

Source : REVUE FIDUCIAIRE / N° 3281 / Loi de finance pour 2009. Loi 2008-1425 du 27 décembre 2008

## Crédit d'impôt pour l'amélioration de la qualité environnementale de l'habitation principale

### \* Aménagements pour les dépenses payées à partir de 2009

1-105

Le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable de l'habitation principale (CGI art. 200 quater ; voir RF 979, 1970 à 2013) est aménagé pour les dépenses payées à compter de 2009 (loi art. 109 ; CGI art. 200 quater modifié).

Parmi les nombreux aménagements concernant l'habitation principale, notons, en particulier :

- la prorogation de cet avantage jusqu'en 2012 (au lieu de 2009), le plafond de dépenses éligibles au titre de la période 2005-2012 étant apprécié sur 5 années consécutives ;
- la fin de l'avantage fiscal ou une réduction du taux pour certains équipements éligibles en 2008 et son élargissement à de nouvelles opérations.

### \* Personnes concernées

1-106

La loi réserve expressément le crédit d'impôt aux contribuables ayant leur domicile fiscal en France, au sens des dispositions de l'article 4 B du CGI (voir RF 979, 2200 à 2202). En revanche, elle n'exige plus que l'habitation principale soit située en France.

Par ailleurs, la loi légalise la doctrine administrative (BO 5 B-26-05, nos 6 à 8 ; voir RF 979, § 1982) en précisant que le crédit d'impôt s'applique aux dépenses effectivement supportées par les locataires ou occupants à titre gratuit pour le logement qu'ils affectent à leur habitation principale.

### \* Prorogation jusqu'en 2012 de la période d'application du crédit d'impôt

1-107

La période d'application du crédit d'impôt est prorogée de trois ans. Ainsi, cet avantage, qui couvrait jusqu'à présent la période 2005-2009, s'applique désormais :

- pour les dépenses réalisées dans un logement achevé (depuis plus de deux ans, le cas échéant ; voir RF 979, § 1984 et, ci-après, § 1-109), aux dépenses payées au plus tard le 31 décembre 2012 ;
- pour les équipements intégrés à un logement acquis neuf, aux logements acquis neufs au plus tard le 31 décembre 2012 ;
- pour les équipements intégrés à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, aux logements achevés au plus tard le 31 décembre 2012.

### \* Équipements exclus

1-108

Pour les dépenses payées à compter de 2009, l'avantage fiscal cesse de s'appliquer :

- aux pompes à chaleur air/air ;
- aux dépenses d'acquisition de chaudières à basse température.

### \* Nouvelles dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt

1-109

Pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques

Pour les dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012, le crédit d'impôt est étendu aux frais de main-d'oeuvre pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans.

Pour ces dépenses, le taux du crédit d'impôt est fixé à 25 %. Il est toutefois de 40 % lorsque les travaux sont réalisés dans des logements achevés avant 1977 et, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit

• Pour les dépenses de cette nature payées à compter de 2009, le crédit d'impôt est donc calculé, au taux de 25 % ou de 40 % (voir tableau § 1-120), à la fois sur le prix d'acquisition (voir RF 979, 1990) et sur la pose, dès lors que la fourniture des matériaux et la pose sont facturées par une entreprise. Pour bénéficier du taux de 40 %, le contribuable doit être en mesure de

justifier de la date d'acquisition et de l'ancienneté du logement.

• Les parois opaques s'entendent (BO 5 B-26-05, fiche n° 1, § 1) :

- des planchers bas sur sous-sol (caves, garages, buanderies), sur vide sanitaire (c'est-à-dire le volume inutilisé séparant le sol naturel du premier plancher) ou sur passage ouvert dans les immeubles (pour piétons, voitures, etc.) ;

- des toitures terrasses ;

- des murs en façade ou en pignon. Seule l'isolation des murs existants ouvre droit au crédit d'impôt ;

- des toitures sur combles (toitures, planchers lorsque le comble est inhabité ou non aménageable).

• N'ouvrent pas droit au crédit d'impôt :

- les dépenses concernant les murs, parois et portes intérieurs, à l'exception des planchers sur combles perdus ou inhabités et des murs et parois séparant des pièces pour partie non chauffées ;

- les frais de pose de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées.

#### 1-110

##### Diagnostic de performance énergétique

Pour les dépenses payées du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012, le crédit d'impôt est étendu aux dépenses de réalisation volontaire d'un diagnostic de performance énergétique d'immeubles achevés depuis plus de deux ans. Ce diagnostic doit être réalisé par une personne compétente (au sens de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation).

Les diagnostics dont la réalisation résulte d'obligations légales ou réglementaires en vigueur (c'est-à-dire, actuellement, en cas de vente ou de location d'un logement) n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

Pour ces dépenses :

- le taux du crédit d'impôt est fixé à 50 % ;

- un même contribuable ne peut bénéficier, pour un même logement, que d'un seul crédit d'impôt par période de cinq ans.

La facture délivrée au contribuable comme justificatif du crédit d'impôt doit comporter la mention que le diagnostic a été réalisé en dehors de toute obligation légale ou réglementaire.

