

# CAS PARTICULIERS

DES BIENS IMMOBILIERS DÉTENUS EN SCI



RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE



# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## Éligibilité des sociétés civiles immobilières (SCI) aux aides à la rénovation énergétique

Les SCI sont admissibles à plusieurs typologies d'aides dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Diverses initiatives telles que des subventions ou encore des avantages fiscaux ont été mis en place par le gouvernement français avec pour objectif la construction de nouveaux logements.



## SOMMAIRE

### I. Les diverses aides pour la rénovation énergétique

- 1) La fiscalité
- 2) Les aides financières
- 3) Les subventions

### II. Rappel : pourquoi créer une SCI ?

- 1) Avantages et intérêts de la SCI
- 2) Spécificités à prendre en compte

## I. Les diverses aides pour la rénovation énergétique

### 1. La fiscalité

Offrir une fiscalité préférentielle est l'un des moyens les plus efficaces de soutenir le développement d'un secteur.

Les SCI et autres acteurs du marché immobilier peuvent bénéficier d'une fiscalité intéressante sous la forme de réductions d'impôts, voire d'exonérations fiscales totales.



#### TVA à taux réduit

Les SCI paieront un taux de TVA réduit pour l'achat de biens destinés à la réalisation d'une rénovation énergétique.

Cette mesure ne concerne pas que ces structures. Les particuliers peuvent également bénéficier de cette aide.

En règle générale, la SCI pourra payer la TVA à un taux réduit de 5,5 %.

Dans certains cas, le taux d'imposition passera à 10 %. Cette réduction s'applique aussi à la prestation des services nécessaires à l'exécution des travaux.

## Exonération de la taxe foncière

Une SCI peut solliciter l'aide des collectivités territoriales, en effet, les départements et les communes ont le droit d'exonérer les SCI de la taxe foncière.

Cette exonération peut être totale ou partielle au gré des circonstances.

Les propriétaires occupants ainsi que les bailleurs ont tous la possibilité de déposer une demande auprès des autorités compétentes.

Le bien détenu par la SCI doit être un bien à usage d'habitation et doit avoir été construit avant 1989 et le montant des travaux doit être supérieur à 10.000 euros TTC ou à 15.000 euros TTC si les travaux durent 3 ans.

## Déduction des revenus fonciers

Les SCI peuvent bénéficier d'une aide dans le cadre de la déduction de leurs revenus fonciers.

Dans ce cas, il est conseillé de faire appel à un professionnel du domaine pour optimiser votre fiscalité avec le système existant.

*Note : le locataire d'un logement appartenant à une SCI peut percevoir les APL, ce qui constitue une assurance supplémentaire de recevoir ses loyers.*

## 2. Les aides financières

Dans le cadre de la gestion de son bien immobilier, une SCI peut souhaiter souscrire à un prêt pour financer les travaux de rénovation. Il n'existe cependant pas de prêt travaux spécifique pour les SCI.



### Éco-Prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro est un crédit réglementé dont le but est de financer les travaux d'économie d'énergie.

Il offre la possibilité d'emprunter jusqu'à 30.000 euros. Le montant de l'emprunt dépendra surtout de la nature des travaux que le demandeur souhaite réaliser.

En pratique, cette aide pour la SCI, ne sera validée qu'après la réalisation des travaux.

L'emprunteur doit envoyer la facture émise par le maître d'œuvre à la banque.

Ces documents seront vérifiés avant que l'agence confirme que l'entreprise n'aura pas à rembourser les intérêts de son prêt.

Pour obtenir ce prêt, votre SCI doit :

- être transparente : c'est-à-dire ses revenus locatifs doivent être versés directement à ses associés, et qu'elle est par conséquent imposée à l'impôt sur les revenus,
- être constitué par au moins 1 actionnaire physique.

## Prêt travaux

Le prêt travaux est en réalité un crédit à la consommation.

Pour pouvoir en bénéficier en SCI, faut le faire passer en crédit personnel ce qui va permettre aux associés d'utiliser les sommes comme ils le souhaitent.

Il peut aussi s'agir d'un crédit affecté aux travaux qui oblige donc ces derniers à utiliser les fonds uniquement pour ce type de projet.

