

COMPTABILITÉ DE STOCKS ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'instruction comptable M14 impose aux collectivités locales de gérer leurs nouvelles opérations d'aménagement de terrains au sein d'une comptabilité de stocks.

Cette disposition incite les structures publiques qui possèdent cette compétence à mettre en place une méthodologie de gestion prévisionnelle des zones, pour estimer de manière continue le prix de revient complet des terrains qu'elles commercialisent.

Les services opérationnels et les services comptables et financiers doivent pour cela travailler en étroite concertation.

Le solde de l'opération peut révéler des déficits importants !

L'activité d'aménagement de terrains nus en vue de les revendre, une fois équipés, à des constructeurs, est une activité commerciale conduite par les opérateurs privés dans l'espoir d'enregistrer un gain. Les collectivités publiques recherchent l'équilibre global, notamment en évaluant les retombées de taxes professionnelles induites. Quel que soit l'objectif, il importe que les opérateurs publics soient en position de connaître à tout moment le résultat comptable d'une opération, ou les conséquences d'une décision stratégique la concernant. L'application stricte des principes de la comptabilité de stocks aux collectivités locales selon l'instruction M14, doit désormais le permettre (au sein d'un budget annexe). Elle évite la constatation d'un déficit important au terme de l'opération, lequel, financé par la section de fonctionnement du budget général, peut être la source de graves difficultés budgétaires pour la collectivité.

Approche de la comptabilité de stocks

La comptabilité commerciale des structures privées leur impose de pouvoir évaluer chaque année, pour servir d'assiette à l'impôt, le gain économique engendré par leurs activités.

Or, pour ne citer qu'un exemple, les opérations de transformation industrielle ont souvent la particularité de se dérouler sur plusieurs exercices comptables : une société X achète des matières premières en N - 1 (pour **1 000 €**), les transforme en N (**2 000 €**), et revend le produit fini en N + 1 (**3 500 €**).

Cet exemple donne une image fautive de la réalité économique de l'entreprise : elle ne reflète pas la richesse susceptible d'être procurée à terme par les dépenses engagées.

C'est pourquoi, la comptabilité commerciale oblige les entreprises à neutraliser le coût d'un produit destiné à être revendu, dans un compte d'actif, appelé compte de stocks.

Les dépenses seront neutralisées au niveau du résultat des années N - 1 et N (compte de variation de stocks) et déplacées à l'actif à leur coût de revient. Lors de la vente en N + 1, le résultat comptable et fiscal sera de **3 500 € - 3 000 €** (valeur du stock ainsi cédé) soit **500 €**.

C'est cette même procédure comptable qui prévaut désormais pour les collectivités, pour les opérations d'aménagement qu'elles conduisent en régie, afin de présenter une image fidèle de leur situation patrimoniale et financière, et mettre en évidence le résultat annuel.