



Mémoire
Présenté par
BOUHALI, Lalla Malika

**Institut National d'Aménagement
et d'Urbanisme**

**Impact de la fiscalité immobilière sur le coût de
production du logement au Maroc**

ANNEE ACADEMIQUE

1999-2000

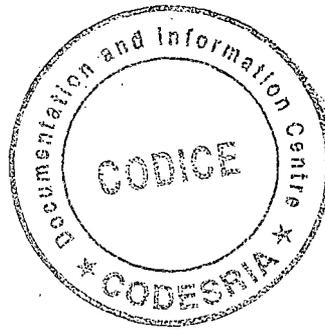
07 SEP. 2000

14.04.01
BOU
12114

ROYAUME DU MAROC

**Ministère Chargé de l'Aménagement
du Territoire, de l'Environnement
et de l'Habitat**

**Institut National d'Aménagement
et d'Urbanisme**



THEME :

**IMPACT DE LA FISCALITE
IMMOBILIERE SUR LE COUT
DE PRODUCTION DU LOGEMENT
AU MAROC**

Avec le concours financier du Conseil
pour le Développement et de la Recherche
en sciences sociales en Afrique
CODESRIA

Mémoire pour l'obtention du diplôme des Etudes
Supérieures en Aménagement et Urbanisme
Présenté et soutenu publiquement par :

Mme BOUHALI Lalla Malika

Membres du Jury :

- M. Adelali BENBRIK
- M. Abdellah LEHZAM
- M. Zerhouni BENHADDOU
- Mme Myriam MKINSSI

Année universitaire 1999-2000

CHAPITRE PRELIMINAIRE

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION

Il est devenu un lieu commun de parler de crise de logement au Maroc. En effet, sociologue, urbaniste, économiste, ... s'accordent pour qualifier la situation de grave et alarmante.

A cela, vient se greffer une crise immobilière et foncière dont les manifestations les plus saillantes sont la spéculation, la prolifération du sous-habitat, du lotissement clandestin et incontrôlé.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier est caractérisé par une faiblesse de l'offre de logement dit "économique", et la cherté du logement de standing supérieur. Ce dernier bien que disponible sur le marché demeure inaccessible pour la majorité de candidats au logement à solvabilité affaiblie par l'augmentation du coût de la vie.

Les professionnels de l'immobilier avancent que le facteur fiscal est la composante la plus contraignante dans le coût de logement et responsable de son prix élevé. Il s'agit principalement de la "fiscalité immobilière" frappant le logement le long de son processus de production et durant sa vie après achèvement en fonction de sa destination.

Avant d'en préciser le contenu, il serait intéressant de retracer brièvement l'historique de cette fiscalité aussi, nous essayerons de définir au préalable les notions clés dans notre étude.

La fiscalité immobilière est une notion relativement récente du droit fiscal. Elle est apparue en France à la suite de la constitution d'un corps de textes spécifiques en la matière. Au Maroc, elle a commencé à prendre forme depuis la réforme fiscale de 1978.

- Par fiscalité immobilière il faut entendre :

"L'ensemble des impositions qui frappent les opérations liées à la construction d'un immeuble et à la mutation de biens ou de droits immobiliers ainsi que les profits qui résultent de ces mutations". (1)

Deux principes se dégagent de cette définition, le premier est le principe général de soumission à l'impôt. En effet l'ensemble des opérations concourant à la construction d'un immeuble ou à sa mutation est soumis aux règles générales de la fiscalité. Le second principe est celui de la reconnaissance du caractère spécifique de la fiscalité immobilière, ceci se manifeste au niveau de l'aménagement de divers régimes pour tenir compte des objectifs économiques que sont la construction d'immeuble et la lutte contre la spéculation immobilière.

La fiscalité immobilière a donc pour caractères essentiels: d'être intégrée au dispositif général de la fiscalité d'une part, d'être aménagée en fonction des objectifs économiques et sociaux d'autre part.

La structure de ce volet de la fiscalité se compose principalement de :

- l'imposition de la réalisation d'une opération immobilière.
- L'imposition du profit résultant de cette opération immobilière.

Par ailleurs, il serait opportun de préciser ce qu'on entend par "logement".

Le logement est à la fois un élément d'actif (non financier) et de consommation pour le propriétaire occupant les lieux, un

¹ D'après "BERNARD JADAUD" In fiscalité immobilière.

élément d'actif seulement pour le propriétaire non occupant; et un bien de consommation pour le locataire. Il est à la fois un facteur de production et une nécessité sociale.

Sur le plan économique, c'est un bien "économique durable", sa production est le résultat de la combinaison des facteurs matériels, financiers et humains. Or ce bien "composite" contient un élément non économique en l'occurrence "le terrain" qui ne fait pas l'objet d'un processus de production par contre le bâtiment est reproductible à volonté (la préfabrication par exemple).

Par offre de logement, nous voulons signifier la production du secteur privé réglementaire car le secteur public bénéficie d'un traitement de faveur avec notamment des prix de terrain n'obéissant pas aux règles du marché (terres domaniales, Habous ou autres). Pour plus de commodité, l'analyse se situera au niveau des opérateurs privés, dominés par la filière "auto promoteur-Tâcheron".

Au niveau du logement strictosensu, l'état avait promulgué diverses mesures qui concourent à la stimulation de la production dans le secteur et l'encouragement de la promotion immobilière privée.

Historique et évolution de la fiscalité immobilière :

Au milieu des années 70 le Maroc a connu une récession économique (chute des prix des phosphates). Parallèlement, le secteur de l'immobilier a connu une conjoncture des plus favorables en réalisant des "super profits". C'est la raison pour laquelle la loi des finances pour l'année 1978 a mis en place un

dispositif fiscal visant d'une part à assurer à l'état des ressources financières et d'autre part à régulariser un marché de l'immobilier en ébullition intense.

Face à la spéculation immobilière et la cherté des loyers, la loi des finances (1978) a introduit des modifications qui visent la pénalisation de ces pratiques. Les principales mesures étaient :

- l'introduction de la progressivité en matière de taxe urbaine, et d'un abattement (de 75% de la valeur locative) en faveur des personnes occupant leur habitation à titre personnelle.

- La création d'une taxe sur les profits immobiliers pour contrecarrer le phénomène de la spéculation immobilière, au fait, il s'agit d'une forme plus élaborée de prélèvement sur les plus values immobilières qui s'effectuait à travers la contribution complémentaire.

- La création des taxes sur les terrains urbains pour lutter contre la rétention du Foncier.

Au début, ces tentatives d'assainissement du secteur immobilier ont subi des réticences et protestations qui ont bloqué l'investissement dans la construction de logement, et par la même, la baisse des recettes de l'état provenant des droits d'enregistrement et de conservation foncière.

Cet état d'esprit trouvait son explication dans la résistance psychologique à toutes modifications fiscales.

Par la suite les promoteurs immobiliers ont contesté la lourdeur et l'inadaptation du système fiscal pour réclamer un code d'investissement qui encourage les promoteurs privés à la construction en leur accordant différents avantages fiscaux en matière de droit d'enregistrement, patente, impôt sur les bénéfices professionnels, ... etc.

En réponse à cette requête, et suite au discours royal du 20 Août 1980, l'état a complété cette fiscalité immobilière par un régime dérogatoire en instituant un code d'investissements en 1981. On ne parlait plus de "spéculateur" mais de "promoteur immobilier", ce qui dénotait, à l'époque, un changement de visions et de mentalités.

En 1981, il y a eu promulgation du dahir du 8 Avril, n° 1.81.207- portant loi N° 2.80, instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers suivi en 1983 de l'abrogation de l'impôt sur les terrains urbains, et l'élargissement du champ d'application du code par l'exonération des lotisseurs à compter de 1985.

A partir de cette même année, et dans le cadre de la politique économique sélective des pouvoirs publics en matière d'incitation fiscale .

- Le code des investissements immobiliers de 1985 a amené des restructurations de taille qui touchent tous les codes d'investissements (à l'exception du code des investissements à l'exportation). Ainsi, ce code marquera l'apparition de nouveaux bénéficiaires, en incorporant dans son champs d'application les lotisseurs (Dahir du 17/8/85) ainsi que certaines activités relevant jusque là du régime du droit commun telles que les opérations de construction de locaux à usage commercial et professionnel ou administratif destiné à la vente, à la location ou à l'utilisation personnelle.

Ensuite, le code des investissements immobiliers de 1988 a procédé à la différenciation entre les régions économiques en favorisant les plus pauvres. Ensuite il a abrogé l'article 3 de la loi n° 15-85 (instituant le code d'investissements de 1985). Il s'agit de l'exonération des constructions et additions de constructions nouvelles de la taxe urbaine (réaménagée par la loi des finances 1978) pendant une période de 15 ans à compter du 1er Janvier de l'année qui suit celle de la délivrance du permis de construire.

la valeur locative comme base de Taxation. La loi n° 30-89 relative à la fiscalité des collectivités locales et leurs groupements consacre une place privilégiée au secteur de l'immobilier.

Outre, les taxes sur les opérations de constructions, de morcellement, de lotissement, les redevances d'occupation temporaire du domaine public communal, et la taxe d'édilité, qui ont remplacé les taxes de voirie, la loi n° 30-89 avait instituée la taxe sur les terrains non bâtis.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Enfin en 1995, il y a eu promulgation de la loi cadre n° 18-95 formant charte de l'investissement qui a unifié les exonérations accordées par les différents codes aux différents secteurs d'activité et ce pour une durée de dix ans en vue d'améliorer et promouvoir l'investissement dans le pays. Au niveau de l'immobilier, l'article "11" prévoit l'exonération des logements sociaux en matière de taxe sur les profits immobiliers ainsi que le profit réalisé à l'occasion d'une première cession de locaux à usage d'habitation. En matière de patente (art 12) la taxe variable a été supprimée et l'exonération pendant cinq ans a été maintenue, sauf pour les établissements stables, les établissements de crédits, les entreprises d'assurances et les agences immobilières. L'exonération en matière de taxe urbaine a été ramené à cinq ans pour les constructions nouvelles, les additions de constructions en excluant les agences immobilières.

LES PRINCIPALES MESURES D'INCITATION PREVUES PAR LA CHARTE DE L'INVESTISSEMENT peuvent être résumées comme suit :

- Exonération quinquennale de la taxe urbaine pour les constructions et additions nouvelles.
- Exemption de la taxe sur les profits immobiliers pour les cessions de logements sociaux.
- Réduction à 35% du taux d'imposition des sociétés avec possibilité d'exonération quinquennale totale ou partielle pour certaines activités et pour certaines régions (durant les cinq premières années d'exploitation).
- Exonération de la participation à la solidarité nationale au titre de l'impôt des sociétés.

- Réduction du taux marginal d'impôt à 41,5% au titre de l'impôt sur le revenu avec possibilité d'exonération quinquennale totale ou partielle pour certaines activités et pour certaines régions.
 - Exonération des droits d'enregistrement des terrains destinés à un projet d'investissement.
 - Réduction des droits d'enregistrement au taux de 2,5% pour les terrains objet d'opération de lotissement et de construction.
 - Exonération quinquennale de l'impôt des patentes sur additions nouvelles.
 - Exonération de la T.V.A pour les biens d'équipement, matériel et outillage.
 - Limitation des droits d'importation d'équipements à une fourchette de 2,5% à 10% advalorem. Autrement dit le droit d'importation et le prélèvement fiscal à l'importation sont aménagés comme suit : (Article 3 de la charte).
- * Le droit d'importation ne peut être inférieur à 2,5% advalorem
- * Les biens d'équipements matériel et outillage considérés comme nécessaires à la promotion et au développement de l'investissement sont passibles d'un droit d'importation au taux minimum de 2,5 advalorem et au taux maximum de 10% advalorem (c.à.d de la valeur de l'équipement en question).
- Possibilité d'assistance directe pour l'acquisition de terrain pour l'équipement d'infrastructure des frais de formation professionnelle pour certains projets générateurs d'emplois.
- En effet, l'article 17 stipule : "les entreprises dont le programme d'investissement est très important en raison de son montant, du nombre d'emplois stables à créer, de la région dans

laquelle il doit être réaliser (...) peuvent conclure avec l'état des contrats particuliers leur accordant, outre les avantages prévus dans la loi cadre une exonération partielle des dépenses d'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation de l'investissement, d'infrastructure externe et frais de formation professionnelle.

- Déductibilité en première année de 30% de la valeur des investissements d'équipement de matériel ou d'outillage (déduction plafonnée à 20% du bénéfice d'exploitation).

Cependant l'objectif visé par l'ensemble de ces encouragements à savoir la baisse du prix de logement et la résorption du déficit n'a pas été atteint. En effet, les codes immobiliers ont permis aux promoteurs dans le créneau de "haut de gamme" d'avoir des primes supplémentaires dont il est permis de remettre en question l'opportunité. Quant aux logements pour "le grand nombre", les obstacles structurels pour leur développement sont tels qu'en comparaison avec les stimulants du code apparaissent dérisoires. Ainsi l'état avait mis un dispositif d'une part coûteux pour les finances publiques, d'autre part capable de détourner le surplus vers les emplois les moins productifs eu égard aux impératifs actuels du développement économique et social du pays. Cette situation caractéristique des pays du tiers monde montre la déconnection entre l'offre et la demande et au terme de Mr AKESBI⁽³⁾ "des produits sans consommateurs cotoyant des consommateurs sans produits".

³ Voir réf. bibliographiques.

L'objet de ce travail est d'évaluer l'impact de la fiscalité immobilière sur le coût du logement au Maroc, comparativement à d'autres pays, le poids de cette fiscalité est faible. Paradoxalement les opérateurs privés de l'immobilier fustigent le poids de la fiscalité sur le prix de revient du logement. Ils pensent qu'accorder plus d'avantages et d'exonérations fiscales permettra d'atténuer la crise du logement urbain en favorisant l'augmentation de l'offre de logement surtout celle destinée aux ménages à revenu faible ou modeste.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

- Problématique et plan d'étude :

La crise de logement a un caractère paradoxal : crise structurelle de l'"habitat à bon marché" due à la structure déficitaire de l'offre et crise conjoncturelle de logement de haut standing due à une offre excédentaire. Cette double crise révèle le dysfonctionnement du secteur de l'habitat.

L'examen rapide des données fondamentales qui caractérisent cette crise de logement au Maroc révèle, selon les intervenants dans le secteur de l'immobilier, l'existence de nombreux facteurs structurels de blocage dont les plus importants peuvent être résumés à travers les points suivants :

- L'obstacle foncier qui se traduit par une pénurie de terrains urbains à des prix accessibles aux candidats aux logements à faible revenu.

- La dégradation du niveau de vie notamment des classes dites moyennes ce qui réduit considérablement la demande solvable et partant les possibilités du marché de logement de standing moyen.

- La hausse des prix des matériaux de construction renchérit encore le coût du logement et amenuise le pouvoir d'achat.

- Les conditions de financement du logement qui découragent la demande par les plafonds de crédit autorisés, largement dépassés par les hausses des prix enregistrées ces dernières années. Le résultat en est une inadéquation avec les possibilités réelles de la majorité des demandeurs de logement.

- La fiscalité immobilière en tant que facteur déterminant dans le renchérissement du prix du logement.

Les promoteurs immobiliers du secteur privé accusent la lourdeur de cette dernière composante et la complexité du système fiscal qui décourage la production de logement au Maroc.

Il s'agit de vérifier si ces accusations sont fondées, et essayer de dégager la part de la fiscalité immobilière dans le prix d'un logement (selon son type et sa filière de production).

Si l'incidence de la fiscalité immobilière n'est pas toujours facile à évaluer, son tracé théorique est assez clair: l'essentiel des faveurs fiscales vient s'annuler par l'augmentation des prix de terrains.

Par contre on reproche aux différentes charges fiscales leur impact qui vient obérer les budgets des ménages et réduire leur solvabilité pour accéder à un logement décent. Le souci qui a motivé notre étude est celui de répondre à la question suivante:

- La fiscalité immobilière est-elle réellement contraignante dans la réalisation d'une opération immobilière?
- Est-elle le principal facteur responsable de la cherté du logement?

Pour répondre à ces interrogations nous avons essayé de combiner l'approche de l'urbaniste et celle du fiscaliste pour aboutir à un résultat concerté à même d'éclairer le chercheur sur l'aspect fiscal dans le secteur de l'immobilier.

Notre étude n'a pas la prétention d'analyser d'une manière exhaustive toute la fiscalité directe, indirecte et la parafiscalité frappant l'immobilier. Néanmoins, elle englobe les plus importants prélèvements directs opérés, par l'état et les collectivités locales, sur le logement au cours de son procès de production et selon sa destination.

Ainsi, il convient de souligner la difficulté de cerner l'information dans le secteur privé immobilier qui se prête difficilement à l'analyse. C'est la raison pour laquelle nous avons procédé à des extrapolations à travers des cas réels pour approcher le plus possible la part de la fiscalité dans le coût global d'une unité de logement (ou de lot équipé).

En fonction de cette problématique nous structur^{re}ons le plan de la manière suivante, la première partie consistera à identifier le contenu de la "fiscalité immobilière" aussi bien au niveau de l'état que des collectivités locales. Ensuite essayer de quantifier l'apport de cette fiscalité au niveau budgétaire et le coût des exonérations qu'accorde l'état pour encourager la production de logement (Partie I).

Dans une seconde étape (Partie II) évaluer l'impact de cette fiscalité sur le coût d'un logement en procédant à des études de cas. Ces derniers vont nous permettre de tirer des conclusions et énoncer les véritables facteurs de blocage. Enfin et avant de conclure, faire des propositions pour une fiscalité plus appropriée qui s'insère dans une politique générale de l'état et des collectivités locales plus rationnelle et adaptée, aux exigences actuelles des candidats aux logements, et à la modernisation du secteur de l'habitat au Maroc.

PREMIERE PARTIE
CONTENU DE LA FISCALITE
IMMOBILIERE MAROCAINE

CODESRA - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION

La production de logement, comme tout autre bien économique nécessite un terrain, de la main d'oeuvre, du matériel et des matériaux de construction. Chacun de ces facteurs comporte une part de la fiscalité générale difficilement quantifiable de manière exhaustive.

Cependant, la fiscalité grevant l'immobilier a pris forme après toutes les transformations qu'a connu le système fiscal marocain, et ce, depuis la loi des finances de 1978. Aujourd'hui on parle de "fiscalité immobilière" en tant que dispositif spécifique faisant partie de la fiscalité générale.

Hormis cette distinction et la clareté de son chemin théorique, sur le plan pratique il serait difficile de cerner toute la fiscalité grevant la marchandise "logement". Nous nous limiterons à la fiscalité des lotisseurs dans une première étape, ensuite à celle des constructeurs pour appréhender enfin la fiscalité frappant l'utilisateur du produit fini. (objet du premier chapitre).

Le second chapitre, comportera une analyse des recettes fiscales immobilières et un essai d'évaluation du coût budgétaire des exonérations fiscales par rapport aux subventions directes de l'état.

CHAPITRE I :

PRESENTATION DE LA FISCALITE IMMOBILIERE MAROCAINE

Avant de donner un aperçu sur le contenu de la fiscalité immobilière, il serait intéressant de prendre connaissance des impôts qui ne sont pas spécifiques au logement mais touchent toutes les activités économiques. Il s'agit essentiellement de l'impôt des patentes, l'impôt des sociétés et l'impôt général sur le revenu. Notons toutefois que les professionnels de l'immobilier ont bénéficié d'exonérations qui se sont succédées depuis 1981, 85,88 jusqu'à la charte unique d'investissement commune à toutes les activités.

- **L'impôt des patentes : (Dahir 1-61-442 du 30-12-61).**

Toutes les activités qui interviennent dans l'acte de bâtir sont imposables à l'impôt de Patentes. Ce dernier est le résultat de l'addition de trois éléments : la taxe proportionnelle, la taxe variable, et les centimes additionnels.

- La taxe proportionnelle : elle est établie sur la valeur locative actuelle brute normale des locaux déterminée soit par appréciation directe de l'inspecteur, soit par la production d'actes de location et de la liste du matériel à établir avec le prix de revient. Pour les personnes tenant une comptabilité le poste à prendre en considération est celui des immobilisations corporelles telles que comptabilisées au bilan.

- La taxe variable: (abrogée par l'article 20 de la L.F 96)

C'est le deuxième élément constitutif de cet impôt pour les activités immobilières classées dans le tableau B. La base imposable à la taxe variable est le chiffre d'affaire.

L'article 20 de la loi de finances 1996, supprime la taxe variable en modifiant l'article 2 de la patente.

Les activités de lotissement, de promotion, et d'entreprises de bâtiment sont classées au tableau B.

Tableau n° 2 : Classement des professionnels de l'immobilier à l'impôt des patentes.

Activité	Classement		Taux de la Taxe prop.	Taux de la T. Variable (abrogée)
	Tableau	Classe		
-Lotisseur	B	2	10%	-
-Promoteur immobilier	B	2	10%	2,5%
-Entrepreneur travaux immobiliers	B	2	10%	2,5%

Source : B.O N° 2556 portant réglementation de la patente.

- **Les centimes additionnels** :

Ils sont au nombre de 6 perçus au profit du budget général de l'état. La loi des finances de 1996 dans son "article 20" a élevé le taux à 12.

Les décimes additionnels (article 1 de la loi 27-85) s'ajoutent au principal de l'impôt. Ce qui ramène le taux de l'impôt additionnel de 16 à 22% du montant de l'impôt des patentes. Le produit du principal de l'impôt des patentes est affecté aux budgets des communes du lieu d'imposition.

Toutefois, lorsque les communes d'une agglomération urbaine sont constituées en communauté urbaine, le produit du principal de l'impôt des patentes est réparti entre ces communes en fonction du nombre d'habitants selon le résultat du recensement officiel.

Les exonérations :

Toute personne physique ou morale qui exerce une profession, une industrie, ou un commerce est exonérée pendant cinq ans à compter du début de l'activité concernée. Toutefois cette exonération ne s'applique pas aux agences immobilières. Les centimes et décimes additionnels ne sont pas concernés par l'exonération, cette dernière porte donc sur 78% des droits totaux (art 10 bis).

- L'IMPOT SUR LES SOCIETES (I.S) : Dahir n° 1-86-239 du 31-12-86

L'impôt sur les sociétés touche toutes les sociétés quelque soit leur forme et leur objet, et tous les établissements publics et autres personnes morales qui se livrent à une exploitation ou à des opérations à caractère lucratif.

Les formes de sociétés exclues de l'imposition à l'I.S sont :

- les sociétés en nom collectif
- les sociétés en commandite simple
- les associations en participation.

(Toutes ces trois catégories peuvent opter si elles le désirent pour l'imposition à l'IS).

- Les sociétés de fait
- Les sociétés immobilières transparentes :

Lorsque leur actif est constitué soit d'une unité de logement occupée en totalité ou en majorité par les membres de la société ou certains d'entre eux, soit d'un terrain destiné à ce but.

Lorsqu'elles ont pour objet l'acquisition ou la construction en leur nom, d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers en vue d'accorder statutairement à chacun de leurs membres nommément désigné, la libre disposition de la fraction d'immeuble ou d'ensemble immobilier correspondant à ses droits sociaux.

Ces sociétés sont soumises à d'autres formes d'impositions.

* Sont exonérés de l'impôt sur les sociétés :

- les associations sans but lucratif et organismes assimilés
- les coopératives marocaines et leur unions régulièrement autorisées.

* La base imposable :

Le résultat fiscal est obtenu à partir du résultat net comptable lequel est calculé à partir du résultat d'exploitation. Le résultat fiscal = Résultat net comptable rectifié conformément aux dispositions légales régissant l'IS.

Le résultat d'exploitation s'obtient par la différence entre les charges et les produits de la société.

Le taux d'imposition est fixé à 35% (depuis la loi des finances de 1996) du résultat net fiscal. Les sociétés peuvent déduire une provision de 3% du résultat fiscal avant impôt en vue de l'acquisition ou la construction de logement pour les employés, ou de crédits immobiliers accordés aux employés pour l'acquisition d'une résidence principale. Cette provision doit être affectée au moins pour moitié à la construction ou au crédit sur logements économiques.

L'IMPOT GENERAL SUR LE REVENU: (La loi 17-89).

L'impôt général sur le revenu est un prélèvement qui a regroupé un ensemble d'impôts cédulaires tel que le prélèvement sur traitement et salaire, l'impôt sur les bénéfices professionnels, la contribution complémentaire... etc. C'est un impôt déclaratif avant le 31 Mars de chaque année pour les revenus de l'année précédente.

Le revenu global imposable est constitué de revenus catégoriels (revenus salariaux, fonciers...). Au terme de l'article 10 : sont soumis à l'IGR pour leurs revenus professionnels; les professions de promoteur immobilier, de lotisseur de terrains et marchand de biens.

La définition des professions se rattachant à l'immobilier est donnée par l'article 11 de la loi 17-89 instituent l'IGR.

- "Le promoteur immobilier : toute personne qui conçoit et édifie un ou plusieurs bâtiment en vue de les vendre en totalité ou en partie.

- Le lotisseur : toute personne qui procède à la viabilisation des terrains destinés à la construction en vue de leur vente en totalité ou par lot, quelque soit le mode d'acquisition de ces terrains.

- Marchand de biens : toute personne qui réalise des ventes d'immeubles bâtis et/ou non bâtis acquis à titre onéreux ou par donation".

Les revenus locatifs sont soumis au titre des "revenus fonciers" à l'impôt général sur le revenu quand ils ne constituent pas le revenu d'une activité professionnelle (comme activité principale du contribuable).

Le revenu brut est constitué de la valeur locative annuelle (loyer mensuel x 12), en ajoutant les dépenses incombant aux propriétaires mais assumées par les locataires et en déduisant les dépenses assumées par le propriétaire (Ex :T.E...).

Le revenu net imposable est alors calculé en déduisant du revenu brut un montant forfaitaire de 40%.

Dans le cas où les revenus locatifs sont imposables dans le cadre d'une activité professionnelle, le contribuable a le choix entre deux régimes d'imposition:

- le régime du résultat net réel
- le régime du résultat net simplifié.

Les promoteurs immobiliers, marchands de biens, et administrateurs de biens sont exclus du régime d'imposition des bénéficiaires forfaitaires.

Les revenus professionnels sont déterminés dans le cadre du régime du résultat net réel, mais il existe des possibilités d'options pour le régime du bénéfice forfaitaire ou le résultat net simplifié, en ce qui concerne certains contribuables exerçant leur activité à titre individuel ou dans le cadre d'une société de fait. L'option est soumise à certaines conditions définies par la loi.

Le barème actuel de l'IGR tel qu'il a été modifié par la loi des finances transitoire de 1996 qui a ramené le taux marginal de 46% à 44% et réduit d'un point les autres taux du barème se présente comme suit :

Tableau n° 3 : Barème d'imposition à l'IGR.

Tranche de revenu en DH	Taux en %	Somme à déduire
0 à 18000	0	0
18001 à 24000	13	2340
24001 à 36000	21	4260
36001 à 60000	35	9300
au delà de 60000	44	14700

Source : Loi des Finances 1996.

Dans ce chapitre nous allons essayer de présenter les principaux impôts et taxes grevant le logement le long de son processus de production. C'est ainsi que nous verrons d'abord la fiscalité des lotisseurs (section I) ensuite celle des constructeurs (section II) et enfin la fiscalité du logement en fonction de son usage (section III).

SECTION I : FISCALITE DES LOTISSEURS

En droit d'urbanisme, la loi n° 25-90 (promulguée le 17 Juin 1992) définit, dans son article premier, le lotissement comme suit : "constitue un lotissement toute division par vente location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeuble à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal quelque soit la superficie des lots".

La création d'un lotissement est subordonnée à l'obtention d'une autorisation administrative préalable délivrée par le président du conseil communal.

Le même article 1er précise les critères qui déterminent l'opération de lotissement. En effet, est considéré comme lotissement toute opération immobilière qui a pour objet :

- la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots suite à une vente, location ou partage, et ce, quelle que soit la superficie des lots.
- L'Aménagement de la propriété foncière en lots destinés aux usages suivants : habitat, industrie, commerce, tourisme et artisanat.

Il faut que les deux conditions soient remplies pour que l'opération immobilière soit considérée comme lotissement.

Le morcellement est une opération foncière qui, au terme de l'article 58 de la loi précitée, correspond aux caractéristiques suivantes :

- toute opération de vente ou partage ayant pour objet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction.

- Toute opération de vente en indivision qui a pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété.

L'article 6 du code des investissements immobiliers du 21-8-1985 définit le :

- lotisseur comme étant "toute personne physique ou morale, qui, à titre principal ou accessoire, fait profession de vendre des lots de terrains lui appartenant qu'elle a équipé ou fait équiper conformément à la législation en vigueur sur les lotissements et morcellements".

D'après cette définition, le lotisseur peut être le propriétaire du terrain ou un particulier (ou une société), il peut équiper le terrain en procédant aux travaux de viabilisation puis aux morcellements. Dans la réalité, les responsables de l'urbanisme se confronte aux problèmes des "lotisseurs" qui ne respectent pas les normes fixées par le droit d'urbanisme, ils peuvent vendre un terrain sans l'équiper sans procéder correctement aux travaux de viabilisation et d'assainissement. C'est ainsi qu'on assiste à l'émergence de quartiers "clandestins" à la périphérie des villes. Les habitants de ces quartiers sont constitués des couches sociales qui sont dans l'incapacité de payer un logement produit légalement; le recours à l'illégalité provient principalement du bas prix du terrain dans le clandestin.

Dans notre analyse de la fiscalité des lotisseurs nous citerons les impôts d'origine étatique :

- Ces impôts comprennent principalement :

- * les droits de mutations
- + les droits d'enregistrement
- + les droits de conservation foncière
- + la taxe notariale
- * La P.S.N sur les terrains non bâtis
- * La taxe sur la valeur ajoutée.

et les principales taxes locales comprenant :

- la taxe sur les opérations de lotissement
- la taxe sur les opérations de morcellement.

§1. Les impôts immobiliers du lotisseur :

A. Les droits de mutations :

a. Les droits d'enregistrement (Decret n° 2.58.1151 du 24/12/1958) :

L'enregistrement a pour effet d'assurer la conservation des actes et de faire acquérir "date certaine" aux conventions sous seing privé au moyen de leur inscription par extrait sur des registres spéciaux. Au regard du trésor, l'enregistrement fait foi de l'existence de l'acte et de sa date.

