

Frais d'acquisition immobilier

Un étranger souhaitant acquérir un bien immobilier au Maroc devra au préalable ouvrir auprès d'une banque marocaine un compte en dirhams convertibles en devises.

Ce dernier permettra le transfert de l'argent nécessaire à l'achat depuis le pays vers le Maroc, et facilitera le rapatriement en cas de revente éventuelle, du produit de la vente et de la plus-value.

Les droits et taxes liés à l'acquisition du bien immobilier sont dûs par l'acquéreur. Ces droits varient selon le type de bien (terrain bâti, terrain nu à bâtir, immeuble...).

- Biens titrés et non titrés

De nombreux biens au Maroc ne sont pas titrés (biens "melkia", qui n'ont pas d'existence au niveau du Cadastre). Les délais de titrage pouvant être très longs, et occasionnant des frais supplémentaires, il est préférable d'acquérir des biens titrés.

- Droits pour les logements à usage d'habitation et les terrains non bâtis avec engagement de bâtir

Les chiffres ci-dessous ne concernent que les maisons/appartements à usage d'habitation pour une durée supérieure à 3 ans, ou les terrains non bâtis avec engagement de bâtir dans un délai de 7 ans.

(% à appliquer sur la valeur du bien acquis, TVA comprise) :

- Droits d'enregistrement : 2,5 %
- Conservation foncière : 1 % + 150 Dh (certificat de propriété)
- Taxe notariale : 0,5 %
- Honoraires du notaire: 1 %, avec minimum de perception de 2500 Dh + T.V.A à 7 %
- Mise à jour des constructions à la conservation foncière (si nécessaire) : 0,5 % + 75 Dh
- Frais divers (timbres...) : 1500 à 3 000 DH environ suivant les dossiers.
- Droits de publication + droits fixes + duplicata: 600 Dh
- Droits superficiaires : 45 Dh par are entamé (zone urbaine); par hectare entamé (zone rurale)
- Géomètre : environ 3000 Dh
- Autres frais (timbres...) : environ 1500 Dh

- Droits pour les locaux à usage commercial et les terrains non bâtis sans engagement de bâtir

- Droits d'enregistrement : 2,5 %
- Taxe notariale : 0,5 %
- Conservation foncière : 1 %
- Honoraires du notaire : 1 %, avec minimum de perception de 2500 DH + T.V.A à 7 %
- Frais divers (timbres...) : 2 000 DH environ.

On notera qu'un étranger ne peut acquérir un terrain à usage agricole.

Des mesures favorables en faveur des retraités

De façon générale, il existe entre la France et le Maroc une convention fiscale de non double imposition.

C'est la notion de résidence fiscale qui déterminera si la législation fiscale marocaine s'applique en matière d'imposition: seront considérés comme résidents fiscaux au Maroc les personnes ayant leur résidence habituelle au Maroc.

Les critères rentrant en ligne de compte sont :

- La possession au Maroc d'un foyer permanent d'habitation
- La présence dans le pays d'intérêts économiques
- Le fait d'effectuer un séjour au Maroc d'une durée continue ou discontinue supérieure à 183 jours par an.

Le Barème de l'Impôt Général sur le Revenu est le suivant:

- Revenu annuel de 1 à 20 000 DH : exonération de l'IGR
- De 20 001 à 24 000 Dh : imposition au taux de 13 %, avec un abattement de 2600 Dh
- De 24 001 à 36 000 Dh : imposition au taux de 21 %, avec un abattement de 4520 Dh
- De 36 001 à 60 000 Dh : imposition au taux de 35 %, avec un abattement de 9560 Dh
- 60 001 et plus: imposition au taux de 44 %, avec un abattement de 14 960 Dh

Les retraités bénéficient d'une mesure très favorable d'exonération: après application d'un abattement de 40 % sur les revenus déclarés, l'impôt sur le revenu qui en résulte est réduit de 80 % (à condition que soit prévu le transfert de la totalité de la pension de retraite française).

Pour percevoir sa pension de retraite au Maroc, il faut en faire la demande auprès de votre organisme d'assurance vieillesse (en France, la CNAV) qui en effectuera simplement le transfert sur votre compte bancaire ou par mandat au Maroc.

Fiscalité et taxes sur un bien immobilier acquis

De même qu'un bien possédé par un propriétaire sera soumis à un système de taxes, en général annuelles (par exemple taxe foncière et taxe d'habitation en France), la maison ou l'appartement acquis au Maroc feront l'objet d'une taxation.

- Taxe urbaine

L'habitation, principale ou secondaire, est soumise à la taxe urbaine. Cette taxe est assise sur la valeur locative du logement. Cette valeur est révisée tous les cinq ans par une augmentation de 2 %.

Taux applicables:

Valeur locative

(En Dirhams) - - - - -Taux

de 0 à 3000 - - - - -0%

3001 à 6000 - - - - -10%

6001 à 12000- - - - - 16%

12001 à 24000 - - - - 20%

24001 à 36000 - - - - 24%

36001 à 60000 - - - - 28%

+ de 60000 - - - - - -30%

La taxe urbaine ne s'applique pas aux locaux neufs et compléments de construction pendant 5 ans à partir de la date du

permis d'habiter.

Les MRE bénéficient d'un abattement de 75 % de la valeur locative.

- Taxe d'édilité

En plus de la taxe urbaine, vous devrez acquitter une taxe applicable sur les immeubles quelle que soit leur destination. Si l'immeuble est destiné à l'habitation principale, vous bénéficiez d'un abattement de 75 % au même titre que pour la taxe urbaine.

Taux applicables :

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

- Revenus locatifs

En cas d'achat d'un bien déjà loué ou si décidez de louer votre résidence, vous devez en déclarer les revenus, qui sont soumis à l'impôt général sur le revenu (IGR).

Barème de l'IGR:

- Revenu annuel de 1 à 20 000 DH : exonération de l'IGR
- De 20 001 à 24 000 Dh : imposition au taux de 13 %, avec un abattement de 2600 Dh
- De 24 001 à 36 000 Dh : imposition au taux de 21 %, avec un abattement de 4520 Dh
- De 36 001 à 60 000 Dh : imposition au taux de 35 %, avec un abattement de 9560 Dh
- 60 001 et plus: imposition au taux de 44 %, avec un abattement de 14 960 Dh

- Impôt sur les plus-values

La plus-value est la différence entre:

- Le prix de cession, diminué des frais de cession, et
- Le prix d'acquisition, augmenté des frais d'acquisition, des dépenses d'investissement réalisés et des intérêts payés au titre de rémunération de crédits en rapport avec le bien.

Le taux appliqué est de 20 %.

Cependant, le montant de la taxe due ne pourra être inférieur à 3 % du prix de cession.

Conditions d'exonération totale de cet impôt dans les cas suivants: (Nouvelles dispositions - Loi de finance de 2005)

- Profit réalisé sur la cession d'un logement occupé à titre d'habitation principale pendant au moins 8 ans, quel que soit le prix de cession
- Profit réalisé à l'occasion de la première vente de logement à caractère 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 Dh
- Profit sur les cessions à titre gratuit portant sur les ascendants et descendants, entre époux, entre frères et soeurs

Cette exonération s'étend dans les mêmes conditions :

- Au conjoint ou aux successeurs directs qui continuent d'habiter l'immeuble ou la partie d'immeuble en cause après le décès du propriétaire
- Au propriétaire dont le droit de propriété sur son habitation principale consiste en actions ou parts nominatives dans une société immobilière transparente
- Aux marocains résidant à l'étranger pour leur habitation principale au Maroc