



Building a better
working world

Fiscalité du secteur immobilier locatif

Guide pratique

Octobre 2021

Version 1.0



ASSOCIATION MAROCAINE
DE L'IMMOBILIER LOCATIF

Préambule

Créée en 2021, l'Association Marocaine de l'Immobilier Locatif « **AMIL** » représente et défend les intérêts du secteur, fonds d'investissement et foncières dédiés à l'immobilier locatif.

Elle a pour vocation d'élaborer et de promouvoir, pour les acteurs de ce secteur, une vision commune, créatrice de valeur.

Ainsi dans le cadre de ses missions, l'AMIL :

- informe et accompagne ses membres sur l'ensemble des sujets relatifs à leur activité, parmi lesquels la fiscalité ;
- formule, notamment à l'occasion de chaque loi de finances, des propositions de mesures fiscales, juridiques et réglementaires tenant compte de l'évolution de la conjoncture économique.

Dans ce contexte, le cabinet **EY Maroc** partenaire de l'AMIL a élaboré le présent guide portant sur les principales dispositions fiscales applicables au secteur locatif immobilier au Maroc. Son contenu a été élaboré sur la base des demandes des membres de l'AMIL et leur est principalement destiné.

Il est à noter par ailleurs que ce guide n'a pas vocation à donner des conseils d'ordre fiscal à ses lecteurs. Ainsi les informations qu'il contient sont émises à titre purement indicatif et informatif à la seule attention des membres de l'AMIL.

Nous déclinons toute responsabilité liée à l'utilisation du contenu de ce guide dans le cadre de l'activité du lecteur, membre ou non-membre de l'AMIL.



Sommaire

❖ TVA: application aux investissements et aux revenus locatifs	4
• TVA sur les investissements à usage locatif ○ Modalités et conditions d'application de la TVA sur les investissements ○ Conditions d'exonération de la TVA sur les biens d'investissement ○ Transfert de la déductibilité de la TVA en cas de restructuration ou en cas de cession d'actifs • Modalités et conditions de remboursement du crédit de TVA • Modalités et conditions d'application de la TVA sur les loyers	
❖ La taxe professionnelle (« TP ») et la taxe des services communaux (« TSC ») dans le cadre de la location à usage professionnel	8
• La Taxe Professionnelle (TP) • La Taxe des Services Communaux (TSC)	
❖ Les droits d'enregistrement dans les opérations de location immobilière	11
• Modalités d'application des droits d'enregistrement aux contrats de bail, contrats de jouissance et de transfert des droits de jouissance	
❖ Régime fiscal des mesures d'accompagnement octroyées aux locataires	12
• Déductibilité en matière d'IS et de TVA des mesures d'accompagnement octroyées au client dans la vie du contrat	



TVA: application aux investissements et aux revenus locatifs



- **TVA sur les investissements à usage locatif**
- ✓ **Modalités et conditions d'application de la TVA sur les investissements**
 - En matière de cession de biens immeubles, seuls les **immeubles neufs** sont soumis à la **TVA au taux de 20%**. Toutefois, la part du prix relative au terrain est en-dehors du champ de la TVA.
 - Les cessions d'immeubles d'occasion sont hors du champ d'application de la TVA(*). Toutefois, celles-ci peuvent donner lieu à une régularisation de la part du vendeur (cf. page 5).
 - Les investissements mobiliers sont soumis à la TVA au taux applicable aux biens concernés (généralement 20%).
- ✓ **Conditions d'exonération de la TVA sur les biens d'investissement**
 - Les investissements réalisés dans le cadre de l'activité de l'immobilier locatif **sont sous certaines conditions éligibles** à l'exonération de la TVA prévue par le Code Général des Impôts (CGI) lorsque ceux-ci sont affectés à une activité taxable (**i.e., location avec TVA**).
 - En effet, cette exonération est applicable aux biens d'investissement remplissant les conditions suivantes:
 - Ils doivent être inscrits **dans des comptes d'immobilisations** (i.e., non applicable aux immeubles inscrits en stock, cas notamment des promoteurs);
 - Ils doivent être acquis pendant les **36 premiers mois à compter du début d'activité**. Pour les entreprises réalisant des constructions de leurs projets d'investissements, le délai de 36 mois court à partir de la date de délivrance du permis de construire;
 - Ou sur la base d'un contrat signé avec l'Etat.
 - Par ailleurs, l'acquisition des biens d'investissement en exonération est soumise à la formalité de **dépôt des demandes d'achat en exonération auprès des services locaux des impôts** dont dépendent les acquéreurs.
 - (*) Hormis le cas des marchands de biens immeubles.





