

Fiscalité marocaine

Conseils à suivre pour mieux cerner le mouvement des capitaux investis sur le territoire marocain :

- Nous vous conseillons de procéder à l'ouverture d'un compte en dirhams convertibles dès votre arrivée au Maroc car il vous permet d'alimenter votre compte depuis l'étranger par virement SWIFT puis par simple fax à votre banque au Maroc, faire virer les montants souhaités.
L'avantage offert par ce compte est d'assurer la convertibilité en votre faveur et de vous garantir le transfert du produit de cet investissement (vente, loyer,.....etc.)

A Noter : Que l'ouverture d'un compte en dirhams convertibles ne peut être effectuée sans présentation des passeports à l'établissement bancaire et que l'autorisation de l'office des changes n'est pas nécessaire. Toutefois, ce dernier sera informé par le notaire de la transaction que vous réalisez pour que vous puissiez bénéficier, en cas de vente, du rapatriement des fonds et de la plus-value afférente.

Pour ce qui est des étrangers non résidents ne bénéficiant pas du régime de convertibilité :

Le Maroc est dans le cadre de la poursuite du processus de libéralisation de la réglementation des changes et afin d'inciter davantage les non résidents à contribuer à l'effort national d'investissement, il a été décidé d'accomplir le système des compte convertibles à terme.
Ces comptes sont destinés à recevoir les avoirs en dirhams des étrangers non résidents ne bénéficiant pas du régime de convertibilité.

Les nouvelles mesures prises à cet effet visent les objets suivants :

- Elargir les possibilités d'investissement au Maroc des disponibilités logées dans ces comptes en leur conférant, après une période de deux ans, le régime de convertibilité.
Les investissements peuvent être effectués dans tous les secteurs d'activité économique et ce, quelle que soit la forme de l'investissement (acquisition de valeurs mobilières, achat de biens immobiliers)
- Ramener le délai de transfert des disponibilités logées dans les comptes présentant un solde supérieur à 200.000,00 Dhs et n'ayant pas fait l'objet d'utilisation au Maroc de cinq à quatre ans à raison de 25 % par ans :
- Permettre aux marocains résident à l'étranger d'acquérir, à l'instar des étrangers non résidents, les comptes convertibles à terme et utiliser les disponibilités en dirhams qui y sont logées pour la couverture de leurs dépenses de consommation ou d'investissements au Maroc.

"Acquérir une propriété Immobilière sur le Maroc avec toute prudence" :

Principes à suivre :

1- Cherchez toujours une propriété immatriculée, c'est-à-dire inscrite sur les livres fonciers (conservation Foncière) et ayant un titre foncier définitif :

• Pourquoi une propriété immatriculée ?

- L'immatriculation foncière protège votre propriété contre toute éventuelle revendication ou éviction.
- L'immatriculation foncière augmente la valeur de votre propriété car elle a une valeur incontestablement plus grande que celle d'une propriété non immatriculée.
- Une propriété immatriculée vous offre un meilleur accès au crédit car le titre foncier vous permet d'être reconnu officiellement comme propriétaire et fixe la valeur de votre patrimoine.
- Le titre foncier servira de garantie aux institutions financières, favorisera l'acceptation de vos demandes de crédit et vous permettra de réaliser vos projets.

2- La Sécurité transactionnelle en matière immobilière est garantie par le Notaire :

Pour garantir vos transactions immobilières il faut que vous demandiez de passer par un Notaire, car le Notaire est tenu de par sa fonction à l'établissement d'un acte valable tant dans les formes que dans le fond, donner des conseils adéquats sur la manière de réaliser les conventions et enfin, d'assurer la pleine efficacité des conventions par l'accomplissement des formalités subséquentes à l'acte (paiement des impôts, enregistrement, inscription à la conservation foncière...)

3- Droits et taxes à payer lors d'une acquisition d'une propriété immobilière :

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

Pour une Maison, Villa, Appartement, Local Commercial et Terrain nu avec engagement de construire dans un délai ne dépassant pas 7 ans.

Droit d'enregistrement : 2,5%

- Taxe Notariale : 0,5%

Conservation Foncière : -1% Droits de Mutation.

-75,00 Dhs Droits Fixes.

- 75,00 Dhs Certificat de propriété.

- Mise a jour des constructions à la conservation foncière s'il n y a pas de concordance entre ce qui est inscrit sur le dossier du titre foncier et ce qu'il y a réellement sur la propriété : 0,5% de la valeur des constructions + 75,00Dhs Droits Fixes.

