

Edito

Chers Adhérents,

Dans ce numéro, nous avons choisi de nous intéresser au crédit d'impôt « développement durable », applicable tant pour les propriétaires occupants, ce que nous connaissons depuis de nombreuses années, que pour les propriétaires bailleurs.

Ce mois d'octobre sera également celui de la tenue du Congrès national qui a lieu à Colmar.

Je vous donne rendez-vous en décembre pour un nouveau numéro.

Bonne rentrée à tous,

Bien à vous,

Georges RACAUD

Président de la Chambre syndicale des propriétaires de La Rochelle & Aunis

crédit d'impôt développement durable : les critères exigés

Réservé aux logements occupés à titre de résidence principale par un propriétaire occupant ou un locataire, le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie permet d'obtenir le remboursement d'un pourcentage des dépenses engagées. Attention : les dépenses éligibles sont plafonnées et sont constituées uniquement des frais de matières premières sauf pour les travaux d'isolation des parois opaques pour lesquels la main d'œuvre est aussi prise en compte. De plus, il faut respecter les critères liés à l'ancienneté du logement (plus de 2 ans sauf pour les équipements utilisant une source d'énergie renouvelable, pompes à chaleur et équipements pour eaux de pluie) et aux performances énergétiques des équipements et matériaux utilisés.

Pour les propriétaires occupants, le plafond de dépenses sur 5 ans est de 8000 € pour un célibataire, 16000 € pour un couple (+400 € par personne à charge). Pour les bailleurs, le plafond est de 8000 € par logement entre le 1.1.2009 et le 31.12.2012 et 3 logements par an.

Les taux applicables, selon les catégories, sont les suivants :

Equipements	Taux 2009	Taux 2010	Performance requise
Chaudière à condensation	25 ou 40%		
Chauffe-eau et chauffage solaire	50%	50%	Certification CSTBat ou Solar Keymark
Poêle à bois, foyer fermé ou insert	40%	25 ou 40%	Rendement $\geq 70\%$; taux de $CO_2 \leq 0.6\%$
Chaudière à bois à chargement manuel ou automatique	40%	25 ou 40%	Rendement $\geq 70\%$ (manuel) ou 75% (automatique)
Pompes à chaleur	40%	25 ou 40%	Coef de perf. Énergétique ≥ 3.3
Récup. Eaux pluviales	25%	25%	Normes techniques
Energies renouvelables ou chauffage en cogénération	25%	25%	
Isolation parois opaques	25 ou 40%		$R \geq 2.8 m^2 KW$ pour planchers et murs
Isolation parois vitrées	25 ou 40%		PVC : $U_w \leq 1.4 W/m^2 K$; métal $\leq 1.8 W/m^2 K$; bois $\leq 1.6 W/m^2 K$
Calorifugeage tuyaux de chauffage ou d'eau chaude	25 ou 40%		$R \geq 1 m^2 K/W$
Appareils de régulation ou programmation de chauffage	25 ou 40%		
Diagnostic de performance énergétique	50%, un seul logement par an et tous les 5 ans		Mention sur facture : DPE réalisé en dehors des obligations réglementaires

Précision sur l'obligation de proposition de relogement d'un locataire par le bailleur en cas de congé

Un locataire âgé de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à 1.5 fois le SMIC doit recevoir de son propriétaire des propositions de relogement lorsque celui-ci lui délivre un congé (article 15-3 de la loi du 6-7-89), sauf si le bailleur est lui-même âgé de plus de 60 ans ou a lui-même des ressources inférieures à 1.5 fois le SMIC.

Dans une affaire récente, un couple de bailleurs dont seulement l'un des deux avait plus de 60 ans avait donné congé à un locataire de plus de 70 ans,

avait été attaqué en justice par ce dernier.

Dans son arrêt, la Cour de Cassation (cass. Civ. 3è du 29.04.09) a confirmé que, même si un seul des deux bailleurs est âgé de plus de 60 ans, le congé est valide et le bailleur est dispensé de fournir des propositions de logement à son locataire.

Nous vous rappelons que l'âge du locataire et du bailleur s'apprécie à la date d'échéance du contrat mais que le montant des ressources est apprécié au moment de la date de notification du congé.

Le crédit d'impôt développement durable appliqué aux bailleurs

L'administration apporte des précisions sur l'extension aux propriétaires-bailleurs, à compter de l'imposition des revenus 2009, du crédit d'impôt en faveur du développement durable (instruction du 26-06-2009).

Si le bien mis en location est la propriété d'une SCI non soumise à l'IS, ses associés personnes physiques bénéficient du crédit d'impôt à hauteur de leur participation dans la société correspondant au logement concerné.

Le bailleur peut bénéficier du crédit d'impôt pour sa quote-part des dépenses relatives aux parties communes d'un immeuble collectif, sauf si les travaux sont effectués dans une partie privative dont ni le bailleur ni le locataire n'a la jouissance (cas de travaux dans la loge de concierge). La date retenue des dépenses est celle du syndic à l'entreprise et non celles des appels de fonds effectués par le syndic.

Un même contribuable peut bénéficier du crédit d'impôt à la fois pour sa résidence principale et pour les logements qu'il met en location mais les plafonds applicables à chacune de ces catégories sont distincts et autonomes ; on ne peut employer le reliquat d'un plafond non utilisé d'une catégorie pour les dépenses dans l'autre.

La location doit être effective et continue pendant la durée de l'engagement de location ce qui exclut les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance (cas des logements donnés qu'une partie de l'année en location saisonnière et qui constituent la résidence secondaire du bailleur au sens de la taxe d'habitation, pour le reste de l'année).

En cas de vacance du locataire, le crédit d'impôt n'est pas remis en cause si le logement est immédiatement remis en location et si la vacance ne dépasse pas douze mois.

Par ailleurs, cette instruction comporte également deux précisions relatives aux nouvelles dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt à compter de 2009 :

- le diagnostic de performance énergétique doit être réalisé par un professionnel certifié par le comité français d'accréditation (COFRAC)
- Concernant les frais de pose des matériaux d'isolation thermique des parois opaques, il n'est pas tenu compte, pour apprécier si ces matériaux présentent la résistance thermique minimale requise, de la résistance des parois faisant l'objet des travaux d'isolation ou d'une éventuelle isolation préexistante.

LES INDICES UTILES (disponibles sur www.unpilarochelle.org)

Indice de référence des loyers pour les logements d'habitation vide et meublée :

Indice du 2è trimestre 2009 – valeur : 117,59

soit une augmentation de 1,31 %

Indice du coût de la construction (baux commerciaux, professionnels, garage, baux Code civil...)

Indice actuel : 1er trimestre 2009 – valeur 1503.

RAPPEL IMPORTANT : Pour les révisions de loyer, l'indice mentionné ci-dessus est uniquement applicable pour les baux qui font référence au même numéro de trimestre d'indice. Par exemple, un indice du 1er trimestre ne peut en aucun cas être utilisé pour un bail qui ferait référence à l'indice du 3ème trimestre.