

Conseil

I - CONTEXTE BANCAIRE

L'Etat Marocain, voulant juguler les mouvements sauvages de capitaux, a institué des règles quant à l'investissement en devises sur le territoire. L'office des changes doit être prévenu par écrit de la transaction pour pouvoir bénéficier, en cas de revente, du rapatriement des fonds et de la plus value y afférente.

Les sommes provenant de l'étranger doivent passer par un compte en Dirhams convertibles qui, comme son nom l'indique, assure la traçabilité et un régime de convertibilité en faveur des investisseurs étrangers (Dahir du 15/09/92). La déclaration à l'office des changes et l'achat par débit de ce compte vous permettant de réaliser votre opération d'investissement au Maroc et vous garantissant le transfert du produit de cet investissement (ex. loyer), ainsi que le rapatriement du produit et de la plus value d'une éventuelle revente.

Afin de disposer rapidement des fonds qui vous permettront, par un dépôt de garantie chez le Notaire, de réserver la propriété qui vous aura charmé et de lancer une éventuelle procédure de titrage, s'il s'agit d'un bien non titré (moulkia), nous vous conseillons d'ouvrir votre compte en Dirhams convertibles dès votre arrivée à Marrakech ; vous pourrez ainsi alimenter votre compte depuis l'étranger par virement SWIFT puis, par simple fax à votre banque au Maroc, faire virer le montant des arrhes sur le compte séquestre du Notaire.

(pensez à prendre les coordonnées de votre banque !)

II - DROITS ET TAXES DUS PAR L'ACQUEREUR

Au Maroc, les droits inhérents à une acquisition immobilière varient selon la nature juridique du bien (ces pourcentages s'appliquent à la valeur du bien acquis, T.V.A. comprise)

1. Maison à usage d'habitation, locaux commerciaux ou 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 DH (certificat de propriété)
- Emoluments : 1 %, avec minimum de perception de 2500 DH + T.V.A. 7 %
- Mise à jour des constructions à la conservation foncière si nécessaire : 0,5 % + 75 DH
- Frais divers (timbres...) : 1500 à 3 000 DH environ suivant les dossiers.
- Honoraires d'agence (cf. texte ci-dessous)

A noter :

· Le suivi du dossier à l'Office des Changes nécessite parfois quelques frais supplémentaires.

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

- Droits de publication : 450 DH
- Droits Ad Valorem : 1,5 % jusqu'à 50 000 dh + 2 % de la valeur au-dessus
- Droits superficiaires : 45 DH par are entamé (zone urbaine); par hectare entamé (zone rurale)
- Droits fixes : 75 DH
- Duplicata : 75 DH
- Géomètre : 2 500 DH environ
- Frais divers (timbres...) : 1500 DH environ.

2. Locaux à usage commercial ou 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 DH + T.V.A. 7 %
- Frais divers (timbres...): 2 000 DH environ.
- Honoraires d'agence (cf. texte ci-dessous)

3. Terrains agricoles :

Il n'est pas possible à un étranger d'acheter un terrain agricole ; pour rendre son acquisition possible, il faudra modifier la nature juridique du terrain en obtenant qu'il soit déclaré à vocation non agricole (procédure parfois longue soumise à la réalisation effective dans un délai donné d'un projet calibré par rapport à la superficie du terrain à acquérir). On sera alors dans l'un des deux cas ci-dessus.

Quelques éléments réglementaires :

TAXE URBAINE (T.U.) :

Votre habitation principale ou secondaire est soumise à la taxe urbaine. Cette taxe est assise sur la valeur locative du logement, déterminée par voie de comparaison ou d'appréciation directe par la commission de recensement. Ladite valeur locative est révisée tous les cinq ans par une augmentation de 2 %.

Toutefois, dès l'instant où vous êtes marocains résidant à l'étranger, vous bénéficiez d'un abattement de 75 % (de la valeur locative) même si votre logement est habité par vos enfants ou vos parents, et n'est pas occupé de manière continue par vous.

La taxe urbaine ne s'applique pas aux locaux neufs et additions de construction pendant 5 ans à partir de la délivrance du permis d'habiter.

BAREME DE LA TAXE URBAINE :

TRANCHES DE VALEUR LOCATIVE V.L (DH)	TAUX
0 à 3 000	0 %
3 001 à 6 000	10 %
6 001 à 12 000	16 %
12 001 à 24 000	20 %
24 001 à 36 000	24 %
36 001 à 60 000	28 %
> à 60 000	30 %

TAXE D'EDILITE :

En plus de la taxe urbaine, vous devez acquitter une taxe applicable sur les immeubles quelque soit leur destination.