TVA: application aux investissements et aux revenus locatifs

• TVA sur les investissements à usage locatif

✓ Transfert de la déductibilité de la TVA en cas de restructuration ou en cas de cession d'actifs

- Dans le cadre d'opérations de restructuration, les dispositions du CGI prévoient la possibilité de transférer le droit à déduction de manière automatique dans le cadre d'opérations de fusion, scission ou transformation de la forme juridique de sociétés.
- Par ailleurs, en ce qui concerne les opérations de cession d'actifs, le CGI prévoit que le défaut de conservation pendant 10 ans des biens immeubles entraîne la régularisation de la TVA ayant initialement été déduite ou ayant fait l'objet d'exonération.
- Les sociétés procédant à la cession de biens immeubles au cours des dix premières années suivant la date d'acquisition de ces biens sont tenues de procéder à une régularisation égale:
 - au montant de la taxe initialement opérée ou ayant fait l'objet d'exonération,
 - diminuée d'un dixième par année ou fraction d'année depuis la date d'acquisition desdits biens. (l'année d'acquisition et l'année de cession sont comptabilisées comme une année entière).



Exemple

- Acquisition en avril 2018 d'un bien immeuble pour un montant de 120 MMAD TTC et cession du bien en juin 2021
- TVA déduite au titre de l'acquisition: 20 MMAD
- Nombre d'années ou fractions d'années écoulées entre l'acquisition et la cession: 4 (2018, 2019, 2020 et 2021)
- Montant de la régularisation:

$$20 \text{ MMAD} - (20 \text{ MMAD} \times (1/10) \times 4 \text{ années}) = 12 \text{ MMAD}$$



- La TVA ainsi régularisée peut être déduite par l'acquéreur. Le transfert du droit à déduction s'effectue en délivrant au nouvel acquéreur une attestation mentionnant notamment le montant de la TVA régularisée et le détail des immeubles transférés.
- A noter que ce principe de transfert de droit à déduction ne découle pas d'un dispositif expresse du CGI mais a été prévu par la doctrine depuis l'instauration de la TVA.



TVA: application aux investissements et aux revenus locatifs



• Modalités et conditions de remboursement du crédit de TVA

Le CGI prévoit deux mécanismes de remboursement de la TVA:

- ✓ **Remboursement de la TVA suivant les dispositions prévues à l'article 103 du CGI:**
 - L'article 103 du CGI énumère les cas d'éligibilité au remboursement de la TVA, parmi lesquels l'acquisition, localement ou à l'import, de biens d'investissement à inscrire en comptes d'immobilisations pendant une durée de 36 mois à compter du début d'activité.
- ✓ **Remboursement de la TVA suivant les dispositions prévues à l'article 103 bis du CGI**
 - L'article 103 bis du CGI prévoit quant à lui la possibilité, sous certaines conditions, de rembourser la TVA ayant été acquittée à l'occasion de l'achat des biens d'investissement sans condition relative à la durée d'activité. Toutefois, le délai de dépôt demeure significativement plus court (1 mois).