Lorsque les travaux sont de grande ampleur et que leur montant dépasse 75.000 euros, les associés de la SCI doivent alors recourir à un prêt immobilier à titre personnel ou au nom de la société civile.

Lorsque des associés en SCI souscrivent au prêt travaux personnellement, chacun prépare un dossier pour obtenir le financement.

Une fois l'accord donné par la banque, les sommes prêtées sont alors ajoutées au capital de la SCI.

Dans ce contexte, chacun des associés rembourse ses propres échéances mensuelles d'emprunt.

Les associés peuvent préférer souscrire le prêt travaux au nom de la SCI pour mutualiser les risques. Le gérant prépare le dossier à cet effet. Dès lors que le crédit est obtenu, les fonds sont versés sur le compte bancaire de la SCI et les associés peuvent débiter les travaux. Dans cette situation, c'est la société qui rembourse les échéances d'emprunt sur ses fonds propres.

### 3. Les subventions

Les associés d'une SCI peuvent également prétendre à certaines subventions pour les travaux de rénovation énergétique.



#### Subventions de l'Anah ( MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Sérénité, LocAvantages)

Pour les bailleurs, une SCI « bailleur » peut s'engager à louer le bien à une ou plusieurs familles aux revenus modestes. Les locataires ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources imposés.

Pour les propriétaires occupants, il faut que le logement serve de résidence principale au requérant, il doit occuper le bien gratuitement. Enfin, les revenus des associés de la SCI doivent être inférieurs aux barèmes fixés par l'Anah.

- MaPrimeRénov'

Les SCI ne sont pas (encore) éligibles à MaPrimeRénov', cependant, les associés d'une SCI peuvent demander une subvention auprès de l'Anah en tant que propriétaires occupants.

Pour que cela soit possible :

- Le bien en question doit être la résidence principale du demandeur,
- Ce dernier doit occuper le logement gratuitement,
- Les revenus des associés de la SCI doivent être inférieurs aux barèmes fixés par l'Anah.

Une convention d'occupation à titre gratuit doit avoir été signée par le propriétaire du logement devant un notaire.

On se réfère au Revenu Fiscal de Référence du ménage de l'occupant.

- MaPrimeRénov' Sérénité

Si la SCI est occupante et que tous les associés de la SCI sont en catégorie « Bleu » ou « Jaune », y compris ceux qui n'occupent pas le logement, alors il est possible d'obtenir MaPrimeRénov' Sérénité.

Dans ce type de calcul, les revenus de chaque ménage sont pris en compte séparément.

- Loc'Avantages

Il est possible d'obtenir la subvention Loc'Avantages avec une SCI bailleur en remplissant certains prérequis.

Par exemple, l'objet social doit mentionner que sa gestion immobilière et sa durée de vie prévisionnelle est au moins aussi longue que les engagements.

Le logement doit être loué à des personnes autres que les gérants ou associés de la SCI, ainsi que leurs proches, pour finir, la convention Loc'Avantages de l'Anah est obligatoire.

### Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie permettent de recevoir un certain montant après la réalisation d'amélioration ou de certains travaux énergétiques.

Avant d'effectuer la demande d'obtention de ces certificats, les associés d'une SCI doivent vérifier s'ils peuvent l'obtenir au terme des travaux.

La demande peut s'effectuer par les associés d'une SCI au nom de la société auprès d'un fournisseur d'énergie, d'une enseigne de la grande distribution et d'une entreprise spécialisée présente sur Internet.

Il est obligatoire de solliciter un artisan certifié RGE pour la réalisation des travaux.

Le montant dû est ensuite versé au bout de quelques semaines à plusieurs mois, après l'envoi des justificatifs et à la fin des travaux.

### Aide Plan Climat

Les personnes morales sont exclues du dispositif. Il en va de même pour les SCI dont les biens sont mis en location.

En revanche, un associé en tant que personne physique habitant le logement à titre de résidence principale peut en bénéficier, y compris si celui-ci est mis gratuitement à sa disposition par la société.

Cette prime s'adresse aussi aux SCI dont le(s) logement(s) sont en copropriété, si elle se compose d'au moins 75 % de résidences principales.

## II. Rappel : pourquoi créer une SCI ?

La SCI est une option prisée par les personnes physiques souhaitant investir dans l'immobilier.

