

# Mur & Prestige



M a r r a k e s h L u x u r y R e a l E s t a t e

## UNE FISCALITE MAROCAINE ATTRACTIVE

Le Maroc a mis en place un plan d'action ambitieux dans le but de se convertir en une destination touristique attractive. Dans ce cadre, il s'est doté d'une législation financière et fiscale favorisant les investissements privés.

Si vous êtes de nationalité étrangère et souhaitez établir votre domicile au Maroc afin de bénéficier des avantages fiscaux liés au statut de résident Marocain, votre acquisition en constituera la première étape.

Par ailleurs, si vous êtes Marocain Résident à l'Étranger et que vous souhaitez acquérir une résidence au Maroc dans une optique d'investissement ou d'agrément, sachez qu'une convention d'élimination des doubles impositions a été établie, attribuant l'imposition des profits immobiliers à la législation marocaine, plus favorable en termes de fiscalité.

### **I. Les avantages fiscaux liés à la résidence au Maroc**

- Absence d'impôt sur la fortune
- Absence de droits de succession
- Plus-values sur actions imposées au taux de 20%
- Plus-values immobilières imposées au taux de 20%
- Exonération de la taxe d'habitation pendant 5 ans pour les résidences principales
- Exonération des revenus locatifs de l'impôt sur le revenu marocain pendant les trois années suivant l'achèvement des travaux ; puis abattement de 40% sur les revenus locatifs.
- Les effets personnels et le mobilier sont dispensés du droit d'importation s'ils ont été acquis plus de 6 mois avant les admissions au Maroc. Le déménagement doit être réalisé dans un délai maximum de 6 mois suivant l'arrivée de l'expatrié.

➤ ***Si vous êtes un Français résident au Maroc***

- Vous bénéficiez d'une fiscalité avantageuse des actifs financiers laissés en France (aucune fiscalité sur un portefeuille de valeurs mobilière laissé en France)
- Vous êtes exonéré de CSG, CRDS (contribution sociale) sur les revenus de source française.
- Vous n'êtes plus assujetti à l'impôt sur la fortune (ISF), hormis sur les biens immobiliers français.
- En matière de succession, les valeurs mobilières marocaines qui dépendent de la succession d'un Français domicilié au Maroc sont exonérés en France des droits de succession.
- Si vous êtes résident, vous serez exempté de l'impôt sur le revenu pour les revenus de la location, durant les trois années suivant l'achèvement de la construction
- Exonération de la plus-value immobilière sur la résidence principale occupée depuis plus de 8 ans au jour de la cession par son propriétaire.

**L'imposition des français retraités résidents au Maroc peut être extrêmement faible.**

➤ ***Si vous êtes un Français résident au Maroc***

- Vous bénéficiez d'un abattement de 40% de la base imposable
- Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 80% calculée sur le montant de la pension que vous transférez au Maroc sur un compte en dirhams convertibles

➤ ***Si vous êtes Marocain résident à l'étranger***

- Vous bénéficier à la fois des avantages accordés aux personnes physiques marocaines résidentes et de ceux dont bénéficient les étrangers au Maroc.

**1. En tant que Marocain, vous jouissez de tous les avantages accordés à vos concitoyens :**

- L'accès à des crédits en dirhams accordés par des entités résidentes ;
- La liberté d'investir et d'acquérir tout actif au Maroc
- Le bénéfice des dotations en devises pour couvrir vos dépenses à l'étranger au titre des voyages touristiques et religieux, des frais de scolarité, des soins médicaux.

**2. *Au même titre que les étrangers non-résidents, vous bénéficiez dans le cadre de la réglementation des changes d'un régime libéral qui vous garantit l'entière liberté de la réalisation de vos opérations en devises. Ce régime couvre pratiquement tous les domaines :***

- L'importation et l'exportation de devises ;
- Louverture de comptes en dirhams convertibles ou de comptes en devises
- La garantie de transfert au titre des investissements en devises que vous réalisez au Maroc
- L'acquisition de biens immeubles situés au Maroc et appartenant à des étrangers et le règlement en devises de la valeur correspondante à l'étranger.