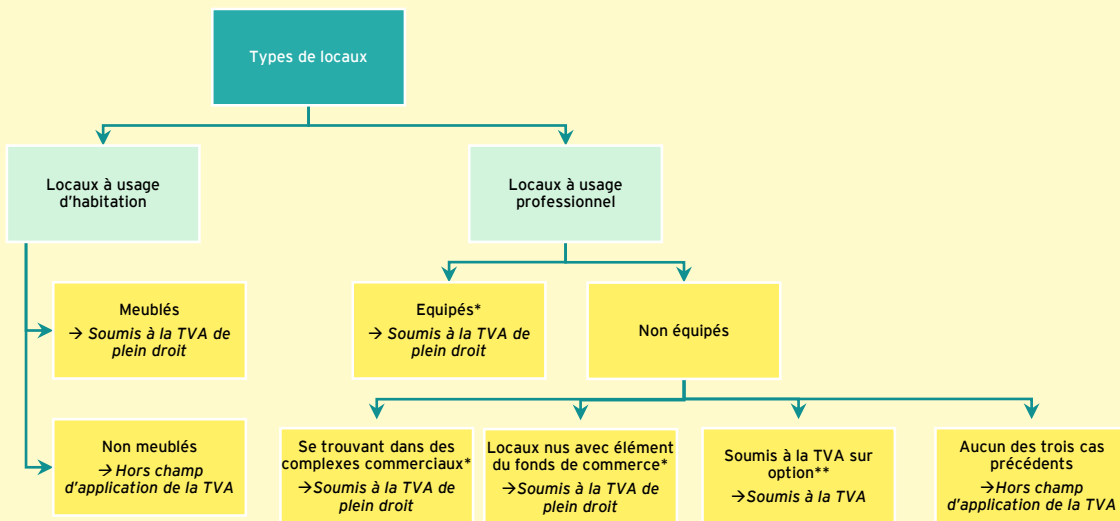
Ainsi le crédit de TVA relatif à l'acquisition de biens d'investissement dans le cadre d'activités d'immobilier locatif **peuvent être éligibles au remboursement de la TVA prévu** tant au niveau de l'article 103 comme au niveau de l'article 103 bis du CGI. Ces mécanismes ne peuvent être applicables que dans le cas où les biens d'investissement concernés sont affectés à une activité taxable (i.e., location avec TVA).



TVA: application aux investissements et aux revenus locatifs

• Modalités et conditions d'application de la TVA sur les loyers

Le schéma suivant permet de résumer le traitement en matière de TVA sur les loyers selon le type d'actifs:



* Dispositions légales particulières

S'agissant des locaux nus à usage professionnel, il y a lieu de tenir compte des cas particuliers suivants se trouvant **dans le champ d'application** de la TVA :

- La location de locaux se trouvant dans les complexes commerciaux;
- La location portant sur les locaux nus à usage professionnel auxquels se rattache un élément incorporel du fonds de commerce.

** Cas de l'option pour la TVA

Les loyers relatifs aux locaux à usage professionnel non-équipés peuvent être soumis à TVA sur option irrévocable.





La TP et la TSC dans la location à usage professionnel



• La Taxe Professionnelle (« TP »)

✓ Champ d'application

- La loi 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales prévoit que la TP s'applique à toute personne physique ou morale de nationalité étrangère ou marocaine, **exerçant au Maroc une activité professionnelle**. Elle s'applique donc aux activités de location à usage professionnel.
- Il convient de noter par ailleurs que toute activité professionnelle nouvellement créée bénéficie d'une **exonération totale de la TP pendant 5 ans à compter de l'année du début d'activité**

✓ Base de calcul

a) Locaux concernés

- La TP est calculée sur la valeur locative de **tous locaux, emplacements et aménagements servant à l'exercice des activités professionnelles imposables**, que ces locaux soient détenus, loués, ou acquis par voie de crédit-bail.
- **Les locaux loués par une société foncière à une entreprise ne doivent pas être inclus dans la base imposable à la TP de la société foncière** puisque ces locaux sont inclus dans la base imposable du locataire qui l'exploite.
- En revanche le siège de la foncière ainsi que ses équipements, le cas échéant, feront partie de la base de la TP de celle-ci.

b) Détermination de la valeur locative

- La loi 47-06 prévoit que la valeur locative est déterminée soit au moyen de baux et actes de location, soit par voie de comparaison, soit par voie d'appréciation directe.
- Par conséquent, lorsque le local est loué, la base de la TP correspond au loyer effectivement applicable au titre du bail.





