C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre Maroc

http://www.cms-bfl.com, f.elbar@cmsbfl.ma

Newsletter Maroc

2006

EDITO 2

LA REGLEMENTATION DES CHANGES AU REGARD DES DEPLACEMENTS DE SALARIES A L'ETRANGER 3

1. Moyens offerts aux exportateurs de biens et de services 3
2. Moyens offerts à ceux qui ne sont pas des exportateurs de biens et de services 3

L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER AU MAROC A DES FINS LOCATIVES 5

1. Au titre de l'acquisition 5
2. Durant la période de location 5

→ Impôt sur le revenu 5
→ Taxe urbaine 6
→ Taxe d'édilité 6
→ TVA 6
→ Rapatriement des revenus 6

3. Au titre de la cession 6

→ Impôt sur le revenu 6
→ Rapatriement du gain de cession de l'immeuble 7

4. Droits de succession 7

Newsletter Maroc
Mai 2006
N° 16

CMS Bureau Francis Lefebvre Maroc
7, rue Assilah - 20000 Casablanca
Contact Casablanca : Frédéric Elbar, f.elbar@cmsbfl.ma
Contact Paris : Jean-Pierre Andrieux, jean-pierre.andrieux@cms-bfl.com

EDITO

Chers lecteurs,

Nous avons retenu au titre de la présente newsletter, deux articles au lieu des trois habituels, compte tenu de la longueur de l'article consacré à l'acquisition d'un bien immobilier au Maroc à des fins locatives par un non résident.

Nous avons en effet développé ce sujet qui nous semble plus que d'actualité compte tenu de l'engouement des particuliers, notamment étrangers, particulièrement français, pour l'investissement dans la « pierre » marocaine.

Notre prochaine newsletter sera publiée au mois de septembre car nous espérons qu'au cours de la période estivale, vous aurez des lectures plus ludiques.

Nous traiterons, dans le cadre d'un numéro spécial, de la loi relative à la gestion déléguée des services publics récemment publiée au Bulletin Officiel du 16 mars 2006.

Bonne lecture.

Frédéric Elbar
Responsable de CMS Bureau Francis Lefebvre Maroc
E-mail : **f.elbar@cmsbfl.ma**

LA REGLEMENTATION DES CHANGES AU REGARD DES DEPLACEMENTS DE SALARIES A L'ETRANGER

De nombreux salariés de sociétés marocaines sont amenés à effectuer des déplacements professionnels à l'étranger pour le compte de leur entreprise. A ce titre, cette dernière leur alloue une « enveloppe » destinée à financer leurs frais divers, notamment, les frais de restaurants, d'hébergement, de déplacement et éventuellement de location d'un véhicule automobile sur place.

Le dirham n'étant pas une monnaie convertible et compte tenu des exigences de la réglementation des changes, les employés résidant au Maroc peuvent avoir des difficultés pour payer leurs frais à l'étranger. En effet, les montants pouvant être alloués sont limités par l'Office des Changes.

L'Office des Changes a entrepris un projet de réforme de cette réglementation qui serait aujourd'hui en phase de finalisation ; nous vous en tiendrons informés.

Plusieurs situations peuvent se présenter. Nous exposerons ci-après, dans le cadre de la réglementation des changes, les possibilités offertes aux sociétés exportatrices de biens et de services (1.), puis celles offertes aux sociétés qui ne sont pas exportatrices (2.).

1. Moyens offerts aux exportateurs de biens et de services

Conformément à la circulaire de l'Office des Changes n°1606, les exportateurs de biens et de services ont la possibilité d'ouvrir un compte convertible de promotion des exportations (« CCPEx ») sur lesquels ils peuvent déposer une partie de leurs recettes d'exportation, libellées soit en dirhams convertibles soit en devises, à savoir :

- 20% des recettes en devises rapatriées pour les exportateurs de biens et 10% pour les exportateurs de services pour les **comptes en dirhams convertibles** ;

- 10% des recettes en devises rapatriées pour les exportateurs de biens et 5% pour les exportateurs de services lorsqu'il s'agit de **comptes en devises**.

Nous n'évoquerons pas le fonctionnement des CCPEx et vous renvoyons sur ce point à notre Newsletter n°1 du mois d'avril 2003, qui traite de ce sujet.

Nous vous rappellerons simplement que ces comptes sont utilisés en vue de financer les dépenses engagées à l'étranger pour les besoins de l'activité professionnelle de l'exportateur et notamment :

- Frais de séjour, de déplacement et de prospection ;

- Dépenses liées à l'utilisation de la carte de crédit internationale;

- Frais de participation à des manifestations internationales.

