

INSTRUCTION

N° 98-017-M31 du 22 janvier 1998

NOR : BUD R 98 00017 J

Texte publié au BOCP

**INSTRUCTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE APPLICABLE AUX OFFICES PUBLICS
D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ET AUX OFFICES PUBLICS D'AMÉNAGEMENT ET DE
CONSTRUCTION SOUMIS AUX RÈGLES DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE**

ANALYSE

Diffusion de la circulaire interministérielle relative à la mise à jour de l'instruction M31

Date d'application : 01/01/1998

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ;
OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ; COMPTABILITÉ

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGF	TPGR	DOM	TPG	RF	T							

DIFFUSION

GT 9

DIRECTION DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Sous-direction D - Bureau D2

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance des comptables la circulaire interministérielle du 16 janvier 1998 NOR ECO R9806088C relative à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable applicable aux offices publics d'HLM et aux offices publics d'aménagement et de construction soumis aux règles de la comptabilité publique.

Le tome II de l'instruction M31 sera prochainement mis à jour de ces modifications.

Toute difficulté d'application devra être portée à la connaissance de la direction, bureau D2.

LE DIRECTEUR DE LA COMPTABILITE PUBLIQUE

Pour le Directeur de la Comptabilité Publique

LE SOUS-DIRECTEUR CHARGE DE LA SOUS-DIRECTION D

PIERRE-LOUIS MARIEL

ANNEXE : Circulaire interministérielle du 16 janvier 1998 n°NOR ECO R9806088C portant mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable applicable aux offices publics d'HLM et aux offices publics d'aménagement et de construction soumis aux règles de la comptabilité publique.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES
ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION DE L'HABITAT
ET DE LA CONSTRUCTION

DIRECTION DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

BUREAU CH/HM2

BUREAU D2

Circulaire du 16 janvier 1998

NOR ECO R9806088C

Le Ministre de l'Equipeement, des Transports et du Logement,

Le Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie,

à

Mesdames et Messieurs les Préfets,

Mesdames et Messieurs les Trésoriers-Payeurs Généraux,

OBJET : Mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable applicable aux offices publics d'HLM et aux offices publics d'aménagement et de construction soumis aux règles de la comptabilité publique.

A compter du 1er janvier 1998, les modifications suivantes sont applicables.

ANNEXE (suite)

I Les comptes suivants sont créés***4313 Contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS)***

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en oeuvre est précisée par la circulaire du Ministère des Affaires Sociales du 2 février 1996.

444 Impôts sur les bénéfices***4788 Autres******580 Virements internes - Virements informatiques******586 Virements internes - Titre Interbancaire de Paiement (TIP)******63581 Contribution sur les logements à usage locatif***

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution annuelle sur les logements à usage locatif qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Cette contribution, instituée par la loi de finances pour 1996 n°95-1346 du 30 décembre 1995, est définie à l'article 302 ZC bis du code général des impôts.

63588 Autres***Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes***

Ce compte est à subdiviser pour pouvoir répondre aux besoins de la gestion.

Les subdivisions suivantes **doivent** être ouvertes :

66111 - Réserves foncières

66112 - Opérations locatives

661121 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais - avances

661122 - Opérations locatives - Financement définitif

6611221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif

6611222 - Opérations locatives démolies ou cédées

661123 - Intérêts compensateurs et différés

ANNEXE (suite)

661124 - Intérêts de préfinancement consolidables

66113 - Grosses réparations

66114 - Accession à la propriété (crédits relais et préfinancement)

66115 - Gestion de prêts, accession

66116 - Opérations d'aménagement

66118 - Autres destinations

6688 Autres

Sont comptabilisées notamment dans ce compte les pénalités payées à l'occasion d'un remboursement anticipé d'emprunt.

67181 Suppléments de loyer de solidarité imputés sur le prix de vente

Ce compte est débité par le crédit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » du montant des suppléments de loyer versés par le locataire acquéreur, au cours des cinq dernières années précédant son achat et qui sont imputés sur le prix de vente du logement en application de l'article L 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation depuis la loi n°96-162 du 4 mars 1996.

67182 Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs

Il s'agit des frais de montage et de commercialisation internes ou externes rattachés à l'immeuble vendu qui viennent en déduction de la plus-value sur cession de l'immeuble.