**3. *Le logement est fiscalement assimilé à la résidence principale s'il est occupé par des parents ou des bénéficiaires indirects (ayants droits)***

- Exonération de la taxe d'habitation pendant les cinq premières années
- Exonération de l'impôt sur le revenu relatif aux profits fonciers si au bout de huit ans, vous décidez de vendre votre logement affecté à l'habitation principale des conjoints, parents et bénéficiaires indirects.

## **II. L'établissement de la résidence fiscale**

Saviez-vous qu'une personne physique peut résider fiscalement au Maroc sans pour autant y posséder la majorité de ses actifs ?

En effet, le centre des intérêts économiques ne figure pas parmi les critères conventionnels définissant la résidence fiscale. Ainsi, l'établissement de la résidence fiscale au Maroc est principalement lié au départ physique de France et à l'installation effective de son foyer familial au Maroc pour y vivre.

L'établissement de la résidence fiscale au Maroc est facilité dans la mesure où, contrairement à la convention modèle OCDE, la convention fiscale franco-marocaine exclut toute référence préalable aux critères des législations étatiques, pour se référer uniquement et directement aux critères stipulés dans la convention.

### **➤ RESIDENTS AU MAROC**

A noter que les contribuables ayant au Maroc leur résidence habituelle 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 au Maroc à titre définitif, en dirhams non convertibles.

(Article 76 du Code de l'IGR année 2010)

## **III. La réglementation des changes**

Les sommes provenant de l'étranger doivent passer par un compte en dirhams convertible qui assure un régime de convertibilité en faveur des investisseurs étrangers

Ce compte permet de réaliser les opérations d'investissement au Maroc et garantit le transfert du produit de cet investissement ainsi que le rapatriement du produit et de la plus-value d'une éventuelle revente ; tel est le cas, en particulier, des investisseurs français dans le cadre de l'accord franco-marocain en date du 13 Janvier 1996 sur l'encouragement et la protection des investissements au Maroc.

Il vous est recommandé d'ouvrir ce compte en dirhams convertibles dès votre arrivée au Maroc afin de pouvoir disposer rapidement des sommes nécessaires aux transactions notariales. Vous pouvez alimenter votre compte marocain depuis l'étranger par SWIFT

Toutefois, pour bénéficier de ces avantages, vous êtes tenu de signaler l'acquisition du bien immobilier à l'Office des Changes par l'intermédiaire d'un notaire, et ce, en application de la circulaire n°1589 de l'Office.

## **LES FRAIS DECOULANT D'UNE ACQUISITION**

### **I. Le Notaire**

Au Maroc, la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ou VEFA, doit être conclues par acte authentique établi par un notaire.

Le notaire est un professionnel ayant le rang d'officier public ministériel au Maroc, chargé de la rédaction et de la conservation des actes authentiques (Dahir du 4 mai 1925 portant sur l'organisation du notariat).

Il peut conclure toutes les ventes en matière immobilière, il donne aux actes une force probante et une date certaine. Le notaire est cependant contraint à des règles de compétences. La finalité étant, pour les parties, de se mettre à l'abri de toute irrégularité vis-à-vis de la législation en vigueur.

### **SON RÔLE**

- Rédiger et authentifier les actes de ventes.

### **SA RESPONSABILITE PEUT ÊTRE ENGAGÉE**

- Si celui-ci a, dans l'exercice des ses fonctions, porté préjudice à son client (ex ; manquement dans ses obligations de conseil)
- S'il a commis une erreur dans la rédaction de l'acte

### **SES PRINCIPALES OBLIGATIONS**

- Vérifier l'authenticité des parties
- Vérifier la capacité des parties (extrait d'acte de naissance)
- Vérifier les droits immobiliers transmis (l'origine de propriété, les états hypothécaires : les charges et servitudes)

