



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 64487

## Texte de la question

M. Gilbert Meyer appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'injustice fiscale dont sont victimes les résidences pour personnes âgées fonctionnant sous le régime de copropriété, par rapport à celles gérées par des associations agréées. Les premières sont en effet taxées au taux normal de TVA (19,6 %) sur l'ensemble des services (salaires des infirmières, des femmes de ménage, etc.) qu'elles proposent à leurs résidents alors que les secondes bénéficient du taux réduit de 5,5 %. De par leur nature juridique, aucune de ces entités - association ou copropriété - ne peut pourtant réaliser de bénéfices. Il serait dès lors équitable qu'elles soient placées à égalité de traitement en ce qui concerne la TVA. Il lui demande de lui faire connaître les raisons de cette différence de régime et les mesures qu'il entend éventuellement prendre pour y remédier.

## Texte de la réponse

L'instruction du 27 avril 1998 (BOI 3 A-3-98) ne fait que rappeler les règles de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicables aux syndicats de copropriétaires qui gèrent des résidences avec services, pouvant notamment accueillir des personnes âgées. 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 entrant dans le champ d'application de la TVA. Cela étant, l'incidence de la TVA sur le coût des services rendus aux résidents doit être relativisée. 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 corrélative de la taxe sur les salaires. Par ailleurs, 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, etc.). 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. Enfin, il a également été admis, sur le fondement d'une décision ministérielle du 4 septembre 1988, que la fourniture de repas aux occupants des résidences avec services bénéficie du taux réduit dans les conditions prévues par l'instruction administrative 3 C-18-88 du 14 novembre 1988. En tout état de cause, le taux réduit de la TVA prévu par l'article 279-i du code général des impôts s'applique aux prestations de services fournies par des entreprises agréées en application du II de l'article L. 129-1 du code du travail. Il s'agit exclusivement de tâches à caractère familial ou ménager répondant aux besoins courants des personnes physiques rendues à leur domicile. Dès lors, les prestations de gestion de résidences avec services, rendues par une entreprise ou un syndicat de copropriétaires, pour les besoins collectifs des occupants de la résidence, ne répondent pas à ces conditions. Elles relèvent donc du taux normal de la TVA. Pour les mêmes motifs, l'exonération de l'article 261-7-1° ter du code général des impôts en faveur des opérations effectuées par les associations agréées en application du I de l'article L. 129-1 du code du travail n'est pas applicable. S'agissant de la réduction d'impôt accordée au titre de l'emploi d'un salarié à domicile prévue à l'article 199 sexdecies du code général des impôts, celle-ci a été instituée dans le but de favoriser la création d'emplois par les particuliers. Elle

s'applique donc aux sommes supportées par l'employeur à raison de l'emploi direct d'un salarié affecté à son service privé au lieu de sa résidence principale ou secondaire, ainsi qu'à celles versées aux mêmes fins en rémunération d'un service rendu par le salarié d'un organisme habilité par la loi. En dehors de cette dernière hypothèse, la réduction d'impôt ne peut donc pas porter sur des sommes correspondant aux frais d'emploi de salariés embauchés par une personne autre que le contribuable lui-même. C'est pourquoi les rémunérations versées aux salariés employés par le propriétaire d'un immeuble collectif, un syndicat de copropriétaire, ou l'établissement qui héberge le contribuable n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt. Au demeurant, l'extension souhaitée entraînerait une augmentation importante du coût de la dépense fiscale, sans effet significatif sur la création d'emplois nouveaux dans les structures collectives d'hébergement.

## Données clés

**Auteur :** [M. Gilbert Meyer](#)

**Circonscription :** Haut-Rhin (1<sup>re</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 64487

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 23 juillet 2001, page 4185

**Réponse publiée le :** 29 octobre 2001, page 6183