Dans ces conditions, il apparaît clairement que les salariés qui partent en déplacement peuvent valablement utiliser sans limite de plafond les sommes inscrites sur ces comptes en devises ou dirhams convertibles, dans la mesure où ce sont des frais engagés pour les besoins de l'activité professionnelle.

2. Moyens offerts à ceux qui ne sont pas des exportateurs de biens et de services

Trois formules sont envisagées par la circulaire n°1606 de l'Office des changes : l'allocation de devises selon les besoins réels au titre des voyages d'affaires, l'allocation d'une dotation forfaitaire annuelle de 20 000 dirhams au titre des autres voyages professionnels ou l'utilisation de la dotation personnelle du salarié détaché.

- Cas des voyages d'affaires

Les entreprises non exportatrices peuvent bénéficier de dotations en devises dont le montant n'est pas limité, pour une période de 12 mois, au titre de certaines dépenses d'ordre professionnel engagées à l'étranger.

Pour en bénéficier, elles doivent présenter à l'Office des Changes un certain nombre de renseignements, notamment, les chiffres d'affaires réalisés au titre des trois derniers exercices ou le chiffre d'affaires prévisionnel en cas de démarrage.

Sur la base de ces informations et en fonction des besoins réels de l'entreprise, l'Office des Changes peut accorder à celle-

ci une dotation annuelle en devises dont il détermine souverainement le montant.

En cas de demande de renouvellement de la dotation, l'Office des changes requiert outre les documents susvisés, les justificatifs des dépenses engagées à l'étranger au cours de l'année précédente.

Précisons que **pour les PME qui sont titulaires d'un crédit à moyen terme réescomptable, le régime est différen**t. Les banques peuvent leur attribuer, sur présentation d'une fiche de renseignement comportant leur dénomination, siège et objet, une dotation de 40 000 dirhams sans autorisation à l'Office des Changes. Si ces PME estiment ce montant insuffisant, elles peuvent demander une dotation complémentaire à l'Office des Changes.

- Cas des autres voyages professionnels

Les banques intermédiaires agréées peuvent accorder une dotation annuelle en devises de la contre valeur de 20.000 dirhams maximum par personne physique ou par personne morale exerçant une profession libérale, quelque soit le nombre de salariés. Pour en bénéficier, ces personnes doivent résider au Maroc, ne pas bénéficier d'autre dotation de voyage et se déplacer à l'étranger pour des motifs professionnels.

Cette dotation peut être servie sur présentation par les intéressés des documents suivants:

- un certificat d'inscription à la patente dûment établi par les services concernés ;

- et un avis d'imposition au titre de l'activité exercée et relatif à l'exercice en cours ou à l'exercice précédent.

La dotation précitée ne peut être délivrée qu'une seule fois par année civile en une ou plusieurs tranches.

Il reste entendu que s'agissant des personnes dont l'activité professionnelle nécessite des déplacements fréquents à l'étranger, des demandes de dotation globale peuvent être introduites auprès de l'Office des Changes.

- Imputation sur la dotation personnelle

Les banques intermédiaires agréées sont autorisées à délivrer aux personnes physiques marocaines ou étrangères résidant au Maroc, ainsi qu'aux ressortissants marocains établis à l'étranger, sur présentation d'un passeport individuel en cours de validité, une dotation annuelle en devises de la contre valeur de 15 000 dirhams, appelée "dotation touristique ".

Cette dotation ne peut être délivrée qu'une seule fois par année civile, en une ou plusieurs tranches.

Cette dernière allocation de devises devra être utilisée avec parcimonie pour les salariés souhaitant en faire une utilisation dans un contexte professionnel considérant la modicité du montant et le fait que c'est une allocation unique, attribuée une fois par an.

L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER AU MAROC A DES FINS LOCATIVES

Nous nous intéressons ici à la situation où une **personne physique non résidente au Maroc acquière un bien immobilier au Maroc et le donne en location en nu** (sans que l'on puisse considérer que ce soit à des fins commerciales).

Nous traiterons des conséquences fiscales des trois phases que sont l'acquisition, la location et la cession ainsi que des aspects de réglementation des changes et de la question des droits de succession.

1. Au titre de l'acquisition

Lors de l'acquisition du bien immobilier, la personne physique est redevable de **droits d'enregistrement** égaux à **2,5% du prix d'acquisition**.

Si le bien est cédé par un promoteur immobilier, l'acquéreur se voit facturer un prix incluant une part TVA (TVA au taux de 14% sur la part construction du prix de cession). Ce n'est pas le cas si le bien est acquis auprès d'une personne physique ou d'un marchand de biens. En tout état de cause, les droits d'enregistrement ne doivent, en principe, être appliqués que sur la part hors TVA du prix de cession.