## II. Frais d'acquisition

- Droit d'enregistrement de l'acte définitif : 3% pour les biens immeubles construits
- Conservation foncière : 1% + 150 MAD (droit fixe et certificat de propriété)
- Honoraire du notaire : le rédacteur du contrat définitif de vente de l'immeuble perçoit un montant correspondant au prix de vente global comme suit :
  - jusqu'à 120 000 MAD : 600 MAD
  - de 120 001 à 200 000 MAD : 1 000 MAD
  - de 200 001 à 500 000 MAD : 2500 MAD
  - 500 001 MAD et plus : 0,50% du prix de vente
- Frais divers (timbres, expéditions ect...); 1500 à 3000 MAD selon la nature du dossier.

# **OBLIGATIONS FISCALES LIEES A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER AU MAROC**

## **I. Les revenus fonciers**

### **DETERMINATION DU REVENU FONCIER NET IMPOSABLE**

Il est calculé en appliquant au montant brut perçu un abattement de 40%. (Attention : la loi marocaine ne permet pas la possibilité de déduire des revenus locatifs du bien les intérêts d'emprunt, que ces intérêts soient versés à des banques marocaines ou étrangères)

**Le revenu brut perçu** est égal au montant des loyers auquel s'ajoutent les dépenses incombant au propriétaire et payées par le locataire, et auquel sont soustraites les charges supportées par la propriétaire pour le compte du locataire.

Néanmoins, est exclue du champ d'application de l'impôt la valeur locative d'une propriété servant de résidence principale ou mise gratuitement à la disposition d'un conjoint, ascendants ou descendants.

**Exonérations temporaires** : les revenus provenant de la location des constructions nouvelles et additions de construction, sont exemptés de l'impôt pendant les 3 années qui suivent celle de l'achèvement desdites constructions

### **IMPOT SUR LE REVENU PAR TRANCHE IMPOSABLE :**

<b>IMPOT SUR LE REVENU</b>	
<b>TRANCHES</b>	<b>TAUX APPLIQUABLES</b>
0 à 30 000 MAD	<b>0</b>
30 001 à 50 000 MAD	<b>10%</b>
50 0001 à 60 000 MAD	<b>20%</b>
60 0001 à 80 000 MAD	<b>30%</b>
80 001 à 180 000 MAD	<b>34%</b>
> 180 001 MAD	<b>38%</b>

*Informations soustraites du Code de l'Impôt Général sur le Revenu année 2010*

Il n'y a pas de déclaration spécifique concernant ce type de revenu. Le montant imposable est simplement à inscrire sur une déclaration annuelle des revenus perçus et déposer au plus tard le 31 mars de chaque année.

## II. Le profit foncier

### DEFINITION

Est considéré comme profit foncier, le bénéfice réalisé à l'occasion :

- De la vente de votre bien immobilier
- De la vente d'immeubles ou de droits réels immobiliers
- De l'apport en société d'immeubles ou de droits réels immobiliers
- De la cession, à titre onéreux, ou de l'apport en société d'actions ou de parts sociales nominative émises par les sociétés à objet immobilier, réputées fiscalement transparentes.

DETERMINATION DU PROFIT FONCIER TAXABLE : IL EST EGAL A LA DIFFERENCE ENTRE :

- Le prix de vente diminué des frais liés l'acte de vente
- Et le prix de l'acquisition augmenté des frais et afférentes (dépenses d'investissement réalisées, intérêts payés au titre des prêts contractés pour l'acquisition du bien immobilier objet de la vente, le tout réévalué sur la base de l'indice national du coût de la vie).