67188 Autres

67881 Remboursement de l'aide publique

Ce compte enregistre le remboursement de tout ou partie des subventions consécutif à une vente ou à une démolition du patrimoine.

Dans le cas de la vente d'un immeuble, le remboursement de l'aide publique correspondante vient en déduction de la plus value sur cession de l'immeuble.

67888 Autres

Sont comptabilisés notamment dans ce compte les remises gracieuses de dettes ainsi que l'inscription en charges des éléments d'actif immobilisés suite à abandon de projet.

7047 Loyers de logements en location-accession et accession invendus

70471 Loyers des logements en location-accession

ANNEXE (suite)

70472 Loyers des logements en accession invendus**7048 Autres**

Sont comptabilisées notamment dans ce compte les indemnités d'occupation par des occupants sans droit ni titre.

77181 Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité

Est comptabilisée notamment dans ce compte la pénalité forfaitaire que le locataire doit acquitter lorsqu'il ne répond pas à l'enquête sur les suppléments de loyers de solidarité en application des articles L 441-9, L 442-5 et R 441-25 du code de la construction et de l'habitation (loi n°96-355 du 25 avril 1996).

77188 Autres**II Les commentaires des comptes suivants sont modifiés:*****Compte 10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières***

Remplacer le 3ème alinéa par :

« Si le résultat est insuffisant, il sera prélevé à due concurrence sur le compte de report à nouveau ou sur un compte de réserves, à concurrence du solde créditeur de ce compte. »

Remplacer le 6ème alinéa par :

« Cette différence est minorée pour la détermination de la plus-value nette:

- des frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 67182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs »;
- du remboursement de l'aide publique inscrite au compte 67881 « Remboursement de l'aide publique »;
- du montant des suppléments de loyer de solidarité enregistrés au compte 67181 « Suppléments de loyer de solidarité imputés sur le prix de vente des logements ».

16 Emprunts et dettes assimilées

Au 5ème alinéa, ajouter sous « ...22 Opération locatives ...définitif » les subdivisions suivantes :

- ...221 Opérations locatives (neuf et amélioration) financement définitif
- ...222 Opérations locatives démolies ou cédées

ANNEXE (suite)

2313135 Coûts internes

Le commentaire de ce compte est remplacé par :

« Les coûts internes sont constitués, tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation, par:

- les coûts internes de maîtrise d’ouvrage (y compris les frais de conduite d’opération effectués par l’office lui-même);
- les frais de direction d’investissement.

Il est rappelé qu’il s’agit notamment des frais de personnels affectés directement à ces tâches engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés raisonnablement à un programme déterminé.

Les organismes doivent respecter le principe de l’imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel d’activité de l’organisme par rapport à sa capacité de production.

Les frais de recherche et les frais d’administration générale ne peuvent pas être pris en compte pour le calcul des coûts internes.

Ce compte est débité par le crédit du compte 72 « Production immobilisée ». »

6451 Cotisations à l’URSSAF

Est également comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d’activité et de remplacement dont la mise en oeuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires Sociales n°96-71 du 2 février 1996.

6478 Autres

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les taxes sur les contributions pour le financement des prestations complémentaires de prévoyance (Article 8 de l’ordonnance n° 96 -51 du 24 janvier 1996 relative aux mesures urgentes tendant au rétablissement de l’équilibre financier de la sécurité sociale - articles L 137-1 à L 137-4 nouveaux du code de la sécurité sociale, Instruction n°96-042 MO du 26 avril 1996). Ce compte est débité par le crédit du compte 4318 « Sécurité Sociale - Autres versements ».

7062 Rémunération sur gestion de prêts

Ajouter dans les exemples « - quote-part d’assurance ».

ANNEXE (suite)

743 Subventions d'exploitation

Ajouter l'alinéa suivant :

« Sont également comptabilisées dans ce compte les subventions accordées au titre des opérations en accession. »

III Les schémas comptables suivants sont modifiés ou créés

Le dernier alinéa du paragraphe 2.2. **chapitre 5** « Comptabilisation des démolitions de logements HLM construits avec l'aide de l'Etat » est remplacé par :

« La quote-part de subvention restant à inscrire au compte de résultat est transférée au compte 777 par le débit du compte 139. Les comptes 131, 132 ou 138 sont soldés par le crédit du compte 139. »

Le **chapitre 11** « Comptabilisation des cessions de logements locatifs des organismes d'HLM » est modifié et le **chapitre 13** « Comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumises à la livraison à soi même » est créé conformément à l'annexe jointe à la présente circulaire.

