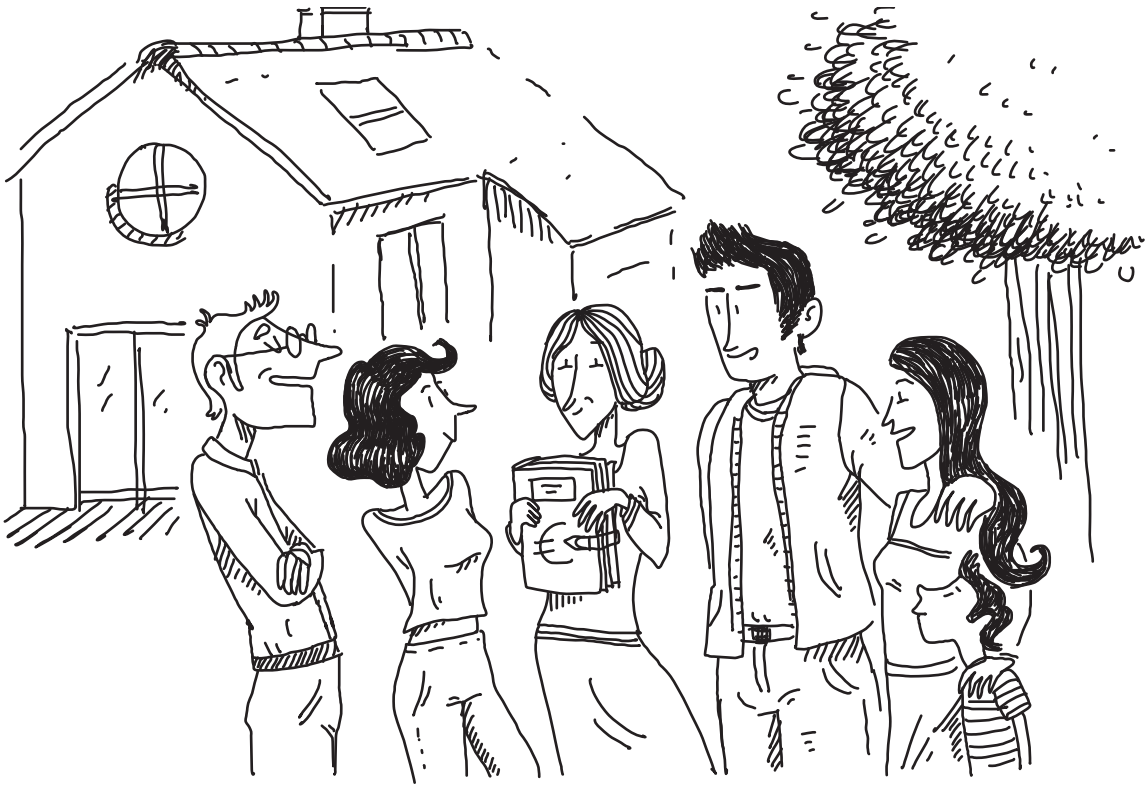
Comprendre la réglementation

habitat

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.

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la CROISSANCE VERTE

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Mieux comprendre LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Une société civile immobilière est un instrument de gestion de patrimoine constitué par au moins deux personnes, et dont l'objet peut être notamment de détenir, d'assurer la gestion, voire la transmission d'un immeuble en vue d'en partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter. C'est une société de personnes dont les associés sont tenus indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social.

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.

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 un ou plusieurs gérants,
- elle ne peut pas exercer d'activité commerciale.

Les SCI les plus couramment constituées par des particuliers

La société civile immobilière de location ou de gestion

Il s'agit de la forme la plus répandue des SCI. Elle a pour principal objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par la location d'un immeuble.

La société civile immobilière d'attribution

Elle a pour principal objet l'acquisition d'un immeuble, son aménagement en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance.

La société civile de placement immobilier (SCPI)

Elle a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dont les investissements sont issus de l'épargne collectée auprès du public.

La société civile immobilière de construction vente

Plus spécifiquement utilisée par les sociétés de promotion immobilière, elle a pour principal objet l'acquisition d'un terrain à bâtir afin de procéder à l'édification d'un immeuble et la vente en totalité ou par fraction de l'immeuble.

