

ADEME


 Agence de l'Environnement
 et de la Maîtrise de l'Énergie

Septembre 2018

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

LES AIDES POUR LES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES

Des conditions d'attribution spécifiques

Des aides financières existent pour soutenir les particuliers qui réalisent des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Lorsque le logement est détenu par une société civile immobilière (SCI), des conditions d'attribution spécifiques existent et peuvent rendre plus complexe l'accès à ces aides. Cette fiche vous aide à faire le point.

Mieux comprendre : la société civile immobilière

La SCI, composée d'au moins deux personnes est propriétaire de biens (appartement, maison, stationnement, ...) dont elle assure la gestion, par exemple la location, l'entretien, la rénovation, voire la mise à disposition aux associés.

La constitution d'une SCI permet aux associés de partager les bénéfices et de profiter des économies qui pourraient en résulter. La transmission des biens peut être facilitée par les statuts de la SCI.

Quelques caractéristiques

Plusieurs principes caractérisent une SCI :

- ▶ **la loi ne fixe pas de capital minimum,**
- ▶ **il faut au moins deux associés pour la constituer** (personnes physiques ou morales),
- ▶ **la gestion est assurée par une ou plusieurs personnes associées ou non de la SCI,**
- ▶ **elle a principalement une activité non commerciale (location non meublée) et n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.**

Les SCI familiales

Elles sont constituées de membres d'une même famille (parents, enfants, petits-enfants, conjoints, ...) et ont pour objet principal de détenir et de gérer le patrimoine familial.

BON À SAVOIR

Pourquoi les particuliers sont-ils intéressés par une SCI ?

Plusieurs raisons peuvent motiver leur choix mais c'est principalement pour faciliter la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier que les particuliers constituent une SCI. Échappant aux incertitudes de l'indivision, la souplesse de la SCI permet d'adapter les statuts au but recherché, et d'anticiper les éventuelles difficultés. En effet, elle permet par exemple d'associer enfants et parents dans un achat immobilier. La transmission des parts des parents aux enfants ou aux petits-enfants peut ainsi s'effectuer progressivement et plus facilement.



POUR EN SAVOIR PLUS

Sur internet :
www.faire.fr
pour connaître les aides et
les travaux éligibles

Les aides mobilisables

Les particuliers, membres d'une SCI, avec un projet de travaux de rénovation énergétique peuvent bénéficier d'avantages fiscaux et/ou des aides Habiter Mieux de l'Anah. Soyez donc vigilant quant aux règles particulières d'attribution de ces aides aux SCI.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique

La SCI, en tant que personne morale, n'est pas éligible au CITE car cet avantage fiscal est réservé aux personnes physiques.

Mais, un associé de la SCI peut bénéficier du CITE en son nom :

- ▶ s'il occupe gratuitement le logement à titre principal d'habitation pour les dépenses qu'il règle ou pour celles payées par la SCI à proportion de ses parts,
- ▶ s'il loue à la SCI le logement à titre principal d'habitation, pour les dépenses qu'il paie.

A noter : la facture doit être établie au nom et à l'adresse de celui qui la règle.

BON À SAVOIR

Depuis le 1^{er} mars 2016, le crédit d'impôt pour la transition énergétique et l'éco-prêt à taux zéro peuvent être cumulés, sans conditions de ressources.

L'éco-prêt à taux zéro

Les SCI, non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins l'un des associés est une personne physique, peuvent bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro « individuel » sur tous les types de travaux éligibles. Lorsque le logement est en copropriété et que les travaux sont réalisés sur des parties communes (façade, toiture, ...), sur des équipements collectifs (chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire, ...) ou sur les parties privatives en tant que travaux d'intérêts collectifs (changement de fenêtres, pose de thermostats, de compteurs, ...), la SCI peut outre l'Eco-prêt « individuel », bénéficier d'un Eco-prêt « copropriété » par l'intermédiaire du syndicat de copropriétaires à hauteur de sa quote-part de charges.

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro* « individuel » ou « copropriétés », le logement doit être occupé ou destiné à être occupé à titre de résidence principale*, soit gratuitement par un associé personne physique de la SCI, soit par un locataire. Par ailleurs, 75 % des quotes-parts de la copropriété portent sur des logements occupés à titre de résidence principale.

* Est considéré comme résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an, sauf exceptions (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

La TVA à taux réduit

Les SCI peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA dans les mêmes conditions que tout particulier réalisant des travaux de rénovation énergétique (y compris pour les travaux induits), et ce, quel que soit le statut d'occupation du logement (résidence principale, résidence secondaire, location saisonnière).

Les aides de l'Anah

Pour les propriétaires occupants

En principe, l'octroi d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au profit d'une SCI n'est pas possible dans la mesure où le propriétaire du logement est une personne morale.

