



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Éligibilité des SCI soumises à l'impôt sur le revenu à « MaPrimeRénov' »

Question écrite n° 4727

Texte de la question

Mme Christelle D'Intorni appelle l'attention de Mme la ministre de la transition énergétique sur les dispositions liées au décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime transition énergétique. En effet, ce décret a créé une aide, communément appelée « MaPrimeRénov' », destinée à soutenir efficacement les projets de rénovation énergétique des habitations. Il s'agit d'une aide financière substantielle accordée pour la réalisation des travaux permettant de réaliser des économies d'énergie et ainsi lutter contre la précarité énergétique. Elle vient remplacer le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). À compter du 1er janvier 2023, un dispositif supplémentaire dénommé « MonAccompagnementRénov' » est mis en place afin d'accompagner de façon obligatoire les ménages lors de rénovations énergétiques de l'habitat privé. Or, si ces aides sont allouées pour l'ensemble des propriétaires du territoire national ayant un logement construit depuis au moins quinze années, ce dispositif connaît des limites dans son champ d'application. Mme la députée constate ainsi que les sociétés civiles immobilières, (SCI) sont exclues de ce dispositif. Si cette exclusion est compréhensible pour les SCI qui exercent une activité industrielle et commerciale et qui sont donc soumises à l'impôt sur les sociétés, elle estime qu'elle n'est pas justifiée pour les SCI patrimoniales, transparentes, dans lesquelles chaque associé de la SCI est imposé personnellement à l'IR dans la catégorie de revenus de capitaux mobiliers, sur la quote-part de résultat qui lui revient. En effet ces SCI ne sont que des supports à une détention patrimoniale de biens familiaux dont la rénovation thermique est intégralement supportée par les associés sur leurs fonds privés. Les exclure du dispositif « MaPrimeRénov' » prive ainsi ces propriétaires de toute aide et d'un accès effectif à la rénovation thermique. En conséquence, elle lui demande si elle entend intégrer les sociétés civiles immobilières soumises à l'impôt sur le revenu au décret n° 2020-26 afin qu'elles puissent bénéficier, elles aussi, d'aides sur les travaux d'isolation.

Texte de la réponse

Les aides « MaPrimeRénov' » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ciblent en priorité les logements détenus par des propriétaires particuliers aux revenus modestes, occupés ou loués à titre de résidence principale. Les sociétés civiles immobilières (SCI) patrimoniales sont quant à elles détenues par plusieurs associés et peuvent concerner des résidences secondaires. La communauté des associés d'une SCI n'est pas assimilable à un ménage. Elles ne sont donc ni éligibles à l'aide MaPrimeRénov', ni à MaPrimeRénov' Sérénité dont le conditionnement à un plafond de ressources ne peut s'appliquer qu'auprès de personnes physiques. En revanche, les SCI sont éligibles aux principales aides aux propriétaires bailleurs pour la rénovation énergétique de leurs biens, parmi lesquelles le déficit foncier, qui permet de déduire une partie du coût des travaux de rénovation du logement des revenus imposables. Le plafond du déficit foncier imputable sur le revenu global est temporairement doublé pour les travaux de rénovation énergétique payés à compter du 1er janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2025 pour s'élever à 21 400€ dans les conditions précisées par le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023. Loc'Avantages est un dispositif fiscal qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt assise sur le revenu locatif brut, à condition de louer leur logement à un niveau de loyer inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire, et qui ouvre droit à

des subventions de l'Anah pour les travaux de rénovation du logement. Les travaux conduisant à un gain énergétique d'au moins 35% et à une classe DPE minimale D ouvrent droit à une subvention à hauteur de 25% du montant des travaux, dans la limite de 15 000€ par logement. Ce dispositif est ouvert aux SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés. De plus, les sociétés civiles immobilières peuvent demander une prime au titre des certificats d'économie d'énergie (CEE). En application de l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie, une aide spécifique peut être intégrée dans le calcul de la prime, dans le cas où l'opération concerne des ménages occupants modestes ou en situation de précarité énergétique.

Données clés

Auteur : [Mme Christelle D'Intorni](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4727

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Transition énergétique

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 janvier 2023](#), page 363

Réponse publiée au JO le : [14 novembre 2023](#), page 10245