#### \* Taux du crédit d'impôt

##### 1-111

##### Réduction du taux pour certains équipements

Pour les chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasse et les pompes à chaleur éligibles (voir [1-108](#)), le taux du crédit d'impôt (50 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2008) est ramené :

- à 40 % pour les dépenses payées à compter de 2009 ;

- à 25 % pour les dépenses payées à compter de 2010. Toutefois, le taux reste fixé à 40 % lorsque les travaux sont réalisés dans des logements achevés avant 1977 et, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit.

##### 1-112

##### Tableau récapitulatif des taux

Nous avons synthétisé les taux du crédit d'impôt pour 2009 et 2010 à 2012 dans ce tableau .

Nature des dépenses			
	2008	* 2009	2010 à 2012
Chaudières à condensation	25 % ou 40 % (1)	25 % ou 40 % (1)	25 % ou 40 % (1)
Matériaux d'isolation thermique et appareils de régulation de chauffage	25 % ou 40 % (1)	25 % ou 40 % (1)	25 % ou 40 % (1)
Pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques	Sans objet	25 % ou 40 % (1)	25 % ou 40 % (1)
Équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (1),	50 %	50 %	50 %

sauf :			
- chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses	50 %	40 %	25 % ou 40 % (1)
- pompes à chaleur (2)	50 %	40 %	25 % ou 40 % (1)
- chaudières à basse température	15 %	Sans objet (3)	Sans objet (3)
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur	25 %	25 %	25 %
Équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales	25 %	25 %	25 %
Diagnostic de performance énergétique (4)	Sans objet	50 %	50 %

\* Sans objet pour les logements donnés en location (voir [1-114](#)).

(1) Taux de 40 % pour les travaux réalisés dans des logements achevés avant 1977 et, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit.

(2) À l'exception des pompes à chaleur air-air pour les dépenses payées à compter de 2009 (voir [1-108](#)).

(3) Crédit d'impôt supprimé pour les dépenses payées à compter de 2009 (voir [1-108](#)).

(4) Pour un même logement, un seul crédit d'impôt par période de cinq ans.

Crédit d'impôt : intérêts d'emprunt pour l'acquisition de l'habitation principale

#### \* Appréciation sur cinq années consécutives du plafond de dépenses 2005-2012 1-113

Pour un même contribuable et un même logement, le montant des dépenses retenues pour le calcul du crédit d'impôt au titre de l'habitation principale reste **plafonné**, selon sa situation de famille, à **8 000 € ou 16 000 €**, plus majorations pour personnes à charge (voir RF 979, 1999 à 2001).

Toutefois, pour les dépenses payées à compter de 2009, ce plafond est apprécié au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012. Rappelons que, pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2008, le plafond s'applique pour la période 2005-2009.

En outre, pour les dépenses payées à compter de 2009 par un même contribuable, le plafond :

- s'applique à l'ensemble des dépenses éligibles au crédit d'impôt pour amélioration de la qualité environnementale (CGI art. [200 quater](#)), y compris les nouvelles dépenses éligibles (voir [1-109](#) et [1-110](#)) ;

- est apprécié sans tenir compte des dépenses retenues pour le calcul du crédit d'impôt au titre des logements donnés en location (voir [1-114](#)).

La part des investissements restant à la charge du contribuable après le crédit d'impôt peut être financée au moyen de l'éco-prêt à taux zéro (loi art. 99-I ; voir [3-55](#)).

### Crédit d'impôt : intérêts d'emprunt pour l'acquisition de l'habitation principale

#### \* Crédit d'impôt renforcé pour les logements performants acquis à compter de 2009 1-121

Les personnes qui souscrivent un crédit immobilier pour acquérir leur résidence principale peuvent bénéficier, au titre des cinq premières annuités de remboursement, d'un crédit d'impôt sur le revenu calculé sur les intérêts de cet emprunt (CGI art. [200 quaterdecies](#) ; voir « Impôt sur le revenu », RF 979, § [1910](#)).

Rappelons que le taux du crédit d'impôt est égal à 40 % pour la première annuité et à 20 % pour les quatre annuités suivantes (voir RF 979, § [1937](#)).

Pour les logements acquis neufs et assimilés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, le crédit d'impôt est renforcé lorsque le logement présente un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur (loi art. 103-I-2° et 3 et 103-II° ; CGI art. [200 quaterdecies](#)-III, V et VI modifiés).

1-122

#### Logements neufs ou assimilés

Le crédit d'impôt renforcé s'applique (loi art. 103-II) :

- aux logements acquis neufs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
  - aux logements acquis en l'état futur d'achèvement à compter de cette date ;
  - aux logements que le contribuable fait construire dont la déclaration d'ouverture de chantier intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- En revanche, le crédit d'impôt renforcé ne s'applique pas aux logements anciens.

1-123

#### Calcul du crédit d'impôt

Pour les logements dont la performance énergétique globale est supérieure à la réglementation en vigueur :

- les intérêts payés au titre des sept premières annuités ouvrent droit au crédit d'impôt, au lieu de cinq annuités pour les logements acquis avant 2009 (voir RF 979, §§ 1938 et 1939) ;

- le taux du crédit d'impôt est porté à 40 % pendant toute la période d'application du crédit d'impôt.

