

LA COMPTABILITE DES COPROPRIETES ET LA T.V.A.

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi (www.snp-charleroi.be)05/04/2009

Le jeudi 19 mars, le SNP de Charleroi convia Monsieur Jacques WALCKIERS, expert en comptabilité des copropriétés et membre fondateur du SNP, à aborder le sujet d'apparence rébarbative portant sur le thème suivant :

« De la Comptabilité des Copropriétés »

L'exposé fut clair et vivant, agrémenté de multiples exemples.

Nous renvoyons à l'excellent ouvrage de Jacques WALCKIERS intitulé : « *De la Comptabilité de la Copropriété* » en vente au SNP.

Lors de la séance questions-réponses, il fut posé une question intéressante : celle de l'assujettissement à la T.V.A. de l'Association des Copropriétaires.

Après la conférence, un membre de notre syndicat eut la gentillesse de nous faire parvenir une réponse de l'Administration de la T.V.A. à la question posée par lui : « *Un syndic doit-il être assujetti à la T.V.A. ?* ».

Nous vous produisons la réponse in extenso :

« Monsieur,

Comme suite à votre courrier, je vous précise que de par son objet strictement limité par l'article 577-5, § 2, du Code Civil, une association de copropriétaires, ..., n'est pas en tant que telle assujettie et identifiée à la T.V.A., que ce soit pour la gestion des parties résidentielles ou des parties non-résidentielles de l'immeuble ou groupe d'immeubles concernés.

Le syndic est, par définition, toute personne physique ou morale, chargé d'accomplir la mission de gestion des parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et de représenter l'association des copropriétaires.

Le syndic apparaît comme le mandataire de l'association des copropriétaires et n'agit dès lors pas de manière indépendante pour l'application de l'article 4, § 4, de la 6^{ème} directive du Conseil des Communautés Européennes du 17 mai 1977 (article 4 du Code de la T.V.A. belge).

Dès lors, les prestations de services, telle que la répartition entre les copropriétaires des factures des charges, effectuées par le syndic, en cette qualité, ne sont pas soumises à la T.V.A. et ne confèrent pas à ce dernier la qualité d'assujetti à la T.V.A.

Pour être cependant complet à cet égard, je préciserai qu'une personne morale qui, outre son activité de syndic agissant comme organe de l'association des copropriétaires, agit également dans le cadre d'une activité économique visée par le Code de la T.V.A., a la qualité d'assujetti partiel et ne peut dès lors exercer son droit à déduction, en principe, que selon la règle du prorata général de déduction visé à l'article 46 du Code de la T.V.A.

Le syndic ne peut, en sa qualité de mandataire ou de représentant de l'association des copropriétaires, adresser à cette dernière une facture, une note de débit ou tout autre écrit équivalent, libellés à son propre nom, sauf pour lui réclamer, le cas échéant, ses propres rémunérations.

Les livraisons de biens ou les prestations de services faites à l'association des copropriétaires doivent faire l'objet de la part du syndic d'un décompte détaillé, établi au moins une fois l'an, et mentionnant le prix exact à payer aux fournisseurs ou prestataires, le montant de la taxe et la quote-part de chaque copropriétaire dans les dépenses communes et dans la taxe.

C'est d'ailleurs sur base de ce décompte que le copropriétaire qui est un assujetti à la T.V.A. avec droit à déduction peut déduire la T.V.A. ayant grevé les biens et les services fournis à l'association des copropriétaires à concurrence de sa quote-part.

...
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. »

Que déduire de cette réponse précise de l'administration qui nous apparaît d'un grand intérêt ?

1. Pas d'assujettissement de T.V.A. pour une association de propriétaires et pour son syndic, lorsqu'il représente ladite association.
2. Assujettissement toutefois nécessaire pour le syndic agissant alors dans le cadre d'une autre activité économique que celle de mandataire d'une association des copropriétaires (assujettissement partiel).
3. Interdiction pour le syndic, mandataire, d'adresser toute facture, note de débit ou tout autre écrit à son nom propre, ceux-ci devant reprendre les références de son mandat.
4. Obligation de transmission par un syndic d'un décompte détaillé reprenant le prix exact à payer aux fournisseurs ou prestataires, **en ce compris** le montant de la taxe et de la quote-part de chaque copropriétaire dans les dépenses communes et dans la taxe (le montant de la taxe devant être ainsi isolé) pour permettre au copropriétaire assujetti de déduire celle-ci à concurrence de sa quote-part.

C'est assurément le point 4 qui est le plus astreignant pour le syndic.

Il impose un travail supplémentaire totalement inutile si aucun des propriétaires n'est assujetti et, partant, ne peut profiter de la déduction.

Aussi, il nous apparaît que cette obligation, le syndic ne doit la respecter que s'il constate, dans la liste des copropriétaires, qu'un ou plusieurs de ceux-ci est un assujetti.

Au copropriétaire de se manifester légitimement à la réception d'un décompte n'isolant pas le poste T.V.A. et, de ce fait, rendant problématique la déduction dont il peut bénéficier.

Nous imaginons mal, surtout dans les petites copropriétés où les syndics sont souvent des copropriétaires bénévoles, l'imposition d'une règle semblable si son manquement ne préjudicie en rien chacun des copropriétaires.

Nous resterons toutefois attentifs à cette problématique mais, à ce jour, nous ne connaissons pas de litige lié à l'absence de respect de cette obligation.