LES AIDES FINANCIÈRES mobilisables

Les aides disponibles pour permettre aux particuliers de financer leurs travaux d'efficacité énergétique ne le sont pas systématiquement pour les SCI. Il peut également exister des conditions spécifiques pour en bénéficier.

Pour en savoir plus
Sur internet: **www.ademe.fr/financer-renovation-habitat**
pour connaître les aides et les travaux éligibles

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique

Les SCI, en tant que personnes morales, ne sont pas éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique car cette aide fiscale ne peut être accordée qu'à une personne physique.

Cependant un associé de la SCI peut en bénéficier en son nom s'il occupe le logement à titre d'habitation principale. La facture doit comporter le nom et l'adresse du contribuable. Elle peut également indiquer le nom de la SCI si le logement est mis gratuitement à disposition du contribuable associé de la SCI. Dans ce cas, les dépenses seront prises en compte en fonction de la quote-part des droits du contribuable dans la SCI.

Les associés d'une SCI, dont le logement qui fait l'objet des travaux est en location, ne peuvent plus bénéficier du crédit d'impôt depuis le 1er janvier 2014.

BON À SAVOIR

Toutes les aides financières pour la rénovation énergétique de l'habitat sont présentées dans le guide **« Les aides financières »**.

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, y compris en copropriété sur les travaux réalisés sur les parties communes et les équipements collectifs, ainsi que sur les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

Si le logement appartenant à la SCI est en copropriété, la SCI peut également bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro « copropriétés » pour les travaux réalisés sur les parties communes et les équipements collectifs, ainsi que sur les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

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.

** 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).

BON À SAVOIR

Quelles ressources prises en compte en cas de cumul des aides ?

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique et l'éco-prêt à taux zéro peuvent être cumulés sous conditions de ressources. Ce sont les ressources du foyer fiscal de l'associé personne physique occupant le logement et demandant le crédit d'impôt qui seront prises en compte. Il est possible en revanche qu'un associé bénéficie du crédit d'impôt et qu'un autre associé bénéficie de l'éco-prêt à taux zéro sur les mêmes travaux.

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.*

Présentation de QUELQUES CAS PRATIQUES

1er cas pratique

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

Le fils de l'un des associés, en tant que locataire, 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 sur d'autres travaux qu'elle financera.

2e 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 crédit d'impôt pour la transition énergétique ainsi que de l'éco-prêt à taux zéro dès lors que les ressources de son foyer fiscal sont inférieures à certains plafonds et que les travaux auront été 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.

3e 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 » (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 individuel complémentaire doit alors être demandé dans un délai d'un an à compter de la date d'offre de l'éco-prêt « copropriétés ».*

L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » sera octroyé à la SCI concernée au prorata des travaux qui lui revient dans les parties privatives (travaux d'intérêt collectif) et dans les parties ou sur les équipements communs.

Le montant maximal des éco-prêts à taux zéro (individuel et copropriétés) sera alors plafonné à 30 000 € par logement.

Si la SCI n'est pas éligible à un éco-prêt « copropriétés » ou qu'elle ne souhaite pas en bénéficier, elle peut avoir recours à un éco-prêt à taux zéro individuel. Dans ce cas, elle ne pourra pas prétendre ensuite à un éco-prêt « copropriétés ».

Un service public de la rénovation énergétique pour vous accompagner

Pour être accompagné dans votre projet et connaître toutes les possibilités de financement de vos travaux, contactez le service public de la rénovation énergétique.

renovation-info-service.gouv.fr

0 808 800 700 Service gratuit + prix appel

L'ANIL

L'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL) est membre du service public de la rénovation énergétique. Ses agences départementales (ADIL) offrent aux particuliers un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

www.anil.org

L'ADEME

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. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle 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, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER
MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE

ISBN 979-10-297-0307-2

CONCEPTION GRAPHIQUE Atelier des Giboulées | RÉDACTION ADEME - ANIL - DHUP | ILLUSTRATION Olivier Junière

8164 | Janvier 2016