

La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement

La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), communément appelée « achat sur plan », ce qui résume son objet, est le contrat par lequel une personne, l'acquéreur, contracte avec une autre, le vendeur (le promoteur) qui s'engage à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Afin d'éviter les dérapages et les désagréments rencontrés par les acquéreurs, le législateur marocain est intervenu par le biais de la loi n°44-00 en date du 03 octobre 2002 entrée en vigueur depuis le 07 novembre 2003.

Cette loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat de réservation **(I)** (facultatif et non réglementé par la loi et reste donc conventionnel) un contrat préliminaire **(II)** et un contrat définitif **(III)**

1/ le contrat de réservation

C'est le contrat par lequel une personne, le réservataire, réserve l'achat éventuel d'un immeuble à une autre, le réservant, en contrepartie, celui-ci verse un dépôt de garantie.

Le contrat de réservation contient la description détaillée du logement, la surface habitable, le nombre de pièces et les dépendances, le prix de vente et les modalités du paiement et le montant du dépôt de garantie. Ce dépôt de garantie ne peut pas être utilisé par le vendeur avant la signature du contrat préliminaire. Il reste séquestré entre les mains du notaire chargé de l'opération.

Les documents suivants sont remis au réservant à la signature du contrat de réservation :

- Une notice descriptive sommaire.
- Le plan masse de l'ensemble immobilier projeté.
- Le plan du lot réservé.

Ce type de contrat n'est pas réglementé au Maroc et reste donc conventionnel.

2/ le contrat préliminaire

Ce contrat est impératif, toute autre promesse de vente ou d'achat est nulle. Il ne peut être conclu sous peine de nullité qu'après achèvement des fondations au niveau du rez-de-chaussée,

Il doit comporter des mentions obligatoires. Il doit préciser l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat, le délai de livraison, le prix et les modalités de paiement, la garantie de remboursement, le règlement de copropriété etc.

Un cahier des charges établi par le vendeur est signé par les parties. Ce document comporte les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble, la nature des prestations et des équipements, ainsi que les délais de réalisation et la livraison de l'immeuble. Une copie certifiée conforme dudit cahier des charges est délivrée à l'acquéreur.

Afin de permettre à l'acquéreur de vérifier que le contrat préliminaire de vente est conforme au contrat de réservation, le contrat préliminaire doit lui être remis par le promoteur au moins un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte.

L'acquéreur devra donc payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux et le vendeur, reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Il continue donc de diriger les opérations de construction et gère les relations avec les architectes et les entreprises.

Les garanties données à l'acquéreur

- Garantie de remboursement :

« Le vendeur » constituera au profit de « l'acquéreur » à la signature du contrat préliminaire, l'une des garanties de remboursement prévues par l'article 618-9 de la loi n°44-00, savoir une assurance ou un cautionnement (bancaire ou similaire) afin de garantir le remboursement des sommes déjà versées, dans le cas où il serait dans l'impossibilité d'achever les travaux.

- La Garantie des vices cachés (365 jours après la délivrance) :

Le vendeur est tenu, envers l'acquéreur, d'une obligation de garantie des vices cachés, par opposition aux vices apparents, c'est à dire ce dont l'acheteur a eu connaissance, ou qu'il aurait pu facilement connaître.

- La Garantie décennale :

Pendant les dix années qui suivent « l'achèvement des travaux », la garantie décennale couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs, rendent le logement, impropre à sa destination (défaut de solidité des murs et des fondations).

3/ le contrat définitif

Le transfert de propriété de l'immeuble vendu intervient après conclusion de l'acte définitif et son inscription sur les livres fonciers. La signature dudit contrat définitif a lieu après le règlement intégral du prix, achèvement des travaux et obtention d'un permis d'habiter relatif à l'immeuble objet du contrat préliminaire.

4/ les droits et frais afférents à la vente

L'acquisition d'un bien immobilier, par acte authentique, donne lieu au paiement des droits et taxes suivants, réglés au moment de la signature du contrat préliminaire et lors de l'acte définitif :

Droits d'enregistrement	2,7 % du prix de la vente	(pour un particulier)
Conservation foncière	1,0 % du prix de la vente	
Taxe notariale	0,5 % du prix de la vente	
Frais de dossier (timbres, certificats....)	environ 10 000 DHS	
Hypothèque	de 0,75 % à 1 % du montant du prêt.	

5/ la réglementation des changes

Pour les acquéreurs de nationalité étrangère, dont le prix d'achat et les frais y afférents sont payés au moyen de devises provenant de l'étranger, leur investissement fait l'objet, par l'intermédiaire du Notaire chargé de l'opération, d'un enregistrement auprès de l'Office de Changes ce qui leur confère, en cas de revente du bien acquis, une garantie de retransfert vers leur pays d'origine du produit de la vente.