Lorsque l'immeuble est destiné à l'habitation principale, vous bénéficiez d'un abattement de 75 % au même titre que pour la taxe urbaine.

Les taux applicables sont :

10 % de la valeur locative pour les locaux situés dans les villes.

60 % de la valeur locative pour les locaux situés dans les zones périphériques des communes urbaines.

IMPOT GENERAL SUR LE REVENU :

Revenu et profits fonciers

1. Profits fonciers :

Si vous cédez une construction ou un terrain, les profits que vous réaliserez seront soumis à l'Impôt Général sur le Revenu dans la catégorie revenus et profits fonciers au taux de 20 % avec un minimum à payer de 3 % du prix de cession.

Le profit est déterminé par la différence entre le prix de cession et la valeur actualisée du terrain et des investissements justifiés.

La valeur actuelle est obtenue par l'application d'un coefficient établi annuellement par arrêté ministériel.

Toutefois, vous pourrez bénéficier d'une :

Exonération totale : Loi de finance (Année en cours à vérifier sur le site de la Direction Générale des Impôts ou avec votre expert comptable)

- Du profit réalisé sur la cession d'un logement occupé à titre d'habitation principale pendant au moins 8 ans, quelque soit le prix de cession.
- Du profit réalisé à l'occasion de la première vente de logement à caractère social.
- Du profit réalisé par toute personne qui effectue dans l'année civile des cessions d'immeubles dont la valeur totale n'excède pas 60 000 Dhs.
- Du profit sur les cessions à titre gratuit portant sur les ascendants et descendants, entre époux, entre frères et sœurs.

Il est rappelé que cette exonération s'étend dans les mêmes conditions :

- au conjoint ou aux successeurs directs qui continuent d'habiter l'immeuble ou la partie d'immeuble en cause après le décès du propriétaire ;
- au propriétaire dont le droit de propriété sur son habitation principale consiste en actions ou parts nominatives dans une société immobilière transparente ;
- aux marocains résidant à l'étranger pour leur habitation principale au Maroc.

Votre déclaration doit être déposée auprès du receveur de l'enregistrement dans les 60 jours qui suivent la date de cession en même temps que le versement de l'impôt. Cette déclaration doit être accompagnée des pièces justifiant les dépenses d'investissement qui auraient été engagées.

2. Revenus fonciers :

Si l'habitation que vous avez construite a été destinée à la location ou a été mise gratuitement à la disposition de personnes autres que vos parents ou vos enfants, vous êtes soumis à l'IGR au titre des revenus fonciers.

Le revenu net imposable est obtenu d'un abattement de 40 % sur le montant des loyers bruts perçus.

Toutefois, pour les constructions nouvelles et additions de constructions, vous êtes exonérés les 3 premières années suivant celle de l'achèvement des travaux desdites constructions.

BAREME DE L'I.G.R. :

TRANCHES DE REVENUS (DH)	TAUX
0 à 20 000	0 %
20 001 à 24 000	13 %
24 001 à 36 000	21 %
36 001 à 60 000	35 %
Au-delà de 60 000	42 %

IMPORTANT :

Vous devez absolument souscrire une déclaration annuelle de revenu global au titre des revenus que vous aurez perçus l'année écoulée, au plus tard le 31 mars de chaque année, et ce, pour éviter toute amende ou pénalité de retard.

Pour les retraités

Les personnes bénéficiant d'une pension de retraite bénéficient de la réduction de 80% du montant de l'impôt dû au titre de la pension de retraite. Seule condition : transférer à un titre définitif cette pension sur un compte en dirhams non convertibles au Maroc, en sachant qu'il est possible de transférer uniquement la partie nécessaire au train de vie sur place. L'imposition peut donc être très faible. Les contribuables résident au Maroc et titulaires de pensions de retraite de source étrangère, bénéficient d'une réduction égale à 80 % du montant de l'impôt dû au titre de leur pension et correspondant aux sommes transférées à titre définitif en dirhams non convertibles.

Soit une pension de retraite annuelle de 100.000 € convertie au taux de change de 11 DH : 100.000 x 11 et rapatriée au Maroc sur un compte en DH non convertible 1.100.000

Abattement sur les pensions de retraites (marocaines et étrangères)
1.100.000 x 40% 440.000

Revenu net imposable 660.000

IGR correspondant : (660.000 x 44%) – 14.960 275.440

Atténuation fiscale : $275.440 \times 80\% = 220.352$

Impôt dû 55.088

Dans ce cas précis, l'impôt à payer par le retraité représente 5% du montant des pensions rapatriées au Maroc à titre définitif en dirhams non convertible.

A noter que l'impôt sur le patrimoine ou sur la fortune n'existe pas au Maroc.