

9 - Acquisition d'un bien en viager

Quels textes de référence ?

Instruction M14

Tome 2 – Titre 3 – chapitre 3 « description d'opérations spécifiques »

Instruction M52

Tome 2 – Titre 3 – chapitre 3 « description d'opérations spécifiques »

Instruction M71

Tome 2 – Titre 3 – chapitre 3 « description d'opérations spécifiques »

Instruction M4

Titre 2 – Chapitre 21 – Compte 168

Annexe 10

Décret du 25 mars 2007 pour les pièces justificatives – Rubrique 513. Article D 1617-19 du CGCT

De quoi parle-t-on ?

L'acquisition d'un bien en viager par une collectivité constitue une acquisition d'immobilisation corporelle assortie de conditions particulières.

L'entrée du bien dans l'actif de l'acquéreur est comptabilisée pour la valeur stipulée dans l'acte.

Le transfert de propriété a lieu à la signature de l'acte.

L'acte règle des relations entre les parties : toujours se référer à l'acte pour connaître les stipulations contractuelles prévues.

Comment justifier l'opération ?

👉 Ordonnateur

A la signature de l'acte, l'ordonnateur joindra au mandat ou un titre émis à titre de pièce justificative une copie de l'acte et les pièces justificatives prévues à la rubrique 513 du décret du 25 mars 2007 sur les pièces justificatives.

Aux mandats de paiement des rentes, l'ordonnateur joindra au mandat une copie de l'acte et les pièces justificatives prévues à la rubrique 513 du décret du 25 mars 2007 sur les pièces justificatives.

L'ordonnateur comme le comptable doivent se référer aux clauses contractuelles de l'acte.

Comment les enregistrer en comptabilité ?

👉 Ordonnateur

➤ Cette opération donne lieu à des opérations d'ordre budgétaire et à des opérations réelles,

L'ordonnateur **doit à la signature de l'acte** :

- ❑ Identifier précisément l'immobilisation acquise en viager – localisation exacte, lui attribuer un numéro d'inventaire physique et/ou comptable,
- ❑ Emettre un mandat au compte 21X pour le prix stipulé dans l'acte – opération d'ordre budgétaire
- ❑ Emettre un titre sur le compte 16878 « autres dettes – autres organismes et particuliers » - opération d'ordre budgétaire.
- ❑ Mettre à jour son inventaire physique et comptable.
- ❑ Mettre à jour son état de la dette

L'ordonnateur doit **au fur et à mesure de l'exigibilité des rentes viagères** – se référer aux clauses de l'acte :

- ❑ Emettre un mandat sur le compte 16878 « autres dettes – autres organismes et particuliers » – opération réelle. A la date d'exigibilité de la rente.
- ❑ Mettre à jour l'état du passif et suivre l'apurement du compte 16878 relatif à ce bien précis afin d'être en mesure de connaître à tout moment le solde restant à payer au crédientier (vendeur)
 - ↳ *Information nécessaire afin de connaître la situation au moment du décès du crédientier.*
 - ↳ *Information nécessaire également afin d'imputer les arrérages au compte 678 une fois que les arrérages excèdent le montant des rentes capitalisées, en vas de vie du crédientier.*

👉 Comptable

A la signature de l'acte, le comptable reçoit les mandats et titres et le comptable :

- ❑ enregistre les opérations suivantes :

Opération d'ordre budgétaire

Débit	Crédit
21X	16878

- ❑ Met à jour l'état de l'actif
 - ↳ *Veiller à la mise à jour du module inventaire hélios*
- ❑ Met à jour l'état du passif – constatation de la dette -

Au fur et à mesure de l'exigibilité des rentes viagères, le comptable reçoit les mandats correspondant au paiement des rentes viagères et il :

- ❑ Prend en charge les mandats reçus :

Opération réelle

Débit	Crédit
16878	46711

- ❑ Procède au paiement :

Opération réelle

Débit	Crédit
46711	515

➔ Décès du crédientier (le « vendeur ») avant apurement de la dette :

Consulter l'acte pour connaître les clauses particulières

Procédure habituelle :

Les versements de la rente au crédientier s'arrêtent ; le compte 16878 « autres dettes – autres organismes et particuliers » va être soldé par la comptabilisation d'un produit exceptionnel.

