



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Deductions

Question écrite n° 37526

Texte de la question

Mme Elisabeth Hubert expose a M le ministre delegue aupres du ministre de l'economie, des finances et de la privatisation, charge du budget, que certains administrateurs de biens, syndicats de copropriete, se refusent a mentionner, sur l'etat annuel de repartition des charges, la TVA indiquee sur les factures des fournisseurs ou prestataires de services acquittees pour la compte de la propriete, privant ainsi les coproprietaires assujettis a la TVA de toute recuperation. Ces administrateurs de biens justifient leur position en se referant a une circulaire diffusee par un syndicat national, laquelle fait etat d'un jugement qui aurait ete rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 24 octobre 1983. Dans ce jugement ledit tribunal aurait motive sa decision de non-possibilite de recuperation de la TVA dans le cas d'espece examine dans les termes suivants : « Qu'en effet, un syndicat de coproprietaires ne peut avoir aucune activite economique propre. Que, des lors, il n'est pas assujetti a la TVA et ne peut donc la facturer Attendu que ce non-assujettissement entraine tout particulierement pour les coproprietaires assujettis a la TVA la perte du droit a la deduction de la TVA prealablement acquittee par le syndicat rejette ». Elle lui demande si cette position est parfaitement fondee et, dans la negative, s'il ne serait pas opportun d'apporter toutes precisions indispensables dans une instruction, etant donne que : 1o Le terme « facturer », utilise dans le jugement du 24 octobre 1983 cite, apparait incompatible avec celui de « partage » enonce dans tous les textes qui regissent la copropriete, notamment : « loi no 65-557 du 10 juillet 1965, decret d'application no 67-223 du 17 mars 1967 et, en dernier ressort, decret de mise a jour no 86-768 du 9 juin 1986 lequel dans son article 1er precise : le reglement de copropriete mentionne par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisee comporte les stipulations relatives aux objets vises par l'alinéa 1er dudit article, ainsi que l'etat de repartition des charges prevu au dernier alinea de l'article 10 de ladite loi » ; 2o Si les coproprietaires sont obligatoirement reunis en un syndicat pour la commodite de la gestion des affaires de l'immeuble, la notion de partage des charges qui resulte de la loi du 10 juillet 1965 et de ses decrets d'application, n'emporte pas moins necessairement la situation de transparence ; 3o Le syndic de la copropriete, designe par l'assemblee generale, n'agit pas en son nom propre mais en tant que mandataire des coproprietaires et, comme tel, il doit rendre compte de sa gestion, en particulier du partage des charges avec toutes les incidences que ce partage comporte ; 4o Finalement, la position adoptee par le tribunal de grande instance de Paris conduit a differencier la situation du proprietaire unique assujetti a la TVA, qui, lui, peut recuperer la TVA payee en amont au titre des charges de son immeuble, de celle du coproprietaire qui du seul fait de l'existence d'un syndicat serait prive du droit de cette recuperation.

Texte de la réponse

Reponse. - 1o a 4o Lorsqu'ils agissent en qualite de mandataire, les syndicats de copropriete ou les administrateurs de biens sont tenus de proceder au partage des charges entre les differents coproprietaires. En revanche, aucune disposition legislative ou reglementaire ne les contraint a faire apparaitre distinctement le montant de la taxe sur la valeur ajoutee comprise dans les charges. Mais ce renseignement peut etre fourni spontanement ou en application d'une clause particuliere du contrat de mandant donne au syndic ou a l'administrateur de biens. Lorsqu'il en est ainsi les coproprietaires qui exercent une activite soumise a la TVA

peuvent deduire, dans les conditions habituelles, la taxe qui figure sur le releve des charges delivre par le syndic ou l'administrateur de biens. Ces derniers ne deviennent pas pour autant redevables de la TVA a moins que cet impot ait ete mentionne a tort ou de facon inexacte.

Données clés

Auteur : [Mme Hubert Élisabeth](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37526

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 mars 1988, page 945

Réponse publiée le : 2 mai 1988, page 1866