*Le Ministre de l'Equipeement, des Transports
et du Logement*

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur de l'Habitat et de la Construction

*Le Ministre de l'Economie, des Finances
et de l'Industrie*

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur de la Comptabilité publique

Pierre-René LEMAS

Michel GONNET

ANNEXE (suite)

CHAPITRE 11

COMPTABILISATION DES CESSIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS DES ORGANISMES D'FLM

I VENTE DE LOGEMENTS

1. TEXTES DE RÉFÉRENCE

(inchangés)

2. HYPOTHÈSE DE TRAVAIL

L'immeuble est vendu au bout de 15 ans.

2.1. VALEUR DU LOGEMENT VENDU

- Terrain	6 000
- Construction	<u>54 000</u>
- Total valeur d'origine	60 000
- Amortissements linéaire (sur 45 ans) pratiqués à la date de la vente	<u>(18 000)</u>
- Valeur comptable nette de l'immeuble à la vente	42 000

2.2. FINANCEMENT DU LOGEMENT VENDU

- Emprunt	55 000
- Subvention	4 500
- Fonds propres	<u>500</u>
Total	60 000
- Capital restant dû sur emprunt au moment de la vente	38 000
- Montant de la subvention transférée au compte de résultat	1.500

ANNEXE (suite)

2.3. TRAVAUX D'AMÉLIORATION EFFECTUÉS ANTÉRIEUREMENT (5 ANS AVANT LA VENTE)

- Valeur d'origine	25 000
- Amortissements pratiqués à la date de la vente	<u>(5 000)</u>
Valeur comptable nette	20 000

2.4. FINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

- Subvention PALULOS	5 000
- Emprunt sur 15 ans	17 500
- Fonds propres	<u>2 500</u>
Total	25 000
- Montant de la subvention PALULOS transférée au résultat jusqu'à la date de la vente	1 000
- Capital restant dû sur l'emprunt amélioration au moment de la vente	14 000

2.5. TRAVAUX À RÉALISER PRÉALABLEMENT À LA VENTE 30 000**2.6. PRIX DE VENTE**

- Partie du prix payable comptant	120 000
- Partie du prix payable par versements échelonnés	<u>30 000</u>
Total prix de vente	150 000

2.7. FRAIS DE MONTAGE ET DE COMMERCIALISATION 10 000**3. SCHÉMA DE COMPTABILISATION****3.1. EXÉCUTION DES TRAVAUX PRÉALABLES À LA VENTE**

Au fur et à mesure des situations de travaux.

Débit	23134	Travaux d'amélioration en cours	30 000	
	Crédit	4041	Fournisseurs d'immobilisations	30 000

ANNEXE N° 1 (suite)

A l'achèvement des travaux.

Débit	2134	Travaux d'amélioration	30 000	
	Crédit	23134	Travaux d'amélioration en cours	30 000

3.2. COMPTABILISATION DES FRAIS DE MONTAGE ET DE COMMERCIALISATION

Débit	67182	Frais de montage et de commercialisation	10 000	
	Crédit	4..	Comptes de tiers ou de Trésorerie	10 000

3.3. SIGNATURE DU CONTRAT DE VENTE

Comptabilisation du prix de vente.

Débit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	150 000	
	Crédit	775	produits des cessions d'éléments d'actif	150 000

Mise en place du prêt acquéreur ; on utilisera un sous-compte particulier du compte 2781 pour distinguer ces prêts des autres prêts d'accession HLM-A et PAP.

Débit	2781	Prêts principaux	30 000	
	Crédit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	30 000

3.4. SORTIE DU LOGEMENT DU PATRIMOINE

Débit	2813	Constructions (Immeubles de rapport)	18 000	
	2813	Constructions (Améliorations)	5 000	
	675	Valeur comptable des éléments d'actif cédés	92 000	
	Crédit	2115	Terrains bâtis	6 000
		2131	Immeubles de rapport	54 000
		2134	Travaux d'amélioration (anciens)	25 000
		2134	Travaux d'amélioration (nouveaux)	30 000

ANNEXE (suite)

3.5. TRAITEMENT DES SUBVENTIONS RESTANT À TRANSFÉRER AU COMPTE DE RÉSULTAT

Transfert des subventions restant à transférer au compte de résultat (subvention d'origine : 3 000f + subvention PALULOS: 4 000f).

