



114<sup>e</sup> CONGRÈS  
..... DES .....  
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

# AIDES ET FISCALITÉ POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

**Bertrand RYSSSEN, Notaire à Seclin**



# DÉFINITION



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) facilite la rénovation énergétique des logements.

L'éco-PTZ est un prêt à taux d'intérêt nul permettant de financer des travaux d'économie d'énergie de son logement jusqu'au 31 décembre 2018.

Qui peut en bénéficier? Sous quelles conditions?

## QUI PEUT BÉNÉFICIER DE L'ECO-PRÊT A TAUX ZÉRO?

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) s'adresse à tous les propriétaires, occupant ou bailleur, personne physique ou SCI (si au moins un des associés est une personne physique) **sans condition de ressources**.

Le logement, maison ou appartement, doit être déclaré comme résidence principale et avoir été achevé avant le 1er janvier 1990 (après le 31 janvier 1948 pour l'option performance énergétique globale).

Le dispositif est ouvert aux **copropriétaires depuis 2014** (dès lors que la copropriété compte 75 % de quote-part dédiées à des résidences principales).

**Depuis janvier 2016**, les ménages les plus modestes aidés par l'**agence nationale de l'habitat** peuvent bénéficier d'un micro-crédit à taux zéro.

**Il est également possible d'inclure l'éco-PTZ dans l'offre globale de prêt lors d'un achat immobilier.**



# QUELS SONT LES TRAVAUX ÉLIGIBLES À L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Pour bénéficier de l'éco-PTZ, il faut réaliser un « **bouquet de travaux** » constitué de la combinaison d'**au moins deux catégories** qui permettent d'atteindre une «performance énergétique globale» minimale du logement calculée par un bureau d'études techniques :

- \* Isolation de la totalité de la toiture ;
- \* Isolation performante des murs donnant vers l'extérieur (au moins la moitié des parois vitrées) ;
- \* Installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire ;
- \* Installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables.

Il est possible aussi de faire réaliser une étude thermique par un bureau d'études afin de déterminer les travaux qui seront les plus adaptés à votre logement pour améliorer sa performance énergétique globale seulement si le logement a été construit après le 1er janvier 1948.

Les travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie sont également éligibles à l'éco-PTZ.

Les travaux doivent être effectués par un artisan ou une entreprise en bâtiment détenant la **mention RGE (reconnu garant de l'environnement)**. Cette obligation s'applique également dans les départements d'outre-mer depuis le 1er octobre 2015.

*PS : des travaux complémentaires peuvent être intégrés dans le montant du prêt.*

# QUELS EST LE MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'éco-PTZ est plafonné à **30 000 € maximum**. La **durée de remboursement** est fixée à 10 ans maximum et peut être réduite à 3 ans. Elle peut être portée à 15 ans pour les travaux de rénovation les plus lourds.

**Un seul éco-PTZ peut être accordé par logement.**

Il est possible cependant de recourir à un éco-PTZ complémentaire dans les 3 années suivant l'émission de premier éco-prêt, sous réserve que ce dernier ait été clôturé. Dans ce cas, les 2 éco-prêts ne doivent pas excéder 30 000€.

Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique globale	Assainissement non collectif
10.000€	<u>2 travaux</u>	<u>3 travaux ou plus</u>	30.000€	10.000€
	20.000€	30.000€		

# FORMALITES A ACCOMPLIR



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Après avoir budgété les travaux à réaliser, il faut adresser le **formulaire « devis » à un établissement de crédit** (ayant conclu une convention avec l'Etat) dûment accompagné de justificatifs (attestation RGE de l'entreprise effectuant les travaux de performance énergétique, justificatif de l'utilisation du logement en tant que résidence principale, date de construction du logement, dernier avis d'imposition...).

Les établissements de crédits ayant signé une convention avec l'Etat sont une vingtaine:

banque BCP, banque Chalus, banque Populaire, BNP Paribas, Caisse d'Epargne, CIC, Crédit Agricole, Crédit du Nord, Crédit Foncier, Crédit Immobilier de France, Crédit Mutuel, Domofinance, KUTXA Banque, la Banque Postale, LCLMA Banque, Natixis, Société Générale, Société Marseillaise de Crédit et Doféa.

Les travaux doivent être **réalisés dans les 3 ans de l'émission de l'offre de prêt.**

A la fin des travaux il faut transmettre à la banque tous les éléments justifiant que les travaux ont été réalisés.

**L'éco-PTZ est-il cumulable ?**

Oui, l'éco-PTZ est cumulable. On peut bénéficier simultanément de l'éco-PTZ et du CITE.



# LE CREDIT D'IMPOT TRANSITION ENERGETIQUE (CITE)



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Lorsqu'une personne effectue des **travaux améliorant la performance énergétique du logement**, elle peut sous certaines conditions, bénéficier du crédit d'impôt transition énergétique (CITE).

Ce dernier sera transformé en un mécanisme de **prime à compter de l'année 2019**, mais avant cela, elle peut continuer d'en bénéficier en 2018.

