



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

syndics

Question écrite n° 5723

Texte de la question

M. Jean-Yves Besselat appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement Un grand nombre d'immeubles sont soumis à la gestion collective, par l'intermédiaire de cabinets de gestion, syndics, ou parfois de simples particuliers. Dans son principe, le système est simple puisque l'assemblée générale des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel et que, trimestriellement, le syndic fait un appel de fonds auprès de chaque copropriétaire, selon l'importance exprimée en tantièmes, de son bien. Cet appel constitue une avance sur les dépenses budgétées et est destiné à couvrir les dépenses courantes communes de la copropriété. Or, il est très fréquent que l'assemblée des copropriétaires, si elle est prévoyante, décide d'inclure dans l'appel de fonds, une certaine somme mise en réserve, destinée à faire face aux dépenses imprévues, ou à des dépenses prévisibles à long terme. La constitution d'une telle réserve évite à chaque copropriétaire d'avoir un appel de fonds brutalement majoré en cas de coup dur. Le problème se pose de la gestion de ce fonds : en effet, le syndic, en accord avec les copropriétaires sera tenté de placer ces réserves pour une période qui peut aller de cinq à dix ans, voire plus. Il utilise à cet effet des « instruments financiers » afin de faire « travailler » cet argent. Or, les copropriétés sont fiscalement transparentes et, si la gestion est bien faite, elle dégagera des plus-values qui seront taxées en fonction de la loi de finances du moment, et si les ventes de titres effectuées pour financer les travaux excède le plafond déterminé par cette même loi. Un effet pervers se dégage alors, chaque copropriétaire se voyant imputer une partie de plafonnement, à la proportion de ses tantièmes. Autrement dit, si un copropriétaire effectue des opérations pour son propre compte et sans dépasser le plafond annuel autorisé, de manière à éviter la taxation de ses plus-values, il peut involontairement franchir ce plafond et être alors imposé sur la totalité de ses gains. Il lui demande s'il entend créer une sorte de plan d'épargne immobilier visant à permettre la gestion à moyen ou long terme des réserves constituées dans le cadre de la législation de la copropriété, et dont la mobilisation n'aurait pas pour effet d'imposer à chaque copropriétaire un « effet plafond » dont il n'est pas a priori responsable.

Texte de la réponse

L'article 92 B du code général des impôts soumet à l'impôt sur le revenu les gains nets retirés des cessions à titre onéreux, effectuées directement ou par personne interposée, de valeurs mobilières cotées, de droits portant sur ces valeurs ou de titres représentatifs de telles valeurs, lorsque le montant de ces cessions excède, par foyer fiscal, la somme de 200 000 F pour 1996, 100 000 F pour 1997 et 50 000 F à compter de 1998. Un syndicat de copropriétaires constitue une personne interposée pour l'application de cette disposition ; ainsi, chaque copropriétaire personne physique est imposable à raison de sa quote-part des gains nets réalisés par la copropriété et la limite d'imposition précitée s'apprécie au niveau de chacun d'eux en tenant compte de l'ensemble des cessions réalisées par le foyer fiscal, tant directement qu'indirectement. Il convient cependant de noter que l'abaissement progressif, depuis plusieurs années, du seuil d'exonération des cessions de valeurs mobilières a pour effet de généraliser l'imposition de ce type de cessions et de réduire la portée de l'effet de seuil lorsque cette limite est franchie. Si cet abaissement rend certes plus fréquentes les situations évoquées par l'honorable parlementaire, il n'en reste pas moins que le problème soulevé n'est pas spécifique aux

copropriétés et peut se rencontrer en présence d'une société de personnes ou de capitaux dont le contribuable serait membre. La mesure à prendre serait donc de portée générale dont l'impact dépasserait largement le domaine de la copropriété et irait en définitive à l'encontre de la généralisation de l'imposition des cessions précitées souhaitée par les gouvernements successifs et qui s'inscrit dans une démarche de rééquilibrage du régime fiscal des revenus du capital par rapport à ceux du travail.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Besselat](#)

Circonscription : Seine-Maritime (7^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5723

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 1997, page 3798

Réponse publiée le : 13 avril 1998, page 2144