Au titre de la circulaire n°1961 de l'Office des Changes, les personnes physiques étrangères non-résidentes au Maroc bénéficient de la garantie de retransfert lorsqu'elles contractent un prêt en dirhams pour acquérir ou faire construire un immeuble au Maroc et que les conditions suivantes sont respectées :

- Le bénéficiaire non-résident effectue un apport en devises minimum de 30 % du prix du bien immeuble ;
- La banque qui accorde le crédit, doit exiger à hauteur du montant 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.

FISCALITÉ DES PARTICULIERS (MAROC)

Eléments synthétiques

✓ PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ASSUJETTISSEMENT A LA FISCALITE MAROCAINE ET A L'IGR

L'impôt général sur les revenus au MAROC (IGR équivalent à notre IRPP) s'applique en tout état de cause aux personnes physiques, résidentes ou non du Royaume, qui réalisent des bénéfices ou perçoivent des revenus de sources marocaines.

En pareil cas, le droit d'imposition est attribué exclusivement au MAROC. La convention fiscale Franco-Marocaine permet d'éviter la double imposition.

Ne sera traitée ici que la fiscalité qui s'attache, pour une personne physique, à l'acquisition d'un bien immobilier nu en vue de sa location meublée ou nue dès lors que cette personne ne fait pas choix d'opter pour une activité professionnelle.

Nous distinguerons :

- la phase d'acquisition
- la phase de location
- le moment de la cession du bien.

I. – ACQUISITION DU BIEN :

Droit d'enregistrement = 2,7 % (première vente).

Taxe notariale : 0,5% (Frais de notaire : Voir fiche sur VEFA)

Droits de conservation : 1 %

Frais de dossier (timbres, certificats) environ 10.000 DH et en cas de prise d'hypothèque à la conservation foncière de 0.75% à 1 % du montant du prix.

II. – PHASES DE LOCATION :

Nous distinguerons successivement trois sources de taxation :

A.- L'IRG ou Impôt général sur le revenu tiré de la location :

1 – Deux cas d'exonération :

- Exonération des revenus provenant de la location de constructions nouvelles pendant les trois années qui suivent leur achèvement (coïncidant avec la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité).

L'exonération court du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les constructions sont achevées (= année N) jusqu'au 31 décembre de l'année N + 3.

Ce sera le cas des investisseurs du projet.

- Exonération des revenus locatifs lorsque le bien est mis à disposition, à titre gratuit, des ascendants ou descendants et que les intéressés en font un usage d'habitation.

2 – Détermination du revenu imposable :

- Le revenu net imposable 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 total des loyers auquel s'ajoutent les dépenses incombant au propriétaire et payées par le locataire, et auquel sont soustraites les charges supportées par le propriétaire pour le compte du locataire.

3 – Imposition et paiement de l'impôt :

Le montant ainsi déterminé (revenu net) est donc soumis à l'IGR au taux du barème progressif qui est identique pour les résidents et les non-résidents.

TRANCHES DE REVENUS		TAUX EN %
DH	€	
0 à 20 000	0 à 1818,18	0
20 001 à 24 000	1819 à 2181	13
24 001 à 36 000	2182 à 3272	21
36 001 à 60 000	3273 à 5454	35
Au delà de 60 000	Au delà de 5454	44

Il n'y a pas de déclaration spécifique concernant ce type de revenus.

Le montant imposable est simplement à inscrire sur une déclaration annuelle des revenus perçus à établir et déposer au plus tard le 31 mars de chaque année.

B. – La taxe urbaine :

L'équivalent de notre taxe foncière : elle est due par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire et son montant s'apprécie selon la valeur locative.

Toutefois, les constructions nouvelles sont exonérées de cette taxe pendant cinq années suivant celle de leur achèvement.

Par suite, la taxe est calculée à partir d'un barème suivant le montant des loyers hors taxes facturés (= valeur locative) avec un abattement de 75 % pour les habitations dites de « vacances » non louées.

C. – La taxe d'édilité :

Assimilable à la taxe d'habitation et récupérable sur le locataire, elle est calculée sur les mêmes bases de calcul que la taxe urbaine, y compris en ce qui concerne les immeubles temporairement exonérés ou partiellement exemptés. Calculée sur la valeur locative de l'immeuble, son taux est de :

- 10 % de la valeur locative pour les immeubles situés dans les périmètres des communes urbaines et des centres délimités.
- 6 % pour les immeubles situés dans les zones périphériques des communes urbaines (= communes rurales).

III. – PHASES DE CESSION (REVENTE) DU BIEN :

Principe :

Les « profits » fonciers sont imposés (sauf exonération totale ou partielle) à hauteur de 20 % sur les plus values et pour l'ensemble des sommes perçues lors d'une cession immobilière un taux de 3% minimum du prix de cession est appliqué (même en cas de moins value).

