



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Champ d'application

Question écrite n° 7387

Texte de la question

M. Laurent Dominati attire l'attention de M. le ministre du budget sur le régime de la fiscalité appliquée aux charges de copropriété qui sont décomptées par les syndicats de copropriété à leurs membres et appelées par les syndicats - en sus de leurs propres honoraires et frais personnels - selon la répartition prévue au règlement de copropriété. En effet, certains services de vérification de l'administration fiscale ont estimé pouvoir réclamer à des copropriétés la TVA sur les participations aux charges versées par les copropriétaires et assujettir ainsi le syndicat à cette taxe au motif que cette instance rendrait des services à caractère économique aux copropriétaires. Or cette interprétation extensive de l'article 256 du CGI semble méconnaître le caractère juridique très particulier du syndicat, qui n'est que le représentant légal et oblige des membres de la copropriété et non un prestataire de services jouissant d'une totale indépendance au sens de l'article 256 du CGI. Le syndicat joue, en fait, le rôle d'un répartiteur de frais et, accessoirement, d'un employeur de personnel (gardien, jardinier, etc.) en substitution à la copropriété, qui ne peut être représentée que par lui pour l'établissement d'actes juridiques, tels que le contrat de travail. Son rôle doit être distingué de celui du syndic, prestataire indépendant, assujéti, du reste, à la TVA sur ses honoraires. À titre d'information complémentaire, il est ajouté que le passage entre les mains du syndic des charges de copropriété est réalisé conformément à l'article 267 II du CGI et n'entraîne donc pas, à lui seul, la taxation de ces décomptes. Il lui demande donc de faire prendre en compte par l'administration les risques d'une pratique insidieuse qui pourrait conduire à l'institution progressive d'une fiscalité indue sur la copropriété, susceptible d'affecter, au plan national, quelque quatre millions de logements dont le plus grand nombre est occupé par des personnes à revenus modestes, déjà assujetties, par ailleurs, à des charges qui n'ont cessé de s'alourdir durant ces dernières années.

Texte de la réponse

Les syndicats de copropriétaires, dotés de la personnalité morale, effectuent des opérations qui entrent dans le champ d'application de la TVA. Toutefois, il paraît possible de les autoriser à exclure de leur base d'imposition les remboursements de charges correspondant à leurs dépenses liées à la conservation des immeubles et à l'entretien des parties communes de copropriétés traditionnelles dont l'usage est limité à l'occupation. En revanche, ils doivent soumettre à la TVA les services supplémentaires qu'ils rendent aux copropriétaires. L'application de ces principes qui vont dans le sens des préoccupations de l'honorable parlementaire sera précisée dans une circulaire administrative qui sera très prochainement publiée.

Données clés

Auteur : [M. Dominati Laurent](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7387

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : communication

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er novembre 1993, page 3744

Réponse publiée le : 31 octobre 1994, page 5420