Il s'agit seulement d'une preuve de l'existence de l'acte et de sa date, en ce sens que "les parties ne peuvent se prévaloir de la copie de l'enregistrement d'un acte pour en exiger l'exécution, l'enregistrement à l'égard des parties, ne constitue ni une preuve complète ni même à lui seul, un commencement de preuve par écrit". (article 3).

Les actes obligatoirement assujettis à la formalité et aux droits d'enregistrement sont :

- toutes conventions, quelque soit leur forme, écrites ou verbales portant sur :

1. Les mutations entre vifs, à titre gratuit ou onéreux:

- d'immeubles immatriculés ou non ou de droits réels portant sur de tels immeubles; - de propriété ou d'usufruit de fonds de commerce ou de clientèle; - des actions et parts sociales de sociétés immobilières transparentes.

2. Baux à rente perpétuelle de biens immeubles, ceux à vie ou ceux dont la durée est illimitée.

3. Cession d'un droit de bail ou du bénéfice d'une promesse de bail.

4. Tout acte sous seings privés (précisés par la loi):

- Taux normal : 5%

- Taux réduit : 2,5%

(prévu par la loi n° 7/88 modifiant la loi n° 15/85 instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers).

- Le bénéfice du taux réduit est acquis aux conditions suivantes:

* Le terrain doit être destiné à la réalisation d'une opération de lotissement pour la construction de locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif en vue de la vente, la location ou l'utilisation personnelle.

* Première acquisition de construction par des personnes physiques ou morales autres que les établissements de crédit et les sociétés d'assurances.

* Locaux à usage exclusif d'habitation à condition de maintenir cette destination pendant une période de trois années consécutives à compter de la date de l'acte.

* L'acte doit contenir un engagement du bénéficiaire à réaliser les opérations de construction dans un délai de 7 années à compter de la date d'acquisition.

* L'acquéreur doit :

- . soit produire une caution bancaire auprès du receveur de l'enregistrement;
- . soit consentir au profit de l'Etat une hypothèque sur le terrain acquis ou sur un autre bien immeuble.

- Taux réduit : 1,25%

Le tarif réduit de 1,25% est appliqué aux premières ventes de logements à caractère social et édifiés dans le cadre des 200 000 logements.

- Exonération :

Les actes d'acquisition à titre onéreux, par toute personne physique ou morale, de terrains nus ou comportant des constructions à démolir, destinés à la réalisation d'un projet d'investissement, à l'exclusion des opérations de lotissement ou de construction.

La réalisation du projet doit être effectuée dans un délai maximum de 24 mois qui court à compter de la date de l'acte d'acquisition.

b. Droits de conservation foncière :

Les formalités de conservation foncière donnent lieu au paiement de droits :

1. en matière d'immatriculation sur la valeur vénale des immeubles considérés.

2. En matière d'inscription constitution, transmission ou extinction de droits réels sur les sommes énoncées aux actes.

- Les opérations de lotissements supportent d'une part des droits sur la reprise de bornage d'immatriculation, de morcellement, de lotissement dont les droits proportionnels varient selon les cas. D'autre part l'inscription sur les livres fonciers donne lieu au paiement :

- d'un droit fixe de 75 DH
- d'un droit ad-valorem de 1%.

1ère étape :

Acquisition totale d'une propriété déjà immatriculée :

- . Droit ad-valorem : 1%
- . Droit fixe (par propriété) : 75%
- . Minimum de perception : 450 DH

Acquisition partielle d'une propriété déjà immatriculée :

- . Droit de mutation : 1%
- . Droit d'établissement du nouveau titre
ou fusion avec une propriété déjà immatriculée : 1%
- . Droit superficiaire :
 - . propriété urbaine : 45DH/are
 - . propriété rurale : 45DH/ha
 - . droit fixe : 75DH
 - . Minimum de perception: 450DH

Acquisition partielle d'une propriété non-immatriculée :

- Dépôt de réquisition d'immatriculation :
 - . Enrôlement et publicité : 300 DH
 - . Droit ad-valorem :
 - 1,5% jusqu'à : 50 000 DH
 - 2% au-delà de : 50 000 DH

- . Droit superficiaire :
 - propriété urbaine : 45DH/are
 - propriété rurale : 45DH/ha

2ème-étape : DROITS DE CONSERVATION FONCIERE APPLICABLES
AUX LOTS EQUIPES.

- Morcellements de propriétés immatriculées :
 - . Morcellements de propriétés immatriculées :
(plan établi par l'Administration)
 - . Report du lotissement :
 - . par lot 80DH
 - . droit fixe unique pour tout le lotissement 75DH
 - * Droit d'établissement du nouveau titre 2%
 - * Droit Superficiaire :
 - . propriété urbaine 45DH/are
 - . propriété rurale 45DH/are
 - * Droit d'établissement du duplicata par lot 75DH
 - * Droit fixe par lot 75DH
- * Minimum de perception 650DH
- Morcellement ne nécessitant pas une opération sur le terrain (plan établi par un topographe agréé):
 - * Report et vérification de lotissement :
 - . par lot 45DH
 - . droit fixe unique pour tout le lotissement 75DH
 - * Droit d'établissement du nouveau titre 1%
 - * Droit superficiaire :
 - . propriété urbaine 45DH/are
 - . propriété rurale 45DH/ha
 - * Droit d'établissement du duplicata par lot 75DH
 - * Droit fixe par lot 75DH
 - * Minimum de perception 450DH

c. Taxe notariale :

La taxe notariale due sur les actes sous-seing privés rédigés par les notaires est due au même tarif que les actes de même nature reçus en la forme authentique.

A compter du premier janvier 1996, la taxe notariale est due au taux proportionnel suivant :

- 0,50% en ce qui concerne les actes portant liquidation et partage.
- 1% en ce qui concerne les mutations à titre onéreux d'immeubles et de fonds de commerce.

Sont portés à 100 DH, toutes les taxes fixes et tous les minimas de perception prévus par l'annexe I du dahir du 14 Mars 1950.

B. La taxe sur la valeur ajoutée "Immobilière" :

La taxe sur le chiffre d'affaire est une taxe appliquée à chaque étape de la production et de la distribution des produits et des services. C'est une taxe différentielle puisqu'elle consiste à remettre au trésor la différence entre la taxe perçue et la taxe payée. L'incidence de la taxe repose donc sur le consommateur final. C'est aussi une taxe différenciée puisque plusieurs taux sont applicables.

Le champs d'application de la T.V.A dans l'immobilier est déterminé par le 6^{ème} et le 7^{ème} alinéa de l'article 4 de la loi n° 30-85 regissant la dite taxe. Il y a lieu de distinguer parmi les opérateurs intervenant dans le secteur de l'immobilier :

- les lotisseurs
- les promoteurs immobiliers
- les entreprises de travaux immobiliers.

d. T.V.A des lotissements :

Le lotisseur est la personne (physique ou morale) qui procède au morcellement, viabilisation, et aménagement de terrain. Ces opérations sont appréhendées différemment à la T.V.A selon qu'il s'agisse de travaux confiés à des tiers ou qu'il s'agisse de travaux effectués par les propriétaires eux mêmes.

Dans le premier cas, l'imposition de ces travaux ne soulève aucune différence, le propriétaire de terrain est assujetti à la T.V.A en tant que lotisseur et peut récupérer par le biais de la déduction, la taxe ayant grevé les travaux de viabilisation facturés par l'entrepreneur ayant réalisé les travaux. La base imposable est égale au montant de travaux exécutés.

Dans le second cas, le propriétaire agira en qualité d'entrepreneur occasionnel et on est en présence d'une situation de "livraison à soi même" taxable. Le chiffre d'affaires imposable est constitué par l'ensemble des dépenses occasionnées par les travaux y compris le prix des fournitures incorporées et de la main d'oeuvre.

Le fait générateur, intervient au moment du transfert de la propriété.

Les travaux de viabilisation, morcellement, et autres travaux immobiliers sont imposables au taux de 14% avec droit à déduction des taxes ayant grevées les charges supportées à l'occasion de ces travaux.

C. La participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâtis : (P.S.N/T.N.B)

Instituée par le Dahir n° 1-79-413 (1979) modifiée par diverses lois de finances en 1987, 88, 90, 92, 96 et 97.

La participation à la solidarité nationale est assise sur la valeur vénale du terrain non bâti (Revenu virtuel du terrain) à raison de 10% en lui appliquant un taux variable de 2 à 4%. Depuis le 1er Janvier 1996, l'impôt est fixé d'une manière uniforme à 1% de la valeur vénale des terrains non bâtis (ou 10% du revenu virtuel (art 11)).

La participation à la solidarité nationale constituait le seul impôt de l'état sur la spéculation foncière.

Cependant, en vue d'encourager le secteur de l'immobilier la loi des finances pour l'année 96/97 a exonéré les terrains pendant la durée des travaux de lotissement ou de construction et cependant trois années courant à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire ou de lôtir.

Toutefois, le redevable qui n'aura pas obtenu le permis d'habiter ou le certificat de conformité durant la période précitée est tenu de régler spontanément le montant des droits dus afférents à cette période assorti de l'amende de 10% et des majorations de retard de 3% et 1% pour le paiement tardif.

Le délai d'exonération triennale ne tient pas compte des interruptions d'ordre technique qui interviennent lors des travaux de construction ou de lotissement.

Le contribuable doit déposer sa déclaration remplie selon un modèle fourni par l'administration et acquitter spontanément les droits et ce avant le 1er Mai de chaque année.

Antérieurement au 1/1/93 la PSN/TNB était recouvrée par voie de rôle. La nouveauté introduite par la loi de finances 1996 est que "l'état-entrepreneur" est traité sur le même pied d'égalité que le contribuable ordinaire en abrogeant les exonérations prévues par le paragraphe 3 (de l'article 1er bis de la loi précitée).

Paragraphe II : La fiscalité locale du lotisseur.

La réforme de la fiscalité locale de 1989 a institué de nouvelles taxes ramenant ainsi leur nombre total à 37, l'immobilier constituait l'assiette privilégiée.

Dans notre analyse, nous nous limiterons aux taxes les plus importantes grèvant le lotisseur à savoir :

- la taxe sur les opérations de lotissement.
- la taxe sur les opérations de morcellement.

A. La taxe sur les opérations de lotissement :

Les opérations de lotissement sont réalisées après l'obtention d'une autorisation délivrée par la commune concernée. Comme pour les opérations de morcellement les opérations de lotissement, étaient dans certaines communes autorisées en contre partie d'un droit prélevé par la commune à l'instar des taxes de voirie.

La taxe est dûe par les bénéficiaires des autorisations de lotir. Toutefois, elle est acquittée définitivement à l'occasion de la délivrance du certificat de conformité, la loi prévoit, en cas de cession du terrain à lotir avant la délivrance de ce certificat, que le cessionnaire qui bénéficie du permis de conformité est solidairement redevable du paiement du solde du montant de la taxe exigible.

- Assiette et taux de la taxe :

La taxe sur les opérations de lotissement est assise sur le coût total réel des travaux de viabilisation d'assainissement et d'électrification du lotissement tel qu'il est calculé une fois que lesdits travaux ont été réalisés et justifiés par le permis de conformité.

Le taux maximum de la taxe est fixé à 5% du coût total des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification. Toutefois les conseils communaux disposent de la faculté de moduler le taux de la taxe en fonction de ce maximum.

Les redevables de la taxe doivent souscrire, auprès du service communal deux déclarations portant respectivement sur :

- le coût total estimatif des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement.

- Le coût réel de ces travaux.

La taxe est acquittée, spontanément, à la caisse du régisseur de la commune du lieu de situation du lotissement dans les conditions suivantes :

- . Premier versement : acompte de 75% du montant de la taxe exigible.

- . Second versement : correspond au solde du montant de la taxe exigible et il est liquidé sur la base de la déclaration afférente au coût total réel des travaux entrepris qui est définitivement connu au moment de la délivrance du permis de conformité.

B. Taxe sur les opérations de morcellement :

La taxe sur les opérations de morcellement porte sur toute opération de morcellement subordonnée à une autorisation administrative délivrée par l'autorité communale conformément aux dispositions du dahir du 30 septembre 1953 relatif aux lotissements et aux morcellements tel qu'il a été modifié ou complété.

Les redevables de la taxe sont les bénéficiaires des autorisations de morceler.

La taxe sur les opérations de morcellement est assise sur la valeur vénale qui sert de base de calcul pour la participation à la solidarité nationale sur les terrains urbains non bâtis.

Le taux maximum fixé par la loi est de 5% de la valeur vénale. Les conseils communaux peuvent, en conséquence, moduler le taux de la taxe dans la limite du taux maximum fixé par la loi.

La taxe est exigible au moment de la délivrance de l'autorisation de morceler et elle doit être acquittée à la caisse du régisseur de la commune concernée.

SECTION II : FISCALITE DES CONSTRUCTEURS.

La construction d'un logement peut être l'oeuvre d'une personne (ordinaire : auto-construction), d'un promoteur immobilier, d'une société de construction immobilière ou dans le cadre d'une coopérative d'habitation. Il convient de définir certains de ces corps de métiers dont l'activité principale consiste à produire des logements.

Le promoteur immobilier : nous avons sélectionné les définitions suivantes du promoteur immobilier.

- La définition fiscale de la promotion immobilière est livrée par le dahir régissant la profession. "C'est une activité de conception, d'organisation, de direction, de gestion portant sur la réalisation d'un programme de logement, le promoteur utilise, pour réaliser le programme fixé d'autres acteurs : Etablissements financiers, entreprises de construction, dont il coordonne les efforts contrôle les prestations dans le but de satisfaire les acquéreurs".

- Selon PH. MALINVAUD et JESTAZ "le promoteur immobilier est l'intermédiaire économique qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédant à la propriété" c'est une définition juridique de la profession.

- La définition économique : a été proposée par⁽⁴⁾ TOPALOV définissant le promoteur comme étant "l'agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en marchandise logement".

- Le droit français⁽⁵⁾, définit "le promoteur immobilier comme l'agent économique qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédants à la propriété.

⁴ TOPALOV: In "les Promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France", éd. Moretion, Paris, 1973.

⁵ In "droit de la promotion immobilière".

- Le promoteur à la différence du marchand de biens ou de l'agent immobilier réalise l'immeuble. Toutefois à la différence de l'entrepreneur, il ne bâtit pas lui même. Le promoteur joue donc le rôle d'intermédiaire économique sinon juridique entre les hommes de l'art et l'accédant.

- La définition ne précise pas les modalités juridiques qui régissent l'accession à la propriété à cause de leur diversité la notion de promoteur a donc un contenu plus économique que juridique.

D'autres définitions ne manquent pas d'importance ont été attribuées à ce corps de métiers.

"Nous considérons (...) qu'il n'y a eu promotion immobilière qu'au moment où l'initiative de l'affaire a échappé aux candidats à la propriété des appartements pour revenir à un tiers, même par un intérêt personnel".⁽⁶⁾

- Pour l'INSEE, le promoteur est "celui qui gère un capital placé dans l'immobilier et dont la réalisation s'effectue par des ventes et des cessions de droits sociaux à l'acquéreur et non plus sans perception de loyers".

- Neuf tâches doivent être remplies par le promoteur:
1- Achat du terrain, 2-Définir le programme, 3-Etablir le projet pour l'équipe de maîtrise d'oeuvre en concertation avec elle, 4-réalisation du montage financier de l'opération, 5-Demande des autorisations de construire, 6-signer les marchés avec les entreprises de bâtiment, 7-assurer les opérations de gestion, 8-vendre les programmes de logement, 9-assurer les opérations de gestion (7).

⁶ D'après la définition de R. DONOYELE. (Voir bibliographie)

⁷ D'après la définition de B.DUBAN. In "les promoteurs constructeurs. PUF 1981.

La promotion immobilière privée au Maroc manque d'organisation. On distingue trois variantes de sociétés de promotion immobilière.

1- La société de personnes : dans ce cas le capital patrimonial et la propriété foncière sont liés. Actuellement, il y a une séparation de plus en plus affirmée entre ces deux composantes. C'est ainsi que nous assistons à l'émergence, dans les grands pôles, de sociétés de personnes ayant pour activité principale le lotissement, et d'autres la construction de logements.

2- Les sociétés civiles immobilières : ces sociétés se consacrent en plus de la promotion immobilière, à la gestion locative des ensembles immobiliers. Mais leur manque de capitaux font que leur intervention reste très réduite et très ponctuelle.

3- Les promoteurs -filiales : la promotion immobilière privée au Maroc à tendance à être dominée par cette forme de promotion, on peut distinguer deux catégories :

- . les promoteurs -filiales des grands groupes financiers d'origine étrangère.
- . Les promoteurs immobiliers filiales des entreprises de B.T.P.

On peut citer une autre forme d'association qui a pour objet la production de logement : la coopérative.

- Les coopératives :

Les coopératives d'habitation constituent une forme d'organisation collective composée d'un minimum de sept personnes non propriétaires désirant acquérir un logement au coût le plus réduit et qui correspond à leur aspiration.

Les coopératives constituent un phénomène nouveau, c'est une stratégie de la classe moyenne et populaire pour desserrer l'étouffement des rapports capitalistes devenus la seule forme de production dans les espaces centraux des villes et dans les grandes villes d'une façon générale.

La formule coopérative d'habitation fut importée par les résidents français au Maroc. Après une période d'imprécision et de vide juridique, la coopérative est devenue, actuellement, une personne morale à capital et à personnes variables, disposant de la pleine capacité juridique et de l'autonomie financière. Sur le plan fiscal, un grand nombre de faveurs est alloué à cette forme d'association.

- Les coopératives ont été exonérées de l'IS par les dispositions de l'article 87 de la loi formant statut général des coopératives l'article 4 de l'I.S exonère les coopératives marocaines et leurs unions régulièrement autorisées dont, les statuts, le fonctionnement et les opérations sont reconnus conformes à la loi n° 24-83 formant statut général des coopératives (B.O n° 3773 du 20 Février 1985).

§.1 La fiscalité centrale des constructions :

La fiscalité des opérations de constructions est très complexe. En effet, l'acte de bâtir fait intervenir plusieurs corps de métiers, c'est pour cela que nous nous limiterons d'une part au promoteur immobilier privé parce que c'est la forme actuelle moderne, (pour le collectif) cohabitant avec le traditionnel recours au tâcheron ou au Maâlem (pour les maisons individuelles ou petits immeubles).

Au Maroc, la production "industrielle" du logement se fait en partenariat avec des sociétés étrangères dans les projets destinés à produire de l'habitat du "grand nombre". (Ex: SALA AL JADIDA par - BOUYGUES (BYMARO)).

A. Les droits de mutations :

a. Au niveau de l'appropriation du terrain :

. Droits d'enregistrement

- Taux normal : 5%
- Taux réduit : 2,5%

(prévu par la loi n° 7/88 modifiant la loi n° 15/85 instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers).

- Le bénéfice du taux réduit est acquis aux conditions suivantes :

* Le terrain doit être destiné à la réalisation d'une opération de lotissement pour la construction de locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif en vue de la vente, la location ou l'utilisation personnelle.

* Première acquisition des constructions par des personnes physiques ou morales autres que les établissements de crédit et les sociétés d'assurances.

* Locaux à usage exclusif d'habitation à condition de maintenir cette destination pendant une période de trois années consécutives à compter de la date d'acquisition.

* L'acquéreur doit :

- . soit produire une caution bancaire auprès du receveur de l'enregistrement;
- . soit consentir au profit de l'Etat une hypothèque sur le terrain acquis ou sur un autre bien immeuble.

- Taux réduit : 1,25%

Le tarif réduit de 1,25% est appliqué aux premières ventes de logements à caractère social et édifiés dans le cadre des 200 000 logements.

- Exonération :

Les actes d'acquisition à titre onéreux, par toute personne physique ou morale, de terrains nus ou comportant des constructions à démolir, destinés à la réalisation d'un projet d'investissement, à l'exclusion des opérations de lotissement ou de construction.

La réalisation du projet doit être effectuée dans un délai maximum de 24 mois qui court à compter de la date de l'acte d'acquisition.

b. Droits de conservation foncière :

- . Acquisition totale d'une propriété déjà immatriculée.
 - . Droit ad-valorem : 1%
 - . Droit fixe (par propriété) : 75%
 - . Minimum de perception : 450 DH
- . Acquisition partielle d'une propriété déjà immatriculée:
 - . Droit de mutation : 1%
 - . Droit d'établissement du nouveau titre ou fusion avec une propriété déjà immatriculée : 1%
 - . Droit superficiaire :
 - propriété urbaine : 45DH/are
 - propriété rurale : 45DH/ha
 - droit fixe : 75DH
 - minimum de perception: 450DH
- . Acquisition partielle d'une propriété non-immatriculée:
 - dépôt de réquisition d'immatriculation :
 - Enrôlement et publicité : 300 DH
 - Droit ad-valorem
 - 1,5% jusqu'à : 50 000 DH
 - 2% au-delà de : 50 000 DH

- Droit superficiaire :
 - propriété urbaine : 45 DH/are
 - propriété rurale : 45 DH/ha.

c. Taxe notariale :

La taxe notariale due sur les actes sous-seing privés rédigés par les notaires est due au même tarif que les actes de même nature reçus en la forme authentique.

A compter du premier janvier 1996, la taxe notariale est due au taux proportionnel suivant :

- 0,50% en ce qui concerne les actes portant liquidation et partage.
- 1% en ce qui concerne les mutations à titre onéreux d'immeubles et de fonds de commerce.

Sont portés à 100 DH, toutes les taxes fixes et tous les minimas de perception prévus par l'annexe I du dahir du 14 Mars 1950.

B. Taxe sur la valeur ajoutée des constructeurs :

L'article 5 et 4 de la loi 30-85 relative à la T.V.A définit le promoteur immobilier comme étant "toute personne qui sans avoir la qualité d'entrepreneur de travaux immobiliers procède ou fait procéder à l'édification d'un ou plusieurs immeubles destinés à la vente ou à la location".

Il y a lieu également de placer les personnes qui procèdent à titre occasionnel à l'édification de petites constructions qu'elles destinent soit à la location soit à leur usage personnel, soit aux deux à la fois et qu'on qualifie "d'opérations de livraison à soi même".

Les travaux de construction nécessitent des intrants main d'oeuvre, matériaux acquisition ou location de matériel d'équipement et frais financiers. Les taxes payées sur ces intrants viendront en déduction de la T.V.A. payable à la livraison avec la condition que les documents et pièces justificatives soient déposées à l'appui des demandes de remboursement.

La taxe prendra effet au moment de la vente des logements ou locaux et la plus value sur la vente sera également soumise à la T.V.A. Les ventes sont taxables à la fin des travaux dans un délai de cinq ans après leur achèvement.

La base imposable des constructions vendues est le prix de cession diminué du coût indexé du terrain. Cette indexation du prix de terrain se fait à l'aide du même indice que celui utilisé pour indexer les valeurs initiales dans la taxation des profits immobiliers (voir parag 1 sect III).

Si le promoteur utilise la construction pour sa propre résidence, on est en présence d'une "livraison à soi-même" (auto-promotion). Cette production donne lieu à taxation sur la base des coûts de revient globaux.

Tableau n° 4 : Barème Administratif : évaluation du coût du m² couvert (H.T).⁽⁸⁾

	Année Standing	1990	1991	1992	1993	1994	1995
R	Normal	2357	2593	2852	3137	3451	3796
A							
B	Moyen	1933	2126	2387	2572	2829	3112
A							
T	Economique	1508	1659	1825	2007	2208	2428
- CASA							
AUTRES	Normal	2143	2357	2593	2825	3137	3451
REGIONS	Moyen	1825	2008	2209	2430	2673	2940
	Economique	1397	1537	1691	1860	2046	2250

Source: Guide de fiscalité immobilière

Méthode de calcul :

La T.V.A résiduelle ou complément de T.V.A est la différence entre la T.V.A collectée par le promoteur à travers ses produits de vente et la T.V.A déductible qu'il a déjà réglée à ses différents fournisseurs.

La T.V.A collectée est égale au :

Prix de cession atténué du prix du terrain actualisé par référence aux coefficients de réévaluation applicables en matière de taxe sur le profit immobilier /1,14 x 14%.

Quant à la T.V.A déductible elle est égale à :

La somme de la T.V.A déductible réglée aux différents fournisseurs de l'opération de construction dont il s'agit.

L'Article 8-13° de la loi sur la T.V.A a introduit une nouveauté en la matière à savoir l'exonération avec bénéfice du droit à déduction pour les opérations de construction de logements économiques rentrant dans le cadre du programme de 200.000 logements.

⁸ Guide F.I page 111 et 112.

Conditions exigées pour bénéficier de l'exonération :

- Valeur immobilière totale (T.T.C) du logement inférieure à 200.000 DH.
- Prix de vente doit être inférieur ou égal à 200.000 DH.
- Superficie couverte fiscale ne doit pas excéder 100 m² par logement.

Pour la relance de la promotion immobilière et l'encouragement de l'habitat dit "économique", le législateur a autorisé l'extention de l'exonération de la T.V.A aux opérations réalisées par :

- Les coopératives d'habitation :
- Les personnes physiques et morales qui édifient dans le cadre d'un programme agréé, des constructions destinées au logement de leur personnel.
- Les sociétés civiles immobilières (S.C.I) constituées par les membres d'une même famille pour la construction d'une unité de logement destinée à leur habitation personnelle.

C. La P.S.N/ T.N.B :

Elle s'applique au terrain non bâti dans les mêmes conditions précitées dans la partie concernant le lotissement (voir section I.C). Le constructeur doit remplir ses obligations déclaratives (à paiement spontané) jusqu'à obtention du permis d'habiter.

§2. La fiscalité immobilière locale des constructions:

L'immobilier constitue une assiette jugueuse pour la fiscalité locale. Cette affirmation est concrétisée par la dominance des recettes provenant de ce secteur dans la structure des ressources propres des collectivités locales. La réforme de

la fiscalité locale a fait de l'immobilier son secteur prioritaire du fait des recettes stables et évolutives qu'il procure aux communes.

Outre, les taxes sur les opérations de construction de morcellement, de lotissement, les redevances d'occupation temporaire du domaine public communal et la taxe d'édilité qui ont remplacé les taxes de voirie, la loi n° 30-89 a institué la taxe sur les terrains urbains non bâtis.

Dans le cadre de cette section, il s'agit de citer les taxes touchant le logement au cours de son procès de production à savoir la taxe sur les terrains non bâti, la taxe sur les opérations de construction et la redevance d'occupation temporaire du domaine communal pour la construction.

A. Taxe sur les terrains non bâtis :

Cette taxe est de nouveau instituée par la loi précitée (n° 30-89) après son abrogation en 1984, elle porte sur les terrains urbains situés à l'intérieur des périmètres des communes urbaines. Elle est assise sur la superficie du terrain non bâti selon des taux maximums au mètre carré fixés suivant les délibérations des conseils communaux.

a. Taux d'imposition :

Les taux maximums de la taxe sont fixés pour les terrains situés :

- dans une zone villa à 2 DH/m²
- dans une zone immeuble à 4DH/m²

les cotes inférieures à 200 DH ne sont pas mises en recouvrement.

b. Lieu d'imposition :

L'imposition est établie au lieu de situation du terrain urbain non bâti concerné et l'ordre de recette est adressé au domicile du redevable.

En règle générale tout terrain non bâti est imposé au nom de son propriétaire actuel, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale. La taxe peut aussi être établie au nom du possesseur (en cas d'absence du titre de propriété). Un troisième cas peut se présenter, celui de l'imposition relative à des terrains faisant l'objet d'une indivision de propriété, la loi a prévu la méthode d'imposition suivante :

- celle établie sous une cote unique au nom de la succession ou du propriétaire décédé, dans le cas où la part de chacun des associés indivis n'est pas connue.
- Dans le cas où la part de chacun des associés est connue, chaque associé indivis est imposé sur la fraction correspondant à sa quote-part mais chacun est solidairement tenu au paiement de la quote entière, sauf son recours personnel contre tout co-débiteur.

Sont exonérés temporairement de cette taxe :

- . Les terrains situés dans les zones non desservies par les réseaux de distribution d'eau et d'électricité.
- . Les terrains situés dans les zones frappées d'interdiction de construire.
- . Les terrains soumis à la taxe d'édilité et exploités par les entreprises en activité.
- . Les terrains acquis depuis moins de 3 ans.

La taxe sur terrain non bâti est établie par voie de recensement annuel effectué par l'administration locale.

c. La taxe sur les opérations de construction :

Elle porte sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement de toute nature ainsi que les opérations de restauration dont la réalisation doit faire l'objet d'une autorisation de construire.

Il convient de préciser qu'il faut entendre par :

- opérations de constructions :

Toute construction effectuée sur un terrain non encore bâti et qui doit être fixée au sol, c'est à dire implantée au moyen de fondations en maçonnerie ou en ciment et qu'il serait impossible de déplacer sans la démolir.

- Opérations de reconstruction : la reconstruction doit porter sur toute opération concernant une nouvelle édification sur un immeuble ou partie d'immeuble démolé.

- Opérations d'agrandissement : ces opérations se rapportent à un changement de consistance qui vise toute transformation en vue d'une addition de construction à un local existant.

- Opérations de restauration : la restauration concerne tous les travaux de réparation ou de refecton entrepris pour remettre en état un immeuble ou une partie d'immeuble sans qu'il y ait démolition et dont la réalisation est subordonnée à autorisation de construction.

- Assiette et taux de la taxe :

La taxe est calculée sur la superficie au mètre carré couvert pour les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement. Quant aux opérations de restauration la taxe est perçue sous forme d'une redevance ou droit fixe dont le montant maximum est égal à 500 DH.

Pour les opérations imposées au mètre carré couvert, la loi fixe des montants maximums variant en fonction du type de construction comme suit :

- Immeubles collectifs de logements ou ensembles immobiliers: 20 DH le mètre carré couvert.
- Immeubles à usage industriel : 20DH/m² couvert.
- Logements individuels : 30DH/m² couvert.

La taxe est acquittée spontanément, à la caisse du régisseur de la commune au lieu de réalisation de la construction, au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

d. Redevance d'occupation temporaire du domaine public:

La redevance est due à la suite de l'occupation temporaire du domaine public communal, notamment par des dépôts de matériels et de matériaux, par des clôtures ou par des saillies dues aux échafaudages.