Débit	139	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	7 000	
	Crédit	777	Quote part de subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	7 000

3.6. SOLDE DU COMPTE DE SUBVENTION

Débit	131	Subvention d'équipement transférable	9 500	
	Crédit	139	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	9 500

3.7. REMBOURSEMENT DE L'AIDE PUBLIQUE

(Le remboursement de l'aide publique n'est pas toujours exigé)

Débit	67881	Remboursement de l'aide publique	9 500	
	Crédit	4433 ou 5..	Autres opérations Trésorerie	9 500

3.8. REMBOURSEMENT ÉVENTUEL DES EMPRUNTS EN UNE OU PLUSIEURS FOIS

Débit	16..	Comptes d'emprunt concernés	52 000	
	Crédit	5..	Trésorerie	52 000

Emprunts : 38 000

Emprunts amélioration : 14 000

Remarque : en cas de cessions de logements construits depuis moins de cinq ans, le compte 2131 est soldé du montant de la TVA à reverser

ANNEXE (suite)

Cette écriture est à passer **avant** l'écriture de sortie du logement. Le compte 2131 sera, dans ce cas, soldé pour la valeur historique du logement, majorée de la TVA.

3.9. CALCUL DU SURPLUS À AFFECTER EN RÉSERVES (COMPTE 10685)

- Prix de vente (compte 7752)	150 000
Valeur comptable des éléments d'actif cédés (compte 675)	<u>(92 000)</u>
Plus-value comptable	58 000
- Frais de montage et de commercialisation (compte 67812 « Frais de montage et de commercialisation »)	(10 000)
- Reversement de l'aide publique (compte 67881)	<u>(9 500)</u>
Surplus à affecter	38 500

L'affectation du surplus au crédit du compte 10685 est effectuée lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Ce mode de calcul est valable dans tous les cas, même s'il fait apparaître un montant négatif. Dans cette hypothèse, la moins-value est affectée au débit du compte 10685, dans la limite du solde de ce compte, comme indiqué ci-après.

3.10. AFFECTATION DU SURPLUS

Première hypothèse : le résultat, un bénéfice de 200 000, est supérieur à la plus-value à affecter.

Débit	120	Résultat de l'exercice	200 000	
	Crédit	110	Report à nouveau créditeur	161 500
		10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	38 500

Deuxième hypothèse : le résultat est une perte de 100 000.

Débit	110	Report à nouveau créditeur	138 500	
	Crédit	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	38 500
		129	Résultat de l'exercice	100 000

ANNEXE (suite)

Troisième hypothèse : le résultat, un bénéfice de 30 000, est inférieur à la plus value à affecter.

Débit	120	Résultat de l'exercice	30 000	
	110	Report à nouveau créditeur	8 500	
	Crédit	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	38 500

L'affectation de la plus-value ne peut pas avoir pour effet de rendre le compte report à nouveau débiteur .

En cas d'existence d'un report à nouveau débiteur qui ne peut pas être imputé sur des réserves disponibles, celui-ci est apuré en priorité avant l'affectation de la plus-value.

3.11. AFFECTATION D'UNE MOINS-VALUE

Première hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est supérieur à la moins-value. La moins value est imputée en totalité au débit du compte 10685.

Deuxième hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value. La moins value est imputée à due concurrence du solde créditeur du compte 10685.

En effet, en aucun cas, le compte 10685 ne peut présenter un solde débiteur.

4. COMPARAISON AMORTISSEMENTS TECHNIQUES - AMORTISSEMENTS FINANCIERS

Dans le cas où l'emprunt finançant l'immeuble cédé n'a pas fait l'objet d'un remboursement anticipé, il est rappelé que l'amortissement de cet emprunt n'a pas à être pris en compte dans le calcul de l'écart amortissements techniques/amortissements financiers.

II COMPTABILISATION DES SUPPLÉMENTS DE LOYERS SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS

La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité insère un article L.443-12-1 dans le Code de la Construction et de l'Habitation disposant que « Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe, les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente ».

ANNEXE (suite)

Les organismes d'H.L.M. devront respecter les modalités comptables suivantes :

1 COMPTABILISATION DE L'ENCAISSEMENT DES SUPPLÉMENTS DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Les encaissements des suppléments de loyer de solidarité sont constatés par les organismes d'H.L.M. au compte 7042 « Supplément de loyer ».

