

APPLICATION 42

Construction sur sol d'autrui

L'entité AUTRUAS a fait construire courant N un atelier industriel sur un terrain dont elle est locataire. Le coût total de l'atelier industriel s'élève à 60 000 000 F. Les travaux sont achevés et facturés le 01/10/N. La durée d'utilité de l'atelier est de 15 ans. Le bail expire dans 15 ans. A l'expiration du bail, l'entité AUTRUAS percevra une indemnité d'éviction de 10 000 000 F.

1. Comptabilisation des écritures en N

232		01/10/N		
		Bâtiments industriels sur sol d'autrui	60 000 000	
	4812	Fournisseurs d'investissements – immobilisations corporelles		60 000 000

La durée d'utilité du bâtiment industriel correspond à la durée du bail : 15 ans.

Dotation aux amortissements de N : $[(60\,000\,000 - 10\,000\,000) / 15] \times 3 / 12 = 833\,333$

6813		31/12/N		
		Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	833 333	
	2832	Amortissement bâtiment industriel sur sol d'autrui (Annuité comptable)		833 333

2. Comptabilisation chez l'entité AUTRUAS à l'expiration du bail

521		01/10/N+15		
		Banques	10 000 000	
	822	Produits des cessions d'immobilisations corporelles (Facture n°...)		10 000 000

6813	2832	31/12/N+15		3 333 333	3 333 333
		Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles			
812	2832	Amortissement bâtiment industriel sur sol d'autrui <i>(Annuité comptable : (60 000 000 – 10 000 000)/15)</i>		10 000 000	50 000 000
		31/12/N+15			
2832	232	Valeurs comptables des cessions d'immobilisations corporelles		50 000 000	60 000 000
		Amortissement bâtiment industriel sur sol d'autrui [(60 000 000 – 10 000 000) / 15] x 15 Construction sur sol d'autrui <i>(Décomptabilisation du bâtiment)</i>			

3. Comptabilisation chez le propriétaire du terrain à l'expiration du bail

1^{er} cas : une indemnité d'éviction est prévue au contrat

		01/10/N+15			
231		Bâtiments, installations techniques et agencements		10 000 000	
	521	Banques			10 000 000
		<i>(Indemnité versée à l'expiration du bail)</i>			

2^e cas : aucune indemnité d'éviction n'est prévue au contrat. La valeur actuelle est de 10 000 000 F

		01/10/N+15			
231		Bâtiments, installations techniques et agencements		10 000 000	
	841	Produits HAO constatés			10 000 000
		<i>(Indemnité non versée à l'expiration du bail)</i>			

🔊 **Remarque :** Lorsqu'il s'agit d'un bien d'une valeur actuelle jugée significative par la direction de l'entité, il est recommandé d'utiliser le compte 148 Autres subventions d'investissement au lieu du compte 841 Produits HAO constatés afin d'étaler le produit sur la période d'amortissement du bien.

APPLICATION 43**Rentes viagères**

Une entité a acquis le 1er Octobre N, un ensemble immobilier à usage administratif et commercial évalué à 350 000 000 (dont 50 000 000 pour le terrain le 1^{er} Octobre N). Cette acquisition donne lieu à un versement initial (bouquet) de 110 000 000 et le solde faisant l'objet d'une rente viagère annuelle de 20 000 000 payable le 1^{er} Octobre de chaque année.

La durée d'utilité du bâtiment est 30 ans.

Considérons les hypothèses suivantes

Hypothèse 1 : Décès du crédirentier le 15/12/N+5

Hypothèse 2 : Décès du crédirentier le 10/11/N+ 14

1. Au titre des exercices N et N+1, les écritures suivantes seront passées :

• **Exercice N**

		01 / 10 / N			
2232		Terrains bâtis	50 000 000		
2313		Bâtiments Administratifs et Commerciaux	300 000 000		
	521	Banques		110 000 000	
	1681	Rentes viagères capitalisées		240 000 000	
		31/ 12 /N			
6813		Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	2 500 000		
	2831	Amortissements des bâtiments (Opération de dotation $300\,000\,000 \times 1/30 \times 3/12$)		2 500 000	

• **Exercice N+1**

		01/ 10 /N+1			
1681		Rentes viagères capitalisées	20 000 000		
	521	Banques		20 000 000	
		31/12/N+1			
6813		Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	10 000 000		
	2831	Amortissements des bâtiments (Opération de dotation $300\,000\,000 \times 1/30$)		10 000 000	

2. Hypothèse 1 : Décès du crédirentier le 15/12/N+5

- A la date du 15/12/ N+5 :

- ✓ le débirentier a effectué 5 versements pour un montant total de : $20\,000\,000 \times 5 = 100\,000\,000$
- ✓ le solde du compte **1681 Rentes viagères capitalisées** : $240\,000\,000 - 100\,000\,000 = 140\,000\,000$

Ce compte doit être soldé avec, en contrepartie, la constatation d'un produit hors activités ordinaires.

15/12/ N+5				
1681		Rentes viagères capitalisées	140 000 000	
	841	Produits HAO constatés		140 000 000

3. Hypothèse 2 : Décès du crédirentier le 10/11/N+ 14

- Exercice N+12

A la date du 01/10/N+12, le débirentier a effectué 12 versements pour un montant total de : $20\,000\,000 \times 12 = 240\,000\,000$.

Au 01/10/N+13 et au 01/10/N+14, le compte **1681 Rentes viagères capitalisées** est soldé. Les versements effectués sont comptabilisés en charges HAO.

01/10/N+13				
831		Charges HAO constatées	20 000 000	
	521	Banques		20 000 000

01/10/N+14				
831		Charges HAO Constatées	20 000 000	
	521	Banques		20 000 000

🔊 **NB : Lorsqu'il s'agit d'un mode de financement lié aux activités ordinaires de l'entité, les comptes 6781 et 7781 seront utilisés au lieu des comptes 831 et 841.**