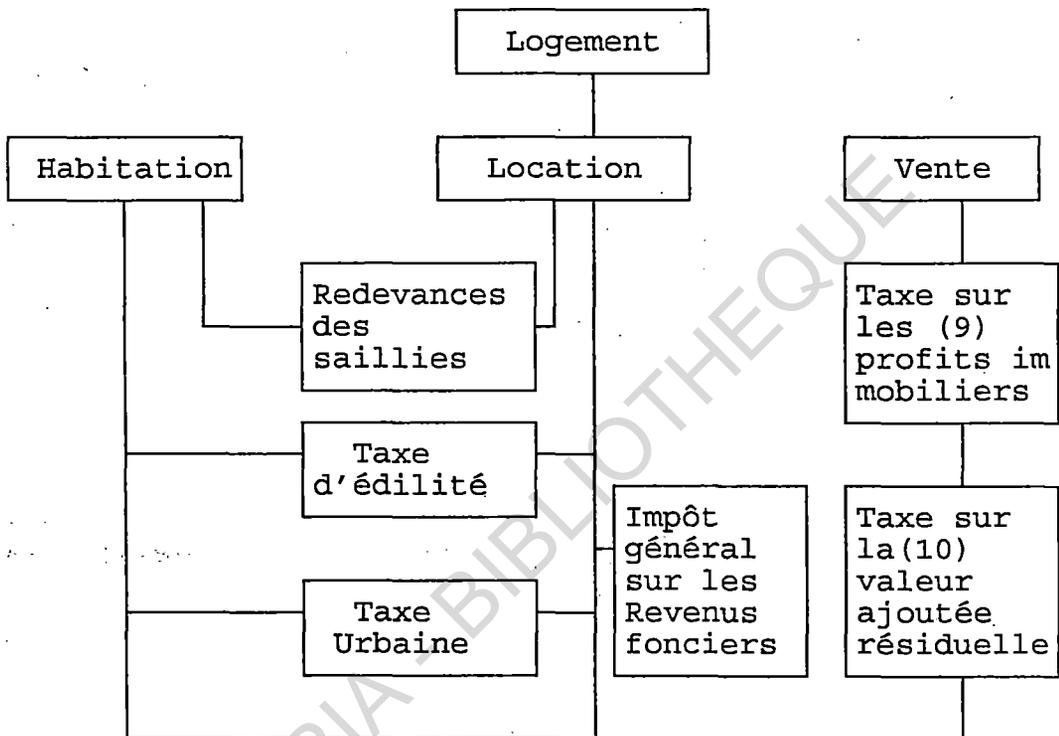
L'assiette est fixée au mètre carré de la superficie du domaine communal occupé.

Le taux maximum de la redevance est fixé à 40 DH par mètre carré du domaine occupé et par trimestre tout trimestre commencé et compté entier.

Les redevables sont les bénéficiaires de l'autorisation temporaire domaine public communal.

SECTION III : L'imposition selon la destination du "bien logement".

Schéma n° 1 : FISCALITE DE L'USAGE DU LOGEMENT



Source : Construction personnelle.

(⁹)
(¹⁰)

⁹ Sauf exonération prévue par la loi.

¹⁰ Pour une première vente -à titre occasionnel- si la vente est effectuée par un promoteur qui en fait profession, il sera soumis à l'IGR en cas de personne physique et à l'impôt sur les sociétés en cas de sociétés (dans les conditions prévues par la loi).

Une fois le logement construit, il peut faire l'objet de trois principaux usages :

- l'habitation personnelle
- la location
- la vente (avec ou sans spéculation).

§1. La taxation du logement à usage d'habitation personnelle:

A. Les impôts d'état :

A ce niveau, il convient de distinguer d'une part la taxe urbaine, la taxe d'édilité et la participation à la solidarité nationale sur taxe urbaine.

La taxe urbaine :

La taxe urbaine est un prélèvement qui porte sur:

- les immeubles bâtis et constructions de toute nature occupés en totalité ou en partie, par leur propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire ou mis bénévolement par les dits propriétaires, à la disposition de leurs conjoints, ascendants, à titre d'habitation, y compris le sol sur lequel sont édifiés les dits immeubles et constructions y attenant.
- Les immeubles bâtis affectés, par leur propriétaires à une activité professionnelle.
- Les terrains affectés à une exploitation de quelque nature qu'elle soit.

La taxe urbaine est assise sur la valeur locative des immeubles, déterminée par voie de comparaison ou d'appréciation directe, par la commission de recensement (prévue à l'article 7). La valeur locative est révisée annuellement par une augmentation de 2% de la valeur locative fixée pour l'année précédente.

En ce qui concerne les biens affectés par les propriétaires à leur activité professionnelle ou à toute autre forme d'exploitation, la valeur locative est obtenue en appliquant au prix de revient justifié par le contribuable ou, à défaut estimé par l'administration par voie de comparaison, les taux fixés ainsi qu'il suit :

- 3% pour les terrains
- 4% pour les constructions et leur agencements
- 4% pour les machines et appareils.

La valeur locative afférente à l'habitation principale de chaque contribuable est diminuée de 75%.

Cet abattement est applicable aux immeubles appartenant au redevable et occupés, à titre d'habitation principale et gratuitement, par son père, mère et enfants.

Les taux sont fixés comme suit :

Tranche de valeur locative annuelle :	Taux :
- 0 à 3000 DH	0%
- 3000 à 6000 DH	10%
- 6000 à 12000 DH	160%
- 12000 à 24000 DH	20%
- 24000 à 36000 DH	24%
- 36000 à 60000 DH	28%
- + de 60000 DH	30%

Le produit de la taxe est affecté à raison de 90% aux communes et 10% au budget général de l'état au titre des frais d'assiette et de recouvrement.

B. La P.S.N sur taxe urbaine :

Cette contribution est régie par le Dahir 1-79-413 modifié par diverses lois de finances en 1987, 88, 90, 92 et enfin 1996.

L'article 11 de la loi de finances 1996 a remplacé le paragraphe 7 de l'article 1 bis (de la loi n° 38-79 LF 1980) en apportant les principales modifications suivantes :

- Pour les immeubles relevant de la taxe urbaine, la PSN est calculée en appliquant un taux de 1,5% à la base imposable.

De même le paragraphe 4 du même article prévoit l'augmentation de l'abattement de 30 000 à 50 000 nous aurons ainsi $PSN/TU = [VL-50\ 000] \times 1,5\%$

Pour la résidence secondaire la PSN/TU est fixée à 10% pour les immeubles dont la valeur locative ne dépasse pas 50 000 DH, elle est de 15% pour la tranche supérieure.

Pour les immeubles ou parties d'immeubles relevant de la Taxe urbaine et occupés par leurs propriétaires à titre d'habitation principale, la participation à la solidarité nationale est calculée en appliquant un taux de 4% à la base imposable (après abattement de 50.000 DH).

Ces taux sont appliqués aux immeubles qui sont exonérés temporairement de la Taxe urbaine.

a. La taxe d'édilité :

La taxe d'édilité est établie annuellement, sur les immeubles machines et appareils situés dans le champ d'application de la taxe urbaine, y compris ceux qui en sont exonérés temporairement.

S'agissant d'un paiement pour un service rendu la taxe d'édilité suit l'immeuble.

Antérieurement à la nouvelle réforme, la taxe d'édilité était incorporée dans le même article sous lequel était imposé un immeuble donné au titre de la taxe urbaine. Actuellement, la taxe

d'édilité est scindée de la taxe urbaine et doit donner lieu par conséquent à une imposition séparée.

Son champ d'application est identique à celui de la taxe urbaine, exclusion faite des immeubles exemptés temporairement et des terrains nus qui restent passibles de la taxation sur la base de la valeur locative normale pour les immeubles bâtis ou, sur la base du mètre linéaire de façade pour les immeubles non bâtis.

- Détermination de la base d'imposition :

La détermination de la base d'imposition varie selon l'affectation de l'immeuble :

Comme pour la taxe urbaine on distinguera :

- le logement occupé à titre principal;
- les logements locatifs;
- les immeubles à usage professionnel et;

En ce qui concerne les logements occupé à titre principal l'abattement de 75% est accordé aux contribuables sur la base de la valeur locative normale au titre de la taxe urbaine est repris pour déterminer la taxe d'édilité.

Le produit de la taxe sera affecté entièrement aux communes urbaines. Son montant progresse lentement, et il est très bas pour les loyers anciens.

La taxe d'édilité est assise :

- En ce qui concerne les immeubles appartenant à des personnes physiques :

. Pour les locaux à usage d'habitation personnelle sur la valeur locative retenue en matière de la taxe urbaine.

. Pour les immeubles destinés à la location, sur la valeur retenue en matière de l'impôt général sur le revenu.

- En ce qui concerne les immeubles appartenant à des personnes morales :

. Sur le montant du loyer brut en cas de location

. Sur la valeur locative déterminée comme en matière de la taxe urbaine en cas d'exploitation.

Le taux de la taxe d'édilité est fixé soit à 10% soit 6%.

- Pour les immeubles situés dans les périmètres des communes urbaines et des centres délimités, il est appliqué le taux de 10% de la valeur locative des dits immeubles.

- Un taux de 6% est appliqué sur la valeur locative des immeubles situés dans les zones périphériques des communes urbaines.

La loi de finances pour l'année 1996 a prévu une augmentation des valeurs locatives de 2% par an pour lutter contre l'inflation.

Les recettes de cette taxe sont transférées aux communes à hauteur de 90% du montant global dont 50% (des 90%) est affecté aux communes urbaines, les 10% représentent les frais de gestion de cet impôt par l'administration centrale.

B. La fiscalité locale de "l'habitation" : on distingue principalement la redevance sur les saillies situées sur le domaine public communal : (Dahir n° 4023 du 6 Décembre 1989).

- **Champ d'application :** (article 175).

La redevance sur les saillies est annuelle, elle porte sur les saillies des immeubles tels que les encorbellements soubassements, seuils, marches, bornes, balcons, chéneaux, corniches et toute autre occupation similaire du domaine publics communal.

Elle est établie au nom du propriétaire ou de l'usufruitier et à défaut de propriétaire connu, au nom du possesseur ou de l'occupant.

Lorsque le propriétaire du sol est différent du propriétaire de la construction, la valeur locative attribuée à chaque intéressé est déterminée au prorata des avances respectivement retirés de l'immeuble.

- La base imposable :

La redevance est égale à la valeur locative des saillies situées sur le domaine communal, sur laquelle est pratiqué un abattement de 50%. Cette valeur locative est calculée au mètre carré occupé par les saillies, obtenue par le rapport de la valeur locative de l'immeuble sur la superficie totale.

Le recouvrement s'effectue par le receveur en deux versements égaux :

- le premier dans le mois de mise en recouvrement de l'ordre de recettes.
- Le second, après l'expiration d'un délai de trois mois à compter du mois de mise en recouvrement.

Le taux de taxe est fixé en fonction de chaque commune, toutefois, il ne peut dépasser 5% de la valeur locative des saillies (après abattement de 50%).

La commune procède par recensement pour identifier la matière imposable.

§2. La fiscalisation de la location :

Un logement destiné à la location supportera les taxes et impôts suivants :

- a. la taxe d'édilité
- b. l'impôt général sur le revenu : revenu foncier
- c. la T.V.A.

a. La taxe d'édilité :

Dans le cas de la location, la taxe d'édilité est assise sur la base du loyer brut, sans abattement (l'habitation bénéficie d'un abattement de 75%). Elle est établie au nom du propriétaire; sauf indication contraire (à charge du locataire) stipulée dans le contrat de bail, elle est payable par le propriétaire.

Exemple : Pour une maison louée à 2000DH le mois, la taxe d'édilité correspondante est égale à :

$$T.E = [2000 \times 12] \times 10\%$$

$$TE = 2400 \text{ DH.}$$

b. Impôt Général sur les revenus fonciers :

Pour l'application de l'impôt général sur le revenu, sont considérés comme revenus fonciers, lorsqu'ils ne rentrent pas dans la catégorie des revenus professionnels, les revenus suivants :

- les revenus provenant de la location : des immeubles bâtis et des constructions de toute nature; des propriétés agricoles, y compris les constructions et le matériel fixe et mobile y rattachés.

- La valeur locative des immeubles et constructions que les propriétaires mettent gratuitement à la disposition des tiers.

La base imposable des revenus fonciers :

- Le revenu foncier brut : constitué du montant brut total des loyers; augmenté des dépenses incombant normalement au propriétaire ou à l'usufruitier, et mises à la charge des locataires, notamment les grosses réparations; diminué ensuite des charges supportées par le propriétaire pour le compte des locataires. (voir illustration)

c. T.V.A en cas de location : le cas particulier de la location d'une construction qui a bénéficié de l'exonération de la T.V.A mérite le détour. En effet les constructions initialement exonérées qui ont été affecté à la location subissent une régularisation en matière de la T.V.A sur la base du coût de l'ouvrage tel que déterminé par des pièces justificatives probantes, ou à défaut, par application du barème établi par l'administration fiscale. (voir page 46).

Dans le cas d'une location partielle, la régularisation s'effectuera sur la base du coût de la partie louée déterminée selon les modalités suivantes :

- En présence d'une comptabilité, le coût sera calculé selon un prorata obtenu par le rapport de la surface louée sur la surface totale.

- En l'absence de pièces justificatives, le barème portera seulement sur la superficie couverte louée. Les déductions à imputer sur le montant de la taxe seront également calculées sur la base des proratas visés ci-dessus.

Le fait générateur de la taxe coïncide avec la date d'achèvement des travaux ou de la délivrance du permis d'habiter.

§3. Le cas de la vente.

Le logement, une fois construit, peut faire l'objet de vente, cette opération immobilière du fait qu'elle génère des revenus est imposable à la taxe sur les profits immobiliers pour les personnes physiques (à titre occasionnel). Quand cette vente entre dans le cadre de l'exercice d'une activité de promotion elle est assujettie à l'IGR ou à l'IS selon la nature juridique de l'opérateur promoteur immobilier (ou constructeur).

A. La taxe sur les profits immobiliers : (T.P.I)

La T.P.I porte sur tous les profits réalisés par des personnes physiques à l'occasion d'opération sur des biens immeubles ou des droits réels immobiliers.

Instituée par dahir n° 1.77.372 du 30 décembre 1977 portant loi de finances pour l'année 1978.

La taxe est due par la partie qui cède le bien immeuble ou les droit réels immobiliers.

Lorsqu'il s'agit de la cession d'un immeuble en indivision chaque co-indivisaire est taxé sur sa part de profit.

Les opérations imposables :

- La vente d'immeuble : bâtis ou non bâtis quelque soit la forme de la vente.

- La cession de droits réels immobiliers : il s'agit principalement des 3 formes suivantes :

. l'usufruit: c'est le droit de jouir d'un bien immobilier dont la propriété est détenue par quelqu'un d'autre.

. La nue-propriété est détenue par quelqu'un d'autre.

. Autres servitudes : le droit de vue, la prise d'eau...etc.

- L'apport en société d'immeubles ou de droits réels immobiliers.
- La vente ou l'apport en société d'actions ou de parts sociales des sociétés immobilières transparentes ⁽¹¹⁾.
- L'échange d'immeubles de droits réels immobiliers ou d'actions ou parts sociales des sociétés immobilières transparentes.

L'échange est considéré comme une double vente. Chacune des parties ayant réalisé à la fois une vente et un achat.

- Le partage d'immeuble en indivision avec soulte ⁽¹²⁾. Le partage est considéré comme un acte translatif de propriété, il est imposé dans la mesure où il y a un soulte.

Calcul de la taxe sur les profits Immobiliers :

Il s'agit de calculer le profit imposable qui est la différence entre :

- le prix de cession diminué des frais de cession (frais d'acte, courtage, publicité).

- le prix d'acquisition augmenté : des frais d'acquisition dans la limite du plafond fixé par la loi, des dépenses d'investissement réalisées, des intérêts payés au titre de rémunération, de crédits agréés en rapport avec le bien immeuble.

Notons au passage que, - le prix d'acquisition ou la valeur vénale ainsi que les différentes dépenses réalisées doivent être réévaluées en fonction de l'indice du coût de la vie. Quand au prix d'acquisition, il est réévalué depuis l'année d'acquisition (voir le tableau des coefficients), les dépenses réalisées sont réévaluées depuis l'année de leur réalisation.

¹¹ Sociétés constituées pour réaliser un bien immeuble destiné à être réparties entre les membres de la société.

¹² Soulte.

Tableau n° 5 : Tableau des coefficients fixes de réévaluation.⁽¹³⁾

1946.....	34,70
1947.....	27,02
1948.....	19,06
1949.....	15,31
1950.....	14,95
1951.....	13,28
1952.....	11,33
1953.....	10,97
1954.....	11,97
1955.....	11,33
1956.....	9,63
1957.....	10,15
1958.....	8,29
1959.....	8,29
1960.....	7,98
1961.....	7,61
1962.....	7,50
1963.....	6,89
1964.....	6,64
1965.....	6,40
1966.....	6,43
1967.....	6,55
1968.....	6,50
1969.....	6,28
1970.....	6,22
1971.....	5,94
1972.....	5,64
1973.....	5,56
1974.....	4,98
1975.....	4,31
1976.....	3,94
1977.....	3,61
1978.....	3,27
1979.....	3,02
1980.....	2,79
1981.....	2,49
1982.....	2,24
1983.....	2,14
1984.....	1,87
1985.....	1,76
1986.....	1,60
1987.....	1,57
1988.....	1,53
1989.....	1,48
1990.....	1,38
1991.....	1,28
1992.....	1,22
1993.....	1,15
1994.....	1,10
1995.....	1,04
1996.....	1,01
1997.....	1

Source : -Pour l'année 1997-Direction des impôts.

¹³ Le calcul du coefficient de réévaluation de la "T.P.I" se fait en tenant compte de l'indice du coût de la vie communiqué annuellement par la direction de la statistique avec comme année de base 1946 (indice 100).

- Les cessions ayant lieu postérieurement au 30-6-97:

L'habitation principale occupée durant plus de 8 ans était exonérée de la T.P.I, à compter du 1/7/1997 ce délai, a été ramené à plus de 10 ans et ce quelque soit le prix de cession. Si cette habitation a été occupé pendant une période située entre 5 et 10 ans deux cas sont à envisager :

. le prix de cession est inférieur à un million de dirhams, l'exonération s'applique à condition que ce dernier ne soit pas remis en cause par le service de l'enregistrement.

. Le prix de cession est supérieur à un million de dirhams, l'exonération ne s'applique pas pour le profit dégagé sur la partie du prix excédant 1000 000 DH. Ce profit est passible de la T.P.I avec un abattement de 50%.

La déclaration de cession doit être déposée et acquittée avant l'expiration du deuxième mois qui suit celui au cours duquel la cession a été opérée. Le non dépôt de la déclaration équivaut à la taxation d'office. La base amendes (10% et 25%) et pénalités de retard (3% le premier mois, 1% par mois et fraction de mois).

Les exonérations :

Elles portent principalement sur :

- Les profits réalisés à l'occasion de la cession d'un logement occupé à titre d'habitation principale, sous réserve que le dit logement ait été occupé au moins pendant 8 ans révolus. Cette exonération s'applique dans les mêmes conditions.

+ aux successeurs directs et au conjoint qui continueraient à habiter le dit logement après la mort du contribuable.

+ aux travailleurs immigrés pour leur principale habitation au Maroc.

- Les cessions dont le montant total n'excède pas 60 000 DH par an.

Les profits réalisés dans le cadre d'une activité professionnelle sont exclus du champ de la taxe. Ces profits seront soumis soit à l'impôt sur les sociétés soit à l'impôt général sur le revenu.

Rappelons qu'à compter du 1/1/1996 le taux normal de la participation à la solidarité nationale sur T.P.I qui était de 10% du montant de l'impôt a été supprimé puisque le taux du dit impôt est passé de 15 à 20%.

B. La taxe sur la valeur ajoutée : cas de la vente d'un logement.

Dans ce cas nous citerons seulement le cas particulier des obligations fiscales incombant à un particulier dans une opération de "livraison à soi-même" de constructions destinées à l'habitation personnelle qui cède son logement avant l'expiration du délai d'exonération. Pour les autres cas voir section I et II).

La loi des finances de 1992 a limité l'exonération de cette opération aux seules constructions dont la superficie couverte ne dépasse pas 240 m² pendant une durée de quatre années à compter de la date de délivrance du permis d'habiter et dont la destination est exclusivement l'habitation personnelle.

Dans le cas où une cession (totale ou partielle) intervient avant l'expiration du délai d'exonération, la régularisation fiscale à l'égard de la taxe sur la valeur ajoutée devient obligatoire pour les personnes qui ont cédé l'immeuble exonéré.

Le prix total de la cession sera diminué de la valeur actualisée du terrain au prorata de la partie cédée. Par contre les déductions qui seront imputées sur le montant de la taxe due doivent être calculées au prorata de la superficie couverte cédée.

CHAPITRE II : TENDANCES BUDGETAIRES DE LA FISCALITE IMMOBILIERE ET POLITIQUE DE L'ETAT EN MATIERE DE LOGEMENT.

Certains pensent que la comparaison du logement aux autres secteurs, met hors de doute sa jouissance (le logement) de subventions directes et indirectes, ainsi que des dépenses fiscales, dépassées uniquement par celles dévolues au secteur agricole.

Or, il est légitime de se poser la question suivante : Pourquoi, malgré toutes ces incitations, le Maroc souffre toujours d'un manque de logements ? La tentation est forte pour se demander si le résultat des différentes incitations à bâtir n'a pas été d'accroître les rentes d'un facteur déjà trop peu absorbant, celui du montant limité de terrains urbains.

La fiscalité du secteur immobilier souffre des mêmes caractéristiques d'une grande partie du système fiscal, sa complexité et la difficulté de son assimilation par le contribuable marocain. Les différentes incitations fiscales jointes à une multitude de traitements spéciaux, alourdissent les coûts de l'administration comme des contribuables.

Ce chapitre permettra de situer l'analyse dans un cadre macro-économique en s'outillant de statistiques et estimations budgétaires afin de pouvoir apprécier la part de la fiscalité immobilière dans les recettes ordinaires de l'état et des collectivités locales. Ainsi que les dépenses fiscales en matière d'exonération et d'atténuation (en matière de) d'imposition de l'immobilier.

il convient de passer en revue les subventions directes avant de quantifier les faveurs indirects à savoir les exonérations et les diverses atténuations fiscales.

Section I : Coût budgétaire de l'intervention de l'état dans le secteur de l'immobilier.

En matière d'aménagement immobilier et de construction, les activités du secteur public sont exercées par des organismes publics autonomes, ceux-ci bénéficient d'un financement pour les programmes qu'ils exécutent pour le compte de l'état et des collectivités locales, tout en entreprenant leur propres opérations d'aménagement immobilier.

Les principaux promoteurs du secteur public sont l'agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre (A.N.H.I), la société nationale d'équipement et de construction (S.N.E.C) et des établissements régionaux d'aménagement et de construction, (E.R.A.C) qui sont au nombre de (7) et (Actacharouk).

Ces organismes exécutent des programmes pour le compte du ministère de l'habitat (généralement pour la production de logements bon marché (H.B.M) et rarement pour le compte des collectivités locales. Ils entreprennent en outre, des activités de développement pour leur propre compte. L'A.N.H.I, la SNEC, l'ERAC équipent des lots pour la vente commerciale ce qui leur permet d'équilibrer leur comptes même en vendant en dessous du coût à des ménages à faible revenu grâce au subventionnement croisé appelé "péréquation".

Bien que le secteur public ne réalise qu'une fraction modeste de la fourniture de logement, le rôle qu'il joue dans l'équipement de terrains à bâtir est important. Les dépenses de l'état associées à ces activités, ainsi qu'aux ristournes d'intérêt s'élèvent annuellement à environ 1% du budget général. L'intervention du secteur public en matière d'habitat comporte principalement :

- la fourniture de lots équipés, dont une partie est normalement réservée aux habitants de bidonvilles et habitats insalubres a des prix inférieurs au coût.

- La construction de logement sociaux.

Le secteur public prend en charge la fourniture d'une grosse part de terrains à bâtir équipés, mais seulement une fraction minime de la construction elle même du moins jusqu'à 1994 date à laquelle Sa majesté le Roi avait prononcé dans son discours (en Mars) que la fourniture des logements sociaux est une tâche prioritaire de l'état et a esquissé des plans pour la réalisation de 200 000 unités de ce type de logement.

Par ailleurs, il convient de noter que le financement des programmes de logement par l'état s'est notablement amélioré depuis 1991, année où a été lancé le programme d'urgence pour le recasement des habitants de bidonvilles et d'autres taudis.

L'autre dépense publique importante liée au logement est celle du subventionnement des hypothèques (elles prennent la forme de bonifications et ristournes d'intérêt). Cette opération s'effectue par le biais de transferts budgétaires au Crédit Immobilier et Hôtelier (C.I.H), à la Banque Centrale Populaire (BCP) et à la Caisse Nationale de Crédit Agricole (C.N.C.A) ces trois organismes prennent à leur compte la quasi totalité des hypothèques du Maroc (dont 70% detenu par le CIH).

En somme les dépenses de l'état au titre de l'habitat ont représenté environ 0,3% du P.I.B durant les dernières années. C'est un taux qui reste faible par rapport aux exigences du secteur.

Le tableau suivant retrace la tendance des dépenses publiques en matière d'habitat :

Tableau n° 6 : Récapitulation des dépenses publiques au titre de l'habitat (millions de DH)

	1990	1991	1992	1993	1994
-Etat	-	440	624	710	-
(en % des dépenses budgétaires)	-	0,7%	1,0%	1,0%	-
(en % du PIB)	-	0,2%	0,3%	0,3%	-
-Fonctionnement M.H	57	69	72	79	80
-Traitement et salaires	50	53	60	67	68
-Matériel et dépenses diverses	7	15	11	12	12
-Investissement M.H dont financement de	130	174	241	331	-
. L'ANHI	-	47	104	121	200
. ERAC	-	16	78	121	134
. SNEC	-	45	8	17	21
-Compte special (FNAET)	50	50	120	40	120
-Transferts au titre de la bonification des hypothèques	-	147	191	260	-

Source : Rapport banque Mondiale "Dépenses publiques : problématiques et perspectives". Septembre 1994.

Commentaire :

d'après le tableau ci-dessus les dépenses budgétaires de l'état en matière d'habitat s'élève à 710M de DH en 1993 soit 1% des dépenses budgétaires totales et un taux de 0,3% du PIB. Elles sont constituées par : le financement d'investissement des organismes sous tutelle (ANHI, ERAC et LA SNEC), et le volume des bonifications des hypothèques. C'est presque la valeur estimée des exonérations fiscales accordées au secteur de l'immobilier (voir tableau n° 9).

Actuellement, le Ministre de l'habitat a procédé à une redéfinition des missions des opérateurs publics (ANHI, SNEC, ERAC) en projetant de mettre fin au système de peréquation dans la production du foncier urbain. Aussi dans les projections à moyen terme du ministère de l'habitat, ces opérateurs sont appelés à disparaître ou à se convertir dans le privé.

La stratégie du secteur de l'habitat dans l'horizon des 15 à 20 prochaines années se résume dans les points suivants :

- le secteur privé jouera le rôle prédominant dans la production de terrains et de logement pour les ménages à revenu intermédiaire et supérieur par le biais du marché libre.
- La planification de l'urbanisme et la fourniture de terrains équipés doivent être prises en charge par les collectivités locales.
- Disparition progressive des promoteurs publics
- L'état conservera la responsabilité d'attribuer des subventions aux ménages à faible revenu.
- Diminution des dépenses publiques par rapport au P.I.B et... augmentation du taux de l'épargne domestique.

Section II : Subventions indirectes évaluation du coût budgétaire des exonérations fiscales :

Il convient de retracer d'abord l'évolution de la fiscalité immobilière avant de présenter un essai d'évaluation du coût budgétaire; des exonérations pour réfléchir par la suite à la manière la plus rationnelle de résorber le déficit au logement en remplaçant les faveurs fiscales par des aides directes et ciblées surtout pour la population à revenu faible.

§1. Recettes fiscales immobiliers :

A. Evolution de recettes fiscales centrales :

Comme nous l'avons déjà précisé au début de notre étude la fiscalité immobilière n'est pas un tout homogène, elle se dissout dans la fiscalité générale.

Le tableau ci-après retrace l'évolution de la fiscalité en générale durant les années 1995, 1996 et la part de chaque impôt dans le PIB.

Tableau n° 7 : Evolution des recettes fiscales en 1995 et 1996

	en millions de dirhams		en pourcentage du PIB non agricole	
	1995	1996	1995	1996
PIB total	276.878	316.748		
PIB non agricole	264.058	294.172	100,0	100,0
Recettes fiscales totales 1/	62.389	67.928	23,6	23,1
Impôts directs	17.666	21.030	6,7	7,1
IGR	7.706	8.453	2,9	2,9
IS	5.148	6.949	1,9	2,4
TPPRF	1.355	1.694	0,5	0,6
TPA	214	274	0,1	0,1
TPCA	0	30	0,0	0,0
TPI	373	482	0,1	0,2
Patente	1.319	1.681	0,5	0,6
TU	440	460	0,2	0,2
Autres	1.111	1.007	0,4	0,3
Impôts indirects	30.064	31.743	11,4	10,8
TVA totale	15.821	17.743	6,0	6,1
TVA interieure	6.897	8.052	2,6	2,7
TVA a l'importat°	8.924	9.876	3,4	3,4
TIC	5.587	5.655	2,1	1,9
Tabacs	4.556	4.690	1,7	1,6
Autres	1.041	965	0,4	0,3
Produits énerge- tiques	8.656	8.160	3,3	2,8
Droits de douane	11.843	11.852	4,5	4,0
Droits d'importat°	5.460	5.862	2,1	2,0
PFI	6.351	5.958	2,4	2,0
Autres	32	32	0,0	0,0
Enregistrement et timbre	2.816	3.303	1,1	1,1

Source : Direction du Trésor.

1- Recettes fiscales y compris parts de la TVA, de la patente et de la taxe urbaine revenant aux collectivités locales.

La première constatation à faire est celle du volume de la T.V.A qui constitue la première recette fiscale marocaine et représente 6% du P.I.B non agricole (et 5,5 du P.I.B total) avec un volume de 17,9 milliards de dirhams et dont 55% provient de la T.V.A sur produits importés. Les recettes de la T.V.A soit 12,53 MDH reviennent à l'état à raison de 70%, les collectivités locales disposent des 30% restant soit un montant de 5,37 milliards de dirhams.