2 VENTE A UN LOCATAIRE AYANT VERSÉ UN SUPPLÉMENT DE LOYER DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE

1) LA VENTE DU LOGEMENT

La comptabilisation de la cession d'un logement au locataire qui l'occupe s'effectue conformément au schéma d'écritures comptables défini par les instructions comptables propres à chaque type d'organisme.

Le prix de vente porté sur l'acte authentique (y compris le montant des surloyers ou suppléments de loyer versés au cours des cinq années précédentes) est constaté au crédit du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » par débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».

2) L'IMPUTATION DES SUPPLÉMENTS DE LOYER DE SOLIDARITÉ VERSÉS AU COURS DES CINQ ANNÉES PRÉCÉDENTES SUR LE PRIX DE VENTE

Le montant des suppléments de loyer, versés par le locataire acquéreur au cours des cinq dernières années, est porté au débit du compte :

67181 « Suppléments de loyer imputés sur le prix de vente des logements »

par crédit du compte :

462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».

3 LE SUIVI DES VERSEMENTS DU SUPPLÉMENT DE LOYER

Un suivi extra comptable des suppléments de loyer de solidarité par logement et par locataire est nécessaire afin d'assurer le bon déroulement des opérations de cessions éventuelles de logements occupés par des locataires redevables du supplément de loyer.

ANNEXE (suite)

Il appartient au représentant légal de l'organisme (président ou directeur selon la nature de l'organisme concerné) d'établir, au moment de la cession, un état récapitulatif des suppléments de loyer versés par le locataire acquéreur au cours des cinq années précédentes. Cet état devra être fourni au notaire chargé d'établir l'acte authentique afin qu'il puisse constater que l'acquéreur a déjà versé une partie du prix de vente.

Cet état justifie le montant porté au compte 67181. Cette charge exceptionnelle viendra minorer la plus-value nette sur cession portée au crédit du compte 10685 « plus-values nettes sur cessions immobilières ».

En effet, le montant porté par affectation du résultat, au compte 10685 « plus-values nettes sur cessions immobilières » correspond à la plus-value nette sur cessions d'immobilisations minorée (cf. Commentaire du compte 10685).

Les présentes dispositions sont applicables pour les cessions intervenant après la date de parution de la loi visée ci-dessus publiée au Journal Officiel du 5 mars 1996.

4 LE SCHEMA D'ECRITURE COMPTABLE

Hypothèse :

Supplément de loyer au cours des cinq années précédant la cession : $200 \times 5 = 1\,000$ F

Valeur brute du logement cédé : 10 000 F

Amortissements pratiqués sur le logement cédé : 4 000 F

Prix de cession : 12 000 F

1°) Comptabilisation des suppléments de loyer au cours des cinq années précédant la vente

Constatation des suppléments de loyer

Débit	411	Locataires et organismes payeurs d'APL	200	
	Crédit	7042	Supplément de loyer	200

Encaissement des suppléments de loyer

Débit	515	Compte au Trésor	200	
	Crédit	411	Locataires et organismes payeurs d'APL	200

ANNEXE (suite)

2°) Cession du logement au locataire ayant acquitté les suppléments de loyer

Signature du contrat de vente (comptabilisation du prix de vente)

Débit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	12 000	
	Crédit	775	Produits des cessions d'éléments d'actifs	12 000

Sortie du logement du patrimoine

Débit	2813	Amortissements des constructions	4 000	
Débit	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	6 000	
	Crédit	213	Constructions	10 000

Imputation des suppléments de loyer encaissés au cours des cinq années précédentes sur le prix de vente

Débit	6718	Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 000	
	Crédit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	1 000

Encaissement du prix de vente

Débit	515	Compte au Trésor	11 000	
	Crédit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	11 000

ANNEXE (suite)

CHAPITRE 13

COMPTABILISATION DES FACTURES DE TRAVAUX DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION SOUMISES A LA LIVRAISON A SOI-MÊME (LASM)

Dans le cas des opérations de construction non soumises à la LASM, les factures de travaux sont enregistrées directement dans les comptes d'immobilisations 21 ou 23 concernés, pour leur montant TTC.

Au cours de l'opération de construction, la TVA est facturée généralement à 20,6 % et récupérée par l'organisme d'HLM. En conséquence, les factures sont enregistrées au débit des comptes d'immobilisations pour leur montant hors taxe et le montant de la TVA dans le compte 4456 « TVA déductible ».

