ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Travaux

Question écrite n° 50341

Texte de la question

M. Jean-Yves Besselat appelle l'attention de M. le ministre delegue au logement sur le statut de la copropriete. Un grand nombre d'immeubles sont soumis a la gestion collective, par l'intermediaire de cabinets de gestion, syndics, ou parfois de simples particuliers. Dans son principe, le systeme est simple puisque l'assemblee generale des coproprietaires vote chaque annee un budget previsionnel et que, trimestriellement, le syndic fait un appel de fonds aupres de chaque coproprietaire, selon l'importance exprimee en tantiemes de son bien. Cet appel constitue une avance sur les depenses budgetees et est destine a couvrir les depenses courantes communes de la copropriete. Or, il est tres frequent que l'assemblee des coproprietaires, si elle est prevoyante, decide d'inclure dans l'appel de fonds une certaine somme mise en reserve, destinee a faire face a des depenses imprevues, ou a des depenses previsibles a long terme. La constitution d'une telle reserve evite a chaque coproprietaire d'avoir un appel de fonds brutalement majore en cas de coup dur. Le probleme se pose de la gestion de ce fonds : en effet, le syndic, en accord avec les coproprietaires, sera tente de placer ces reserves pour une periode qui peut aller de cinq a dix ans, voire plus. Il utilise a cet effet des « instruments financiers » afin de faire « travailler » cet argent. Or les coproprietes sont fiscalement transparentes et, si la gestion est bien faite, elle degagera des plus-values qui seront taxees en fonction de la loi de finances du moment, et si les ventes de titres effectuees pour financer les travaux excedent le plafond determine par cette meme loi. Un effet pervers se degage alors, chaque coproprietaire se voyant imputer une partie de plafonnement, a proportion de ses tantiemes. Autrement dit, si un coproprietaire effectue des operations pour son propre compte et sans depasser le plafond annuel autorise, de maniere a eviter la taxation de ses plus-values, il peut involontairement franchir ce plafond et etre alors impose sur la totalite de ses gains. Il lui demande s'il entend creer une sorte de plan d'epargne immobilier visant a permettre la gestion a moyen ou long terme des reserves constituees dans le cadre de la legislation de la copropriete, et dont la mobilisation n'aurait pas pour effet d'imposer a chaque coproprietaire un « effet plafond » dont il n'est pas a priori responsable.

Données clés

Auteur : M. Besselat Jean-Yves
Circonscription : - RPR
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 50341
Rubrique : Copropriete
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 avril 1997, page 1749