Si on se limite aux impôts immobiliers, la taxe urbaine n'a connu qu'une sensible augmentation, suivi de la taxe sur les profits immobiliers.

La fiscalité marocaine actuelle est le résultat d'une succession de phases de transformations. Ces dernières ont abouti à une structure caractéristique des pays en décollage même si les impôts indirects demeurent dominants.

La pression fiscale est passée d'environ 26% en 1994 à 23% en 1995, le Maroc se place dans les ordres de grandeur de la pression fiscale de nombreux pays développés.

Toutefois, il serait intéressant de savoir combien coûte à l'état les différentes atténuations fiscales accordées au secteur de l'immobilier afin de pouvoir en apprécier l'opportunité.

§2. Le coût des atténuations et faveurs fiscales :

A part le secteur de l'agriculture qui bénéficie d'une totale exonération, c'est certainement l'immobilier qui jouit du traitement fiscal le plus exceptionnel, ceci s'explique par l'importance du logement dans le maintien de l'équilibre économique et social.

A travers les mesures d'encouragement du secteur immobilier, l'état projetait d'augmenter l'offre en apportant un soutien au secteur privé pour répondre aux besoins en logement.

Avant de présenter une estimation de ces faveurs fiscales, il serait intéressant d'en rappeler le contenu dans le tableau suivant.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau n° 8 : Tableau récapitulatif des faveurs fiscales accordées au secteur de l'immobilier.

Nature de l'impôt	Exonérations, atténuations fiscales	Observations particulières
Droit d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none"> -Droits ramenés à 2,5% pour les locaux à usage exclusif d'habitation (sous certaines conditions) -Droit réduits à 1,25% pour local à usage exclusif d'habitation de superficie couverte < à 100 m² et V.I.T < à 200 000 DH. 	<ul style="list-style-type: none"> -Exonération des associations syndicales de propriétaires urbains . -Exonération des actes constitutifs des sociétés coopératives d'habitations agréées.
Taxe sur les profits immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> -Exonérations de la taxe sur les profits immobiliers si la durée de possession est de 8 ans. -Exonération de la P.S.N/T.P.I. (le taux normal de 10% a été supprimé puisque le taux de la T.P.I est passé de 15 à 20% a/c du 2/1/96. -Exonération des cessions dont la valeur totale n'excède pas 60.000DH. -Exonération de la première revente de logement économiques dans 5 ans années de constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> -Exonération des cessions de droit indivis d'immeubles agricoles situés à l'extérieur des périmètres urbains entre cohéritiers et co-indivisaires à condition que la durée de détention des biens ou de l'existence de l'indivision excède 4 ans. -50% pour les zones urbaines de Casablanca, Rabat, Fès, Marrakech, Agadir, Oujda. -100% pour les autres zones.
Taxe urbaine	<ul style="list-style-type: none"> -Abattement de 75% de la valeur locative de la résidence principale et de la résidence mise gratuitement à la disposition des ascendants immédiats. -Exonérations de 5 ans pour toutes les constructions nouvelles et additions aux constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> -Exonérations des immeubles appartenant à des sociétés coopératives agricoles et leurs unions. -Exonérations prévus à l'article (3BO N° 4027 du 3/1/90 : exemptions permanentes)
L'impôt général sur le revenu	<ul style="list-style-type: none"> -Déductibilité des intérêts sur prêts pour l'acquisition de logement à usage d'habitation principale. (limitée à 10% du revenu global imposable). -Exonération des revenus fonciers mis gratuitement à la disposition des ascendants descendants. -Exonération temporaire des revenus fonciers pendant les 3 ans suivant l'achèvement de la construction. -Cotisation minimale ramenée à 0,5% pour les promoteurs immobiliers, les lotisseurs et les marchands de biens -Déduction d'une provision de 3% du résultat fiscal, avant impôt, par des personnes physiques en vue de l'acquisition ou la construction de logements pour les employés ou crédits immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> -Abattement de 25% des plus-values nettes de cessions d'éléments d'actif si la durée de possession a été entre 4 et 8 ans. -Abattement de 50% si la durée est supérieure à 8 ans.
La taxe sur la valeur ajoutée	<ul style="list-style-type: none"> -La réduction du taux de 19% à 14% avec droit de déduction pour les travaux immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> -Exonération totale de la T.V.A dans le cadre du projet de 200.000 logements.

Tableau n° 9 : Tableau récapitulatif des faveurs fiscales accordés au secteur de l'immobilier (en chiffres).

Libellé	Millions de DH.
-Bonification des intérêts	190,9
-Exemptions de l'impôt sur le revenu	116,0
-Exemptions de l'impôt sur les plus value	569,4
-Exemptions de la taxe urbaine	23,6
Total	894,6

Source : Extrait du rapport de l'habitat- Banque Mondiale 1995- Estimations de 1992 ⁽¹⁴⁾.

Le manque à gagner est ainsi estimé par la banque mondiale pour l'année 1992 à 894,6 millions de dirhams. En 1995, les estimations ⁽¹⁵⁾ faites par des spécialistes de l'habitat avancement le chiffre d'un milliard de dirhams environ du manque à gagner à travers les faveurs fiscales accordées au secteur de l'immobilier soit un taux de 1,5% des recettes totales du royaume et 6,5% des impôts directs.

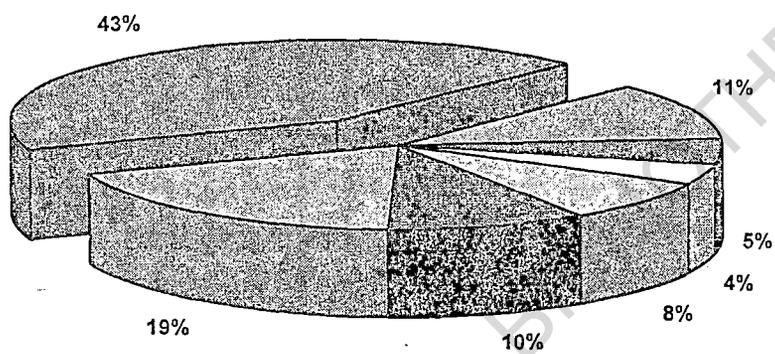
En appliquant le taux que représentent ces exonérations dans les recettes totales de 1996 nous obtiendrons un montant de 1 milliard 366 millions de dirhams.

Certes ces estimations sont insuffisantes et leur mode de calcul est sujet à caution, elles nous permettent de relever les remarques suivantes :

¹⁴ Ce tableau a été contesté par le ministère de l'habitat qui a qualifié ces estimations d'exagérées.

¹⁵ Etude relative aux aspects financiers et fiscaux du logement au Maroc.

Graphique n°1 : Subventions au secteur de l'habitat
estimations pour 1992



1. D'abord le caractère exagéré des estimations concernant les plus values; en effet le montant y afférent comprend -probablement- la tranche inférieure à 60.000 DH (prix de vente), et les plus values exonérées dans le cadre des logements affectés à l'habitation pour une durée dépassant 8 ans.
2. La déductibilité des intérêts nous semblent surestimé, comparé au volume des recettes de l'impôt général sur les revenus salariaux.

Une tentative d'estimation de la "dépendance fiscale" ⁽¹⁶⁾ à travers des données statistiques et des entretiens avec les responsables de la gestion de ces impôts, a débouché sur les résultats suivant :

Estimation du coût des exonérations fiscales (pour l'année 1995).

Nature de l'exonération	(Montant en millions de dirhams)
- Coût des exonérations IS et IGR	165
-Exemptions des plus values	240
-Déductibilité des intérêts	47
-Exemption de la Taxe urbaine	43
-Bonification des intérêts	210
Total	705

Estimation personnelle.

¹⁶ Par dépense fiscale, il faut entendre l'action volontaire et délibérée des pouvoirs publics de minoration de l'impôt au moyen de mesures fiscales dérogatoires à la structure normative établie, afin de réaliser un certain nombre d'objectifs à caractère économique et social.

Méthode de calcul :

- Les exonérations concernant l'IGR et l'IS sont estimées par les services des impôts à 165 Millions de dirhams dont 75% est constituée par des sociétés.
- Le coût des exemptions des plus values a été calculé comme suit : la PSN/TPI (participation à la solidarité nationale sur la taxe des profits immobiliers) est de 60 Millions de dirhams pour l'année 1995. Or cet impôt constitue 25% de l'impôt théorique normalement dû en l'absence d'exonération d'où le coût de la dépense fiscale a ce niveau est égale à $60 \text{ M} \times 4 = 240 \text{ M.DH}$
- La déductibilité des intérêts a été estimé par rapport à l'I.G.R sur salaire et en fonction des tranches de revenus des candidats au logement.
- L'exemption de la taxe urbaine est une donnée statistique (par le service qui s'en charge).
- La bonification d'intérêt est calculée d'après le rapport annuel du C.I.H.

Commentaire du tableau :

D'après le tableau ci-dessus et compte tenu des ajustements que nous sommes proposés d'effectuer, le coût des exonérations fiscales demeure important (soit l'équivalent de la part du budget de l'état affectée au ministère de l'habitat en 1993). L'idée avancée de remplacer les différents "gadgets fiscaux" par des subventions directes et transparentes reste plausible.

Tableau n° 10 : Subventions au secteur de l'habitat⁽¹⁷⁾.

Estimations pour 1992.

Nature de subvention	En millions de DH	%
-Transferts aux promoteurs	383	11
-Ristournes d'intérêt	190	5
-Avantages fiscaux: déductibilité intérêts	156	4
-Subventions incorporées dans le prix des lots destinés aux ménages à faible revenu	280	8
-Subventions incorporées dans le prix des lots destinés aux ménages à revenu élevé	336	10
-Subventions incorporées dans les loyers	648	19
-Exemptions et dépenses fiscales	1501	43
Total	3494	100

Source : Banque Mondiale Rapport habitat 1995.

D'après ce tableau les exemptions et avantages fiscaux représentent la subvention la plus consistante parmi celles qu'accorde l'état au secteur de l'habitat avec un taux de 47,5%.

L'estimation des subventions publiques se chiffre à 3,5 milliards de dirhams soit l'équivalent d'environ 5% du budget de l'état.

L'instrument fiscal ne peut à lui seul résoudre la crise de logement. Aussi convient-il de souligner l'importance des exonérations dont bénéficie le secteur de l'immobilier qui

¹⁷ Rapport banque mondiale : stratégies de l'habitat 1995. Précaution : Il s'agit d'une estimation approximative basée sur des calculs théoriques. Dans la pratique ces montants peuvent connaître des variations importantes. (voir estimation personnelle).

ne profitent, en fin de parcours, qu'aux détenteurs de gros revenus. Les objectifs visés par les pouvoirs publics; à travers ces avantages fiscaux, à savoir résorber le déficit de logement et loger les plus démunis, n'ont pas été atteints. C'est la raison pour laquelle l'état en concertation avec les collectivités locales lancent des études dont le but est d'optimiser leur intervention dans le secteur en accordant des subventions directes aux candidats au logement dont la solvabilité est de plus en plus affaiblie par l'augmentation du coût de la vie et une inflation galopante

Section III : Evolution de la fiscalité immobilière des collectivités locales :

Depuis l'avènement de la réforme de la fiscalité locale en 1989, son produit a connu un rythme de développement intéressant environ (15% par an). Bien qu'il soit prématuré d'opérer une évaluation objective et exhaustive de la réforme de la fiscalité locale, il serait intéressant de tenter une évaluation globale basée sur les données recueillies pour l'année 1994⁽¹⁸⁾.

Les principales taxes portant sur l'immobilier sont constituées par :

- la taxe d'édilité (impôt géré par l'administration centrale pour le compte des communes).
- La taxe sur les opérations de construction.
- La taxe sur les opérations de morcellement.
- La taxe sur les opérations de lotissement.
- La redevance des saillies.

¹⁸ Année dont les données sont disponibles au ministère de l'intérieur.

A cela, s'ajoute le produit des impôts d'état réaffectés soit totalement ou partiellement. Il s'agit de l'impôt des patentes, de la taxe urbaine, et de la taxe sur la valeur ajoutée (30%).

Au titre de l'année 1994 les réalisations en matière de recettes de la fiscalité locale sont de l'ordre de 3.470 MDH (trois milliards quatre cent soixante dix millions de dirhams) soit environ 30% des recettes globales et 53% des recettes de fonctionnement.

Tableau n° 11 : Importance des ressources fiscales transférées (1994).

Les ressources locales	En millions DH	%
-La taxe d'édilité	1067	12,53
-La taxe urbaine	360	4,23
-Patente	1108	13,01
-T.V.A (30% versés aux communes)	4509	52,94
-Sous total des revenus transférés	7044	82,71
-Droit de construction	141	1,66
-Droit de lotissement	39	0,46
-Droit de morcellement	8	0,09
-Droit de saillies (*)	60	0,70
-Autres sources locales	1225	14,38
. Total	8517	100%
.% des recettes fiscales nationales	11,57%	

Source: Rapport sur les aspects financiers et fiscaux du financement de logement au Maroc 1997.

(*) Les droits de saillies ont fait l'objet de dégrevements pour se réduire à une recette totale de 29,6 M DH.

Commentaire :

- L'essentiel des revenus locaux est constitué par les taxes et impôts transférés par l'administration centrale (82,71%).
- La fiscalité locale est urbaine.
- Les taxes purement locales constituent moins de 18% des ressources communales.
- La taxe d'édilité représente à elle seule le tiers de la fiscalité locale.

Par ailleurs, l'affectation de 30% du produit de la T.V.A permet aux communes de disposer d'une ressource importante sinon la première dont le caractère est sûr et évolutif. La répartition des recettes de cet impôt se fait sur la base du critère démographique au niveau des différentes collectivités locales.

Tableau n° 12 : Evolution des taxes locales relatives à l'immobilier (en millions de dirhams).

Nature de la taxe	1991		1992		1994	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
-Taxe d'édilité	1059	46,8	799	33,3	1067	38,34
-Taxe sur les opérations de constructions	132	5,8	134	5,6	141	5,07
-Taxe sur les opérations de lotissements	12	0,5	14	0,6	39	1,40
-Taxe sur les opérations de morcellement	6	0,3	8	0,3	8	0,28
-Redevance sur les saillies	-	-	-	-	60	2,16
-Taxe urbaine	95	21,9	305	12,7	360	12,94
-Impôts des patentes	559	24,7	1139	47,5	1108	39,81
	2263	100%	2399	100%	2783	100%

Source : Ibid.

On remarque que les taxes de provenance locale connaissent une évolution très timide surtout au niveau des lotissements cette tendance est confirmée par le constat général

de : d'une part "la sous imposition du foncier urbain", et l'inélasticité de l'offre de terrain d'autre part. La taxe d'édilité et la patente se taillent la part du lion dans les recettes immobilières locales.

Les taxes locales immobilières ont connu une évolution de 16,8% en 1994 (par rapport à 1991). Cette évolution reste en deça des espérances des responsables locaux.

Ces derniers souffrent d'un manque de maîtrise de la précision, et un faible taux de recouvrement.

Tableau n° 13 : Taux de prévision et de recouvrement et des collectivités locales.

	Taux de prévision	Taux de recouvrement
Communes urbaines	38%	41%
Communes rurales	66%	75%

Source: Entretien avec un responsable de la fiscalité locale.

Il est clair que les collectivités locales doivent améliorer leur taux de recouvrement. Cette situation dénote d'un disfonctionnement obérant leur (les collectivités locales) budgets, par des dépenses de gestion fiscale dont les recettes restent en deça des montants prévus.

La fiscalité locale en vigueur depuis 1990 et même avant la réforme a toujours pris comme assiette de référence l'immobilier. Ce choix est justifié par le fait que les communes n'ont de richesse stable et évolutive que les biens immobiliers.

Tableau n° 14 : EXONERATIONS ACCORDEES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES AU SECTEUR DE L'IMMOBILIER.

Nature de la taxe	Exonérations	Références
-Taxe sur les terrains non bâtis	-Exonération de terrains acquis depuis moins de trois ans. -Exonération des terrains non desservis par les réseaux de distribution d'eau et d'électricité	-Article 88 du texte régissant la fiscalité locale.
-Taxe sur les opérations de construction	-Exonération des opérations de construction des logements économiques	-Article 157 fiscalité locale
-Taxe municipale sur l'autorisation de construire	-Exonération des opérations de construction de logement à usage exclusif d'habitation dont la superficie couverte est inférieure à 100 m ² et la valeur immobilière totale ne dépasse pas 200000 DH	-Circulaire de ministère de l'intérieur en date du 5 décembre 1995.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Conclusion chapitre II :

Au terme de ce chapitre force est de constater que l'état reçoit autant que ce qu'il dépense en matière de logement en terme budgétaire.

En effet, nous avons pu relever que les dépenses du ministère de l'habitat se chiffre à plus de 700 MDH (en 1993) alors que la dépense fiscale se chiffre à 705 MDH (selon notre estimation).

Ce constat nous permet de faire les remarques suivantes :

- d'une part les dépenses de l'Etat allouées au ministère de l'habitat sont faibles (soit 1% du PIB) par rapport à l'importance de la mission économique et surtout sociale de ce département.

- D'autre part l'inéfficacité de la dépense fiscale (coût des exonérations) à stimuler l'offre privée de logements surtout celle destinée au grand nombre.

C'est la raison pour laquelle l'Etat dans le cadre d'une nouvelle politique de logement procède à des études d'opportunité de subventions directes et transparentes à allouer au détenteurs de bas revenus.

CONCLUSION DE LA PARTIE I :

La fiscalité immobilière est assez diversifiée aussi bien au niveau de l'état qu'au niveau des collectivités locales. Elle est arrivée à prendre forme au sein de la fiscalité générale. Mais ce volet de la fiscalité manque encore d'efficacité et d'efficience.

Par ailleurs, les différentes exonérations accordées au secteur de l'immobilier, malgré leur importance, elles n'ont pu contribuer au renforcement de la production du logement dit "économique" que peu ou prou. C'est la raison pour laquelle l'état prévoit de remplacer ces faveurs fiscales par des subventions directes et ciblées pour loger les plus démunis.

Aussi, l'état dans sa nouvelle stratégie a unifié les exonérations pour tous les secteurs d'activité (charte de l'investissement) pour éviter que les capitaux se précipitent vers le secteur qui bénéficie de plus de faveurs fiscales pouvant déboucher sur un déséquilibre économique et social.

DEUXIEME PARTIE

L'IMPACT DE LA FISCALITE
IMMOBILIERE SUR LA PRODUCTION
DE LOGEMENT

CHAPITRE I : APPRECIATION DE LA CHARGE FISCALE PAR RAPPORT AU COUT D'UNE OPERATION IMMOBILIERE.

INTRODUCTION :

L'étude de l'impact de la "fiscalité immobilière" sous entend la détermination de l'agent économique qui supporte en définitive la charge fiscale et à quel degré.

Théoriquement, l'incidence fiscale n'est jamais directe, cette vision amène à la reconnaissance du consommateur comme celui qui supporte en dernière instance l'impôt. Dans la pratique l'impact d'un impôt n'est pas gouvernable, et le législateur ne peut pas prévoir tous les cas qui peuvent se présenter. En effet, ils sont fonction des circonstances économiques et sociopolitiques qui ne sont pas des données stables.

Par ailleurs, déterminer avec précision l'impact de la fiscalité immobilière ou tout autre forme d'impôt s'avère une affaire assez délicate. Mais, chaque méthode d'analyse a son importance et conduira nécessairement à une vision même partielle de l'incidence de tel ou tel impôt sur la population cible. L'évaluation de la charge fiscale que nous nous proposons de réaliser va être menée en terme de filière. La notion de filière est entendue au sens de Vincent et Royon⁽¹⁹⁾ qui distinguent les principales filières "en fonction de l'agent dominant le processus de production, cette domination se définissant elle-

¹⁹ -Vincent M: in "La formation du prix de logement"
ed. Economica, Paris 1986.

- Royon M: in "pour une civilisation urbaine"
ed. France-Empire. Mont rouge 1975.

même comme le pouvoir de choisir entre plusieurs mode possibles d'organisation du procès de travail sur le chantier et d'assurer l'interface avec les autres intervenants en amont et en aval, en particulier à travers le contrôle de l'approvisionnement en matériaux".

Pour distinguer les différentes filières, l'élément retenu est l'acteur qui les anime et non la technologie qu'elles emploient, nous avons repéré quatre filières :

1. Promoteur - Entreprise - Organisée
2. Promoteur - Tâcheron
3. Auto-promoteur - Tâcheron
4. Auto- constructeur Mâalem.

Graphique n°2 : Répartition de la production entre les différentes filières

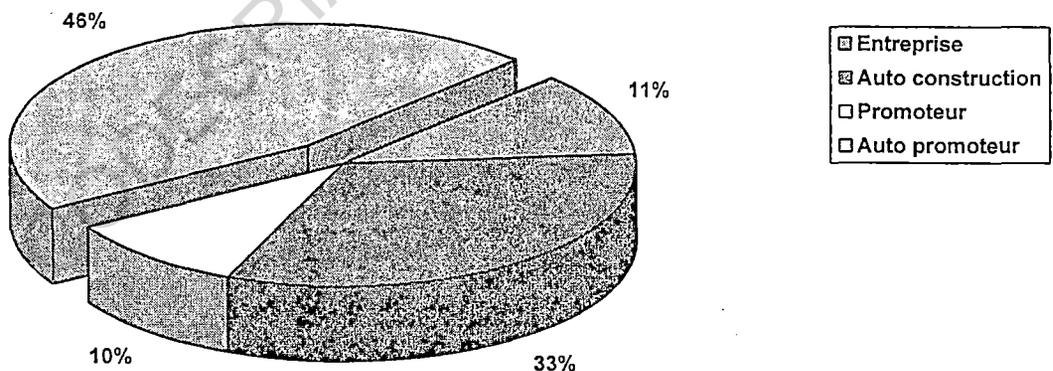


Tableau n° 15 : Structure du coût de logement par filière (1993) :

Critère	Filière promoteur Entreprise organisée	Filière Promoteur Tâcheron	Filière auto- promoteur Tâcheron		Filière auto- constructeur Maâlem
			H.M	Villa	
Coût au m ² de plancher par filière	1400 DH/m ²	1520 DH/m ²	1615 DH/m ² villa 1120 DH/m ² H.M.		680 DH/m ²
Structure du coût de la construction par filière					
-Gros oeuvre	53,6%	45,9%	57,8%	47,6%	73,7%
-Second oeuvre	46,4%	54,1%	42,2%	52,4%	26,3%
.Revêtement	15,0%	14,1%	14,0%	14,2%	-
.Menuiserie	13,9%	15,8%	13,2%	16,8%	-
.Plomberie	7,0%	7,6%	4,8%	7,8%	-
.Electricité	5,0%	5,9%	3,4%	3,7%	-
.Peinture, Vitrerie	5,5%	7,6%	5,5%	8,0%	-
.Autres travaux	-	2,7%	0,3%	1,2%	-
Participation à la production nationale de logement	9%	12%	42%	4%	33%

Source : Enquête TEAM - International.

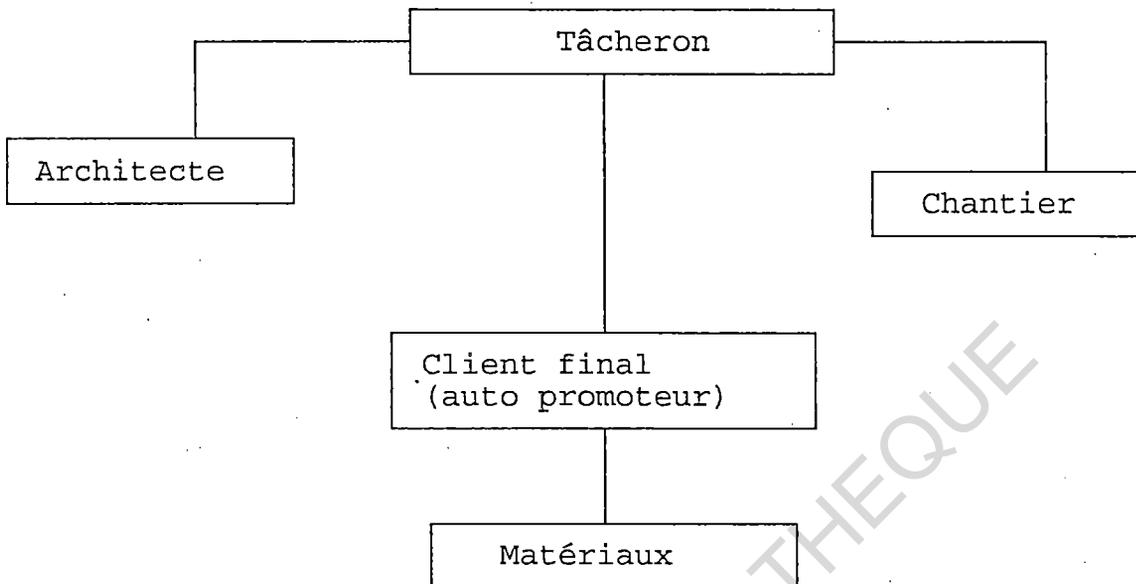
D'après ces résultats, l'analyse du processus de production du logement a permis de relever le rôle important de la filière "Auto promoteur - Tâcheron" et "auto promoteur Maâlem" qui interviennent à eux seuls pour 4/5 des logements produits annuellement.

Dans ce cas c'est la production réglementaire réalisée par la filière "auto-promoteur-Tâcheron" (produit à elle seule 46% des logements) qui fera l'objet de notre analyse.

Cette filière doit sa dénomination au fait que le destinataire final de l'ouvrage assuré lui même la fonction de promoteur.

Cette filière se caractérise, d'une part, par une production de logements à "la commande", et d'autre part par un recours au tâcheronnat en général.

Schéma n° 2 d'organisation "filière auto promoteur-Tâcheron".

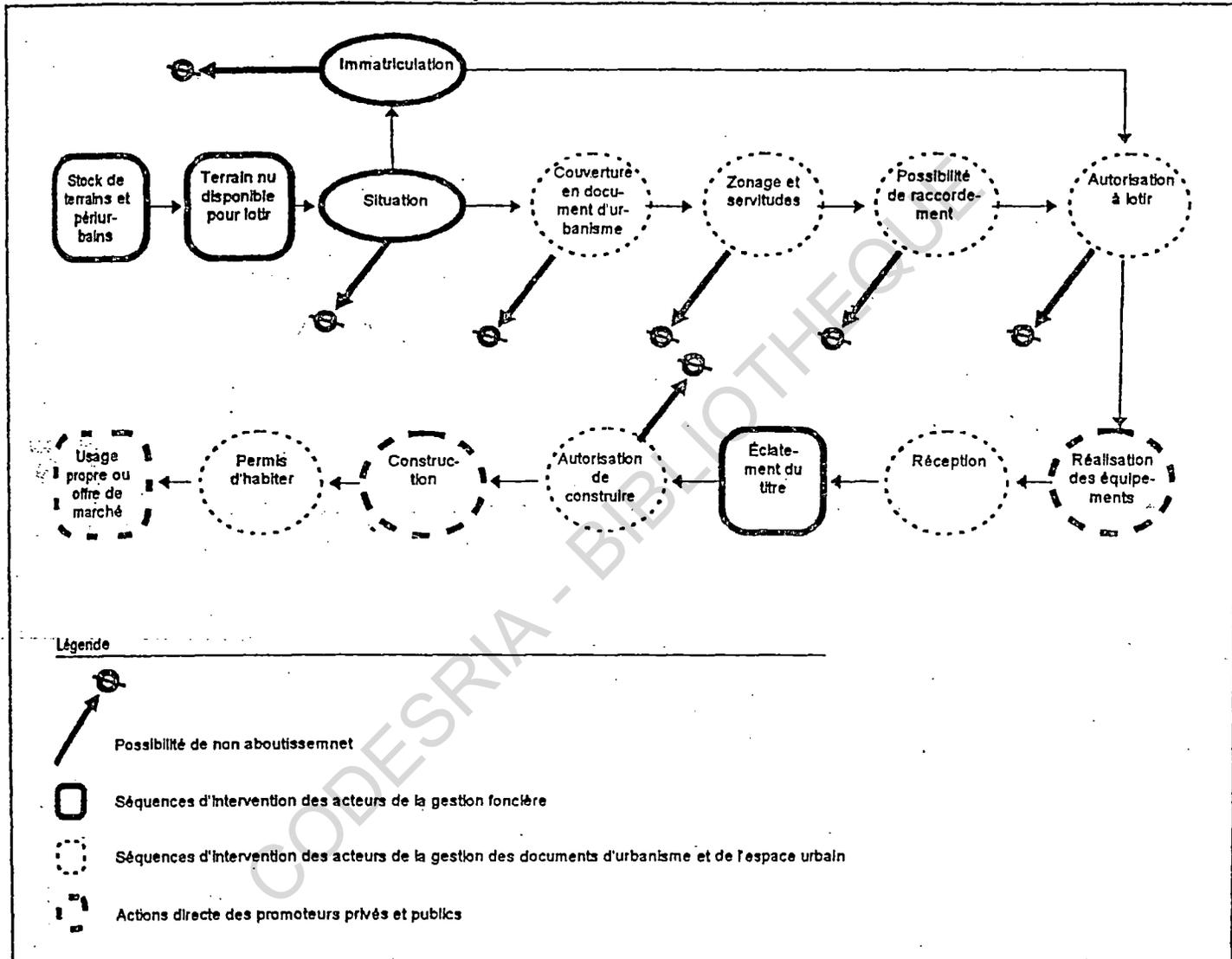


Source : TEAM-International

Le processus technique d'élaboration du logement revêt un caractère original (particulier) par rapport au processus des produits industriels. Il comporte le plus souvent quatre phases :

- Le montage de l'opération : maître d'ouvrage qui décide de l'opportunité de l'opération.
- La conception du projet : maître d'oeuvre qui conçoit l'ouvrage
- L'organisation et la réalisation des travaux entreprise de travaux matériaux de construction. Producteurs....
- La réception de l'ouvrage : assurée par le maître d'ouvrage.

Schéma n° 3 : La trajectoire réglementaire des terrains constructibles.



D'après le schéma de : H. BEGDOURI, M. BELAYACHI dans *La restructuration de l'habitat clandestin: La question de la réglementation*, in *Al Maouil* n° 3 Mai 1992, p12.

