 | 100 |
| Plus ou moins value | | 6761 (042) | 50 | 192 (040) | 50 |