La TP et la TSC dans la location à usage professionnel



- **La Taxe Professionnelle (« TP »)**

- b) Détermination de la valeur locative (suite)**

- Lorsque le redevable est propriétaire du local ou acquéreur par voie de crédit-bail, le principe appliqué est de retenir une valeur locative minimale prévue par la loi, qui est égale à **3% du prix de revient**.
- Par ailleurs, les propriétaires bénéficient d'un plafonnement de la base imposable de 50 millions de MAD pour les actifs acquis à compter du 1^{er} janvier 2001.
- Il en résulte une charge de TP généralement plus élevée pour les locataires que pour les propriétaires.

- ✓ **Taux applicables**

- Les taux applicables sont déterminés en fonction de la nature de l'activité, et s'établissent à 10%, 20% ou 30%.

- ✓ **Modalités déclaratives**

- Déclaration de la TP à effectuer **au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle du début d'activité**, y compris en cas d'exonération quinquennale liée au début d'activité.
- Déclaration relative aux éléments imposables l'année N due au 31 janvier de l'année N+1.

- ✓ **Déclaration de chômage**

- En cas d'immeubles non-loués, une déclaration de chômage peut être déposée au plus tard le 31 décembre suivant celle du chômage des locaux afin de les exclure de la base imposable.





La TP et la TSC dans la location à usage professionnel



- **La Taxe des Services Communaux (« TSC »)**

- ✓ **Champ d'application**

- La TSC est établie annuellement au lieu de situation des immeubles soumis à cette taxe, **au nom du propriétaire ou de l'usufruitier** et à défaut, au nom du possesseur ou de l'occupant sur :
 - les immeubles bâtis et les constructions de toute nature;
 - le matériel, outillage et tout moyen de production relevant de la TP.
- Par conséquent, **la TSC demeure légalement due par le propriétaire de l'immeuble**, même si elle est économiquement et contractuellement supportée par le locataire.
- Il en résulte que, lorsque celle-ci est refacturée au locataire, **elle doit être assimilée à un accessoire du loyer** et doit donc suivre le même traitement fiscal, notamment en matière de TVA.

- ✓ **Base imposable**

- La TSC est assise:
 - en ce qui concerne **les immeubles exploités par leurs propriétaires**, sur la valeur locative servant de base à la TP;
 - en ce qui concerne les **immeubles loués**, sur le montant global des loyers.

- ✓ **Taux applicables**

- Le taux de la TSC est de **10,50%** dans les communes urbaines, centres délimités, des stations estivales, hivernales et thermales, et **6,50%** dans les zones périphériques des communes urbaines.





Les droits d'enregistrement dans les opérations de location immobilière

• Modalités d'application des droits d'enregistrement aux contrats de bail, contrat de jouissance et de transfert des droits de jouissance

✓ Cas général

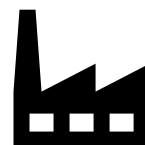
- Selon les dispositions prévues par le CGI, les baux, cessions de baux, sous-locations d'immeubles ou droits réels immobiliers conclus même verbalement sont obligatoirement soumis aux droits d'enregistrement. Toutefois, ces derniers sont soumis au droit fixe de **200 dirhams**.

