

8 - Vente en l'état d'achèvement futur

Quels textes de référence ?

Instruction M14

Tome 2 Le cadre budgétaire – Titre 3 l'exécution budgétaire – chapitre 3 description d'opérations spécifiques

Instruction M52

Tome 2 Le cadre budgétaire – Titre 3 l'exécution budgétaire – chapitre 3 description d'opérations spécifiques

Instruction M71

Tome 2 Le cadre budgétaire – Titre 3 l'exécution budgétaire – chapitre 3 description d'opérations spécifiques

Instruction M4

Titre 2 Le cadre comptable – Chapitre 2 le fonctionnement des comptes

Article D 1617-19 du CGCT

De quoi parle t- on ?

Aux termes de l'article 1601-3 du code civil, « la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. ».

Il s'agit donc d'une opération particulière de cession ou de vente d'une immobilisation.

Comment justifier l'opération ?

- Délibération autorisant la signature du contrat ;
- Contrat authentique de VEFA
- Décomptes.

Comment les enregistrer en comptabilité ?

Collectivité bénéficiaire

☞ Ordonnateur

Il s'agit d'une opération budgétaire, il y a donc émission de mandat et titre par l'ordonnateur. Un flux va donc être émis par l'ordonnateur pour constater la sortie de l'immobilisation.

L'ordonnateur doit impérativement suivre plusieurs étapes afin que l'opération puisse être prise en compte au niveau de son propre inventaire (sortie) et au niveau de l'inventaire du comptable.

Il doit :

- intégrer dans son inventaire l'immobilisation à partir des informations fournies par le vendeur, notamment la désignation du bien et sa valeur.
- Affecter un numéro inventaire au bien remis
- Transmettre l'information au comptable :
 - Emission d'un mandat au compte 23X, pour le montant des sommes déjà versées
- Réaliser un suivi en engagement hors bilan (classe 8) des sommes qui seront dues au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Si le versement intervient en une seule fois au moment de l'échange du bien. Le 23 ne serait donc mouvementé qu'une seule fois, au moment de l'échange. Le passage au 21 interviendrait sur un exercice ultérieur, à réception des travaux pour un montant connu et comptabilisé dès l'origine. La classe 8 n'aurait pas à être mouvementée.

En prévision :

Budget
Crédits à prévoir au chapitre 23 ou opération

☞ Comptable

S'agissant d'une opération d'ordre budgétaire, des titre / mandat et flux sont transmis au comptable par l'ordonnateur.

L'ordonnateur envoie au comptable un certificat administratif précisant notamment, la désignation du ou des biens et numéro(s) inventaire.

A la réception des pièces justificatives, **le comptable** :

- Enregistre le bien reçu aux comptes :

Débit	Crédit
compte 23X - mandat	compte 404X

La fiche inventaire afférente au bien doit également être constituée dans le module inventaire d'Hélios.

Collectivité cédante

☞ Ordonnateur

Il s'agit d'une opération budgétaire, il y a donc émission de mandat et titre par l'ordonnateur.
Dans la comptabilité d'une collectivité qui procède à une vente en l'état futur d'achèvement, dès lors que le transfert de propriété s'effectue au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et que les biens n'ont pas vocation à terme à intégrer son patrimoine, il convient de retracer les travaux en question au compte 458 « *Opérations d'investissement sous mandat* ».

Il doit :

- ☐ Transmettre l'information au comptable par :
 - ✓ Emission d'un mandat au compte 4581+n° de l'opération du mandat pour constater les dépenses engagées par la commune sur la partie du bâtiment faisant l'objet de la vente en l'état futur d'achèvement;
 - ✓ Emission d'un titre au compte 4582 + numéro de l'opération du mandat retraçant l'encaissement du prix payé par l'acquéreur ainsi que les éventuelles subventions versées par des tiers et directement affectées à cette opération ;
- ☐ Réaliser un suivi annexe de l'opération pour compte de tiers