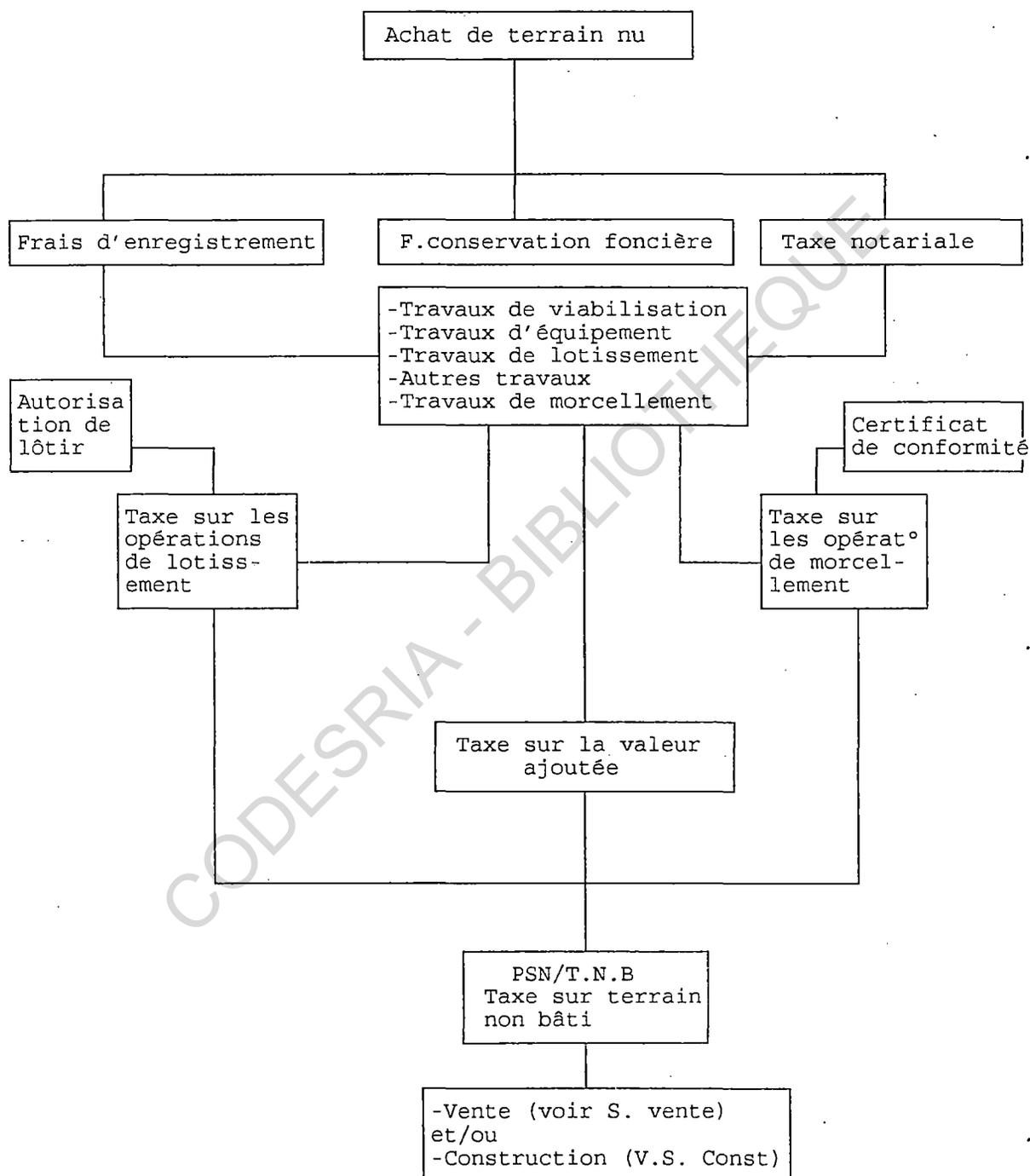
Cette partie comportera une étude de l'impact de la fiscalité immobilière sur la production de logement (dans un premier chapitre), en passant en revue les différents stades du processus de production : lotissement, construction et son affectation.

Et dans un deuxième volet (Ch II) apprécier le degré d'adaptation de la fiscalité immobilière aussi bien au niveau du producteur et de l'utilisation d'une part, qu'au niveau de l'état en tant qu'instrument de sa politique générale en matière de logement.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Section I Fiscalisation d'une opération de lotissement.

Schéma n° 4 : SCHEMA SIMPLIFIE DE LA FISCALISATION D'UNE OPERATION DE LOTISSEMENT



Source: Construction personnelle.

§1. Présentation de l'opération de lotissement :

Le coût d'équipement et de viabilisation d'un lotissement dépend des facteurs suivants :

- . la topographie du terrain
- . la nature juridique du terrain
- . l'équipement hors-site
- . les types de lots réalisés
- . la qualité des équipements
- . la densité des équipements
- . la région économique.

Par ailleurs la nature des capitaux investis joue un rôle non négligeable. En effet, si le lotisseur recourt à la banque pour financer le projet il supportera des frais financiers à hauteur des crédits contractés auprès de l'organisme financier.

A cela s'ajoute le prix du terrain à lotir qui est en général le point de départ de cette opération.

La structure du coût de lotissement (réglementaire) se présente comme suit :

- le terrain
- les études
- les équipements
- les frais divers.

Le lotisseur qui mobilise des capitaux pour acquérir un terrain et le valoriser agit généralement en tant que capitaliste; il procède à la technique du "compte à rebours":

- Il examine les prix des terrains à construire avoisinants à partir de là, il fixe le prix de vente de ses lots.
- Il retranche sa marge bénéficiaire et ses frais d'équipement ses frais d'agence, de banque...

Bien entendu si la demande est forte, le lotisseur peut réaliser des plus values foncières très importantes.

Ainsi, ce n'est qu'après avoir procédé à l'estimation du gain que le lotisseur décide de la réalisation de l'opération. Notons, au passage, que certaines opérations de lotissements durent plusieurs années à cause des lenteurs administratives qui valorisent le terrain d'une part, d'autre part exige du lotisseur une disponibilité d'argent qu'il ne peut fructifier qu'à moyen terme. C'est la raison pour laquelle la plupart des lotisseurs appartiennent à la classe aisée, ou sont déjà de gros promoteurs immobiliers.

Pour notre analyse, c'est le facteur fiscal qui nous intéresse en tant qu'élément du coût de l'opération et que le lotisseur arrive à répercuter sur le prix final supporté par le consommateur en fin de parcours.

§2. Illustration d'une opération de lotissement :

- Prix d'acquisition du terrain	720.000 DH
- Superficie	20.800 m ²
- Superficie constructible après équipement (taux de chute de 37,5%)	13.000 m ²
- Coût des travaux d'équipement ⁽²⁰⁾ et de viabilisation, plus la TVA (14%) : coût total est de :	770.302 878.144

²⁰ Pour faciliter l'analyse nous allons appliquer le taux réduit de 14% sur les travaux de lotissement, les matériaux de construction sont taxés (à 19%).

- Financement de l'opération :
 - 60% .CIH prêt sur 10 ans à 11% l'an.
 - 40% .Apport personnel.
- Prix de vente : 1000 DH/100 Lots de 130m² chacun:
C.A= 13.000.000 DH.

Calcul de la charge fiscale du lotisseur

- Au niveau de l'acquisition du terrain :	
. Les impôts d'état : Prix d'achat :	720.000DH
- Droits d'enregistrements	
. taux réduit 5% ⁽²¹⁾	36.000
. Droit d'inscription à la conservation foncière	
. DAd valorem 1%	7.200
. D.fixe 75 DH	75
- Taxe notariale 1%	7.200
	770.475
Coût d'achat du terrain.	

Au niveau des travaux de lotissement:

- Impôt d'état:	
. PSN/TNB ⁽²²⁾ 1%	130.000
de la valeur vénale	
. TVA 14%	107.842,28
	237.842,28
Total =	

²¹ Le taux réduit 2,5 est appliqué sous certaines conditions, le taux normal étant de 5%.

²² N'est dû qu'après l'obtention du certificat de conformité et si la vente des lots n'intervient pas durant les 3 années qui suivent.

- Taxes locales :

. Taxes sur les terrains non bâti	26.000
2 DH/m ²	
. Taxe sur les opérations de :	44.785
lotissement 5% du C des travaux	
. Taxe sur les opérations de	130.000
morcellement.	
Un Max 5% de la valeur vénale	
base de la PSN/TNB.	

Total = 200.785

Dans notre calcul, il est fait abstraction de l'impôt des patentes de l'IGR (ou l'IS). En effet, le code immobilier exonérerait les opérateurs dans l'immobilier (promoteur ou lotisseur) en matière de patente pour une durée de quinze ans, et même la charte actuelle de l'investissement exonère tout nouveau inscrit pendant cinq ans (en gardant seulement les décimes additionnels et centimes d'état). Au niveau de l'IGR et de l'IS le calcul de l'impôt dépend du résultat fiscal qui suppose l'existence et la tenue d'une comptabilité régulière, et cette comptabilité dépend de plusieurs paramètres notons seulement que si le lotisseur est une personne physique elle sera soumise à l'IGR au taux maximum de 44% du résultat fiscal obtenu. Par contre si c'est une société soumise à l'IS le résultat fiscal obtenu est imposé à hauteur de 35%.

Par ailleurs, le coût total de l'opération est estimé à
1.746.633⁽²³⁾ 60% = 1.047.979,8 FF* = 387 752,53

40% = 698653,2 (ce montant doit être majoré des
frais financiers supporté par le lotisseur).
soit un montant de 1.047.979,80 contracter par prêt auprès du
C.I.H supportant des frais financiers de 387.752 (DH) et le reste
consiste en un apport personnel de 698653,20 DH.

Enfin, il est à signaler que la charge fiscale est un
élément du coût de revient que le lotisseur arrive à répercuter
sur le consommateur final en cherchant à minimiser ses coûts et
à maximiser son profit.

²³ F.F: Frais financiers, cas fictif mais les taux sont
tirés d'une opération réelle de lotissement.

Tableau n° 16 : Tableau récapitulatif de la fiscalisation d'une opération de lotissement :

Rubrique	Taux	Montant	Pourcentage par rapport		
			au prix de vente	à la marge bénéficiaire	au prix de revient
Au niveau de l'achat du Terrain					
. Prix d'achat	+	720.000	5,54	6,78	30,41
. Frais d'enregist	5%	36000			
. Conservation foncière					
.D.Advalorem	1%	7200			
.D.fixe	50DH	50			
.Taxe nationale	1%	7200			
Coût de terrain		770450	5,92	7,25	32,54
Au niveau de l'opération de lotir					
-Coût des travaux de lotissement	+	770.302	6,89	8,26	37,09
.Impôt d'état	14%	107.842,28			
T.V.A					
PSN/TNB	1%	130.000			
.Taxe locales					
-Taxes sur les op de lotissement	5%	44.785			
-Taxes sur les op de morcellement (Max de 5%)	1%	130.000			
-Taxe sur les terrains Non bâti	2DH	26.000			
-Charge fiscale totale	+	489.102	3,89	4,60	20,66
-Frais financiers	+	387.752	2,98	3,65	16,38
-Coût total (de revient)		2367.156	18,20	22,26	100%
-Prix de vente		13.000.000	100%	122,26	549,18
-Marge bénéficiair		10.632.844	81,79	100%	449,18

Source : Construction personnelle.

Tableau des résultats : "Opération de lotissement".

Rubrique	Montant	% par rapport à la charge fiscale immobilière
- Prix de revient	2.367.156	20,66%
- Prix de vente	13.000.000	3,76%
- Marge bénéficiaire	10.632.844*	4,60%

* Ce montant doit être pris avec précaution car l'opération de lotissement subit les effets des retards administratifs. Par conséquent le taux d'inflation et les frais financiers doivent être pris en considération.

§3. Commentaire des résultats :

D'après notre exemple la charge fiscale totale s'élève à 489.077 DH ce qui représente un taux de 20,66% du prix de revient total, alors qu'elle n'est que de 4,60% de la marge bénéficiaire réalisé par le lotisseur.

Par rapport au prix de revient, la charge fiscale vient en troisième lieu après le prix des travaux de lotissement et d'équipement du terrain, et le prix d'acquisition du terrain donc, on peut dire que le facteur fiscal n'est pas contraignant dans cette opération.

D'un autre côté, si on compare cette pression fiscale à la marge bénéficiaire "énorme" (qui peut paraître utopique mais c'est la réalité dans la plupart des cas) réalisée par cet opérateur elle n'est que de 4,60% ce qui montre que non seulement c'est un taux faible mais aussi relève la "sous-imposition" foncière malgré les efforts de l'état et des collectivités locales. Ces dernières ont fait du secteur de l'immobilier leur

assiette d'honneur mais les faibles taux de recouvrement dénotent d'une méconnaissance et une défaillance au niveau de la gestion de ces taxes locales.

A titre indicatif : nous pouvons pousser l'analyse plus loin en supposons qu'il n'ya pas d'exonération et que c'est la seule opération qu'a réalisé ce lotisseur nous avons alors :

L'impôt des patentes:

(²⁴) 2,5% du CA =325000

- Si c'est une personne physique :

- non supposons que la marge bénéficiaire = Résultat
fiscal (B.N.R).

IGR = [10.632.844 x 44%] - 14700

=4.663.375 DH

Nous aurons la charge fiscale déjà calculée qui est de :

(fiscalité supportée le long de l'opération)

(+) 489102 DH

(patente)

(+) 325000

(IGR)

(+) 4663375

Total= 5477477

Ce qui constitue un taux de 42% du C.A réalisé et 51,51% de la marge bénéficiaire par rapport à notre exemple. Soulignons, cependant qu'en réalité le résultat fiscal reflète rarement cette situation, pour les besoins de l'analyse nous avons simplifié le parcours. Car, le lotisseur essayera de

²⁴ La taxe variable a été supprimée par la loi des finances 1997/98.

gonfler ses charges au maximum et son résultat fiscal durant les premiers exercices est généralement déficitaire car il ne comptabilise que les charges supportées.

Par ailleurs, le chiffre d'affaire se trouve lui aussi minoré cela peut s'expliquer, entre autre par la réaction psychologique de la plupart des professionnels à payer le moins d'impôt possible.

Enfin, certaines opérations de lotissements échappent à la fiscalité aussi bien étatique que locales en optant pour l'"illégalité".

C'est le stade de naissance et de bourgeonnement des quartiers clandestins qui deviennent une réalité incontournable dans le paysage urbain de nos villes.

Si le lotisseur est une société : (personne morale)

Nous retiendrons la marge bénéficiaire comme résultat fiscal puisqu'on ne peut pas estimer toutes les charges fictives ou réelles supportées par un lotisseur.

d'où :

Patente = 2,5% du CA

= 13.000.000 x 2,5% = 325000

I.S = 10.632.844 x 35%

= 3.721.495,4 DH

PSN/IS = 372149,54 DH

Total = 4.418.644,94 DH + 489120

Charge fiscale Totale = 4.907.746,94 DH

Nous aurons alors une charge fiscale à hauteur de 37,75% du CA, et aux taux de 46,15% de la marge bénéficiaire.

D'où, la première remarque qui s'impose d'elle même est que le lotisseur (ou tout autre opérateur dans l'immobilier) a intérêt de se constituer en société car la pression fiscale y est moins lourde qu'en étant personne physique soumise à l'IGR.

C'est l'une des raisons pour laquelle, on assiste aujourd'hui à la multiplication des lotisseurs (ou promoteurs) se constituant en société.

Aussi faut-il rappeler que la charge fiscale doit être appréciée par rapport au capitaux investis. Si on procède à une analyse simpliste, la marge bénéficiaire qu'a réalisé ce lotisseur est 4 fois et demi (10.632.844) le coût revient de l'opération (2.364.156) si on se tient à notre estimation de la charge fiscale totale (patente, IGR ou IS compris) le lotisseur partage à raison de presque la moitié les bénéfices qu'il réalise de cette opération immobilière à condition de remplir toutes les obligations fiscales qui lui incombent.

Section II : Cas d'appréciation de la charge fiscale dans une opération de construction :

L'offre privée de logement "réglementaire" est caractérisée par la prédominance de la filière "auto-promoteur tâcheron".

§1. Présentation d'une opération "d'auto promotion":

D'après la définition de A. Lehzam ⁽²⁵⁾ "l'auto-promotion ou l'auto-production du logement : est une production destinée totalement ou partiellement à l'utilisateur. Car le producteur peut mettre à tout moment une partie de sa construction en location domestique".

Sur le plan fiscal, on assimile cette opération à une "livraison à soi même". Cette dernière peut concerner la production d'immeuble ou de logement individuel.

Pour mieux approcher la charge fiscale, il convient de distinguer dans le cadre de la production de maison individuelle entre :- Maison économique.

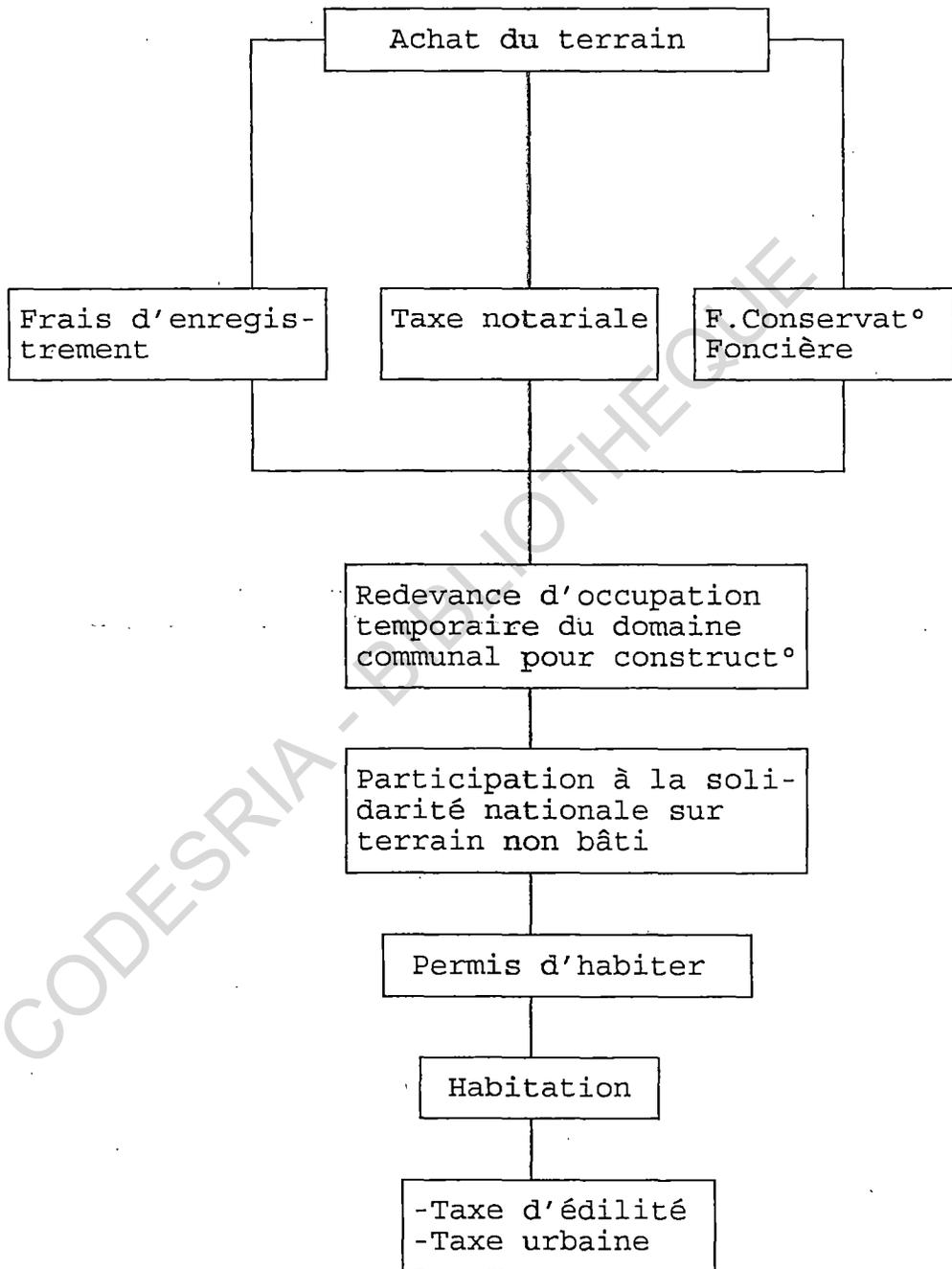
- Maison de moyen et haut standing (la fiscalité ne fait pas la distinction entre ces 2 types de standing).

et dans le cadre de la production d'immeuble entre :

- l'immeuble contenant des logements économiques dont la superficie est inférieure à 100 m² et la valeur immobilière totale ne dépassant pas 200 000 DH.
- et l'immeuble de haut standing.

²⁵ Logement urbain au Maroc "page 93 A.LEHZAM.

Schéma n° 5: SCHEMA D'UNE OPERATION D'AUTO-PROMOTION
CAS D'UN LOGEMENT ECONOMIQUE DESTINE A L'HABITATION
PERSONNELLE



Source : Construction personnelle.

**1er cas: Opération d'auto-construction d'un logement économique
(type Marocain).**

Une personne acquiert un terrain d'une superficie de 100 m², il est édifié une construction dont la superficie couverte est de 239 m². La construction est destinée à l'habitation personnelle.

Cette opération remplit bien les conditions prévues par les dispositions de l'article 7, 2° de la loi relative à la T.V.A n° 30-85 qui exonère ce type d'opération.

- Appréciation de la charge fiscale.

- Prix du m ²	= 1200 DH
pour un R+2 (rez de chaussée et deux étages)	
- Prix du terrain	= 120.000 DH
- Prix total de la construction	
= 1760 ⁽²⁶⁾ DH x 2.39m ²	= 420.640 DH

1. Au niveau de l'acquisition du terrain :

- Prix d'acquisition	120.000
- Droit d'enregistrement 2,5%	3.000
- Droit de conservation foncière	
. Droit ad valorem 1%	1.200
. Droit fixe	50
- Taxe notariale	1.200

Charge fiscale foncière = 5.450

²⁶ Moyenne calculée d'après des cas concrets.
(Enquête Team-International).

2. Au niveau de la possession et la construction du terrain:

Impôt d'état :

P.S.N / TNB : 120000 x 1% 1200

- Taxes locales:

. Taxe sur les terrains non bâtis 200

2 DH x 100

. Taxe sur les opérations de construction 30 DH/m² 7170

(Metre carré planché soit 239 m²)

. Redevances d'occupation temporaire du domaine communal (supposons 10 mètres à 40 DH). 400

Total = 8970

La charge fiscale totale supportée:

5450

+8970

= 14420

Graphique n°3 : Fiscalisation d'une opération d'auto promotion de logement économique

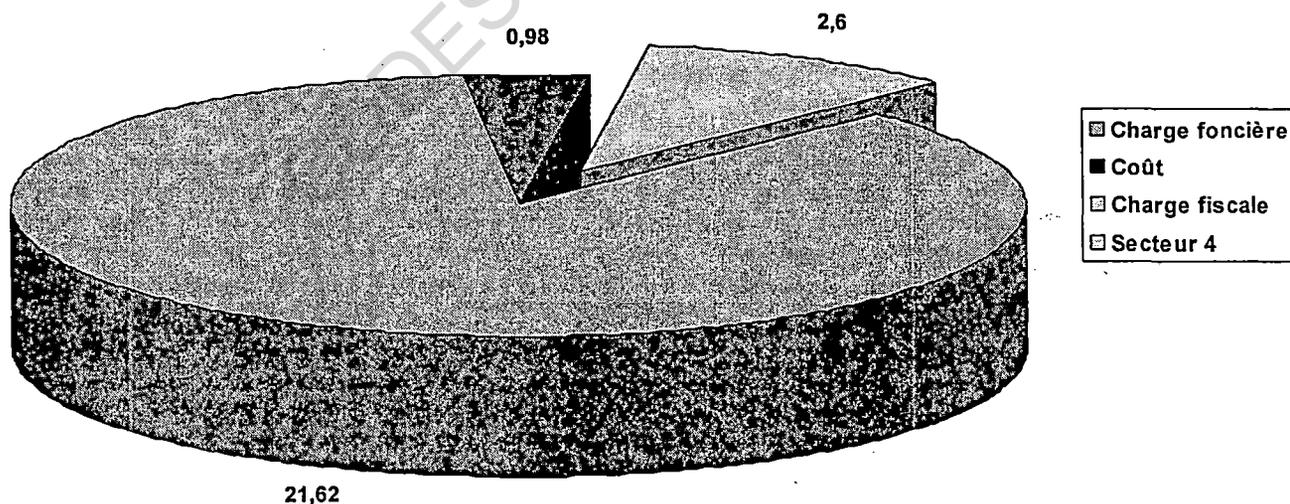


Tableau n° 18 : Tableau récapitulatif : la fiscalisation d'une opération "d'auto-promotion" cas d'un logement économique.

Rubrique	Base ou taux	Montant	% par rapport au coût global
-Achat de terrain et charge foncière		120.000	21,62%
- D.E	2,5	3.000	
- C.F			
.D.Adv	1%	1.200	
.D.F		50	
-Taxe notariale	-	1.200	
Total CH.F (au niveau de l'appropriation du terrain)	-	5.450	(0,98%)
-Travaux de construction G.O, S.O, Finition	-	420.640	75,78%
Charge fiscale			
-PSN / TNB	1%	1.200	
-TNB	2DH	200	
-Taxe sur les opérat° de construction	30DH	7.170	
-Redevances d'occup. temporaire du domaine communal (10 m²)	40DH	400	
Total charge fiscale (Construction)	-	8.970	(1,61)
Charge fiscale totale de l'opération	-	14.420	2,60%
Coût global du logement	-	555.060	100%

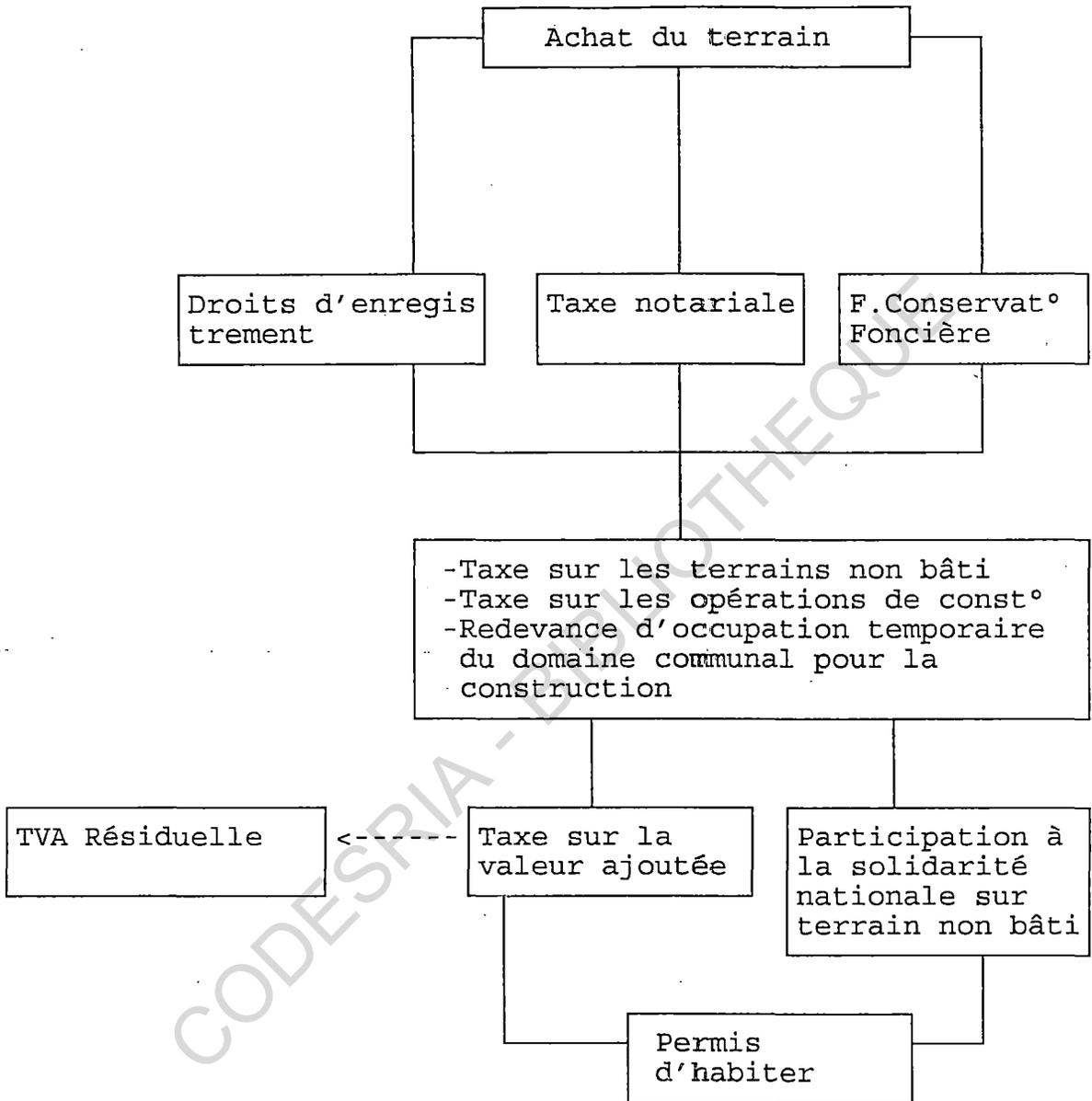
Source : Construction personnelle.

Commentaire :

Le 1er constat : la fiscalité immobilière est très faible dans le prix de revient d'un logement individuelle "économique" ceci est dû aux diverses atténuations fiscales auxquelles l'état a procédé depuis ces dernières décades afin d'encourager les candidats au logement à résoudre la crise immobilière en construisant eux même leur propre logement.

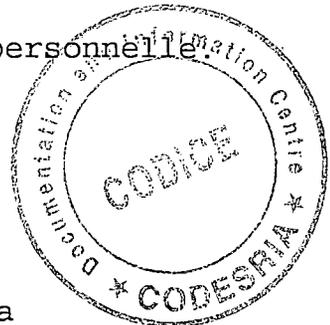
La part de la fiscalité n'est pas contraignante et ne peut pas être un facteur de blocage dans ce genre d'opération immobilière.