Deux autres taxes trouvent à s'appliquer : la **taxe sur les actes et conventions** égale à **0,5%** du prix d'acquisition, dans la mesure où l'acte de cession revêt le caractère authentique, et le **droit perçu par la conservation foncière** égal à **1%** du prix d'acquisition.

2. Durant la période de location

Durant la période de location, le propriétaire est redevable au Maroc de l'impôt sur le revenu (équivalent de l'IRPP français), de la taxe urbaine (équivalent des impôts fonciers français) et de la taxe d'édilité (équivalent de la taxe d'habitation française).

Une fois ces impôts payés, nous verrons qu'il est mesure de rapatrier ces revenus à l'étranger.

→ Impôt sur le revenu

Même si la personne physique est résidente fiscale dans un pays ayant signé une convention fiscale avec le Maroc, elle est redevable de l'impôt sur le revenu au Maroc au titre des revenus locatifs car aux termes des conventions fiscales signées par le Maroc les revenus de biens immobiliers sont imposables dans le pays de situation dudit bien.

Le traitement réservé à cette personne physique non résidente est le même que celui appliqué aux résidents au Maroc (catégorie des revenus fonciers).

Avant de présenter ce régime, précisons qu'il existe deux cas d'exonération :

- Exonération des revenus provenant de la location de **constructions nouvelles** (et additions de construction) **pendant les trois ans qui suivent l'achèvement** desdites constructions ;
- Exonération des revenus locatifs lorsque le **bien est mis à la disposition, à titre gratuit, des ascendants ou descendants** et que les intéressés en font un **usage d'habitation** (sans limitation).

Ainsi, lorsque la personne physique acquière un immeuble neuf, elle n'est redevable de l'impôt sur le revenu au Maroc qu'après une période de trois ans.

Après la période d'exonération triennale ou dès la première année en l'absence d'exonération, le **revenu net imposable** est calculé en appliquant au revenu brut perçu un **abattement de 40%**. La base imposable est ainsi égale au produit (loyers + dépenses incombant au propriétaire et payées par le locataire - charges supportées par le propriétaire pour le compte du locataire) x 60%, étant rappelé qu'il n'est pas possible de déduire de cette base les éventuels intérêts d'emprunt, que ces intérêts soient versés à des banques marocaines ou étrangères, ni de déduire l'amortissement du bien.

Le revenu net imposable ainsi déterminé est soumis à l'impôt sur le revenu au taux du barème progressif, tel qu'exposé ci-après.

Tranche annuelle de revenus en DH	Taux en %
Moins de 20000	0
De 20001 à 24000	13
De 24001 à 36000	21
De 36001 à 60000	35
A partir de 60 001	**44**

Les revenus locatifs doivent être déclarés annuellement à travers la déclaration annuelle des revenus, déposée au plus tard le 31 mars de chaque année. L'impôt dû est payé lors du dépôt de la déclaration. En cas d'exonération, une déclaration doit également être déposée ; dans le cas contraire, une pénalité égale à 15% du montant de l'impôt qui aurait été dû si les loyers n'avaient pas été exonérés est appliquée.

→ Taxe urbaine

A partir de la sixième année suivant l'achèvement du bien immobilier, la personne physique non résidente est également redevable de la taxe urbaine. Cette taxe est égale à **13,50% de la valeur locative annuelle du bien** telle que déterminée par les services compétents.

→ Taxe d'édilité

Une taxe d'édilité, fixée à **10% de la valeur locative annuelle du bien** telle que déterminée par les services compétents, est également due (sans période d'exonération). Il est d'usage que cette taxe soit mise à la charge du locataire.

→ TVA

Les loyers perçus au titre de la location en nu ne sont pas soumis à TVA. La personne physique ne collecte donc pas de TVA, ce qui lui évite de devoir constituer une société au Maroc mais l'empêche de récupérer la TVA incluse dans le prix de cession par le promoteur immobilier, le cas échéant.

→ Rapatriement des revenus

La circulaire n°1589 du 15 septembre 1992 émise par l'Office marocain des changes prévoit que les revenus d'investissement doivent être transférés sans limitation dans le montant ou dans le temps, **après paiement des impôts et des taxes en vigueur.**

L'impôt étant versé au regard de la déclaration annuelle, les propriétaires ne devraient pas pouvoir rapatrier au fur et à mesure de leur encaissement les revenus locatifs, mais uniquement après justification du paiement de l'impôt.

3. Au titre de la cession

→ Impôt sur le revenu

Lorsque la personne physique cède son bien immobilier et qu'elle réalise une plus-value ou non, elle est redevable de l'impôt sur le revenu au Maroc. De même que pour les revenus locatifs, même si la personne physique est résidente fiscale dans un pays ayant signé une convention fiscale avec le Maroc, elle est redevable de l'impôt sur le revenu au Maroc au titre des plus-values de cession car aux termes des conventions fiscales signées par le Maroc les plus-values de cession de biens immobiliers sont imposables dans le pays de situation dudit bien.