En prévision :

	BUDGET	
SI	4581	4582
SF		

☞ Comptable

Les dépenses engagées par la commune sur la partie du bâtiment faisant l'objet de la vente en l'état futur d'achèvement doivent donc être retracées au débit du compte 4581 « *Opérations d'investissement sous mandat – dépenses* » :

Débit	Crédit
compte 4581- mandat	compte 4XX

L'encaissement du prix payé par l'acquéreur ainsi que les éventuelles subventions versées par des tiers et directement affectées à cette opération doivent être retracées :

Débit	Crédit
compte 515	compte 4582 xxxx- titre

Par ailleurs, la différence entre le prix convenu dans l'acte et le montant des versements imputés au compte 4582 est suivie, en comptabilité hors bilan, à la fois en engagement donné (compte 8018 "Autres engagements donnés") et en engagement reçu (8028 "Autres engagements reçus").

VEFA – Vente en l'état d'achèvement futur : Illustration

Hypothèse :

Acquisition en VEFA par une collectivité ou un établissement d'un bien pour 550. Le paiement se fera en plusieurs tranches :

Au début des travaux : 100

Puis 4 paiements de 100 en fonction de l'avancement des travaux

1 paiement de 50 à la réception des travaux.

Détail des dépenses et recettes liées au mandat :

Montant total des dépenses : 560

Montant total des recettes : 550

La différence 10 s'analyse comme une subvention d'équipement.

Collectivité ou établissement bénéficiaire

(Acheteur)

☞ Ordonnateur

➤ Pendant les travaux

Opération budgétaire → Prévisions budgétaires :

	Dépenses	Montant	Recettes	Montant
SI	23 ou opération	100 X 5 +50 + 10		
SF				

➔ Emission d'un mandat sur le compte 23X à chaque paiement

➤ A la fin des travaux – PV de remise et DGD

Opération d'ordre non budgétaire → aucune prévision budgétaire à prévoir

☞ Comptable

➤ Pendant les travaux

	Débit (mandat)	somme	Crédit	Somme
1^{er} paiement	23X	100	4041	100
2^{ème} paiement	23X	100	4041	100
3^{ème} paiement	23X	100	4041	100
4^{ème} paiement	23X	100	4041	100
5^{ème} paiement	23X	100	4041	100
6^{ème} et solde	23X	50 + 10	4041	50 + 10

➤ A la fin des travaux, sur demande de l'ordonnateur avec certificat administratif

Débit	Crédit	Somme
23X	21X	560

Collectivité ou établissement réalisant les travaux et cédant le bien

(Vendeur)

☞ Ordonnateur

➤ Pendant les travaux

Opération budgétaire → Prévisions budgétaires à prévoir

	Dépenses	Montant	Recettes	Montant
SI	4581	600	4582	500
SF				

→ Emissions de mandats pour les dépenses compte 4581X

→ Emissions de titres pour les recettes compte 4582X

☞ Comptable

➤ Pendant les travaux

→ Prend en charge et paye les mandats émis :

Débit	Crédit	Somme
4581X	40X	560

→ Prend en charge et recouvre les recettes :

Débit	Crédit	Somme
41X	4582X	550

☞ Ordonnateur

➤ A la fin des travaux

Les comptes 4581X et 4582X doivent être égaux et ils se soldent l'un par l'autre. La différence de 50 entre les dépenses et recettes s'analyse comme une subvention d'équipement :

Opération budgétaire : prévisions budgétaires

	Dépenses	Montant	Recettes	Montant
SI	204	10	4582	10
SF				

Exécution budgétaire :

→ Emission d'un mandat au compte 2044X

→ Emission d'un titre au compte 4582X

☞ Comptable

➤ A la fin des travaux

Comptabilisation de la subvention

Débit	Crédit	Somme
(mandat)	(titre)	
2044X	4582X	10

Apurement des comptes 4581/4582

Débit	Crédit	Somme
4582X	4581X	560