1-124

Justification du niveau de performance énergétique

Le niveau de performance énergétique globale du logement sera déterminé dans des conditions fixées par décret. D'après le dossier législatif (rapport AN n° 1198, p. 182), ce décret devrait renvoyer à l'arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique (HPE) » (JO du 15, p. 8909) fixant le contenu de la norme BBC.

Cette condition est appelée à évoluer dans le temps. En pratique, le crédit d'impôt renforcé s'appliquera, dans un premier temps, aux logements répondant au moins à la norme BBC (bâtiment basse consommation).

Lorsque cette norme deviendra obligatoire, il s'appliquera aux logements présentant une consommation d'énergie inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produisent à partir de sources renouvelables (bâtiment à énergie positive ; BEPOS).

Afin de bénéficier du crédit d'impôt renforcé, le contribuable doit être en mesure de justifier que son logement présente un niveau de performance énergétique supérieur à ce qu'impose la législation en vigueur.

En pratique, cette justification sera aisée puisque le maître d'ouvrage peut d'ores et déjà solliciter, selon des modalités fixées par l'arrêté du 8 mai 2007 précité, d'un organisme certifié le label « haute performance énergétique (HPE) », lequel s'applique aux bâtiments respectant la norme BBC. Ce label « HPE » suffira, sous réserve des précisions apportées par instruction, comme justificatif pour le bénéfice du crédit d'impôt renforcé (rapport AN n° 1198, p. 184).

**Exemple** Un couple achète, en septembre 2009, un appartement neuf d'une valeur de 300 000 €. Cette acquisition est intégralement financée au moyen d'un prêt sur 15 ans au taux de 6 % remboursé à partir d'octobre 2009. Selon que le logement répond ou non aux normes BBC, le crédit d'impôt total accordé au titre de cet achat est égal à 10 794 € (voir tableau 1) ou à 22 794 € (voir tableau 2).

#### (1) Le logement ne répond pas aux normes BBC

2009 2010 2011 2012 2013 2014

Intérêts versés au titre des 5 premières annuités 4 485 17 462 16 665 15 819 14 922 10 569

dont afférents à la première annuité 4 485 13 169

Plafond annuel Sans objet 7 500 7 500 7 500 7 500 7 500

Nombre de mensualités éligibles 3 12 12 12 12 9

Montant du crédit d'impôt 1 794 3 000 1 500 1 500 1 500 1 500

dont crédit d'impôt à 40 % sur les intérêts de la première annuité (1) 1 794 3 000

dont crédit d'impôt à 20 % sur les intérêts des autres annuités (1) 1 500 1 500 1 500 1 500

(1) Les intérêts afférents à la première annuité de remboursement du prêt souscrit en 2009 bénéficient du taux majoré (40 %) qu'ils soient versés en 2009 ou en 2010, soit ici les trois mensualités 2009 et les neuf premières de 2010.

#### (2) Le logement répond aux normes BBC

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

Intérêts versés au titre des 7 premières annuités 4 485 17 462 16 665 15 819 14 922 13 968 12 956 9 015

Plafond annuel Sans objet 7 500 7 500 7 500 7 500 7 500 7 500 7 500

Nombre de mensualités éligibles 3 12 12 12 12 12 9

Montant du crédit d'impôt 1 794 3 000 3 000 3 000 3 000 3 000 3 000 3 000

### \* **Éco-condition pour les logements neufs ou assimilés**

#### Performances minimales

Pour les logements acquis neufs ou assimilés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au plus tard, le crédit d'impôt est réservé aux seuls logements présentant des caractéristiques thermiques et une performance énergétique conformes aux prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation (loi art. 103-I-1° ; CGI art. 200 quaterdecies-I modifié).

Les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation renvoient à un décret (décret 2006-592 du 24 mai 2006, JO du 25, p. 7744) dont les modalités d'application sont précisées par arrêté (arrêté du 24 mai 2006, JO du 25, p. 7747). En pratique, les prescriptions minimales s'entendent de la réglementation thermique 2005 (RT 2005) qui s'applique pour les bâtiments neufs de tous types dont le permis de construire est déposé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006 (rapport AN n° 1198, p. 181).

#### 1-126

#### Logements concernés

Cette condition s'applique aux logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire dont la demande de permis de construire est déposée :

- à compter de l'entrée en vigueur du décret qui fixera les modalités de justification du respect de l'éco-condition (voir [1-124](#)),
- et, au plus tard, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Les logements anciens ne sont pas concernés.

#### 1-127

#### Justificatifs à produire

Pour obtenir le crédit d'impôt, le contribuable doit justifier du respect de ces caractéristiques et performance selon des modalités définies par décret.

Ce décret sera publié postérieurement à l'entrée en vigueur de l'obligation (qui devrait résulter de la future loi « Grenelle II »), pour le maître d'ouvrage de fournir à l'autorité qui a délivré le permis de construire, lors de l'achèvement des travaux, un document, établi par un tiers indépendant, attestant qu'il a pris en compte la réglementation thermique (rapport AN n° 1198, page 184)