En 2018, le dispositif est reconduit tout en intégrant des changements.  
**Pour connaître les dépenses éligibles, consulter le site de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'Energie (Ademe).**

En 2019, le CITE sera transformé en prime afin que les ménages en profitent dès l'achèvement des travaux.

## Qu'est-ce que le CITE ?

Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) permet de **déduire de l'impôt sur le revenu, une partie des dépenses engagées pour les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement.**

Si le montant du crédit d'impôt dépasse celui de l'impôt dû, l'excédent est restitué.

# CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU CITE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

## Qui peut bénéficier du CITE ?

Sans condition de ressources, le CITE est destiné aux **locataires, propriétaire ou occupants** à titre gratuit fiscalement domiciliés en France et qui souhaitent réaliser des travaux d'économie d'énergie pour leur **habitation principale**. Le logement doit avoir été **construit depuis plus de 2 ans**.

## Quelles sont les dépenses éligibles au CITE ?

Catégories de travaux :

- 1 - isolation des parois opaques (murs, toits, planchers bas)
- 2 - isolation des parois vitrées et pose de volets isolants / portes d'entrées donnant sur l'extérieur
- 3 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (énergie solaire, chauffe eau thermodynamique, énergie hydraulique)
- 4 - installations d'équipements de chauffage (sauf chaudière au fioul) performants ou raccordement à un réseau de chaleur ou de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (chaudière à condensation, chaudière hydraulique, énergie éolienne)
- 5 - installation d'un système de chauffage ou de production d'eau sanitaire (chaudière, poêle) fonctionnant au bois ou autres biomasses
- 6 - réalisation du calorifugeage des tuyaux transportant l'eau chaude dans les locaux non chauffés : appareils de régulation, de programmation et d'individualisation des frais de chauffage.
- 7 - réalisation d'un diagnostic de performance énergétique DPE
- 8 - installation de bornes de recharge des véhicules électriques

*Important : pour être éligibles, les travaux doivent être réalisés par un artisan ou une entreprise du bâtiment détenant la mention RGE (reconnu garant de l'environnement et répondre à des caractéristiques techniques précises).*

# MONTANT DU CITE

## Quel est le montant du CITE ?

En 2018, le taux du crédit d'impôt est de **15% ou 30% du montant des dépenses**, en fonction de la nature de celles-ci, et de l'acceptation d'un devis avant le 1er janvier 2018, ou du paiement d'un acompte entre le 1er janvier et le 31 juillet 2018.

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est **plafonné à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et 400 € par personne à charge** supplémentaire sur une période de **5 ans**.

Vérifier le montant du crédit d'impôt selon la nature des travaux sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

## Le CITE est-il cumulable avec d'autres aides ?

Le CITE est cumulable.

En effet, il est possible de bénéficier simultanément de l'éco-PTZ et du CITE.





# PRIME « COUP DE POUCE ECONOMIES D'ENERGIE »



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Cette opération « coup de pouce » a été lancée en 2017 pour permettre aux **ménages en situation de précarité énergétique** de bénéficier d'aides plus importantes (bonification des aides CEE).

Ce dispositif qui devait s'achever au 31 mars 2018 a été reconduit jusqu'en 2020.

Il a été recentré sur deux types de travaux :

> Le **remplacement d'une chaudière au fioul par un équipement utilisant des énergies renouvelables** (chaudière biomasse, pompe à chaleur air/eau ou hybride, système solaire combiné, raccordement de logements collectifs à un réseau de chaleur)

> **Isolation des combles**

L'aide « coup de pouce économies d'énergie » est cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Par contre, cette aide n'est pas cumulable avec les offres « habiter mieux sérénité » de l'Anah.

**Pour qui ?**

L'attribution dépend des ressources du foyer.



# TVA A 5,5 % POUR LES TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA QUALITE ENERETIQUE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Pour la rénovation d'un logement, certains travaux peuvent bénéficier d'un **TVA à taux réduit à 5,5%**.

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (pose, installation et entretien des matériaux et équipement éligibles au crédit d'impôt transition énergétique) des logements de plus de deux ans bénéficient du taux de TVA de 5,5 %.

## Pour qui ?

- \* Les propriétaires occupants, bailleurs ou syndicats de propriétaires
- \* Les locataires et occupants à titre gratuit
- \* Les sociétés civiles immobilières

## Pour quel logement ?

Le logement doit être **achevé depuis plus de 2 ans**.

Il peut être occupé à titre de résidence principale ou secondaire.



# AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'agence nationale de l'habitat (Anah) met en œuvre le programme national « Habiter Mieux ».

Les travaux doivent permettre de diminuer de façon significative les déperditions d'énergie de votre logement.

## Pour qui ?

Les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à des **plafonds variables selon la région**.

Les propriétaires bailleurs, dont les loyers ne dépassent pas des **plafonds qui varient selon les prix du marché**.

Les syndicats de copropriété en difficulté

## Pour quel logement ?

Les logements qui ont **plus de 15 ans** à la date où le dossier est déposé.

Les logements n'ayant pas bénéficié d'autres financements de l'Etat au cours des cinq dernières années (par exemple un prêt à taux zéro en cours ou octroyé il y a moins de 5 ans).