Cependant, peut bénéficier des subventions de l'Anah, le ou les associés de la SCI occupant le logement à titre de résidence principale dès lors que le logement est mis gratuitement à leur disposition par la SCI, et que tous les associés respectent les plafonds de ressources (plafonds « propriétaires occupants » de l'Anah) y compris ceux qui n'occupent pas le logement.

Pour les bailleurs

S'agissant des SCI « bailleurs », l'octroi d'aides de l'Anah est possible mais emporte l'engagement de louer le logement à des personnes autres que les gérants ou associés de la SCI, ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, et leurs ascendants et descendants.



L'exonération de la taxe foncière

Dans les communes ayant institué une exonération de la taxe foncière, les SCI ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique* peuvent en faire la demande.

* La liste de ces travaux correspond aux travaux éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique.

La déduction des revenus fonciers

En tant que bailleur, la SCI peut déduire les dépenses d'amélioration de ses revenus fonciers lors de la déclaration annuelle de ses revenus. L'impôt sur le revenu de la SCI sera calculé en prenant en compte cette dépense.

Attention : le montant des aides doit être déduit du montant des charges déclarées.

Présentation de quelques cas pratiques

1^{er} cas pratique

Une SCI est composée de deux frères. Le logement est mis gratuitement à la disposition d'un des associés. Des travaux vont être réalisés pour améliorer le logement.

L'associé, en tant qu'occupant, pourra bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique et de la TVA à taux réduit dès lors que les travaux auront été facturés à son nom.

La SCI pourra, elle, bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro et de la TVA à taux réduit si elle réalise d'autres travaux qu'elle financera.

2^e cas pratique

Une SCI est composée de trois associés. Le logement est mis gratuitement à la disposition d'un des associés. Des travaux vont être réalisés pour améliorer le logement.

L'associé occupant le logement pourra bénéficier du CITE si la facture des travaux est à son nom et son adresse. Si la facture, réglée par la SCI, est établie à son nom, cet associé pourra bénéficier du CITE à hauteur de sa quote-part dans la SCI. La SCI pourra solliciter un éco-prêt à taux zéro si les travaux sont facturés à son nom. Les travaux éligibles au crédit d'impôt ainsi que les travaux qui leur sont induits et indissociablement liés bénéficieront du taux de TVA réduit à 5,5% (toutes conditions étant par ailleurs remplies). L'associé occupant peut également bénéficier d'une subvention de l'Anah si les conditions de ressources requises sont remplies par lui et par l'ensemble des associés de la SCI.

3^e cas pratique

Une copropriété est composée de quatre logements, dont deux détenus respectivement par deux SCI. Seul un des logements détenus par les SCI est occupé à titre d'habitation principale par des locataires. Quelles sont les aides mobilisables par les SCI ?

Les SCI ne peuvent pas bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique, dans la mesure où les propriétaires bailleurs ne peuvent plus en bénéficier depuis le 1er janvier 2014.

Toutes deux peuvent bénéficier de la TVA à 5,5% pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (toutes conditions étant par ailleurs remplies).



S'agissant de l'éco-prêt à taux zéro, seule la SCI dont les locataires occupent le logement à titre d'habitation principale peut bénéficier d'un éco-prêt « copropriétés » par l'intermédiaire du syndicat de copropriétaires (possible seulement si 75% des logements, dans le cas présent trois des quatre logements, sont affectés à l'habitation principale) et, si besoin, d'un éco-prêt individuel complémentaire*.

L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » sera sollicité par le syndicat des copropriétaires, puis la SCI le remboursera à hauteur de la quote part de ses lots pour les travaux sur les parties communes et les travaux d'intérêt collectifs dans les parties privatives. Le montant maximal des éco-prêts à taux zéro (individuel et copropriétés) sera alors plafonné à 30 000 € par logement.

* L'éco-prêt individuel complémentaire doit alors être demandé dans un délai d'un an à compter de la date d'offre de l'éco-prêt « copropriétés ».

Des conseillers pour vous accompagner

Pour être accompagné gratuitement dans votre projet et connaître toutes les possibilités de financement de vos travaux, contactez les conseillers **FAIRE**.

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix appel

OU **www.faire.fr**

L'ADEME en bref

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, afin de leur

permettre de progresser dans leur démarche environnementale. L'Agence aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, les économies de matières premières, la qualité de

l'air, la lutte contre le bruit, la transition vers l'économie circulaire et la lutte contre le gaspillage alimentaire. L'ADEME est un établissement public sous la tutelle conjointe du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.



010637 | Septembre 2018

www.ademe.fr

ISBN 979-10-297-0575-5

