



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 38115

## Texte de la question

M. Jean-Michel Dubernard attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation suivante : une association syndicale libre (ASL), qui regroupe des copropriétaires de locaux à usage d'habitation et des locaux à usage professionnel, envisage de faire procéder à des travaux de fermeture de la cour intérieure commune aux différentes copropriétés (mise en place de vantaux, installation de digicodes et d'horloges, etc.). Dans la mesure où les copropriétaires de locaux à usage professionnel sont majoritaires au sein de l'ASL, des interrogations subsistent quant à l'application de l'article 3 du PLF 2000 tel qu'il a été commenté dans une instruction du 14 septembre 1999 (3 C-5-99). A savoir : comment doit-on déterminer le taux de TVA applicable à l'opération envisagée (5,5 % ou 20,6 %) dès lors que l'ASL ne gère que la cour intérieure commune aux différentes copropriétés (et non les locaux d'habitation ou professionnels qui composent lesdites copropriétés) ? Peut-on envisager un aménagement du dispositif qui consisterait, en présence de locaux d'habitation, à soumettre l'intégralité des travaux entrant dans le champ d'application du dispositif au taux de 5,5 % ? A défaut, doit-on considérer, au regard des règles applicables à une copropriété, que la présence - majoritaire - de locaux à usage professionnel entraîne une aggravation des charges de copropriété (application de la TVA au taux de 20,6 % au lieu de 5,5 % non récupérable par les copropriétaires de locaux d'habitation) qui doit être supportée, si le règlement de copropriété le prévoit, par les copropriétaires à l'origine de cette aggravation ?

## Texte de la réponse

L'article 5 de la loi de finances pour 2000 soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, pour lesquels une facture a été émise à compter du 15 septembre 1999. Une instruction du 14 septembre 1999, qui a commenté cette disposition, a précisé que, s'agissant des travaux réalisés sur les parties communes d'immeubles collectifs, le taux réduit de la TVA s'appliquait à proportion des locaux à usage d'habitation. Il en résultait notamment que les syndicats de copropriété et les administrateurs de biens devaient définir très précisément, en liaison avec les copropriétaires, l'affectation de chacun des locaux. En accord avec les professionnels, des mesures de simplification importantes ont été arrêtées. Elles ont été annoncées le 24 novembre 1999. Il résulte de ces mesures que si plus de 50 % des millièmes généraux de copropriété de l'immeuble sont affectés à l'habitation, le taux réduit de 5,5 % de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux. En revanche, si l'immeuble a moins de 50 % de millièmes généraux affectés à l'habitation, le taux réduit s'applique à proportion des locaux à usage d'habitation. Cette solution est transposable mutatis mutandis aux travaux réalisés par une association syndicale libre regroupant différentes copropriétés. Dans cette situation, les charges de fonctionnement sont réparties selon les règles portées dans les statuts ou le cahier des charges auquel ils renvoient ; dans le silence des statuts, il appartient à l'association syndicale libre d'édicter les règles de répartition des charges. Si, comme au cas d'espèce évoqué par l'auteur de la question, les locaux à usage d'habitation représentent une part minoritaire, il conviendra donc de déterminer la quote-part des locaux à usage d'habitation et le taux réduit de la TVA sera, le cas échéant, applicable à cette seule quote-part. Bien entendu, le

taux réduit de la TVA doit être intégralement réparti entre les seuls locaux à usage total ou principal d'habitation. Les charges que supporteront les copropriétaires de locaux d'habitation comprendront donc en totalité une TVA à taux réduit, pour autant que les conditions générales prévues pour l'application du dispositif soient respectées, notamment en ce qui concerne l'achèvement depuis plus de deux ans des locaux d'habitation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Michel Dubernard](#)

**Circonscription :** Rhône (3<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38115

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 29 novembre 1999, page 6773

**Réponse publiée le :** 3 avril 2000, page 2151