👉 Ordonnateur

- ❑ Emet un mandat sur le compte 16878 – opération d’ordre budgétaire
- ❑ Emet un titre sur le compte 7788 – opération d’ordre budgétaire

Le mandat et le titre sont justifiés par une copie de l’acte et les pièces relatives au décès du crédentier .

- ❑ Met à jour son état de la dette – dette soldée.

👉 Comptable

A la réception du mandat et du titre, le comptable :

- ❑ Prend en charge le mandat et le titre.

Débit	Crédit
16878	7788

- ❑ Met à jour l’état du passif.

➔ Décès du crédentier (le « vendeur ») après apurement de la dette :

Les montants (arrérages) versés au crédentier (« vendeur ») qui excèdent le montant des rentes capitalisées sont considérés comme des charges exceptionnelles et comptabilisées au compte 678 « autres charges exceptionnelles ».

👉 Ordonnateur

- ❑ Il émet un mandat sur le compte 678 : ce mandat sera justifié par un copie de l’acte et la situation du bien (apurement du compte 16878)

👉 Comptable

- ❑ Il prend en charge le mandat et procède au paiement dans les conditions habituelles
- ❑ Il vérifie la situation du bien au niveau de l’apurement (état du passif) afin de s’assurer que l’imputation sur le compte 678 est correcte.

Acquisition d'un bien en viager : Illustration

Hypothèse : Valeur du bien indiquée dans l'acte : 1000

Montant de la rente viagère : 50 par an

A la signature de l'acte

☞ *Ordonnateur*

Opération d'ordre budgétaire → Prévisions budgétaires

	Dépenses		Recettes	
SI	041	1000	041	1000
SF				

→ Exécution :

	MANDATS		TITRES	
SI	21X (chapitre 041)	1000	16878 (chapitre 041)	1000
SF				

☞ *Comptable*

Débit (mandat)	Crédit (Titre)	Montant
21X	16878	1000

Exigibilité de la rente viagère

☞ *Ordonnateur*

Opération réelle → Prévisions budgétaires

	Dépenses		Recettes	
SI	16	50		
SF				

→ Exécution :

	MANDATS		TITRES	
SI	16878	50		
SF				

Comptable

- Prend en charge le mandat

<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>	<i>Montant</i>
16878	46711	50

- Paye le mandat

<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>	<i>Montant</i>
46711	515	50

Décès du crédientier (le vendeur)

Hypothèse 1: décès du crédientier avant apurement de la dette.

Le crédit rentier décède au bout de 5 ans (5 annuités ont été payées soit : 250)

Ordonnateur

Opération d'ordre budgétaire → prévisions budgétaire

	Dépenses		Recettes	
SI	040	750		
SF			042	750

→ Exécution

	MANDATS		TITRES	
SI	16878 (chapitre 040)	750		
SF			7788 (chapitre 042)	750

Comptable

- Prend en charge le mandat et le titre

<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>	<i>Montant</i>
16878	7788	750

Hypothèse 2: décès du crédientier après apurement de la dette

Le crédit rentier décède au bout de 25 ans - au bout de 20 ans la dette est soldée ; les annuités de la rente payées postérieurement sont considérées comme des charges exceptionnelles

☞ Ordonnateur

Opération réelle → prévisions budgétaires

	Dépenses		Recettes	
SI				
SF	67		50	

→ Exécution

	MANDATS		TITRES	
SI	6788	50		
SF				

☞ Comptable

- Prend en charge le mandat

<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>	<i>Montant</i>
6788	46711	50

- Paye le mandat

<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>	<i>Montant</i>
46711	515	50