✓ Cas particuliers

- Tel que prévu par le CGI, sont obligatoirement soumis à formalités et aux droits d'enregistrement:

	Base imposable	Taux applicable
- Baux à rentes perpétuelles de biens immeubles - Baux emphytéotiques - Baux à durée illimitée	20 fois la rente ou le prix annuel, augmenté des charges	6%
Baux emphytéotiques portant sur les terrains domaniaux destinés à la réalisation de projets d'investissement dans les secteurs industriel, agricole ou de services	Montant des loyers d'une seule année	6%
Baux à vie d'immeubles, quel que soit le nombre des bénéficiaires successifs,	10 fois le loyer augmenté des charges.	6%
Cession d'un droit au bail ou du bénéfice d'une promesse de bail	Prix exprimé au titre de la cession et les charges pouvant s'ajouter audit prix	6%

- Il convient de noter par ailleurs que l'enregistrement ainsi que le paiement des droits afférents à ces opérations doit s'effectuer dans un délai de 30 jours à compter de la date de ces conventions.





Régime fiscal applicable aux mesures d'accompagnement octroyées aux locataires



- **Déductibilité en matière d'IS et de TVA des mesures d'accompagnement octroyées au client dans la vie du contrat**
- L'analyse de la déductibilité des mesures d'accompagnement octroyées dans le cadre de la relation bailleur/preneur doit être réalisée au cas par cas, en fonction de l'économie du contrat de bail et de la rédaction de ses clauses.
- A titre d'exemple, la *franchise* est un mécanisme convenu entre bailleurs et preneurs prévoyant la dispense des loyers pendant une période définie.
- L'incidence de ce mécanisme pour le bailleur sur le plan fiscal n'est pas uniforme et dépend notamment de la justification d'une contrepartie à cette franchise. Ci-après quelques cas de figure:
 - **Octroi d'une franchise sans mention spécifique de la contrepartie de ce bénéfice dans le contrat de bail**
 - Dans ce cas, la franchise accordée pourrait être qualifiée de libéralité avec potentiellement des conséquences en matière de TVA et d'IS.
 - **Octroi d'une franchise en contrepartie de la réalisation de travaux d'aménagement par le preneur, avec mention de ce bénéfice dans le contrat de bail**
 - Dans ce cas en revanche, et en présence d'une contrepartie à la franchise de loyers, sa déductibilité en matière d'IS et l'absence d'incidence en matière de TVA pourrait être justifiée.
 - **Octroi d'une « franchise » par décalage de l'entrée en vigueur du bail**
 - Certains contrats prévoient une entrée en vigueur du bail à une date postérieure à sa signature, avec possibilité d'accès aux locaux lors de la période intercalaire pour travaux dans des conditions déterminées (horaires, prise en charge des coûts électriques, etc.) et sans droit de jouissance.
 - Dans ce cas de figure l'entrée en vigueur du contrat est décalée et par conséquent la « franchise » ne peut être considérée comme une libéralité. Le produit relatif aux loyers est décalé dans le temps.



Ont contribué à la rédaction de ce guide



Abdelmejid Faiz - Expert Comptable

Abdelmejid.faiz@ma.ey.com

Associé-gérant au sein du cabinet EY Maroc, il est en charge du département fiscal depuis plus de 20 ans.

Vice-Président de la Commission Fiscalité et Douane de la CGEM et Ex-Président de la Commission Fiscalité de l'Ordre des Experts Comptables, Abdelmejid est au cœur des réflexions fiscales de la place économique marocaine.

Il assiste quotidiennement les principaux groupes marocains et multinationaux dans la gestion de leurs sujets fiscaux et de la mise en œuvre des réflexions fiscales.

Nassym Hajoui - Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

Nassym.hajoui@ma.ey.com

Lauréat de l'Ecole du Barreau du Paris (EFB) et titulaire du diplôme Grande Ecole de l'ESSEC, Nassym est Senior Manager au sein du département fiscal du cabinet EY Maroc.

Il est en charge des principaux dossiers du cabinet dans les secteurs financiers et de l'immobilier, notamment au regard de son expérience précédente au sein du département *Financial Services - Tax* d'EY à Paris.



ASSOCIATION MAROCAINE
DE L'IMMOBILIER LOCATIF