A la date d'achèvement des travaux, l'organisme constate le montant de la TVA à 5,5 % calculé sur tous les éléments pris en compte précédemment, ce montant est débité aux comptes d'immobilisations concernés.

Plusieurs étapes doivent donc être respectées dans l'enregistrement des factures concernant ces immobilisations.

1 - PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE, LES TRAVAUX SONT FACTURÉS PAR LE FOURNISSEUR À UNE TVA GÉNÉRALEMENT AU TAUX DE 20,6 %

A la réception de la facture, la dette envers le fournisseur est créditée au compte 404 « Fournisseurs-Immobilisations » par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours » pour le montant hors TVA déductible et du compte 4456 « TVA déductible » pour le montant de cette taxe.

Débit	21/23	Constructions	1 000	
	4456	TVA déductible	206	
	Crédit	404 ou 5..	Fournisseurs d'immobilisations ou Compte financier	1 206

ANNEXE (suite)

2 - ECRITURES CORRESPONDANT À L'ÉTABLISSEMENT DE LA DÉCLARATION MENSUELLE DE TVA (CA3-CA4).

Par mesure de simplification, il est supposé qu'il n'y a pas d'autre activité soumise à TVA.

Débit	4458	TVA à régulariser	206	
	Crédit	4456	TVA déductible	206

3 - SI L'ORGANISME D'HLM BÉNÉFICIE D'UN CRÉDIT DE TVA.

A chaque fin de trimestre civil, l'organisme d'HLM peut demander, si les conditions sont remplies, le remboursement de ce crédit de TVA. Au moment du remboursement, l'écriture à passer est la suivante :

Débit	5	Compte financier	206	
	Crédit	4458	TVA à régulariser	206

4 - A LA DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX, LA LIVRAISON À SOI-MÊME DOIT ÊTRE DÉCLARÉE.

Dans un premier temps, l'organisme d'HLM enregistre le montant de la TVA à 5,5 % dû à l'Etat sur les immeubles achevés par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours » et le crédit du compte 4457 « TVA collectée ».

En conséquence, à la date d'achèvement des travaux, les comptes 21 « Immobilisations corporelles » et 23 « Immobilisations en cours » inscrits à l'Actif du bilan retracent le coût de l'immobilisation T.T.C. (valeur hors taxe + TVA à 5,5 %).

Dans un deuxième temps, au moment de la déclaration mensuelle de la TVA, la TVA due à l'Etat est constatée au crédit du compte 4455 « TVA à décaisser » par le débit du compte 4457 « TVA collectée ».

Débit	21/23	Constructions	55	
	Crédit	4457	TVA collectée	55

ANNEXE (suite et fin)

Débit	4457	TVA collectée	55	
	Crédit	4455	TVA à décaisser	55

5 - LA DÉCLARATION FAIT APPARAÎTRE UN SOLDE DE TVA DUE

Dans le cas où la déclaration fait apparaître un montant de TVA due, l'écriture au moment du paiement de la TVA est la suivante :

Débit	4455	TVA à décaisser	55	
	Crédit	5..	Compte financier	55

REMARQUE : COMPTABILITÉ DE PROGRAMME

Les fiches de situation financière et comptable ne sont pas modifiées par l'application de la Livraison à Soi-Même.

La colonne « Investissements - prévisions initiales » et la colonne « Investissements - prévisions actualisées » retracent le montant de l'opération hors taxe + la TVA à 5,5 %.

La colonne « Dépenses comptabilisées » enregistre les montants identiques à ceux constatés dans les comptes d'immobilisations 23 et 21.

Pour les opérations en cours à la fin d'une année civile, l'organisme pourra évaluer le montant de la TVA à 5,5 % relatif aux dépenses déjà comptabilisées. Dans ce cas, l'écriture comptable est la suivante : le compte d'immobilisation concerné est débité par le crédit du compte 4458 « TVA à régulariser ».

Au moment de la Livraison à Soi-Même, le compte 4458 « TVA à régulariser » est soldé par le crédit du compte 4457 « TVA collectée ».

Directeur de la publication :
Michel GONNET

Impression : Imprimerie Nationale
27, rue de la Convention - 75732 PARIS CEDEX

ISSN : 0984 9114