



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 25688

Texte de la question

M. Pierre Cardo appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur un problème soulevé par des syndicats de copropriétaires qui gèrent des immeubles. L'instruction fiscale n° 3A-3-98 précise que les syndicats dont l'activité est limitée à la gestion d'une copropriété dont l'usage est limité à l'habitation et qui ne réalise pas d'opérations soumises à TVA sont redevables des taxes sur les salaires sur les rémunérations versées aux personnels salariés. Or, ces mêmes syndicats sont soumis à la TVA sur les travaux qu'ils font exécuter dans le cadre des travaux d'entretien et d'amélioration relevant de leur compétence. Il est admis que les syndicats de copropriétaires qui rendent aux copropriétaires un service de gestion n'ont pas à soumettre à la TVA les charges qu'ils perçoivent. Lorsqu'une copropriété fait exécuter des travaux, elle est soumise à la TVA, mais les syndicats de copropriétaires n'ont pas la possibilité de récupérer la TVA. Il est en effet précisé que les syndicats de copropriétaires qui ne réalisent aucune opération imposable à la TVA ne peuvent déduire la TVA grevant les dépenses engagées pour le compte des copropriétaires. Il lui demande de lui apporter des éclaircissements sur ce problème et de lui indiquer, le cas échéant, les mesures qu'il serait possible d'envisager afin de permettre aux syndicats de copropriétaires de récupérer la TVA grevant les dépenses engagées.

Texte de la réponse

Il résulte des principes communautaires qui régissent la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) que de manière générale, les personnes qui effectuent, de manière indépendante, une activité économique donnant lieu à la réalisation de prestations de services ou de livraisons de biens effectuées à titre onéreux, quel que soit le statut juridique de ces personnes, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention, sont assujetties à la TVA. Corrélativement, le respect du principe de neutralité de la TVA implique que ces personnes soient autorisées à exercer la déduction de la TVA ayant grevé leurs dépenses. C'est en application de ces règles que les syndicats de copropriétaires qui ne réalisent aucune opération imposable à la TVA, ne peuvent récupérer la TVA afférente aux dépenses engagées pour le compte des copropriétaires. Autrement dit, ces syndicats agissent alors à l'instar de tout consommateur final. Toutefois, il est fait observer que l'application du taux réduit résultant des dispositions de l'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, à l'exclusion des travaux de construction ou assimilés concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-7° du CGI, permet d'atténuer leur charge de TVA dans de nombreuses situations. En effet, le taux réduit s'applique, quelle que soit la qualité du preneur des travaux (propriétaire, syndicat de copropriétaires, locataire, occupant des locaux ou leur représentant) pour autant que les prestations rendues correspondent à des travaux éligibles. En outre, si à raison de leur non-assujettissement à la TVA, ces syndicats sont redevables, le cas échéant, de la taxe sur les salaires au titre de rémunérations qu'ils versent à leur salariés, ils bénéficient des dispositifs de franchise et de décote prévus par l'article 1679 du code précité. Ce faisant, la taxe sur les salaires n'est pas due lorsque son montant annuel n'excède pas 840 euros. Lorsque ce montant est supérieur à 840 euros, sans excéder 1 680 euros, la taxe

exigible est alors minorée d'une décote égale aux trois quarts de la différence entre 1 680 euros et ce montant.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cardo](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25688

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 juin 2008, page 5292

Réponse publiée le : 26 août 2008, page 7358