Pour autant, il existe **deux cas d'exonération :**

- Cession d'un **bien** qui a été **occupé à titre d'habitation principale pendant 8 ans** (a priori non applicable puisque le bien est loué et non uniquement occupé par le propriétaire ou par ses proches à titre gratuit) ;
- Cession **à titre gratuit** portant sur le bien, effectuée **entre ascendants et descendants et entre époux, frères et sœurs.**

La plus-value est égale à la formule suivante :

(prix de cession – frais de cession) – (prix d'acquisition + frais d'acquisition + dépenses d'investissement et intérêts payés en rémunération du prêt) x coefficient de réévaluation (éléments réévalués proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la vie depuis l'année de l'acquisition ou de la dépense réalisée).

Le profit ainsi déterminé est soumis à l'impôt sur le revenu au **taux libératoire de 20 %**.

Néanmoins, le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 3% du prix de cession déclaré par les parties. De ce fait, toute cession **imposable, qu'elle dégage ou non un profit**, donne lieu à la perception d'un montant d'impôt **minimum égal à 3% du prix de cession**, lorsque le montant de l'impôt calculé au taux de 20 % sur le profit réalisé lui est inférieur.

La **déclaration d'impôt** doit être effectuée dans les **60 jours de la date de cession à l'administration fiscale**. Le paiement doit s'effectuer dans le même temps à la caisse du receveur de l'enregistrement (du lieu de situation de l'immeuble).

→ Rapatriement du gain de cession de l'immeuble

La plus-value nette de cession peut être librement transférée, une fois l'impôt acquitté, et à la condition que l'investissement en devises ait été déclaré à l'Office marocain des changes.

Le bénéfice de la garantie de retransfert est accordé quand bien même l'acquisition du bien au Maroc ne serait pas financée en totalité en devises.

La Circulaire n°1691 de l'Office marocain des changes prévoit que la garantie de retransfert est accordée aux personnes physiques étrangères non-résidentes qui contractent un prêt en dirhams pour acquérir ou faire construire un bien immeuble au Maroc, lorsque les conditions suivantes sont respectées :

- le bénéficiaire non-résident effectue un a**pport en devises minimum de 30% du prix du bien immeuble** ;
- la banque qui accorde le crédit, doit exiger à hauteur du montant du crédit consenti, soit une hypothèque de premier rang sur le bien, soit une garantie émanant d'une banque étrangère ;
- le remboursement du crédit doit être effectué au moyen de devises ;
- les frais inhérents à l'acquisition ou à la construction doivent être couverts par des devises.

4. Droits de succession

Aucun droit n'est dû au Maroc sur les mutations par voie de succession. Seul un droit fixe de 75 dirhams par propriété est dû au titre de l'inscription sur les livres fonciers des biens immobiliers sis au Maroc par la conservation foncière.

Pour autant, **des droits de mutation peuvent trouver à s'appliquer dans le pays de résidence du propriétaire et/ou des héritiers.**

CMS Bureau Francis Lefebvre est membre du réseau transnational juridique et fiscal CMS, comptant aujourd'hui 1900 avocats répartis dans 24 pays :

Berlin, Bruxelles, Londres, Paris, Rome, Utrecht, Vienne, Zurich, Aberdeen, Amsterdam, Arnhem, Belgrade, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Chemnitz, Dresde, Düsseldorf, Edimbourg, Francfort, Hambourg, Hilversum, Hong Kong, Leipzig, Lyon, Madrid, Milan, Montevideo, Moscou, Munich, New York, Pékin, Prague, São Paulo, Shanghai, Strasbourg, Stuttgart, Toronto, Varsovie, Zagreb

Avertissement légal

Cette lettre d'information ne peut se substituer à des recommandations ou des conseils de nature juridique ou fiscale.

Titularité des droits

Cette lettre d'information est la propriété de CMS Bureau Francis Lefebvre. Toute reproduction et/ou diffusion, en tout ou partie, par quelque moyen que ce soit est interdite sans autorisation préalable. Toute infraction constitue un acte de contrefaçon engageant les responsabilités civile et pénale de son auteur.

Directeur de la publication

Pierre-Sébastien THILL

CMS Bureau Francis Lefebvre Maroc
7, rue Assilah - 20000 Casablanca
Contact Casablanca : Frédéric Elbar, f.elbar@cmsbfl.ma
Contact Paris : Jean-Pierre Andrieux, jean-pierre.andrieux@cms-bfl.com