



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assiette

Question écrite n° 25204

## Texte de la question

Mme Christine Lazerges attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des syndicats de copropriétaires gérant des résidences avec services. Une instruction de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, en date du 27 avril 1998, parue dans le n° 85 du Bulletin officiel des impôts, assujettit à la TVA, au taux maximum de 20,6 %, les syndicats de copropriétaires gérant des résidences avec services. La TVA est calculée sur le montant des services qu'ils sont appelés à rendre à leurs résidents. Elle lui rappelle que les résidences avec services fonctionnent sous le régime de la copropriété et sont gérées par des syndicats de copropriétaires qui n'ont pas d'activités commerciales. Elle lui demande si le Gouvernement envisage de revenir sur cette décision.

## Texte de la réponse

L'instruction du 27 avril 1998 (BOI A-3-98) ne fait que rappeler les règles de taxe sur la valeur ajoutée applicables aux syndicats de copropriétaires qui gèrent des immeubles ou des résidences avec services. A cet égard, une grande partie de ces syndicats imposait à la TVA, dès avant la publication de l'instruction, les services rendus aux résidents. En tout état de cause, les syndicats de copropriétaires dotés de la personnalité morale effectuent, soit avec leur propre personnel salarié, soit en recourant à des fournisseurs extérieurs, des opérations qui entrent dans le champ d'application de la TVA. Cela étant, l'incidence de la TVA sur le coût des services rendus par les syndicats aux résidents doit être relativisée. En effet, il a été admis que les versements effectués par les copropriétaires aux syndicats de copropriétaires soient exclus de la base d'imposition à la TVA lorsqu'ils correspondent au remboursement exact de charges liées à la gestion traditionnelle de la copropriété (conservation de l'immeuble, entretien des parties communes...). Les résidents ne supportent donc la TVA que sur les services supplémentaires qui leur sont fournis, tels que la restauration, la blanchisserie ou les loisirs. Il est par ailleurs admis que la fourniture de repas puisse, sous certaines conditions, bénéficier du taux réduit de 5,5 %. De plus, l'imposition à la TVA n'est pas nécessairement pénalisante puisqu'elle permet la récupération de la taxe grevant les dépenses engagées pour les besoins de l'activité taxable et entraîne une exonération de taxe sur les salaires. Il est également précisé qu'exonérer de TVA ces services serait contraire au droit communautaire. Une telle exonération serait, au demeurant, source de distorsions de concurrence puisqu'elle aboutirait à traiter de manière différente les services fournis aux résidents selon que le prestataire est le syndicat de copropriétaires lui-même, une structure distincte à laquelle la gestion des services a été confiée, ou le secteur commercial local. Il est enfin rappelé que l'application de l'instruction a été différée au 1er juillet 1998 et que les rappels antérieurement notifiés aux syndicats de copropriétaires en infraction avec les règles qui viennent d'être exposées ont été abandonnés.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Christine Lazerges](#)

**Circonscription :** Hérault (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 25204

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 15 février 1999, page 863

**Réponse publiée le :** 24 mai 1999, page 3137