EXONERATIONS TOTALES : SONT EXONERES DE CET IMPÔT

- Le bénéfice réalisé pour la vente d'un bien immobilier occupé par son propriétaire à titre de résidence principale depuis au moins huit années consécutives à la date de cession
- Le bénéfice réalisé pour la vente d'un logement occupé à titre **d'habitation principale depuis au moins quatre années consécutives à la date de cession, dont :**
  1. La superficie couverte est < 100m<sup>2</sup>
  2. Le prix de cession est < 200 000 MAD
- Le bénéfice réalisé sur une ou plusieurs ventes par les personnes physique qui réalisent dans l'année civile une valeur totale ne **dépassant pas 60 000 MAD.**
- **Les cessions à titre gratuit effectuées entre ascendants et descendants, entre époux et entre frères et sœurs.**

## TAUX APPLICABLES AUX PROFITS FONCIERS

Le taux est fixé à 20%. Toutefois, le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 3% du prix de vente et ce, **même en l'absence de profit**. Ce taux est **libératoire de l'IR** (il n'est pas intégré à l'impôt sur le revenu)

### III. La taxe d'habitation

La taxe d'habitation s'applique aux immeubles bâtis et constructions de toute nature occupés en totalité ou en partie, par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire, ou mis gratuitement par lesdits propriétaires à la disposition de leur conjoint, ascendants ou descendants à titre d'habitation.

Elle est assise sur la valeur locative des immeubles déterminés par voie de comparaison par la commission de recensement prévue par l'article 32 de la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales.

#### QUE SIGNIFIE LA VALEUR LOCATIVE ?

C'est le loyer théorique annuel que l'on pourrait tirer d'un bien en le louant dans des conditions normales.

#### COMMENT EST-ELLE DETERMINEE ?

Elle est fixée d'après la moyenne des loyers pratiqués pour les habitations similaires situées dans le même quartier.

#### TAUX D'IMPOSITION

TAXE D'HABITATION	
VALEUR LOCATIVE	TAUX
< 5000 MAD	0
5001 à 20 000 MAD	10%
20 001 à 40 000 MAD	20%
> 40 001 MAD	30%

## ABATTEMENT RELATIF A LA RESIDENCE PRINCIPALE

- Bénéficient de **l'exonération temporaire**, les constructions nouvelles réalisées par des personnes au titre de leur habitation principale pendant une période de cinq années suivant celle de leur achèvement.
- La valeur locative des résidences principales, occupées par leur propriétaire ou leurs conjoints, ascendants ou descendants, est réduite de 75%.

Cet abattement s'applique également à la valeur locative de l'immeuble occupé à titre d'habitation principale par les **Marocains Résidents à l'Etrangers** (MRE), leurs conjoints, ascendants ou descendants.

### **IV. La taxe des services communaux**

La taxe des services communaux est établie annuellement sur les immeubles bâtis et les constructions de toute nature situés dans les circonscriptions d'application de la taxe d'habitation.

#### CETTE TAXE EST ASSISE

- Soit sur la valeur locative servant de base de calcul de la taxe d'habitation, en ce qui concerne les immeubles soumis à cette taxe
- Soit sur le montant global des loyers lorsque lesdits immeubles sont données en location
- Soit sur la valeur locative lorsqu'ils sont mis gratuitement à la disposition de tiers, en ce qui concerne les immeubles non soumis à la taxe d'habitation.

#### TAUX D'IMPOSITION

<b>TAXE UBRAINE</b>	
<b>LOCALISATION</b>	<b>TAUX</b>
Communes urbaines	<b>10,5% val. locative</b>
Zones périphériques	<b>6,5% val. locative</b>

## ABATTEMENT RELATIF A LA RESIDENCE PRINCIPALE

Toutes les dispositions applicables à la taxe d'habitation s'appliquent également à la taxe des services communaux. Il n'y a pas d'exonération pendant les 5 premières années pour les constructions nouvelles

## **NOTE**

*Les informations de nature juridique et fiscale visées dans ce document sont sujettes à des modifications législatives et réglementaires et sont fournies à titre d'information uniquement. Nous attirons votre attention sur le fait qu'elles ne constituent en aucun cas un avis ou une consultation juridique, et qu'il est naturellement recommandé de solliciter l'assistance de conseils appropriés à l'occasion d'une démarche d'acquisition immobilière sur le territoire marocain. Cette documentation est de nature non-contractuelle.*