Schéma n° 6 : SCHEMA D'UNE OPERATION D'AUTO-PROMOTION
CAS D'UNE VILLA DE STANDING SUPERIEUR



Source : Construction personnelle.

(27)



²⁷ En principe la "livraison à soi même" pour la construction d'une habitation principale est exonérée sauf en cas de vente, il y a un reliquat de TVA à payer si elle ne remplit pas les conditions d'exonération :-240 m² et affectation exclusive à l'habitation.

- 2ème illustration d'opération d'auto-promotion :

Villa (haut standing).

Un particulier acquiert en 1993 un terrain à Hay Riad de 500 m² au prix de 1200DH soit 600 000 DH.

Sur ce terrain il est édifié une construction de 380 m² qui a coûté 2730 (28)DH le mètre carré soit un coût total de 1.037.400DH (travaux de construction frais financiers compris).

ventillé comme suit :

- Frais financiers	233.415
- Travaux de construction	788.226
(dont 14% TVA)	

(Gros oeuvre, second oeuvre, et autres travaux)

- 788.226 dont 96.799,79 de TVA pour 691.427,10 de travaux).

N.B : Le propriétaire a intérêt de garder les factures sur lesquelles est prélevée la T.V.A car elles contiennent des produits qui ont supportés le taux normal de 19% or les travaux de construction sont soumis au taux réduit de 14% et ne payera par conséquent qu'une "T.V.A Résiduelle".

- Au niveau de l'appropriation du terrain.

- Achat de terrain	600.000 DH
- Droit d'enregistrement 2,5 (29)	15.000 DH
- Inscription à la conservation	6.000

Foncière : -Droit ad-Advalorem

-Droit fixe. 50 DH(A/1997:75DH)

²⁸ Moyenne donnée par TEAM-International

²⁹ 2,5 est un taux réduit qui ne peut-être appliqué que sous des conditions fixées par la loi, le taux normal étant de 5%.

- Taxe Notariale 1% 6000
- charge fiscale : 27.050
- Au niveau de la construction (si la détention du terrain)
dépasse 3 ans.
- P.S.N / T.N.B 1%(1996) = 6000 DH
 - Taxe sur les terrains non bâtis = 1000 DH (500 x 2DH)
 - Taxe sur les opérations de construction = 11400 DH (30 x 380)
 - Redevances d'occupation = 400 DH/ 40DH x 10
- temporaires du domaine communal pour les besoins de la construction. (soit 10m² appartenant au domaine communal).
- Total de la charge fiscale = 18.800
 - au niveau de la construction
 - Charge fiscale totale = 45.850/DH

Tableau n° 19 : Part de la fiscalité dans le coût total d'un logement de standing supérieur.

Libellé	Montant	% au coût total
-Achat de terrain	600.000	41,84%
-Travaux de construction	691,427,10	48,21%
-Charge fiscale y compris TVA	142.649,76	9,95%
Coût total :	1.434.076,86	100%

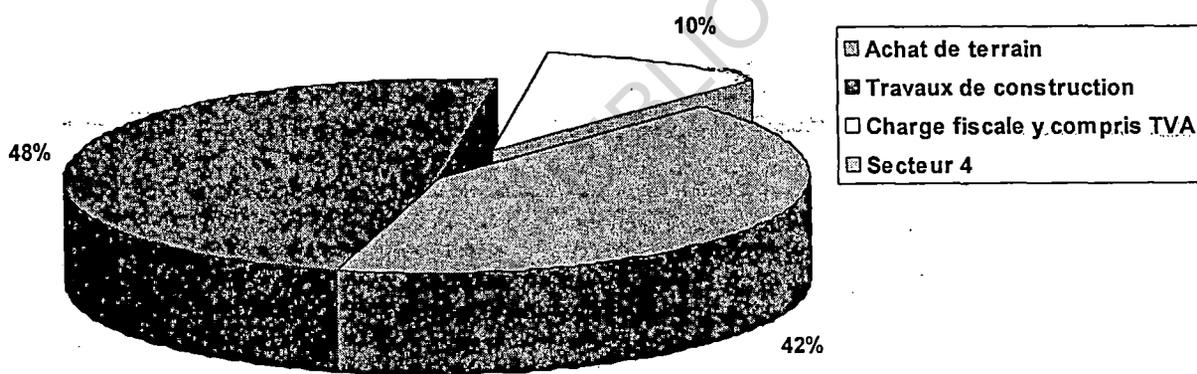
Source : Construction personnelle.

Constat :

. La charge fiscale constitue 9,95% du coût total de la construction c'est le taux le plus faible par rapport à la composante coût de construction et aux prix d'achat du terrain.

. Le coût du foncier et les travaux de construction composé à raison de 75% de matériaux de construction représentent les éléments les plus contraignants dans cette opération immobilière.

Graphique n°4 : Part de la fiscalité dans le coût total d'un logement de standing supérieur



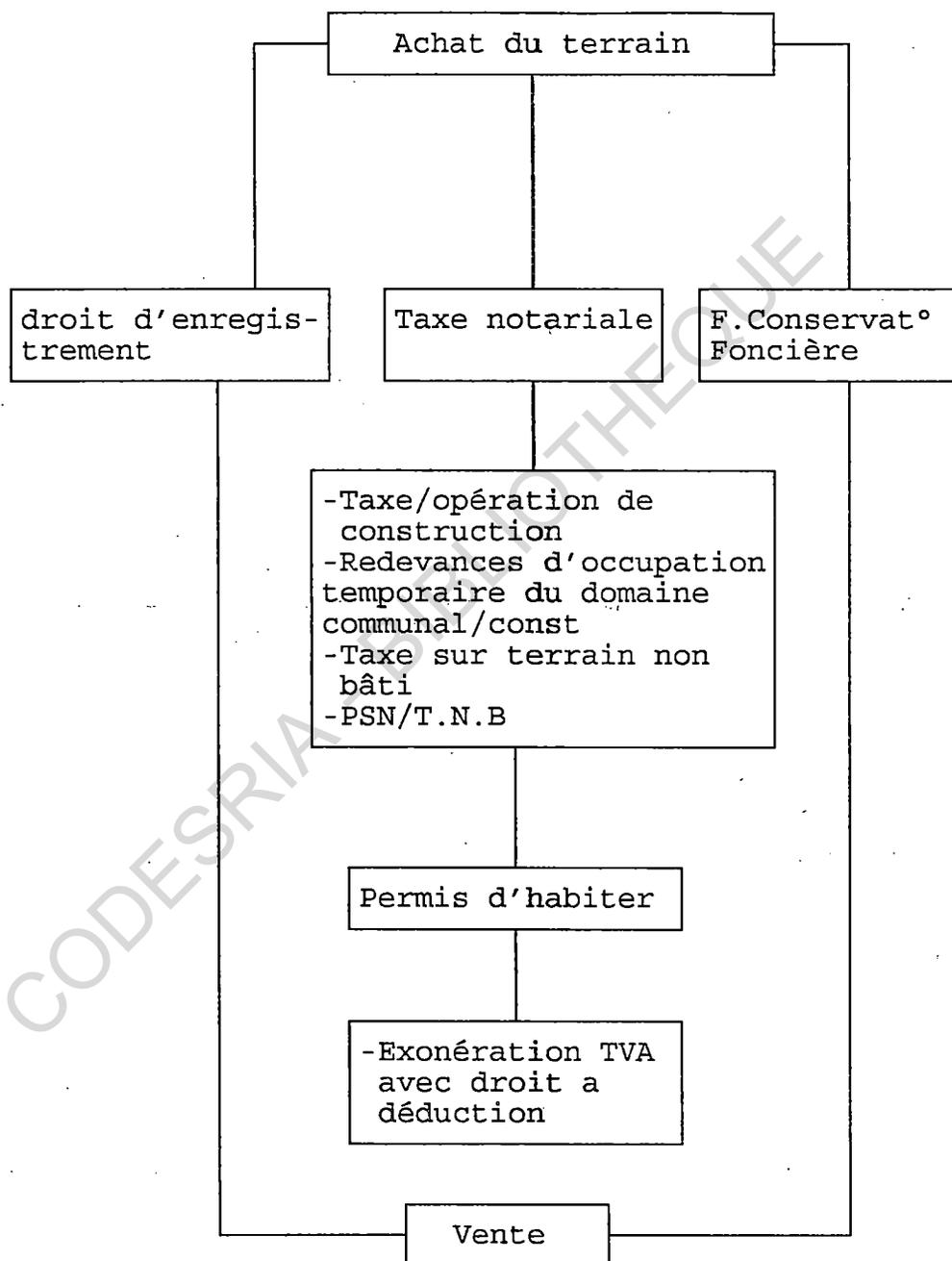
§2. Fiscalisation des opérations de promotion immobilière :

Deux cas sont à envisager pour illustrer les formes de production de logement.

1. Production d'immeuble économique
2. Production d'immeuble de haut ou moyen standing.

Schéma n° 7 : SCHEMA D'UNE OPERATION IMMOBILIERE "D'AUTO-PROMOTION" DE PRODUCTION D'IMMEUBLE

1er cas : Logements économiques.



Source: Construction personnelle.

1er cas : Production d'immeuble économique: soit

- Terrain 430 m² à 1300 DH = 559.000 DH.
- R + 3 soit une superficie couverte de 1376 m²
- Coût de la construction 1672 DH/m² plancher

Coût total de la construction 2.300.672

on retient les résultats de l'étude faite par TEAM Maroc le coût de 1672 DH le mètre carré plancher est ventilé comme suit:

Tableau n° 20 : Ventilation des composantes du coût de logement économique.

Nature	Taux	Montant	T:V.A
Etudes :	1,3%	29908,736	5682,66
Gros oeuvres	46,4%	1.067.511,80	461227,21
Second oeuvre	42,7%	982.386,94	-
Autres travaux	1,1%	25307,392	-
Frais Annexes	1,3%	29908,736	-
Frais Financiers	7,1%	163347,712	11434,34
Frais de commercialisation	0,1%	2300,672	-
Total	100%	2300672,00	478344,21

Source : TEAM - Maroc.

* Le coût de matériaux de construction :

Il représente 75% du coût de travaux (gros et second oeuvre), comprenant - en principe - une taxe sur la valeur ajoutée de : $2049.898,74 \times 19\% = 389\,480,76$. Le coût de la main d'oeuvre = 512474,68 (dont x14% TVA)

C m.o = $440.728,22 + (TVA) 71.746,45 = 512474,68$

d'où-montant total T.V.A supportées :

- $389480,76 + 71746,45 = 461.227,21$

- Frais financiers = $163347,712 \times 7\% = 11434,34$ DH

Tableau n° 21 : Fiscalisation d'une opération de construction d'immeuble contenant des logements économiques.

Nature	Montant	(dont) T.V.A	Par rapport au prix de revient
Terrain	559000		
Droit d'enreg 2,5%	13975	-	
Dt conservation foncière			
- ad.v	5590		
- D.F	75		
PSN/TNB 1%	5590		
Etudes	29908,73	5682,66	0,19
Construction	2049898,74	461227,21	15,85
Frais financiers	163347,712	11434,34	0,39
Autre frais	87425,548	-	
Total charge fiscale (H.TVA)	(-) 25230	-	0,86
Total (prix de revient)	2.909.785,73	478.344,21	17,29%

Source : Construction personnelle.

Tableau récapitulatif :

Charge fiscale (Hors T.V.A) par rapport au	%
-Prix de revient	0,86%
-Prix de vente	0,79%
-A la marge bénéficiaire	3,37%

(*) Si on tient compte de la T.V.A supportée ce taux passe à 17% mais l'opération de construction de logement économique bénéficie d'exonération avec droit a déduction.

(*) Ce taux passe à 9,33% on tient compte de la T.V.A supportée par les composantes du coût de cette opération.

Les logements économiques (superficie plancher 100 m² et VIT < 200.000) sont exonérés de la T.V.A avec droit de déduction c.à.d possibilité de déduire en aval la T.V.A supportée en amont.

L'immeuble est constitué de 16 appartements de 75 m² chacun est vendu à : 198750 soit un prix de vente du m² de 2650DH.

$$\text{CA Total} = 16 \times 198750 = 3.180.000$$

la marge bénéficiaire réalisée par ce promoteur est de :

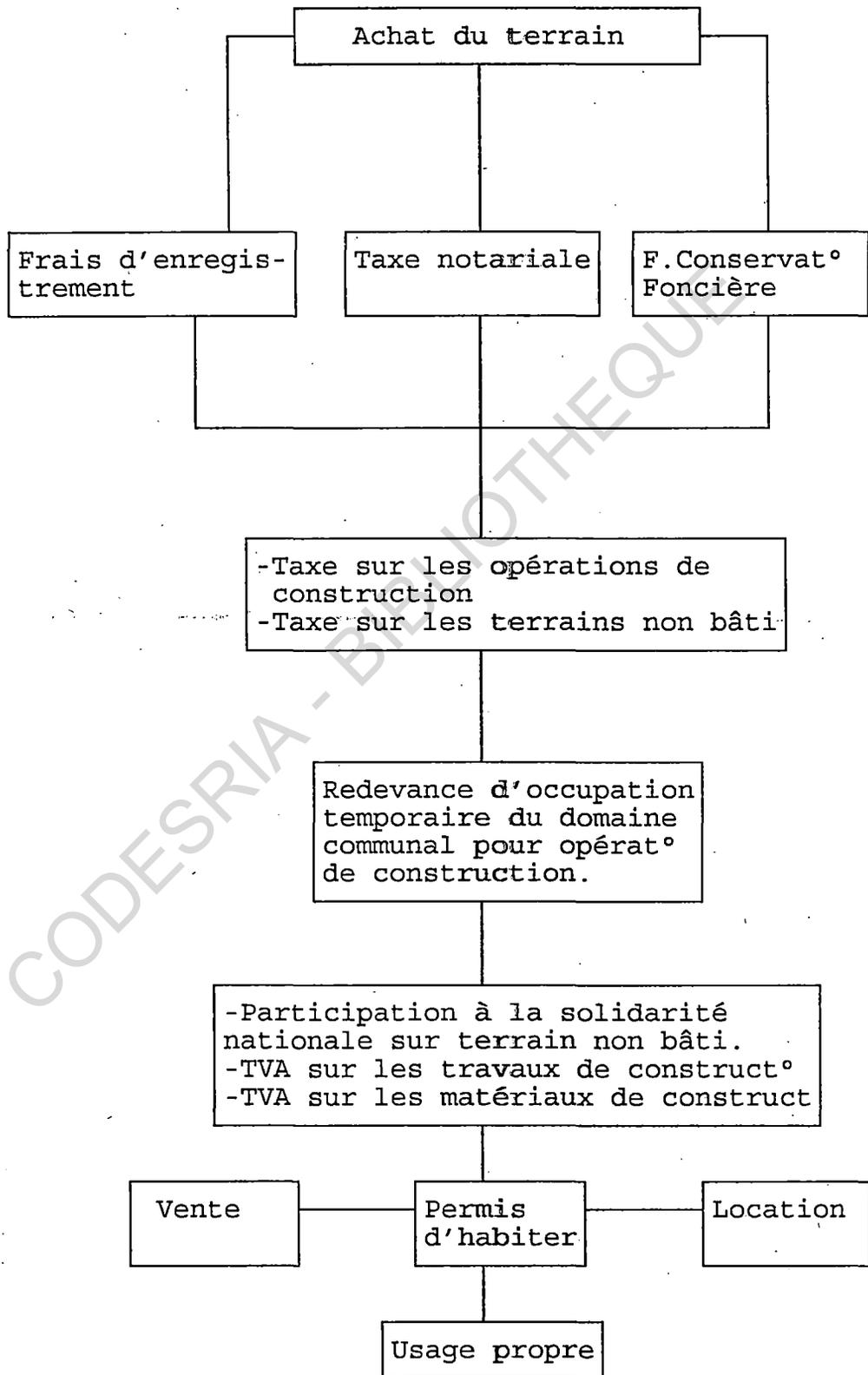
$$3.180.000 - 2909785,73 = 270214,27 \text{ DH} = 275.508$$

L'imposition à l'IGR ou à l'IS bénéficie d'exonérations en faveur de la construction de logement économique notons au passage que si ce promoteur s'inscrit dans le cadre des opérations des 200.000 logements. Il sera exonérer de la T.V.A et sa marge bénéficiaire va être augmenter du montant de la T.V.A récupérable soit: M.B = 270214,27 + 478.344,21 = M.B = 748.558,48

Il est fait abstraction de l'impact de l'IS ou l'IGR et celui de la patente car leur calcul dépend de plusieurs paramètres (Actif, passifs, charges et produits) pour obtenir un résultat fiscal taxable. D'autre part le code des investissements (et la charte de l'investissement) accorde des atténuations et exonérations au niveau de ces impôts pour la production des logements économiques.

Ainsi la seule charge fiscale qu'il aurait supporté est la suivante : 25 230 DH représentant ainsi 3,37% de la marge bénéficiaire mais la marge bénéficiaire réalisé par rapport au capitaux investi n'est pas satisfaisante par rapport aux marges réalisé dans les opérations de logements de haut standing. En effet, dans nos exemples nous avons pu relever que la marge bénéficiaire était de 4 fois et demi (soit 449%) des capitaux investi alors qu'elle n'est que de 25,72% (748558,48) sans TVA ce qui explique en grande partie l'attraction du marché du haut standing sur les promoteurs même avec toutes les exonérations et mesures d'encouragements étatiques pour la production du logement économique.

Schéma n° 8 : Schéma d'une opération "d'auto-promotion" pour la production d'immeuble de haut standing.



Source: Construction personnelle.

2ème cas : Fiscalisation d'une opération de promotion immobilière pour la construction de logement de haut standing.

Terrain zone immeuble de 435 m² à 3500 DH/m².

Soit : Prix de terrain : 1.522.500/DH pour la construction d'un immeuble dont la consistance est la suivante :

RDC : 2 appartements

1er : 2 appartements

2 : 2 appartements

3 : 1 appartement.

La superficie couverte totale est de : 1560 m².

Coût total des travaux de construction: 2340⁽³⁰⁾x1560 =3.650.400

Ce coût est ventilé comme suit :

Tableau n° 22 : Ventilation du coût d'une opération de construction d'immeuble de haut standing.

Nature	Taux	Montant	T.V.A	Montant
Etudes	1,3%	47455,20	19%	9.016,48
Gros oeuvres	46,4%	1.693.785,60	14%	113.837,72
Seconds oeuvre	42,7%	1.558.720,80	19%	463.482,16
Autres travaux	1,1%	40154,40	19%	7.629,33
Frais financiers	7,1%	259178,40	7%	18142,48
Frais annexes	1,3%	47455,20	-	47455,20
Frais de commercialisation	0,1%	3650,40	19%	693,57
Total	100%	3.650.400	-	660256,94

Prix de vente = 6200DH/m² (les parties communes comprises dans le prix/m²).

Notons que chaque étage contient 2 appartements dont la superficie plancher est respectivement 215 m² et 165 m² sauf pour l'appartement du 3ème étage qui occupe une superficie de 350 m².

³⁰ Moyenne retenue par TEAM-Maroc.

Prix totale = $[(215 \times 3) \times 6200] + [(165 \times 3) \times 6200] + [350 \times 6200]$

CA = 9.238.000.

-Appréciation de la charge fiscale.

- Au niveau de l'appropriation de terrain :

- Achat de terrain :	1.522.500
	<hr/>
- Droit d'enregistrement*	76125
(5%)	
- Conservation foncière :	
-Advalorem 1%	15225
-D fixe	75
	<hr/>
. Charge foncière	91425
- au cours de la détention de terrain (+ de 3 ans).	
- PSN/TNB (1%)	15225
- Taxe sur les terrains	1740
non bâtis 4DH/m ²	<hr/>
	16965
- Au niveau de la construction	
- Taxe sur les opérations	31200
de construction (20 DH/m ² x 1560)	
- Redevances pour occupation	1200
temporaire du domaine communal	
(soit 30 m ² à 40 DH)	<hr/>
	32400.
- Total de la charge fiscale :	140790
T.V.A + 660256,94 =	801.046,94

Prix de revient de l'opération :

- Coût total des travaux (H.TVA) :	2990143,06
et autres frais	
- Charge fiscale (y compris TVA) :	81046,94
- Prix d'achat de Terrain :	1.522.500
Prix de revient =	5.313.690
Prix de vente =	9.238.000
Marge bénéficiaire =	3.924.310

Tableau n° 23 : Tableau d'incidence fiscale dans une opération de construction d'immeuble de haut standing.

Rubrique	% charge fiscale par rapport au
-Prix de revient	15,07%
-Prix de vente	8,67%
-Marge bénéficiaire	20,41%

Source : Construction personnelle.

Commentaire :

D'après cette illustration, le taux d'incidence fiscale est de 15,07% du prix de revient, ce qui place cet élément du coût de logement en troisième position après les frais de construction et le prix du foncier.

Donc, on peut conclure que la charge fiscale n'est pas l'élément déterminant dans la décision d'investir dans ce genre d'opération immobilière encore faut il que le promoteur fasse toutes ses déclarations et remplissent toutes ses obligations fiscales.

A titre indicatif :

L'analyse de la charge fiscale en dehors de l'exonération de la patente, IGR ou IS permet d'obtenir un supplément de charge fiscale supportée par l'opération de construction.

- Si le promoteur est une personne physique soumise à l'IGR (B.N.R) : supposons que la marge bénéficiaire est égal au résultat fiscal nous aurons :

IGR : $[3.924.310 \times 44\%] - 14700$
 $= 1.711.996,40$ DH.
 Patente $= 2,5\% \times CA$
 $= 2,5\% \times 9.238.000$
 $= 230.950$

Total de la charge fiscale = 2743.993,34 supportée par l'opérateur

D'où : La part de la charge fiscale dans le prix de vente.

P.V : représente 29,70%

La part de la fiscalité totale supportée -en principe- par le promoteur est de 29,70% du chiffre d'affaire réalisé.

Rappelons au passage, que la pratique de sous-estimation des prix de vente est d'usage courant dans les contrats de vente de logement par les promoteurs.

- Si le promoteur est une société (personne morale) la charge fiscale devient :

- La charge fiscale de l'opération $= [801.046,94]$
 IS $= [3924.310 \times 35\%]$ -> IS $= 1.373.508,50$ DH
 PSN/IS $= 1.73508,50 \times 10\%$ -> PSN/IS $= 137350,85$ DH
 Patente $= 2,5 \times 9238.000$ -> Patente $= 230.950$ DH
 Total $= 2.542.854,5$ DH.

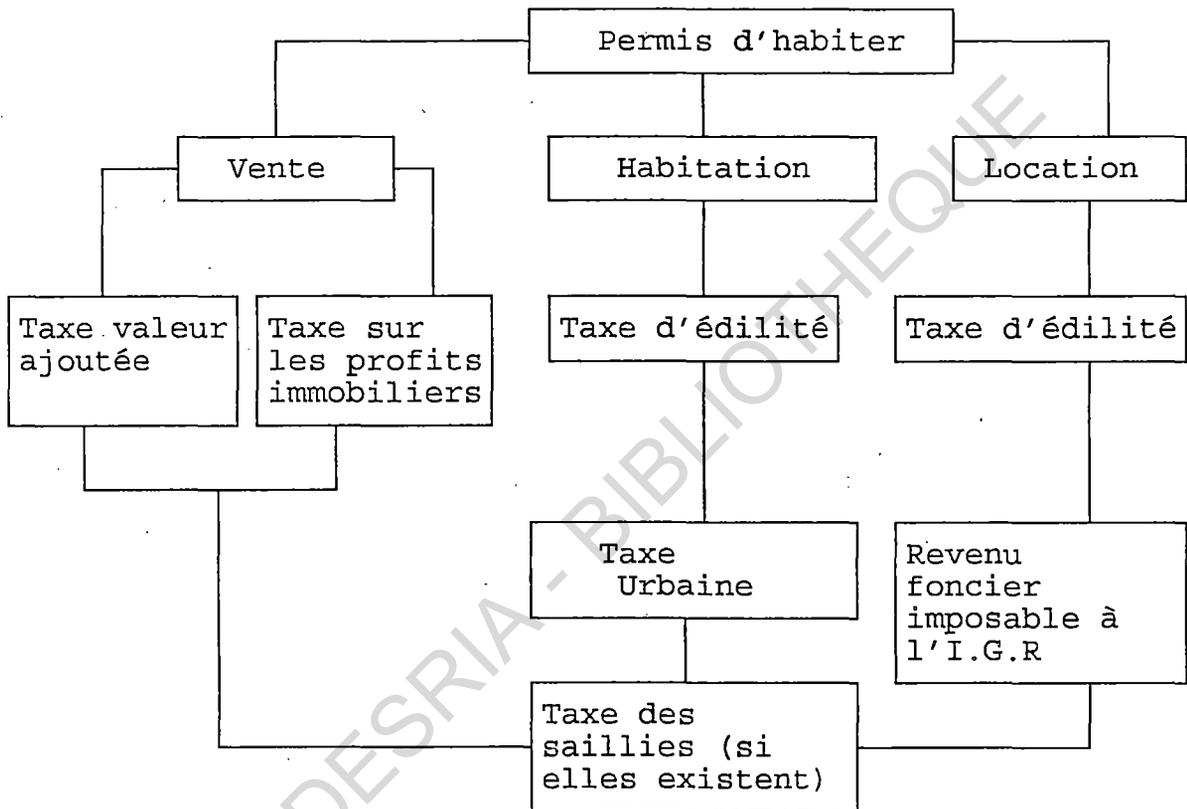
Soit un taux de 27,52% du chiffre d'affaires réalisé. Il serait plus prudent de ne pas tirer de conclusions à travers ce supplément d'analyse qui n'a qu'un caractère indicatif et ne reflète pas vraiment la réalité si ce n'est pour éclairer le lecteur sur le cheminement des étapes de fiscalisation du produit logement.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Soit un taux de 27,52% du chiffre d'affaires réalisé. Il serait plus prudent de ne pas tirer de conclusions à travers ce supplément d'analyse qui n'a qu'un caractère indicatif et ne reflète pas vraiment la réalité si ce n'est pour éclairer le lecteur sur le cheminement des étapes de fiscalisation du produit logement.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

§3. Fiscalisation de la destination du logement.

Schéma n° 9 : Fiscalisation de l'usage d'un logement
(en dehors des exonérations)

Source : Construction personnelle.

Section 3 : Au niveau de la destination du logement :

§1. Logement individuel type marocain

1er cas : L'habitation personnelle :

Supposons que le logement ⁽³¹⁾ a été destiné à l'habitation personnelle et dont la valeur locative est estimée (par l'administration fiscale) à 3500 DH par mois soit 42000 DH de valeur locative annuelle pour : une superficie couverte de 239 m² (édifiée sur un terrain de 100 m²) et dont le coût global s'élève à 550890 (y compris le terrain).

a. Taxe d'édilitéé : $[42000 - [75\% \times 42000]] \times 10\%$.

(abattement en faveur de l'habitation)

= 10500 x 10%

T.E = 1050 DH.

b. Taxe urbaine :

(Après 5 ans d'exonération)

$42000 - [75\% \times 42000] = 10500$

* D'après le barème de $10500 \times 16\%$ = 1680

La Taxe Urbaine.

- Total de la charge fiscale : $1050 + 1680 = 2730$.

annuelle à payer.

Le long de la durée de vie du logement la charge fiscale annuelle est de 2730 qui va augmenter en fonction de l'actualisation de la valeur locative (2% par an).

2ème cas : Affectation à la location : soit un loyer de 3500/mois on suppose que la TE est payée par le propriétaire.

- Taxe d'édilitéé : $42000 \times 10\%$ = 4200 DH

³¹ Voir cas de construction "maison type marocain"

La Taxe Urbaine sur les revenus locatifs a été remplacée depuis 1990 (loi 17/89) par l'impôt général sur le revenu sur les revenus fonciers :

$$\begin{aligned} \text{c. IGR/Revenu Foncier} &= [42000 - 4200] - 40\% \\ &= 37800 - [40\% 37800] \\ &= 37800 - 15120 \end{aligned}$$

. Le revenu locatif imposable: 22680 DH

D'après le Barème IGR⁽³²⁾

$$22680 \times 13\% - 2340 = 608,4$$

Donc la charge fiscale totale à payer annuellement par le propriétaire :

$$4200 + 608,40 = 4808,40$$

Constat : cette charge fiscale ne constitue que 11,45% des revenus locatifs annuels perçus par le propriétaire.

Mais, il est important de signaler que la situation change quand le propriétaire est fonctionnaire à titre d'illustration.

Un fonctionnaire dont le salaire mensuel est de 3440 DH et dont l'IGR prélevé à la source est de 4100 DH.

Soit un montant de salaire annuel imposable de Base Revenu Salarial : 38.285,71 DH.

IGR global à payer :

- Revenus salariaux :	38285,71
- Revenus locatifs :	22680
	<hr/>
- Revenu global imposable :	60965,71

³² Voir partie I page.

I.G.R à payer = $[(60.965,71 \times 44\%] - 14700] - [4100]$

I.G.R = 8024,91 DH.

Charge totale : IGR + TE = 8024,91 + 4200 = 12.224,91 DH.

Constat : du seul fait du cumul des revenus locatifs avec d'autres revenus le taux de la charge fiscale totale frappant la location passe de 11,45% à 29,10% du montant annuel des loyers perçus.

3ème cas : Opération de vente.

Supposons que l'opération de vente intervient avant l'expiration du délai de 8 ans d'habitation qui exonère la personne de la Taxe sur les profits immobiliers.

Prix de vente : 880.000 DH, en date du 1 janvier 1995 (alors que le permis d'habiter date de 1992).

Rappel : Le profit taxable est égal à 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'investissements réalisés, ainsi que des intérêts payés par le cédant en rémunération de prêts accordés par des organismes de crédit agréés pour la réalisation des opérations d'acquisition et d'investissement précitées.

Le coefficient d'évaluation est de 1,10 pour 1992 nous avons coût global de logement :

$(^{33}) 549690 \times 1,10 = 604659$

³³ L'administration se réserve le droit d'appréciation si le prix initial de la construction est minoré ou en cas d'absence de justificatif du prix d'acquisition (application barème).