Cette forme juridique offre plusieurs avantages aux particuliers désirant s'associer pour acquérir un bien.

En plus de bénéficier de meilleures garanties quant à ses droits en tant que propriétaire, elle donne les moyens d'éviter les impasses causées par l'indivision.



### 1. Avantages et intérêts de la SCI

La plupart des investisseurs décident de créer une SCI pour faciliter la transmission de leur patrimoine à leurs descendants.

Il est souvent difficile, voire impossible, de léguer à parts égales un unique bien à deux ou à 3 enfants. Or, dans le cas d'une SCI, un associé pourra partager ses parts de manière équitable avec facilité.

La SCI ouvre également la possibilité de transmettre son patrimoine de son vivant tout en jouissant d'un abattement fiscal. Une telle démarche est cependant strictement encadrée par la loi.

*Note : La valeur des parts cédées ne peut dépasser 100.000 euros tous les 15 ans*

La création d'une SCI facilite aussi la gestion d'un grand parc immobilier et centralise la prise de décision pour plusieurs propriétés.

Si un associé souhaite vendre ses parts, il doit au préalable obtenir l'approbation des associés restants. Par conséquent, les membres de la SCI gardent un certain contrôle sur le devenir des biens immobiliers qu'ils détiennent.

## **2. Spécificités à prendre en compte**

Il est possible qu'une SCI expose ses investisseurs à des situations inattendues.

Les associés de ce type de structure peuvent se trouver dans l'impossibilité d'obtenir certaines aides comme un prêt épargne logement ou un prêt éco PTZ à titre individuel.

Dans ce contexte, il faut déposer une requête au nom de la SCI si elle remplit certaines conditions.

Par ailleurs, il faut prendre en compte que le créancier de la société peut réclamer le paiement des impayés sur les avoirs personnels des associés.

Ces derniers sont solidairement responsables des dettes contractées par l'entreprise.

Par conséquent, il ne faut pas négliger ce détail avant d'opter pour cette forme juridique.

Dans tous les cas, la personne qui demande l'aide doit correspondre à celle qui finance les travaux, donc au nom mentionné sur les devis.

## Mentions légales

Les informations délivrées sont fournies à titre informatif uniquement. Ces informations ne constituent en aucun cas un conseil en investissement, en gestion de patrimoine, un conseil juridique ou de toute autre nature. Elles ne sauraient davantage être considérées comme une offre, une recommandation ou une incitation à l'achat, la vente, ou la réalisation d'un quelconque investissement.

Les informations délivrées sont fondées sur des sources considérées fiables, au plus proche de la réalité et de l'actualité. Toutefois, OLI Investissements ne peut garantir leur exactitude, précision, exhaustivité ou leur caractère actuel. Ces informations peuvent être modifiées à tout moment, sans préavis.

OLI Investissements fournit des informations volontairement générales, qui ne tiennent pas compte des objectifs, de l'expérience, de la situation financière ou des besoins individuels d'un utilisateur en particulier. Aucune garantie n'est donnée quant au caractère approprié ou adéquat des informations mises à disposition.

TOUT INVESTISSEMENT PRÉSENTE DES RISQUES ET EST SUSCEPTIBLE D'ENTRAÎNER UNE PERTE EN CAPITAL. OLI INVESTISSEMENTS VOUS RECOMMANDE DE CONSULTER UN CONSEILLER PROFESSIONNEL AVANT DE PRENDRE UNE QUELCONQUE DÉCISION D'INVESTISSEMENT.



# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## **Nouveauté 2023**

Le gouvernement français a lancé un nouveau dispositif en matière de rénovation énergétique : **MonAccompagnateurRénov'**

MonAccompagnateurRénov' est un tiers de confiance qui accompagne les projets de travaux des ménages, depuis l'élaboration du projet (audit énergétique, scénario de travaux...) jusqu'à la fin des travaux.

Pour bénéficier de certaines aides, les ménages devront désormais recourir à MonAccompagnateurRénov' :

- Dès janvier 2023 : pour les travaux de rénovation globale menés dans le cadre de MaPrimeRénov' Sérénité et dont le montant est supérieur à 5 000 € TTC ;
- Dès septembre 2023 : pour les bouquets de travaux qui font l'objet d'une demande de MaPrimeRénov' supérieure à 10 000 €.