# CHEQUE ENERGIE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

**Les tarifs sociaux de l'énergie ont pris fin au 31 décembre 2017 pour être remplacés par le chèque énergie en 2018. Distribué à partir du 26 mars, il bénéficiera à environ 4 millions des ménages.**

## **Qui peut en bénéficier et pour quelles dépenses ?**

Le chèque peut être utilisé pour payer :

- Les factures d'électricité ou de gaz,
- Les achats de combustible fioul, bois, GPL en le remettant directement au fournisseur.

Certains travaux de rénovation énergétiques réalisés par des professionnels RGE en le remettant au professionnel qui déduira le montant du chèque énergie de la facture.

Les frais de chauffage indiqués dans la redevance de logement-foyer en le remettant au gestionnaire du logement.

## **Quel est le montant du chèque énergie ?**

Le montant moyen du chèque énergie est de 150 € pour 2018. Il s'échelonne de 48 € à 227 € suivant le niveau de revenus et la composition du ménage.

Le ministère de la Transition écologique et solidaire a mis en place un simulateur permettant de vérifier l'éligibilité d'un ménage au chèque énergie, et d'en connaître le montant.

## **Comment obtenir cette aide ?**

Aucune démarche n'est nécessaire pour bénéficier du chèque énergie

Le chèque énergie sera automatiquement adressé à chaque bénéficiaire sur la base d'informations transmises par les services fiscaux.



# EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE POUR LES TRAVAUX D'ECONOMIES D'ENERGIE



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Certaines collectivités (communes, départements...) **exonèrent temporairement de taxe foncière** les foyers qui réalisent des **travaux d'économie d'énergie**.

L'exonération peut être totale ou partielle.

## Pour qui ?

Cette exonération peut être demandée par les propriétaires de logements, occupants ou bailleurs, réalisant des travaux d'économie d'énergie

## Pour quel logement ?

Les logements éligibles sont ceux achevés avant le 1er janvier 1989, situés dans les communes où une exonération a été votée par la commune.

# DEDUCTION FISCALE DES DEPENSES D'ENTRETIEN, DE REPARATION OU D'AMELIORATION POUR LES ANNEES 2018 ET 2019



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Le montant des **charges d'entretien et de réparation** admis en **déduction du revenu foncier de l'année 2018**, conditionne celui des charges de même nature admis en déduction du revenu foncier de l'année 2019.

## Principe :

- 1) Le montant des charges déductible en 2019 correspond à la moyenne de ces charges acquittées au titre des années 2018 et 2019, quel que soit le montant des dépenses supporté en 2019.
- 2) même en l'absence de paiement de dépenses de cette nature en 2019, le contribuable pourra déduire de ses revenus fonciers de l'année 50 % des dépenses acquittées en 2018.
- 3) si aucune dépense n'est acquittée en 2018, les dépenses d'entretien, de réparation ou d'amélioration payées en 2019, ne seront admises en déduction qu'à hauteur de 50% de leur montant.

### *Exemple 1 :*

Dépenses 2018 : 6 000 €

Dépenses 2019 : 2 000 €

Pris en compte en 2018 : 6 000 €

Pris en compte en 2019 :  $6\,000 + 2\,000 \times \frac{1}{2} = 4\,000$  €



# DEDUCTION FISCALE DES DEPENSES D'ENTRETIEN, DE REPARATION OU D'AMELIORATION POUR LES ANNEES 2018 ET 201



CANNES | 27 au 30 mai 2018

## *Exemple 2 :*

Dépenses 2018 : 6 000 €

Dépenses 2019 : 0 €

Pris en compte en 2018 : 6 000 €

Pris en compte en 2019 :  $6\,000 + 0 \times \frac{1}{2} = 3\,000$  €

## *Exemple 3 :*

Dépenses 2018 : 0 €

Dépenses 2019 : 2 000 €

Pris en compte en 2019 :  $2\,000 \times \frac{1}{2} = 1\,000$  €

## **Conclusion :**

Il peut être intéressant de payer des travaux en 2018 en cas de bénéficiaires fonciers du fait de la possibilité de déduire 50% de ces travaux, même en l'absence de paiement de travaux en 2019.

## **Observation :**

Il faut noter qu'il existe une discussion doctrinale sur le fait de savoir s'il s'agit d'un droit à déduire ou d'une limite de déduction.

La position dominante, dont celle de Francis Lefebvre, est celle reprise ci-dessus.

# REFERENCES



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Référence : loi 2016-1917 du 29 décembre 2016 art. 60

Ordonnance 2017-1390 du 22 septembre 2017

Mémento pratique Fiscal Francis Lefebvre : 27335 – 27345 – 27350

Note : Les travaux décidés d'office par le syndic et ceux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ne sont pas concernés par ce dispositif.

Pour tous renseignements complémentaires voir :

Site de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

Site du ministère de la Transition écologique et solidaire

Site du Centre de document Economie Finance (CEDEF)

Site de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Mémento pratique Fiscal 2018 Francis Lefebvre