



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 20454

Texte de la question

M. Jean-Jacques Weber appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences pour les résidences services pour retraités de leur assujettissement à la TVA. Le Bulletin officiel des impôts, dans sa note 3A398 du 5 mai 1998, applique à compter du 1er juillet 1998 aux syndicats des copropriétaires qui gèrent des résidences avec services un taux de TVA de 20,6 %. L'accroissement des charges qui découle de cette disposition est lourde de conséquences pour ces syndicats de copropriétaires, mais également et surtout pour les résidents sur lesquels est répercuté cet impôt et qui subissent ainsi une brutale et importante majoration des tarifs des services rendus. Ces résidents, contrairement à une opinion trop répandue, ne sont pas tous aisés et plus particulièrement comptent beaucoup de veuves qui ne perçoivent que 50 % de la retraite de leur défunt mari. De plus, tous les pensionnés subissent depuis le 1er janvier, du fait de l'augmentation de la CSG, une diminution de leur revenu. S'ajoute encore que les veufs et les veuves vont être touchés fiscalement dès cette année par l'annulation progressive de la demi-part qui leur était accordée jusqu'à présent, pour avoir élevé un enfant majeur. Le moment est donc particulièrement mal choisi pour aggraver leur situation. Par ailleurs, ces nouvelles dispositions sont contraires aux directives européennes qui précisent que les prestations taxables sont celles relevant d'une activité économique avec recherche de profits. Or les résidences services pour retraités fonctionnent suivant la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété et n'ont pas de but lucratif. Il lui apparaît dès lors que l'exonération de TVA dont bénéficiaient ces établissements doit être maintenue. Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui faire connaître les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

L'instruction du 27 avril 1998 (BOI 3 A-3-98) ne fait que rappeler les règles de taxe sur la valeur ajoutée applicables aux syndicats de copropriétaires qui gèrent des immeubles ou des résidences avec services. A cet égard, une grande partie de ces syndicats imposait à la TVA, dès avant la publication de l'instruction, les services rendus aux résidents. En tout état de cause, les syndicats de copropriétaires dotés de la personnalité morale effectuent soit avec leur propre personnel salarié, soit en recourant à des fournisseurs extérieurs, des opérations qui entrent dans le champ d'application de la TVA. Cela étant, l'incidence de la TVA sur le coût des services rendus par les syndicats aux résidents doit être relativisée. En effet, il a été admis que les versements effectués par les copropriétaires aux syndicats de copropriétaires soient exclus de la base d'imposition à la TVA lorsqu'ils correspondent au remboursement exact de charges liées à la gestion traditionnelle de la copropriété (conservation de l'immeuble, entretien des parties communes...). Les résidents ne supportent donc la TVA que sur les services supplémentaires qui leur sont fournis, tels que la restauration, la blanchisserie ou les loisirs. Il est par ailleurs admis que la fourniture de repas puisse, sous certaines conditions, bénéficier du taux réduit de 5,5 %. De plus, l'imposition à la TVA n'est pas nécessairement pénalisante puisqu'elle permet la récupération de la taxe grevant les dépenses engagées pour les besoins de l'activité taxable et entraîne une exonération de taxe sur les salaires. Il est également précisé qu'exonérer de TVA ces services serait contraire au droit communautaire. Une telle exonération serait, au demeurant, source de distorsions de concurrence puisqu'elle

aboutirait à traiter de manière différente les services fournis aux résidents selon que le prestataire est le syndicat de copropriétaires lui-même, une structure distincte à laquelle la gestion des services a été confiée, ou le secteur commercial local. Il est enfin rappelé que l'application de l'instruction a été différée au 1er juillet 1998 et que les rappels antérieurement notifiés aux syndicats de copropriétaires en infraction avec les règles qui viennent d'être exposées ont été abandonnés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Weber](#)

Circonscription : Haut-Rhin (6^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 20454

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 octobre 1998, page 5640

Réponse publiée le : 8 février 1999, page 778