- Emoluments : 1% avec minimum de perception de 2500,00 Dhs + T.V.A 10%.

- Frais divers (Timbres +Frais de Dossier...) 1500,00 Dhs à 2500,00 Dhs.

4- Fiscalité Marocaine :

- Principaux Avantages :

- Paiement seulement de la taxe urbaine et d'une taxe d'édilité annuellement, taxes calculées sur la valeur locative du logement.

- Pour la taxe urbaine et la taxe d'édilité abattement de 75% lorsque l'immeuble est destiné à l'habitation principale.

- Exonération totale de la taxe urbaine et de la taxe d'édilité en cas de vacance du local.

-Sont exonérés de la taxe urbaine pendant une durée de 5 années les locaux neufs et additions de construction à compter de la date d'achèvement des travaux.

-Exonération du profit immobilier en cas de cession d'un immeuble à usage de résidence principale pendant au moins huit années.

-Exonération des revenus locatifs de l'impôt sur le revenu pendant trois années suivant l'achèvement et des conservations

- Ce qu'il faut payer comme Impôts lorsque vous êtes propriétaire d'une propriété immobilière au Maroc :

1/ La taxe urbaine (Annuellement)

- la Taxe urbaine s'applique sur le local que ce soit une habitation principale, secondaire ou usage professionnel.

Elle est assise sur la valeur locative du logement, Cette valeur locative est révisée chaque année par une augmentation de 2%. Elle ne s'applique pas aux locaux neufs et additions de construction et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'achèvement des travaux. Toutefois, il y a certains cas de dégrèvements.

*Habitation Principale :

La valeur locative afférente à l'habitation principale de chaque contribuable est diminuée d'un abattement de 75%. Cet abattement est applicable également aux immeubles appartenant au redevable et occupés, à titre d'habitation principale gratuitement par ses père, mère et enfants.

*Vacances de locaux :

2/La taxe d'édilité (Annuellement);

La taxe d'édilité s'applique sur tous les immeubles quelque soit leur destination sauf que lorsqu'il s'agit d'une habitation principale.

Dans ce cas vous bénéficiez d'un abattement de 75%.

-Taux applicables :

10 % de la valeur locative pour les locaux situés dans les villes. 60 % pour les locaux situés dans les zones périphériques des communes urbaines.

3/Impôt général sur le revenu I.G.R

Profit Foncier : T.P.I

En cas de cession d'une construction (Maison, Appartement...) ou d'un terrain, les profits réalisés seront soumis à l'impôt général sur le revenu foncier au taux de 20% avec un minimum à payer de 3 % du prix de vente, avec obligation de faire cette déclaration de T.P.I dans un délai ne dépassant pas 60 jours à compter de la date du contrat de vente sous peine de pénalité.

* Opération Imposable : Vente d'immeubles

* Cession de droits réels immobiliers. - L'apport en société d'immeubles aux droits réels immobiliers. La vente ou l'apport en société d'actions ou de parts sociales nominatives émises par des Sociétés immobilières constituées pour réaliser un bien immeuble destiné à être réparti entre les membres de la société.

- La cession à titre onéreux d'actions, de parts sociales, de parts de fondateurs émises par des sociétés à prépondérance immobilière.

- Cas d'Exonération : Lois de finance 2006

-Profit réalisé sur la cession d'un logement occupé à titre d'habitation principale pendant au moins huit ans (08 ans).

-Profit réalisé à l'occasion de la première cession de locaux à usage exclusif d'habitation principale ne dépassant pas cent mètres carrés (100 m²).convents et 200.000,00 Dhs de valeur (Logement social).

-Profit réalisé par toute personne qui effectue dans l'année civile des cessions d'immeubles dont la valeur totale n'excède pas 60.000,00 Dhs.

Profit sur les cessions à titre gratuit au profit des ascendants et descendants, entre époux, entre frères et sœurs.

Revenus fonciers :

Si vous êtes propriétaire de locaux destinés à la location .ou mises gratuitement à la disposition de personnes autres que vos parents ou vos enfants, vous seriez soumis à l'IGR au titre des revenus fonciers. Toutefois vous bénéficiez d'une exonération pendant les 3 trois premières années des constructions nouvelles et additions de construction.

Vous devez 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 sous peine d'une amende de 500 DHs.

La fiscalité pour les retraités :

Les personnes bénéficiant d'une pension de retraite de source étrangère bénéficient de la réduction qui peut aller jusqu'à 80 % du montant de l'impôt dû au titre de la pension de retraite. Seule condition : transférer à 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.