Bénéfice imposable = 880.000 - 604659 = 275341

T.P.I = 275.341 x 20% = 55068,20

(A partir de 1996, 20% au lieu du 15%) la cotisation minimale

= 880.000 x 3% C.M = 26400.

Donc : T.P.I à payer :

- C.M = 3% du prix de cession
= 26.400

- Reliquat = 28668,20

Taxe à payer : 55.068,20

Constat :

Cette taxe ne constitue que 6,25% du prix de vente.

Tableau n° 24 : Tableau récapitulatif des impôts et taxes supportés par le logement type Marocain (depuis le terrain).

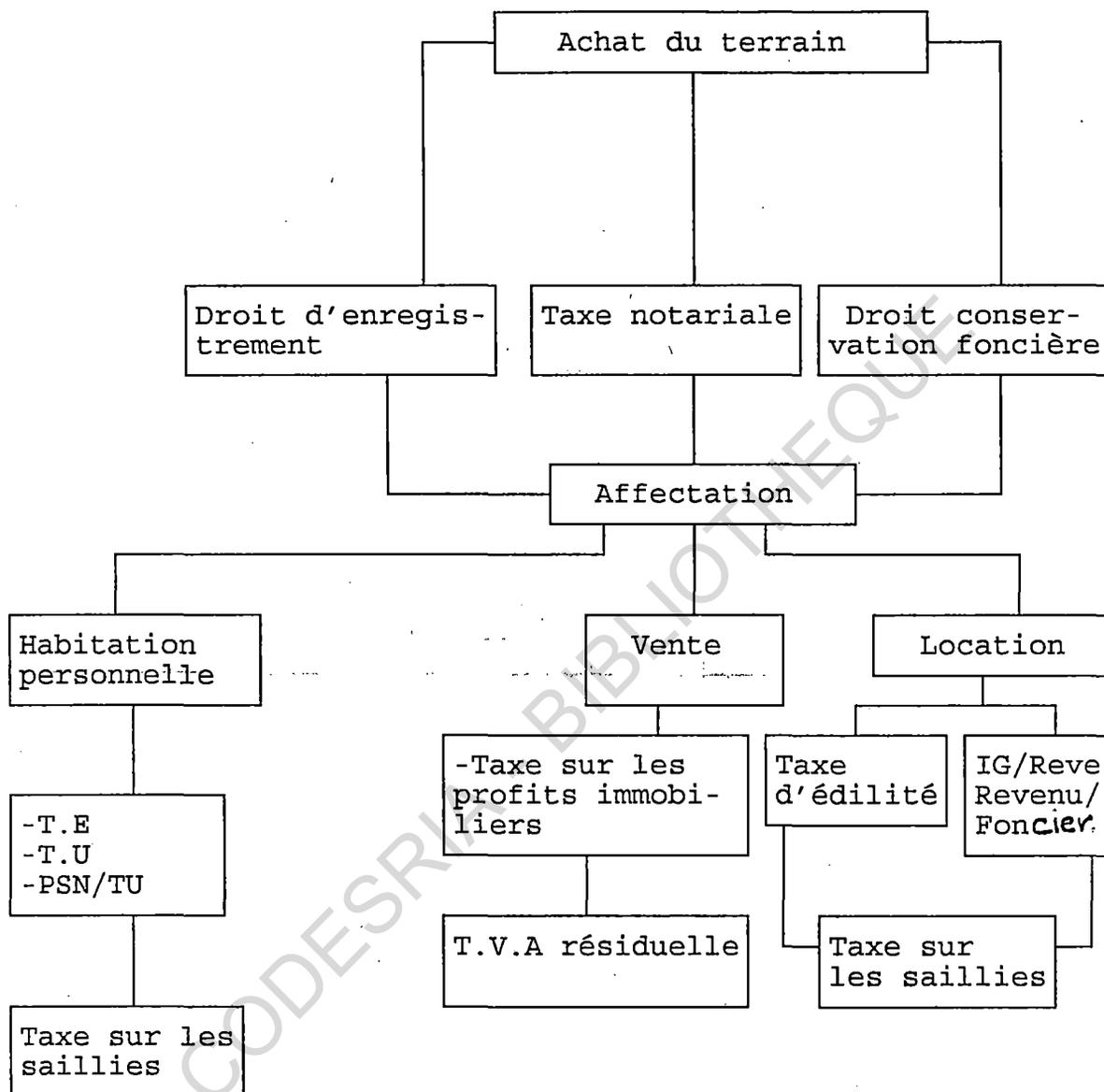
Rubriques	Montant	% par rapport au coût global
1- Terrain -Charge fiscale foncière	4250	0,77%
2- Au niveau de la construction	4800	0,87%
3- Au niveau de la vente	55068,20	10,02%
Total de la charge fiscale supportée par ce logement	64118,20	11,67%

Source: Construction personnelle.

Constat :

La charge fiscale ainsi obtenue constitue 11,67% du coût de revient, c'est un taux important mais ne peut pas être déterminant dans la décision de construire son propre logement. A ce niveau il ne peut pas être l'élément de blocage puisque le stade le plus imposé est celui de la vente (c'est la politique de l'état pour remédier à la spéculation et la rétention des biens immobiliers).

Schéma n° 10 : Opération d'acquisition d'un logement et son affectation (sans exonération).



Source : Construction personnelle.

§2. Villa de haut standing :

Supposons le cas de la villa construite à Hay Riad (voir la partie construction section II) coût de terrain 627500, coût de la construction 1.037.400; d'où : le coût total de la villa est de 1.664.900 DH.

- Au niveau de la destination de ce logement :

a. L'habitation personnelle :

La valeur locative estimée par l'administration fiscale se fait par voie d'appréciation directe, par la commission de recensement ou comparaison au prix de loyer utilisé sur le marché en retenant une moyenne. Pour ce genre de villa la valeur locative est évaluée à 8000 DH/mois soit une valeur locative annuelle de 96000 DH.

Pour l'usage d'habitation personnelle : le propriétaire payera:

- Taxe d'édilité $= 96000 - [75\% \ 96000] \times 10\%$
TE = 2400 DH.

C'est tous ce qui est à payer les cinq premières années (en plus de la taxe sur les saillies s'il y en a). Après cette période d'exonération de la taxe urbaine, celle-ci s'ajoutera à la taxe d'édilité à raison de :

T.U $= 96000 - [75\% \times 96000] \times 20\%$

T.U = 4800

PSN/T.U ⁽³⁴⁾ = 690

soit une charge fiscale annuelle = 7.890 DH

³⁴ P.S.N/T.U = $[VL - 50.000] \times 1,5\%$ (article 11 de la loi de Finance 1996).

b. Affectation du logement à la location :

Supposons que le loyer perçu est de 8000 TTC/mois.

$$\begin{aligned} - \text{Taxe d'édilité} &= 96.000 \times 10\% \\ & \text{T.E} = 9600 \end{aligned}$$

- IGR / Revenu foncier :

$$\text{Revenu imposable:} \quad [96000 - 9600] = 86400$$

$$\begin{aligned} \text{IGR} = & [86400 - [40\% \times 86400]] \times 35\% - 9300 \\ & 51840 \times 35\% - 9300 \quad (35) \end{aligned}$$

$$\text{IGR} = 8.844 \text{ DH}$$

Charge fiscale = 18444 à supporter annuellement en cas de location (en l'absence d'autres revenus).

Constat : Les revenus locatifs supportent une fiscalité à hauteur de 19,21%

c. Affectation du logement à la vente (2 ans après sa construction) en 1995 : la villa a été vendue à un prix de 2.800.000 DH.

- Régularisation au niveau de la Taxe sur la valeur ajoutée:

Coût de terrain = Prix du terrain + charge foncière

$$= 621.050$$

Coefficient d'actualisation T.P.I (1993 = 1,05)

$$621050 \times 1,05 = 652102,5.$$

Base imposable : prix de cession - valeur du terrain actualisée

$$= 2.800.000 - 652102,50$$

$$= 2147897,5$$

³⁵ Voir Barème IGR page 24 Chapitre premier.

- Taxe exigible 14% = 300705,65
- Taxes déductibles figurant sur les factures produites
 - T.V.A (Déductible) = 112557,90
 - T.V.A (à payer) = 188147,75

Taxe sur les profits immobiliers :

* Profit taxable = Prix de cession - Prix d'acquisition

(+ frais justifiés).

- Prix de cession = 2.800.000
 - Prix d'acquisition = Prix de terrain + coût des travaux,
de construction + Diverses charges.
 - Prix d'acquisition = 600000 + 1037.400 + 21050 + 22400.
= 1.680.850 DH.
 - Prix d'acquisition actualisé :
- $1.680.850 \times 1,05$ (coefficient d'actualisat) = 1.764.892,5

* Taxe sur les profits immobiliers :

$$\text{T.P.I} = [2.800.000 - 1.764.892,5] \times 20\%$$

T.P.I = 207.021,5

Le Montant total supporté en cas de vente (TVA+TPI) = 395.169,25
soit un taux de 14,11% du prix de vente, dont 6,71 pour la TVA
et 7,39 pour la TPI.

-2ème Cas : Acquisition d'un logement construit par un
particulier:

- Achat d'une villa de 354 m² (R+1) à 1.750.000DH.
- Prix d'achat : 1.750.000
- Droit d'enregistrement : 87500
5% ⁽³⁶⁾.

³⁶ 5% c'est le taux normal, un taux réduit de 2,5% peut être appliqué mais a des constitutions fixées par la loi (voir PI/CHI).

Le taux réduit étant accordé

à des conditions que le redevable ne remplit pas.

- Conservation foncière :

- D. Advalorem : 1% 17500

- D. Fixe : 75

- Taxe notariale 1% 17500

Charge fiscale : 122775

-> Fiscalisation de l'habitation :

. La consistance de la villa est de 7 chambres. D'après

l'estimation de l'administration (par comparaison) la valeur locative annuelle est de 7000 DH x 12 = 84.000.

- Taxe d'édilité = 2100

(84000 - [84000 x 75%] x 10%

Après l'exonération de TU à compter de la date du Permis d'habiter de la villa :

- T.U = 21000 x 16% = 3360.

D'où :

La charge fiscale que doit payer annuellement cette personne est de : TE + TU = 5460 DH.

- Cas de location :

Soit un montant de 7000 DH de loyer mensuel :

. Valeur locative annuelle : 94.000

. *Taxe d'édilité 10% : 9400

(il n'y a pas d'abattement dans ce cas).

. *IGR/Revenu Foncier : 18024

- Charge fiscale : 27424

annuelle (soit 1,56 du prix de la villa)

*-La taxe d'édilité incombe au propriétaire quand il est stipulé dans le contrat de bail que le loyer est toute taxe comprise sans spécifier que la taxe d'édilité incombe au locataire.

- Dans notre cas on suppose que le propriétaire ne dispose que de ce revenu.

Il convient de signaler par ailleurs que dans certains cas la taxe d'édilité est payée par le locataire, ce dernier supporte cette taxe sans aucun abattement (75% pour l'habitation) ce qui le pénalise en sus du montant du loyer en perpétuelle augmentation (et pour un même service rendu le propriétaire ne paie que le 1/4).

- Cas de location d'un immeuble (de standing moyen)..

Soit un immeuble contenant 8 appartements dont la valeur unitaire est 500.000 DH loué à 3000 DH le mois, soit un loyer annuel de 36.000 DH pour chaque appartement et un loyer annuel des 8 de 288.000 DH. Pour les besoins de l'analyse, il est tenu compte du taux d'inflation officiel de 5% aussi bien au niveau de la valeur de l'immeuble qu'au niveau du loyer.

Evolution du taux de rendement annuel d'un immeuble de moyen standing.

	1996	1997	1998
-Valeur de l'immeuble (1) sur le marché	4.000.000	4.200.000	4.410.000
-Loyer annuel (2)	288.000	302400	317520
-Entretien (concièrge et dépenses diverses)	20.000	20.000	20.000
-IGR/Revenu Foncier(3)	48448,8	51870,24	5.5462,75
-Taxe d'édilité	28800	30240	31752
-Total Impôts et Taxes	77248,8	82110,24	87214,75
-Total Impôts, taxes et charges diverses	97248,8	102110,24	107214,75
-Revenu net immobilier	190751,2	200289,76	210305,25
Taux de rendement annuel brut	7,2%	7,2%	7,2%
Taux de rendement Net	4,7%	4,7%	4,7%
Impôts, taxe, et charges par rapport à la valeur locative annuelle	33,7%	33,7%	33,7%

- Inspiré du tableau de Mr LEHZAM In "la vie économique n° 23" 1990.

Méthode de calcul :

(1) Valeur de l'immeuble : $500.000 \text{ DH} \times 8 = 4000 \text{ 000}$ (1996)

- 1997 : 4000000 (1996) $\times 5\%$ (Taux d'inflation) = 4200000 DH

(2) Loyer annuel : $(3000 \times 8) \times 12 = 288000$ (1996)

$288000 + 5\%(288000) = 302400$ (1997).

(3) IGR/Revenu Foncier = $[288000 - [20000 + 288000]] - 40\%$

= $143520 \times 44\% - 14700 = 48448,8$ (1996).

Commentaire :

Nous avons pu obtenir des taux de rendement égaux puisque nous avons pris en considération le taux d'inflation aussi bien au niveau de la valeur de l'immeuble qu'au niveau du loyer (5%). Ils arrivent, toutefois, de relever la faiblesse du taux de rendement comparativement à celui réalisé dans l'industrie (ce taux y est d'environ 12%).

Le total des impôts et charges diverses représente 33,7% de la valeur locative annuelle. C'est un taux élevé pour un marché qui connaît une crise de logement et dont une partie de la demande doit-être satisfaite par le locatif. Ce constat a été confirmé au niveau de l'illustration faite au niveau de la partie consacrée à la destination d'un logement à la location et sa fiscalisation (dans le présent rapport).

Tableau n° 25 : Tableau récapitulatif de la part de la fiscalité immobilière dans les différentes opérations immobilières (en dehors de la patente, IGR ou IS)

Nature de l'opération	Charge fiscale par rapport au prix de revient	Charge fiscale par rapport à la marge bénéficiaire	Charge fiscale par rapport au prix de vente
Opération de lotissement	20,66%	4,60%	3,76%
Opération de construct			
* Logement individuel			
-économique	2,60%	-	-
-haut standing (y compris TVA)	9,95%	-	-
* Immeuble			
-économique	0,86%	3,37%	0,79%
-haut standing	15,07%	20,41%	8,67%
Usage du logement			
-habitation (par rapport à la valeur locative annuelle)		-	-
.Cas de logement éco.	6,5%	-	-
.Cas de villa	8,22%	-	-
-location (par rapport au loyer annuel)			
.Cas de logement éco.	11,45%	-	-
.Cas de villa	19,21%	-	-
-Vente			
.Cas de logement éco.	10,01%	20%	6,25%
.Cas de logement de Haut standing	23,73%	38,17%	14,11%

Source : Construction personnelle.

Commentaire :

D'après ce tableau on relève les constats suivants :

- Au niveau du lotissement : la part de la fiscalité par rapport au prix de revient paraît importante soit 20,66% . Or, comparé au prix de vente ou à la marge bénéficiaire, elle est très faible même en tenant compte du taux d'inflation et des frais financiers supportés par le lotisseur. C'est le point de départ du rencherissement du terrain et du logement par la suite.

- Au niveau de la construction : il convient de distinguer entre les maisons individuelles et les immeubles.

a. les maisons individuelles:

* concernant le logement économique la fiscalité n'est pas contraignante ceci trouve son explication dans les efforts d'exonération déployés par l'état pour encourager les promoteurs privés à s'orienter vers ce créneau.

* Quant au villa de standing : le taux passe à environ 10% du coût de logement, le facteur fiscal n'est pas contraignant dans cette opération; cependant il convient de noter que la T.V.A se taille la part du lion dans le volume de cette charge soit (6,75% du prix de revient total).

b. En ce qui concerne les immeubles on peut relever le même constat qu'au niveau des maisons individuelles: "L'économique" est moins imposé que le "haut standing":normal. Cependant, malgré la charge fiscale qui constitue 20,41% de la marge bénéficiaire réalisée par le promoteur dans le haut standing (contre seulement 3,37% pour l'économique), l'offre privée reste orienter vers le "haut de gamme". En effet, malgré le traitement fiscal préférentiel offert au logement économique", les encouragements fiscaux n'arrivent pas à combler le manque à gagner pour le promoteur s'il opte pour une opération de construction de logement économique. C'est la raison pour laquelle on assiste actuellement à de nouvelles formes d'encouragement préconisées par l'état à savoir l'octroi des terrains (après présentation d'un cahier de charges) pour la réalisation de logements économiques, au niveau du promoteur, et amélioration des conditions de financement du dit logement.

- Au niveau de la destination :

L'habitation bénéficie de l'abattement de 75% de la valeur locative annuelle ce qui ne représente (TU et TE comprises) que 6,5% de la valeur locative annuelle.

Ce taux passe à 11,45 pour la location en ce qui concerne le logement économique.

- Au niveau du logement de standing supérieur : le taux de fiscalisation passe de 8,22% pour l'habitation à 19,21% pour la location (sans cumul des revenus). Donc, on peut dire sans grand risque de se tromper que la location subie une fiscalisation contraignante et mérite le détour de la part des responsables fiscaux, car encourager le marché locatif et, entre autres, une alternative pour résoudre la crise du logement.

En fin, au niveau de la vente, on remarque que la fiscalité n'est pas contraignante surtout au niveau de l'économique cela permettra une rotation plus facile du bien logement (surtout au niveau des détenteurs de bas revenus). Au niveau du logement de standing supérieur, la charge fiscale à la vente constitue 23% du prix de revient et 38,17% de la marge bénéficiaire. Notons toutefois que malgré ce taux qui peut paraître lourd à supporter par le contribuable, il est à notre sens raisonnable comparativement au volume de la plus value réalisée.

En définitive, on peut résumer notre commentaire à travers les constats suivants :

- Au niveau du lotissement : la fiscalité immobilière est faible, il y a même une sous imposition de cette opération (le stockage du terrain n'est pas fiscalisé).

- Au niveau de la construction : le facteur fiscal n'est pas contraignant dans la décision de construire, il vient en 3ème lieu après le coût de terrain, et le coût de la construction.
- Au niveau de la destination :

La location subie une fiscalité assez importante mais non contraignante. Seulement pour un propriétaire qui a d'autres soucis qui ont trait à la réglementation et au relation conflictuelles entre propriétaire et locataire... doit être motivé par une fiscalité plus légère qui peut le pousser malgré ses contraintes à tenter "l'ouverture de louer son logement". Quand à la vente, la part de la fiscalité nous paraît raisonnable surtout avec l'augmentation du taux de la taxe les profits immobilier de 15 à 20%.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

CONCLUSION DU CHAPITRE I :

Il ressort de ce qui précède que la fiscalité immobilière ne représente pas une part importante dans le coût d'un logement. En effet, au niveau du lotissement, elle peut paraître assez importante mais comparée aux bénéfices réalisés dans ce genre d'opération (et par rapport au capital investi) le facteur fiscal est loin d'être contraignant (il est même dérisoire).

Au niveau de la construction, l'effet des exonérations fiscales accordées au logement économique est important. Mais comparé à la marge bénéficiaire (faible), le promoteur préfère, est de loin, la production de logement de haut standing où la marge bénéficiaire est beaucoup plus importante.

Au niveau de l'usage du bien logement le stade de la location est le plus imposé suivi de la vente. En effet, au niveau de la location, la pression fiscale s'aggrave dès qu'en procède au cummul des revenus fonciers avec d'autres revenus (au niveau de l'IGR). Quant à l'habitation l'abattement de 75% offre un traitement de faveur aux propriétaires et lèse les locataires qui, par exemple en matière de taxe d'édilité payent 10% de la totalité (et pour le même service) de la valeur locative annuelle (contre 10% du 1/4 pour les propriétaires).

CHAPITRE II : CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

Dans la plupart des cas, les intervenants dans l'immobilier ne dissocient pas les problèmes de production et les problèmes de coût. Ils sont interdépendants et sont des indicateurs globaux du fonctionnement du système de production de logement au Maroc.

Il n'existe pas de différences majeures entre les régions économiques quant aux problèmes vécus il semble donc que ces derniers soient généralisés à l'ensemble du territoire national, traduisant ainsi la forte homogénéité du système actuel de production de logement au Maroc.

Ce constat est important car il signifie, en terme d'actions à entreprendre dans le futur, une conception globale et systématique.

L'état doit faire face à un besoin de plus en plus important en matière de logement. En milieu urbain ces besoins ont été estimé comme suit :

Tableau n° 26 : Besoins de logements en milieu urbain par tranches de dépenses de consommation des ménages.

ANNEES	LOGEMENTS	REVENUS EN DH				
		0-12000	12000-24000	24000-36000	36000et+	Total
1991	Parc théorique	171150	430320	415650	1427880	2445000
	Déficit	125673	158672	133809	266916	685070
1992	Réalisations 1992	7500	13358	11342	28521	60721
	Besoins supplémentaires 1992	7877	20671	20546	61336	110480
	Parc théorique	191250	510000	517650	1331100	255000
	Déficit	138485	225925	225533	144886	734829
1997	PN (1)	208772	507908	431984	1931920	3116000
	BR (2)	1214	5353	6131	18802	31500
	BC (3)	157221	229058	181414	764508	1332329
2000	PN (1)	234612	525084	431984	2532320	3724000
	BR (2)	2734	12049	13797	42323	70903
	BC (3)	184581	250955	153664	1388429	1979732
2007	PN (1)	259128	513864	346968	3272040	4392000
	BR (2)	4592	20234	23171	21078	119075
	BC (3)	210955	250955	78022	2156904	2695904

Source : Estimation faite par Mr LHOUCINE AIT EL MAHJOUB.
Statisticien - Economiste (Direction de la statistique).

- (1) PN = Parc nécessaire ou parc théorique c'est-à-dire le parc adéquat à la répartition des ménages par classes de dépenses à l'année concernée.
- (2) BR = Besoins pour le renouvellement
- (3) BC = Besoins cumulés à l'année, c'est-à-dire le déficit de l'année 1992 + (P.N - Parc théorique 1992) + B.R.

D'après ce tableau les besoins en logements sont énormes, et la grande partie de la demande en logement est satisfaite par le secteur non réglementaire ou dit "Clandestin".

La société civile construit "silencieusement" en dépit des lois des ministères de tutelle, des règles de l'urbanisme et des services de statistiques. L'irrespect des lois, le débordement des règlements et la créativité des marocains aurait en définitive un résultat aussi inattendu qu'heureux, car si la société avait tout attendu du système de production imaginé par les responsables nationaux (en matière de logement) suivant une rationalité occidentale les besoins en matière de logement n'aurait été guère satisfait. Il convient de rappeler que les pays voisins comme l'Algérie, l'Egypte ont accumulé les impasses à ce niveau, or la crise du logement n'est pas seulement, aujourd'hui, un handicap à leur croissance économique, mais une des raisons fondamentales de leurs malaises sociaux et politiques.

Les candidats au logement à faible revenu recourent à l'habitat clandestin d'abord, parce que le terrain coûte moins cher (puisque'il n'est pas équipé), ensuite les lotisseurs qui offrent ce genre d'assise foncière offrent généralement des facilités de paiement aux acquéreurs pour deux raisons principales: la première pour écouler le plus vite possible leur produit, la seconde est celle commune à toute les transactions illégales c'est l'accélération de la vitesse de rotation du bien car une fois peuplé le quartier s'impose comme une réalité sociale que les autorités même en présence des nouvelles règles d'urbanisme se voient pris au dépourvu et avant de trouver une

solution au quartier qui n'obéit pas aux règles d'urbanisme un autre pousse dans l'autre rive de la périphérie de la ville en déformant le paysage urbain.

La logique du lotisseur clandestin est de vendre son terrain et les équipements viendront après, l'acquéreur, lui, est pressé de construire sa maison en procédant par tranche un R+1, où il habitera en rez de chaussée, un premier étage qu'il louera pour construire un 2ème étage et ainsi de suite puisqu'il n'a pas la contrainte du respect des règles d'urbanisme. Ce type d'habitat clandestin offre de gros avantages financiers aux promoteurs, mais il transfère une part significative du coût des infrastructures aux collectivités locales.

Les trois grandes filières d'aménagement-public, privé légal, et privé clandestin sont touchées par les plans d'urbanisme. Au cours des dernières années, l'influence de cette réglementation, ajoutée aux pénuries de l'offre et aux tensions grandissantes du marché ont amené les prix à des niveaux jugés insoutenables pour le développement d'une politique de logements à faible coût.

Ce chapitre comportera un bref aperçu sur les véritables facteurs de blocages à savoir : le terrain, les matériaux de construction, les frais financiers (section I), ensuite nous rappellerons les résultats de l'analyse-par opération immobilière- (section II). Enfin nous allons conclure par des recommandations de politiques générales, et d'ordre fiscal en tant qu'instrument parmi d'autres - de cette politique- (section III).

SECTION I : LES PRINCIPAUX FACTEURS DE BLOCAGES DANS LE COUT D'UN LOGEMENT

Le prix d'un logement comprend outre la fiscalité immobilière des "In puts" tel que : le terrain, les matériaux de construction, et des frais financiers engendrés par les prêts contractés auprès d'organismes bancaires et de crédit.

§1. Le facteur "Terrain".

La propriété foncière urbaine a de tout temps posé des embûches aussi bien aux théoriciens qu'aux praticiens. Le sol est un bien économique bien particulier. Que l'on raisonne en terme d'offre, de demande, de fonction d'utilité, de fonction de production, d'équilibre ou bien en terme de rapports sociaux, les résultats sont loins d'être satisfaisants. L'analyse économique reste cantonnée dans la case de départ, à savoir : le sol urbain possède un certain nombre de caractéristiques propres interdisant de l'assimiler aux autres biens économiques. Le sol n'est, d'une part, le produit d'aucun travail et, d'autre part, sa transformation en "terrain constructible" ne résulte pas d'un travail privé. En effet, tous les terrains ne sont pas constructibles dans la mesure où ils nécessitent des équipements. La "fabrication de terrains à bâtir" requiert une connexion quasi-permanente avec les pouvoirs publics et les financements publics de la part des promoteurs. Car la réalisation d'équipements publics ouvre de nouvelles zones à l'urbanisation et donc à la construction.

A- Les problèmes du foncier au Maroc :

Les intervenants dans le secteur immobilier s'accordent pour considérer le "terrain" comme l'une des principales pierres d'achoppement pour la réalisation des projets de construction de logement. Avec, l'épuisement des réserves foncières de l'état (sur lesquelles insistait ECOCHARD) qui ont largement servies aux grands projets de promotion publique des années 70 et 80. D'autre part, la réussite de toute politique de logement est conditionnée par une grande maîtrise du sol.

Au Maroc, les principales contraintes foncières peuvent être résumer comme suit :

- l'hétérogénéité des statuts juridiques des terrains (terre collective, terre Melk, terre Habous, terre domaniale...) se traduit par une multiplicité de propriétaires fonciers, et par voie de conséquence des difficultés de concertation et de coopération avec les promoteurs et les opérateurs publics.
- Le manque d'une diversification des produits financiers concurrents pouvant inciter les détenteurs de capitaux à ne pas geler leur argent dans le foncier.
- L'absence d'un système de crédit foncier permettant de faciliter les transactions foncières et par voie de conséquence une plus grande circulation des biens fonciers.
- L'absence d'une stratégie foncière globale.

Par ailleurs le fonctionnement actuel du marché foncier manque de transparence, ce qui contribue largement à la hausse du prix des terrains. En effet, il n'existe pas de moyen systématique d'observation de l'état des marchés. L'importance des sous-évaluations des prix déclarés, lors de la formalité d'enregistrement des transactions foncières renforce ce manque de transparence.

Le marché foncier est caractérisé par la pénurie de terrains dotés d'une infrastructure primaire, l'épuisement progressif de la réserve de terres publiques et la faiblesse des petits propriétaires fonciers a rendu possibles des opérations d'offre publique des terrains urbains apparemment peu cohérentes.

Les réserves foncières publiques étant en voie d'amenuisement et les perspectives de les reconstituer sont incertaines, les prix du foncier et leur incidence sur le logement ne manqueront pas d'augmenter fortement.

Cette tendance a été déjà observée dans les grandes villes, où les tensions du marché foncier sont les plus prononcées. L'incidence du prix des terrains sur les logements varie de 30% dans les villes de taille moyenne et plus de 40% dans les grandes villes du Maroc.

B. Données statistiques :

Les prix de vente des terrains et des logements varient selon les villes, les quartiers et le standing.

Durant l'année 1996, les prix du terrain pratiqués par les promoteurs publics dans le milieu urbain ont connu en moyenne au niveau national une hausse de 16,9% par rapport à 1995 en ce qui concerne les terrains destinés aux constructions économiques (760 Dh/m² contre 650 Dh/m²) et de 20,8% pour ceux relatifs aux villas (725 Dh/m² contre 600 Dh/m²). En revanche, dans les zones immeubles, les prix ont accusé en moyenne une baisse de 12,9% (1.525 Dh/m² contre 1.750 Dh/m²).

Les prix les plus élevés ont été relevés pour ce qui est des zones économiques à Casablanca (1.950 Dh/m²), suivie de Rabat-Salé (1.250 Dh/m²), de Meknès (1.125 Dh/m²) et de Fès (900 Dh/m²).

Signalons que ces prix ne s'appliquent pas aux lotissements destinés à la construction des 200.000 logements.

Les prix pratiqués par les promoteurs privés se sont situés pour leur part en 1996 dans les fourchettes suivantes:

A Casablanca :

- 3.000 à 5.000 Dh/m² en zones économiques.
- 1.500 à 3.000 Dh/m² en zones villas.
- 5.000 à 12.000 Dh/m² en zone immeuble.

A Rabat :

- 3.500 à 5.000 Dh/m² en zones économiques.
- 800 à 2.500 Dh/m² en zones villas.
- 4.500 à 8.500 Dh/m² en zones immeubles.

Dans les autres villes :

- 600 à 3.000 Dh/m² en zones économiques.
- 2.000 à 9.500 Dh/m² en zones immeubles.

Il en ressort une hausse irréversible des terrains qui ne fait que accentuer la crise de logement au niveau des grands pôles (Casa-Rabat) et à moindre mesure dans les autres villes.

Pour prévenir la spéculation sur le foncier après approbation des plans d'aménagement, l'état devrait exercer son droit de préemption (droit d'acheter au même prix que celui offert par un agent privé lors d'une transaction).

