

# **Infos juridiques et fiscales :**

## **➤ LES BANQUES**

Vous envisagez d'acquérir un bien immobilier, vous devez alors ouvrir un compte en dirhams convertibles auprès d'un organisme bancaire marocain, cela est possible depuis l'étranger. Certaines banques marocaines ont en effet des succursales à l'étranger.

L'office des changes est informé, par le Notaire, de la transaction que vous réalisez afin de pouvoir bénéficier, en cas de revente, du rapatriement des fonds.

Les sommes provenant de l'étranger doivent passer par un compte en dirhams convertibles qui garantit les transactions des investisseurs étrangers. Ce compte permet le virement des fonds pour votre opération d'investissement au Maroc ainsi que le rapatriement des fonds en cas de revente (plus-value y compris, taxe sur la plus-value éventuelle déduite).

## **➤ DROITS ET TAXES PAYES PAR L'ACQUEREUR POUR UN ACHAT IMMOBILIER**

Les droits varient selon la nature juridique du bien. Les actes notariés sont enregistrés et la mutation déclarée à la Conservation Foncière.

1- Maison à usage d'habitation et terrain non bâti (avec engagement de bâtir dans un délai de 7 ans)

- Droits d'enregistrement : 2,5 %
- Taxe notariale : 0,5 %
- Conservation foncière : 1 % + 150 Dhs (Certificat de Propriété)
- Emoluments : 1 %, avec minimum de perception de 2500 Dhs + T.V.A. 7 %
- Mise à jour des constructions à la conservation foncière (si nécessaire) : 0,5 % + 75 Dhs
- Frais divers (timbres, etc.) : 1500 à 3 000 Dhs environ suivant les dossiers.

En cas d'acquisition d'un bien non titré (melkia), il faut ajouter les frais de titrage qui dépendent de la superficie au sol et du prix du bien acquis. Ils peuvent éventuellement être partagés avec le vendeur.

- Droits de publication : 450 Dhs
- Droits: 1,5 % jusqu'à 50 000 Dhs + 2 % de la valeur au-dessus
- Droits sur les surfaces : 45 Dhs par are entamé (zone urbaine), par hectare entamé (zone rurale)
- Droits fixes : 75 Dhs
- Géomètre : 2 500 Dhs environ
- Frais divers (timbres, etc.) : 1500 Dhs environ.

2- Terrain non bâti sans engagement de bâtir :

- Droits d'enregistrement : 5 %
- Taxe notariale : 0,5 %

- Conservation foncière : 1 %
- Emoluments : 1 %, avec minimum de perception de 2500 Dhs + T.V.A. 7 %
- Frais divers (timbres, etc.): 2 000 Dhs environ.

### ➤ **TITRE DE PROPRIETE**

Le régime de l'immatriculation foncière, institué au Maroc par le Dahir du 12 août 1913, se rattache au système des livres fonciers. Ce régime présente des avantages incontestables, à savoir:

#### - **L'individualisation de chaque immeuble:**

La conservation de la propriété foncière exige l'inscription de chaque immeuble sur les livres fonciers, chaque immatriculation donne lieu à l'établissement d'un titre foncier qui porte un numéro d'ordre, un nom particulier et une description détaillée de l'immeuble.

#### - **Le règlement des différents relatifs à l'immeuble:**

En cas d'opposition ou si le conservateur refuse d'immatriculer, une autre caractéristique du régime de l'immatriculation foncière donne lieu à l'établissement d'un titre de propriété inscrit sur un livre foncier qui annule tous les titres et purge tous les droits antérieurs qui n'y seraient pas mentionnés.

#### - **L'établissement d'un titre foncier définitif est inattaquable :**

Conformément aux dispositions de l'article 62 du Dahir 1913, le titre de propriété résultant de la décision de l'immatriculation, forme le point de départ unique des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble. Selon la jurisprudence, ce caractère définitif et inattaquable du titre foncier couvre aussi bien le sol que les constructions et les plantations qu'il comporte au jour de l'établissement de ce titre.

### ➤ **ACHAT D'UN BIEN DIT « MELKIA »**

Ce sont des biens qui ne sont pas titrés, régis par le droit musulman, pas encore inscrits à la Conservation Foncière. La prudence est de mise car ce bien peut appartenir, par suite de successions, à de nombreux héritiers et un seul ayant droit « oublié » est en droit de se manifester au moment de la réquisition du titre foncier. Il convient de rassembler les actes de propriété qui sont en général des actes adoulaïres en langue arabe, vérifier le nombre d'ayants droit, s'assurer qu'ils sont tous intervenants dans la vente, vérifier la situation géographique du bien, sa surface réelle. Toutefois les biens Melkia peuvent ne pas poser de problème particulier mais les vérifications sont impératives. La vente d'un bien Melkia peut s'effectuer devant un Adoul, représentant le droit musulman, un avocat ou un notaire, mais l'acte doit être enregistré.

### ➤ **TAXE EN CAS DE REVENTE**

La TPI (taxe sur les profits immobiliers) est due par les vendeurs, personnes physiques ou morales, pour un bien dont le montant de vente excède 60.000 dirhams. Elle doit être versée à l'administration fiscale, dans les deux mois qui suivent le mois de la vente. Le taux de la TPI s'élève à 3% du prix de la vente (taxe minimale) ou 20% du profit taxable s'il est supérieur.