Sont imposés les profits réalisés par une personne physique à l'occasion :

- 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 nominatives émises par les sociétés à objet immobilier, réputées fiscalement transparentes,
- de la cession, à titre onéreux, ou de l'apport en société d'actions, de parts bénéficiaires, de parts de fondateurs ou de parts sociales des sociétés à prépondérance immobilière,
- des donations quelle que soit leur forme, à l'exclusion de celles effectuées entre ascendants et descendants, entre époux, entre frères et sœurs.

Définition du terme profit :

Le montant des profits fonciers correspond à la différence entre :

- le prix de cession diminué, le cas échéant, des frais de cession,
- le prix d'acquisition augmenté des frais y afférents (soit 15% forfaitaire, soit montant réel justifié si supérieur à 15%), intérêts d'emprunt, frais d'investissements réalisés justifiés. Afin de prendre en compte l'érosion monétaire, le prix d'acquisition et les frais visés ci-dessus sont réévalués sur la base de l'indice national du coût de la vie.

Exonération :

Elle est totale notamment quand le profit est réalisé sur la cession d'un immeuble occupé par son propriétaire à titre d'habitation principale depuis 10 années consécutives à la date de la cession.

Elle est partielle :

Réduction de 50% de l'impôt sur les profits fonciers : pour les cessions dont le prix est supérieur à 1 million de DH occupé par le propriétaire à titre d'habitation principale depuis plus de 5 ans et moins de 10 ans.

IV. – NOTIONS DIVERSES :

- Rapatriement des fonds : (voir fiche sur la VEFA),

✓ INCIDENCE SUR L'ISF

Il n'existe pas de convention entre le Maroc et la France visant l'ISF. Les règles de droit interne sont applicables. Il n'existe pas d'ISF ou équivalent au Maroc.

LIEU DU BIEN	RÉSIDENCE PRINCIPALE	
	FRANCE	MAROC
FRANCE	Imposition à l'ISF	Imposition à l'ISF (Art 885 A CGI)
MAROC	Imposition à l'ISF	NON

RESIDENT AU MAROC

A noter en plus 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.

FICHE SYNTHÉTIQUE SUR LA FISCALITÉ DES PARTICULIERS AU MAROC

NATURE DE TAXES ET IMPÔTS	PRINCIPE DE L'IMPÔT/TAXE		DÉDUCTION ABATTEMENT EXONÉRATION....		TAUX	
	Résidence principale du propriétaire	location nue et habitation secondaire	Résidence principale du propriétaire	location nue et habitation secondaire	Résidence principale du propriétaire	location nue et habitation secondaire
REVENUS FONCIERS	NÉANT	OUI (exonération totale ou limitée dans le temps)	NÉANT	Exonération totale : mise à disposition gratuit à titre d'habitation aux ascendants et descendants Exonération temporaire : 3 ans pour les Constructions (et additions) neuves à compter achèvement	NÉANT	Base : revenus nets (= revenus bruts moins abattement de 40%) ou valeur locative - 20.000 DH de revenu 0% - de 20.0001 à 24.000 DH 13% - de 24.001 à 36.000 DH 21% - de 36.001 à 60.000 DH 35% - au-delà de 60.001 DH 44%
TAXE URBAINE	Oui avec abattement	OUI	Exonération pendant les 5 années qui suivent la construction		Base : 25% de la valeur locative Tx : 5%	Base : valeur locative de 0 à 3000 DH 0% de 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% le surplus est taxé à 30%
			Abattement de 75% de la base de calcul	Habitation dite de "vacances" : abattement de 75 % de la base de calcul Location : NÉANT		
TAXE D'ÉDILITÉ	Oui avec abattement	OUI	Exonération pendant les 5 années qui suivent la construction		Base : 25% de la valeur locative Tx : 6%	Base : valeur locative Tx : 6%
			Abattement de 75% de la base de calcul	Habitation dite de "vacances" : abattement de 75 % de la base de calcul Location : NÉANT		
PROFIT FONCIER	OUI avec exonération possible	OUI avec exonération possible	Exonération : Totale : - occupation pendant 10 années consécutives à la date de cession - cession à titre gratuit entre: ascendants et descendants, époux, frères et soeurs Partielle : si occupation entre 5 et 10 ans: exonération 100% pour partie du prix de cession entre 0 et 1 million DH au-delà exonération de 50%	NÉANT	Base : Profits (différence entre prix d'acquisition et prix de cession) 20 % des plus value ou 3% minimum du prix de la cession	Base : Profits (différence entre prix d'acquisition et prix de cession) 20 % des plus value ou 3% minimum du prix de la cession