D'autre part installer un observatoire du prix du foncier et publier les prix réels des transactions foncières, pour avoir plus de transparence, laquelle contribuera dans une large mesure à pallier au problème de spéculation sur le sol.

§2. La composante "matériaux de construction" :

L'enquête effectuée par "TEAM-MAROC-International" a révélé que presque 75% du coût de la construction d'une unité de logement est imputé aux matériaux de construction consommés alors que 25% seulement vont à la main d'oeuvre (sous payée).

Au niveau macro-économique l'industrie des matériaux de construction (branche n° 18 BTP) occupe le 3ème rang (après la chimie, parachimie et conserves végétales et animales). Elle constitue donc l'une des principales branches de l'industrie marocaine.

Le secteur B.T.P. n'a retenu l'attention que lorsqu'il est apparu comme un sous-traitant d'une entreprise formelle, l'"entreprise de promotion".

En effet, les conditions du cycle de production échappent totalement à l'entreprise aussi bien en amont qu'en aval. Les entreprises du B.T.P. travaillent "au coup par coup" lorsque le promoteur immobilier fait appel à elles pour la réalisation d'une opération immobilière. A cause du problème de la demande solvable, l'entreprise a tout intérêt à faire préfinancer par le capital promotionnel l'ensemble du capital circulant (matériaux et main-d'oeuvre) tout au long de l'opération. La propriété réelle d'un tel capital circulant appartient au promoteur, tandis que l'entreprise B.T.P. en a la possession.

Les promoteurs immobiliers ont directement affaire au secteur des B.T.P. par l'intermédiaire des produits et matériaux qu'ils utilisent trois types de matériaux donnent lieu à une organisation différente de la production et de la commercialisation.

Il existe en effet des matériaux produits localement, des matériaux soumis à une réglementation et enfin des matériaux faisant l'objet d'importations.

Les briques et les agglomérés en ciment constituent l'essentiel des matériaux produits localement.

Pour ces produits, il n'existe pas d'intermédiaire entre le producteur et le client final. Cependant, ces matériaux sont produits dans le cadre de deux secteurs, l'un moderne et l'autre traditionnel. La filière promoteur et la filière entreprise s'adressent au secteur moderne, la filière auto-promoteur au secteur traditionnel.

Le ciment et l'acier (fils rond à béton) sont soumis à une réglementation qui impose un intermédiaire entre le producteur et l'utilisateur final. La commercialisation du ciment et de l'acier est davantage déterminée par la politique de l'Etat que par choix délibéré des agents.

Les produits importés comme le bois, le sanitaire, passent aussi par des intermédiaires en raison de l'importance des capitaux engagés.

Au niveau de la production et de la distribution de matériaux de construction, il convient de mettre en évidence d'un côté un petit nombre de grandes entreprises alimentant le secteur "moderne" de la production du cadre bâti. De l'autre, une kyrielle de petits revendeurs qui approvisionne le secteur "informel" du bâtiment.

EVOLUTION DES PRINCIPAUX INDICATEURS DU BATIMENTS : (37)

Durant l'année 1996, le secteur du bâtiment a laissé apparaître des signes de redressement par rapport aux années antérieures. En effet, l'examen des principaux indicateurs du bâtiment ont enregistré en comparaison avec 1995 des augmentations au niveau du nombre des autorisations de construire (+18,6%), des transactions immobilières (+4,2%), de l'encours des crédits alloués à l'immobilier (+15,2%) et des ventes de ciment (+2,6%).

Ce sont certaines réalisations de la première tranche du programme national des 200.000 logements sociaux et de la ville nouvelle de Sala Al Jadida - dont la commercialisation a enregistré des résultats appréciables dans les grandes villes, notamment Casablanca, Rabat de Salé- qui ont le plus contribué à cette évolution positive du secteur du bâtiment.

Par contre, signalons que dans les villes du Nord et de l'Oriental, la crise de l'immobilier persiste en dépit de la baisse parfois des prix.

Un bref aperçu sur les statistiques de l'évolution de ce secteur nous a permis de faire les constats suivants :

- l'industrie des matériaux de construction a connu une croissance très importante ces dernières années imprimée tout particulièrement par la dynamique des activités céraniques avec une croissance de (22%), celle des produits en terres cuites (31%) et surtout des produits en marbre (34,6%).

³⁷ Voir bibliographie : "Etudes".

Du point de vue structure de la production les matériaux de construction sont dominés par la fabrication du ciment qui représente 45% de la production de la branche (B.T.P); suivie par celle des agglomérés (13%); de la céramique 12%, des produits en amiante 10%, et des autres activités qui se partagent les 20% restants.

Notons toutefois que 35% de la production est assurée par la région du centre, les régions du Nord Ouest et du Sud produisant respectivement 22% et 16% de la production nationale de matériaux de construction.

Tableau n° 27 : Composantes des matériaux de construction (³⁸):

Nature du matériau	en %
- Ciment	28
- Fer à béton	16,5
- Peinture	10
- Agglomérés	8,5
- Bois	4
- Autres	33
Total	100

Source : TEAM-Maroc.

Il ressort du tableau ci-dessus que le ciment et le fer à béton constituent les éléments de base dans les matériaux de construction.

³⁸ Etude TEAM-MAROC.

* Le ciment est un matériau stratégique pour la production du Bâtiment jusqu'en 1971, la production nationale assurait l'auto-suffisance du pays. Mais à partir de cette date le recours aux importations fut nécessaire. Par la suite l'état a procédé à la création de cimenteries nouvelles afin de réduire la dépendance à l'égard de l'étranger.

L'offre de logement est largement influencée par les taxes à l'importation. En effet, le ciment fait l'objet d'une taxe ad-valorem de 25% ce qui augmente d'autant son prix. Etant donné que le Maroc dispose de quelques usines de ciment, cette taxe et le prix élevé qui en résulte, aboutit soit à poursuivre des activités de production inefficaces soit à générer des profits monopolistiques le tout au détriment du candidat au logement.

* Les fils ronds à béton subissent le même sort; la taxe à l'importation sur ce matériau s'élève à 50% et la seule usine de taille significative est la "SONASID", celle-ci demeure fortement sous utilisée. Ce qui nous amène à conclure que la fiscalité à l'importation protège une production inefficace et accroît également le prix payé par les utilisateurs du produit.

§3. Les frais financiers :

Après l'accès au sol vient ensuite l'accès au financement. Le problème du financement se pose aussi bien au niveau global de la stratégie des promoteurs qu'au niveau de chaque logement, de chaque demandeur ou chercheur de logement..

Au Maroc, les capitaux nécessaires pour la réalisation d'une opération peuvent être de faible importance, le prêt du C.I.H. et les apports des acquéreurs couvrant l'essentiel du prix de revient.

L'immobilisation peut être extrêmement brève, dès lors que la vente commence avant la construction. De ce fait, on constate l'existence de plusieurs sources de financement du logement.

Certains capitaux sont drainés par l'Etat et subissent une dévalorisation. D'autres sont drainés par le secteur privé. Les différents capitaux peuvent être combinés pour assurer la circulation de la marchandise-logement.

Cependant, quelle que soit leur origine, les sources de financement du logement s'orientent vers les ménages disposant d'un revenu stable et pouvant constituer une épargne régulière et présentant des garanties formelles. Ni les promoteurs immobiliers privés, ni les mécanismes institutionnels de crédit ne sont à même de résoudre la crise du logement sous de telles conditions.

Dans cette perspective, le développement de l'épargne populaire s'avère être une condition nécessaire.

Les crédits accordés par le C.I.H. et les banques inscrites pour financer le secteur de l'immobilier ont totalisé 18.934 M. Dh en 1996 contre 6.156 M. Dh dix ans auparavant, s'inscrivant en hausse de 207,6%. En moyenne, ils se sont accrus de 13,5% par an durant cette décade.

L'enveloppe accordée par le C.I.H. s'est élevée à 1.041 M.Dh contre 4.004 M.Dh (+175,7%), représentant 58,3% du total des crédits au lieu de 65% en 1987.

En revanche, la part distribuée par les autres banques inscrites a augmenté à 41,7% contre 35%, passant à 7.893 M.Dh contre 2.152 M.Dh.

Comparé à 1995, l'encours des crédits accordés par le C.I.H. a connu une avance de 12,1% et celui accordé par les banques inscrites a évolué de 19,9%.

Tableau n° 28 : Conditions des prêts immobiliers en accession à la propriété :

	CIH	BCP	Autres
Taux d'intérêt	.moins de 7 ans : 11,5% .plus de 7 ans : 12,5%	.moins de 7 ans: 11,5% .plus de 7 ans: 12,5% .plus TVA de 7% sur intérêts	.11,5,12,0,-12,5% court terme (HT) .12,0,12,5,13,5% long terme (HT) .12% taux renouvelable TVA incluse .5-7% pour personne des banques.
Exonérat° TVA 7%	VIT= 500 000 Dh	non	non
Droit de timbre et d'enregistrement du prêt	.Gratuit pour HBM et coopératives	.Gratuit pour HBM et coopératives	non
Ristourne	.RG: 2% jusqu'à 350 kDh VIT .HBM:6,0% jusqu'à 200 hDh VIT	.RG:0% .HBM:6,0% .RME:4%:<100kDh 2%:100-150 kDh	rabais de 0,5% par le prêteur selon cotation
Quantum de financement	.RG: 75% .HBM: 90% .Autres:max 100%	.RG: 75% .HBM: 90% .Autres: 75%	.neuf:75 à 80% .ancien:60-80% .personnel banques: 6 fois le salaire
Durée	.RG:15 ans .HBM: 25 ans .autres:20 ans	.RG: 15 ans .HBM: 25 ans .Log.neuf: 15 ans .Log.ancien:10ans	.max:15 ans .personnel banques: 10 ans et plus
Charge de remboursement	.max 45% revenu net .crédit renouvelable 50%	.max 30% revenu net .40% cumulatif	.30-40% .personnel banques: 33% revenu net
Assurance	.Vie-Invalidité: 1,17Dh/1000 Dh assurés/an .Incendie-Explosion: 700-900 Dh pour durée du prêt	.Vie-Invalidité .Incendie-Explosion n.d.	.Vie-Invalidité .Incendie-Explosion 2,57% du prêt en un seul versement.
Domiciliation du salaire	Oui	Oui	Oui
Remboursement anticipé	6 mois	1 mois	0 à 6 mois

(Suite) :

	CIH	BCP	Autres
Pénalité sur impayés	2%	1%	2%
Frais de dossier	.HBM: max:200Dh .RG : 0,5% .autres: 0,5%	.nul sur logement neuf .0,5% du prêt: min 1000 Dh logement ancien ou travaux	.2000Dh sur logement ancien; .variable
Frais de récupération forcée	Frais judiciaires	Frais judiciaires plus 10% total de la créance	Frais judiciaires plus autres frais;

Source : C.I.H, B.C.P. et autres

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Tableau n° 29 : Conditions des prêts à la promotion immobilière

	CIH	BCP	Autres
Taux d'intérêt	.11,5% et plus .plus TVA 7%	.11,5% et plus .plus TVA 7% .taux réduit selon cotation du client	.n.d
Quantum de financement	.jusqu'à 100% du coût de construc- tion .maximum 75% du coût total incluant terrain .capitalisation des frais fonciers max: 15%	.jusqu'à 100% du coût de construct° .maximum 60% coût total incluant terrain	.jusqu'à 100% du coût de construction .maximum 60% coût total incluant terrain.
Durée	.réalisation: 18-24 mois et 12 mois pour la ventre, max:36 mois	.idem	.idem
Charge de remboursement	.60% des ventes selon superficie vendue	.% du produit de la vente réservé	.% du produit de la vente réservé
Commission d'étude	.0,5% sur 5 MDh .cumulatif 0,3% 5-10 MDh 0,2% 10-20 MDh 0,1% > 20 MDh	.n.d	.n.d
Commission d'engagement	.1% sur fonds non utilisés	.n.d	.n.d
Assurance	.Incendie-explo- sion	idem	idem

Source : CIH, BCP. et autres

Le système de financement de l'habitation au Maroc est caractérisé par une situation de quasi-monopole, où une seule institution prêteuse effectue près de 75% des crédits. Le maintien de cette situation est favorisé par une réglementation et un environnement légal et judiciaire qui limitent la participation d'un plus grand nombre de prêteurs, par des politiques gouvernementales qui privilégient l'activité de l'institution dominante, et par des pratiques de crédit qui requièrent l'accès à des ressources financières de long terme à taux fixe, ressources qui sont très limitées et dont l'allocation n'est pas sujette aux règles du marché.

Il résulte que les conditions d'admissibilité au crédit sont très restrictives, que l'accès au crédit à l'habitation est pratiquement limité aux seuls ménages à revenus plus élevés et/ou disposant d'un avoir propre important, et que la tarification de ces crédits génère une rentabilité inutilement élevée.

SECTION II : Rappel des résultats de l'étude.

L'évaluation de l'impact de la "fiscalité immobilière" sur la production de logement a suscité les remarques suivantes:

§1. La fiscalisation du lotissement :

L'exemple illustrant l'imposition du lotissement a permis de constater que cette opération demeure "sous imposée".

En effet, la part de la fiscalité dans le coût global de l'opération est très faible. On oserait même dire sans risque de se tromper que c'est l'opération la moins imposée dans le marché de l'immobilier. Certes, la liste des taxes frappant le

lotissement s'est étendue avec la réforme de la fiscalité locale en 1990 mais demeurent inefficace à cause du manque de maîtrise de la gestion fiscale par les collectivités locales.

En effet, les statistiques montrent la faiblesse du recouvrement des taxes communales.

L'aggravation apparente de la charge fiscale au moyen de la fiscalité locale est atténuée dans la pratique, dans la mesure où ces taxes et redevances constituent pour le promoteur ou le lotisseur une charge déductible de son bénéfice d'exploitation. De ce fait le budget de l'état par le biais de la déductibilité des charges participe en partie avec le promoteur ou le lotisseur au financement des budgets des communes.

Aussi, il est à rappeler que le terrain reste l'élément déterminant dans la décision de lotir suivi du coût des travaux de viabilisation et d'équipement ainsi que le degré d'infrastructure à proximité de terrain à ouvrir à l'urbanisation.

L'élément fiscal ne peut être avancé comme facteur de blocage à la production de lot de terrain par contre, la faiblesse de cet instrument de politique générale de l'état peut être mis en cause dans l'encouragement de la spéculation foncière effreignée et par la même la cherté du prix de terrain.

Les impôts assis sur les terrains et immeubles (Taxe urbaine, Taxe d'édilité, taxe sur les terrains non bâtis, Patente) sont caractérisés par leur coût élevé de la gestion, leur productivité modeste et l'absence d'articulation avec les objectifs de l'urbanisme.

* La taxe sur les terrains non bâtis a été ré-instituée (par les collectivités locales) dans un but incitatif, mais à cause de la limitation de son champ d'application et la faiblesse des taux appliqué son rôle est resté marginal.

* L'inéxistance d'aucune forme de fiscalité sur les terrains situés hors des périmètres urbains, leur stockage est donc gratuit sur le plan fiscal; sachant que le rapprochement des infrastructures augmente considérablement le prix des terrains situés au franges des villes.

§2. La fiscalisation de la construction :

Lors de l'analyse de cette opération immobilière nous avons retenu la filière la plus dominante au Maroc dans la production du logement à savoir "Auto promoteur-Tâcheron". Les résultats obtenus montrent à première vue que la part de la fiscalité dans la production du logement en haut standing est plus importante que dans la production de l'économique (normal) grâce aux exonérations dont bénéficie ce dernier. Or comparativement aux marges bénéficiaires, elle (la fiscalité) affecte moins les gains importants réalisés dans les logements de standing supérieur que ceux de l'économique. En effet, les promoteurs optent pour la production du "haut de gamme car il permet de réaliser des "supers-profits par contre" la production de logement économique malgré les exonérations dont elle bénéficie n'attire pas pour autant les promoteurs immobiliers privés et les "H.B.M" demeure du ressort des opérateurs publics ou organismes sous tutelle (O.S.T). C'est la raison pour laquelle l'état n'a pas cessé de déployer ses efforts pour encourager le

privé, en offrant (tout récemment)⁽³⁹⁾. Les terrains gratuitement au promoteurs immobiliers (sous certaines conditions)⁽⁴⁰⁾ pour la construction des logements économiques destinés aux ménages à faible revenu.

On accuse le système fiscal actuel d'une certaine complexité et beaucoup de formalisme, or la fiscalité immobilière même lorsqu'elle vise l'encouragement du secteur de l'immobilier n'échappe pas à ses contraintes. par exemple : pour bénéficier des droits d'enregistrement à taux réduit l'état hypothèque le bien immobilier pendant la durée de réalisation du projet qui ne doit pas dépasser 7 ans.

Les promoteurs refusent de consentir à une telle hypothèque d'abord pour les raison psychologique ensuite parce que cela entrave dans la plus part des cas la réalisation du projet.

L'inéfficacité des exonérations fiscales immobilières :

Les subventions fiscales explicites ou implicites incorporées dans la législation, pour un montant de quelque 2 milliards de DH ont eu pour effet soit de ne pas stimuler l'offre, soit d'accroître la demande de la part de groupe autre que celui à faible revenu. Comme les acheteurs potentiels se trouvent face à une offre monopolistique de la part des promoteurs immobiliers, l'exonération fiscale sur les revenus immobiliers augmente les bénéfices des promoteurs plutôt que l'offre de terrains à bâtir et de logements.

³⁹ Décision du ministre de l'habitat "Mourad CHRIF".

⁴⁰ Cahier de charge...

En outre la déductibilité des intérêts hypothécaires dans le calcul de l'impôt sur le revenu profite davantage aux plus fortunés qu'aux groupes à revenu plus faible. Au Maroc, comme dans tous les pays en développement, la déductibilité des intérêts hypothécaires est beaucoup plus régressive que dans les pays développés. Dans les pays en développement, les groupes à faible revenu (la majorité de la population) ont plus difficilement accès au marché hypothécaire. Cette déduction fiscale, qui profite aux grosses fortunes et à la classe moyenne, réduit les recettes fiscales qui permettraient d'aider directement les pauvres. Dans les pays développés, où la majorité de la population appartient pratiquement à la classe moyenne et peut accéder au marché hypothécaire, cette déduction a pour principal effet une surconsommation de l'espace d'habitation, qui profite au secteur immobilier.

Tableau n° 30 : Subventions Explicites et Implicites dans le Secteur de l'Habitat.

Nature de la subvention	Montant de Millions de DH
Transferts aux promoteurs publics	383
Bonification des intérêts	190
Exonérations de l'impôt sur le revenu	116
Exonérations fiscales des plus-values	564
Exonérations de la taxe urbaine	24
Subventions visibles et exonérations fiscales	1,277
Dépenses fiscales provenant de l'impôt sur les bénéfices immobiliers (estimation moyenne)	797
Valeur probable de l'intérêt déductible	156
Total	2,230

Source : Banque Mondiale "L'habitat au Maroc" 1995.

§3. Au niveau de la destination du logement:

L'analyse de ce volet appelle les remarques suivantes:

- Concernant l'habitation :

- L'abattement de 75% au niveau de l'habitation ne distingue pas entre le haut, le moyen standing et l'économique.
- Les méthodes d'évaluation de la valeur locative sont archaïques et dépassées.

- La taxation de la location :

- L'imposition à la taxe d'édilité sur la totalité de la valeur locative du logement destiné à la location nous paraît injuste. Sachant que, c'est le locataire qui la supporte dans la plupart des cas, cette taxe le pénalise en sus du montant du loyer qui devient de plus en plus exorbitant.

Aussi pour un même service deux citoyens le paient différemment en fonction de leur statut d'occupation.

- Au niveau de l'impôt général sur les revenus fonciers, l'illustration nous a révélé que le cummul des revenus, locatifs avec d'autres revenus renchérit le loyer par l'effet de la répercussion. En effet, la méthode du cumul des revenus poussent la plupart de propriétaires à adopter deux attitudes :

- soit la dissimulation des revenus locatifs (il en cours des sanctions pénales) ou la sous déclaration des loyers.

- soit opter pour la vacance de sa propriété.

Notons à cet effet qu'il n'y a pas, à notre sens, de raison pour ne pas imposer une propriété pour laquelle le possesseur à opter pour la vacance. Sachant qu'il y a une forte demande sur le marché du locatif.

- **La vente :**

Quant à la vente, la taxe sur les profits immobiliers est à notre sens raisonnable surtout avec l'élévation du taux de 15 à 20%, elle ne doit pas atteindre plus pour ne pas freiner la rotation des biens immobiliers et fonciers.

Néanmoins, les exonérations au niveau de cette taxe sont injustifiées puisqu'il est déjà tenu compte de l'inflation des prix par l'application du coefficient de réévaluation. S'il y a une plus-value, il faut qu'elle supporte l'impôt au même titre que les autres revenus.

SECTION III : Recommandations

Le comportement du secteur de l'immobilier peut être à la fois le soubassement et la résultante du dynamisme des autres secteurs, en particulier le secteur agricole et le secteur public plus précisément, le secteur immobilier est la courroie de transmission entre l'agriculture et l'industrie.

En effet, lorsque la conjoncture est bonne, il se produit un "ruch" sur le secteur de la construction. Tant est grand le désir de chacun de posséder son propre logement, ceci indépendamment de la demande publique. Le secteur industriel en bénéficie largement, tout au moins en ce qui concerne le marché intérieur. Par contre lorsque la conjoncture agricole n'est pas bonne les retombées pour le secteur immobilier ne tardent pas à se faire sentir. Dans ce cas le marasme du secteur du Bâtiment rejaillit en spirale sur les autres secteurs.

L'amélioration de l'efficacité du secteur de l'habitat revêt une importance primordiale pour le développement économique du pays et cela pour quatre raisons. Premièrement, la solution des problèmes du logement présuppose celle de la pénurie de terrains urbains, une ressource stratégique sur laquelle reposent la structure des coûts de l'industrie, le coût total de la croissance urbaine, ainsi que, en particulier, les mécanismes potentiels de redistribution régressive de la richesse par suite de la non-récupération par la société de la valeur foncière ajoutée due à l'expansion urbaine.

Deuxièmement, ce secteur, qui représente quelque 5% du PIB et une proportion plus importante de l'investissement total, fait partie intégrante de l'économie. Dans un secteur de l'habitat où l'offre fait l'objet de contraintes, son accroissement pourrait permettre une progression notable du bien-être pour une dépense égale ou même inférieure du logement, en abaissant le prix excessif des logements et en augmentant le nombre disponible. En troisième lieu, les dépenses de logement prennent une large place dans le

budget des ménages pauvres, car elles représentent au moins un tiers de leur revenu; de ce fait, une réduction du prix de logement ou un meilleur ciblage des subventions pourrait améliorer considérablement la situation sociale. Enfin, du point de vue financier, les dispositions de financement de l'habitat pourraient donner lieu à une amélioration des circuits financiers, par exemple, en ajoutant des obligations hypothécaires de qualité au portefeuille des investisseurs, ce qui créerait un nouvel élément dans la courbe des rendements. Ainsi donc, une solution effective des problèmes de l'habitat est de nature à améliorer notablement l'efficacité de plusieurs marchés réels et financiers, de même que le fonctionnement du système économique.

§1. Mesures d'ordre général :

- Cibler les familles à faible revenu. Bien que les instruments opérationnels d'urbanisme visant à accroître l'offre de terrains contribueront à la fourniture de lots à bâtir et, potentiellement, au logement des ménages les plus pauvres, les réformes financières ne profiteront pas directement à ces groupes. Cela est inévitable, car toute tentative d'exiger que les institutions financières et les entrepreneurs privés prennent des risques non désirés pourra échouer et entraîner à l'échec d'autres aspects de ces réformes. Pour cette raison, deux mesures supplémentaires, à étudier en profondeur, sont recommandées :

- mise en place d'un système d'aide directe aux ménages à revenu très faible tels qu'identifiés par les autorités locales, à l'aide de subventions aux loyers encaissables par leur propriétaire et financés conjointement par les collectivités locales et le Trésor;

- établissement d'un programme d'assistance aux ménages à faible revenu qui construisent ou améliorent des maisons dans des quartiers de bidonvilles en cours de restructuration.

- Facilités financières pour les familles à revenu intermédiaire, tranche inférieure. Deux autres mesures financières devraient être prises en considération dans les prochaines années. La première concernerait la création à petite échelle d'un système d'épargne-logement (à condition que cela se justifie clairement), c'est à dire un système contractuel d'épargne qui garantit que les déposants seront admissibles à un prêt après avoir accumulé un certain montant d'épargne sur une période donnée. Ce système aiderait les ménages à revenu modeste à obtenir un financement hypothécaire, mais il pourrait aussi engendrer un cash-flow négatif dans le cas où le ralentissement de nouveaux contrats entraîne une réduction des dépôts qui ne pourraient donc plus assurer le financement des prêts des anciens contrats. Pour cette raison, un tel système doit être établi en permettant aux banques de travailler à petite échelle et avec des critères soigneusement sélectionnés, tels que les termes d'épargne et d'emprunt, les ratios prêt-épargne. Une trop grande spécialisation ou concentration exposerait le système à un risque d'effondrement financier. La seconde mesure serait un système de dotation du gouvernement comme contribution à l'apport personnel lors de

l'achat d'un logement. Ce système, qui est un succès en Colombie et au Chili, baisse le revenu minimum nécessaire à l'admissibilité à un prêt hypothécaire, ce qui permet à l'Etat de réduire son intervention dans la fourniture de logements publics. Ces deux mesures doivent faire l'objet d'un examen plus détaillé et devraient être appliquées lorsque le système de l'offre se sera adapté à la libéralisation des marchés foncier et immobilier.

Optimisation des rôles respectifs des secteurs privé et public. Pour accroître l'offre de logements spécialement pour la population de revenu modeste, ainsi que l'offre de terrains urbains, le Maroc doit, en priorité, faire transférer la viabilisation des terrains urbains aux promoteurs privés. Ceux-ci sont mieux placés que les opérateurs publics pour répondre à la demande des consommateurs et faire payer par ceux qui le peuvent le prix intégral du logement souhaité. Les promoteurs publics peuvent facilement se permettre d'offrir à leur clients ce qui semble les attirer d'un point de vue esthétique ou politique, et ils peuvent facturer des prix inférieurs à ceux du marché même à des acheteurs à revenu élevé, au mieux en minimisant les coûts plutôt que de maximiser la valeur d'échange.

Déréglementer le marché locatif. Afin d'encourager les investissements locatifs et de soulager le secteur public de la nécessité de favoriser l'accession à la propriété pour la plupart des familles à faible revenu, les mesures qui suivent sont recommandées :

- promulgation d'une loi autorisant l'expulsion rapide des locataires en situation d'impayé de loyer;

- promulgation d'une loi autorisant l'augmentation annuelle des loyers en fonction de l'indice des prix à la consommation et abrogeant la nécessité du recours juridique pour la réévaluation du loyer;

- vente des logements locatifs publics en tirant profit de la réévaluation des loyers et donc de la valeur des propriétés, découlant de l'application desdites lois.

Tableau récapitulatif des mesures à prendre à moyen et court terme en matière de logement (voir annexes).

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

§2. Mesures d'ordre fiscal :

- Parmi les recommandations d'ordre fiscal on peut citer :
la mise en oeuvre d'une fiscalité adaptée aux objectifs de la politique nationale de l'habitat à savoir :

- décourager la spéculation foncières par un système d'imposition pénalisant les terrains urbains non bâtis par tranche de durées.

- Encourager l'habitat locatif et l'habitat social en neutralisant l'effet du loyer sur la tranche applicable à l'I.G.R et exonération des crédits aux logements de la T.V.A.

- L'établissement d'un impôt sur les valeurs "effectives" des propriétés.

En particulier, en vue de l'établissement de l'impôt sur les propriétés, l'administration fiscale devrait incorporer les limites inscrites dans les plans d'aménagement dans son système et déterminer la valeur des propriétés aux fins d'établissement de l'assiette.

- Améliorer la fiscalité foncière : Pour inciter les propriétaires à vendre leurs terrains et pour faciliter l'aménagement à des fins d'urbanisme, il serait préférable que l'état remplace les taxes actuelles sur la valeur locative et sur la plus-value non réalisée des terres (taxe urbaine, taxe d'édilité, taxe sur les terrains non bâtis et impôt des patentes) par un impôt annuel simple basé sur la valeur vénale des terrains urbains, les terres agricoles étant exonérées (cette exonération devrait être reconsidérée).

- Allègement des taxes à l'importation sur les matériaux de construction:

Les taxes à l'importation sont des mesures qui contribuent à la limitation de l'offre de logement par le biais du rencherissement des matériaux de construction (ces derniers constitues 75% des travaux de construction). En effet, la taxe d'importation ad-valorem de 25% sur le ciment se traduit par une augmentation du prix de ce matériau. Etant donné que le pays compte plusieurs cimenteries cette taxe a l'importation et le prix élevé du ciment qui en résulte ont pour effet soit de maintenir la production de ciment à un niveau insatisfaisant, soit de générer des profits monopolistiques, le tout aux dépens de la population qui doit se loger.

Les fils ronds à béton subissent le même sort, la taxe d'importation est beaucoup plus élevée que celle qui touche le ciment avec un taux de 52,5%, et la "SONASID" seule usine de taille importante n'arrive pas à satisfaire la demande nationale de ce matériau.

D'après les rapports de la banque mondiale les accords de libre échange signés par le Maroc (ALE) et avec l'O.M.C pour le démentèlement tarifaire, pourrait réduire de 10% le coût d'un logement.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique fiscale immobilière:

* L'état doit essayer d'exercer son droit de préemption pour mettre fin aux sous-déclarations, et comme moyen de reconstitution de des réserves foncières et immobilières de l'état.

* De mettre en place un observatoire de prix de location et de vente à partir des contrats et une étude du marché.

* L'imposition immobilière doit être identifier à partir du cadastre, lequel doit disposer d'information géo-codées (par le biais de photos aériennes disponibles au centre de cartographie). Cette organisation sera bénéfique pour tous les intervenants publics au privés dans le secteur de l'immobilier.

* Au niveau de l'administration des impôts : l'information concernant les nouvelles constructions, les terrains non bâtis et les différentes mutations sera clairement identifié sans qu'il y ait gaspillage en heures de travail (recensement) et moyens matériels pour la gestion coûteuse des impôts immobiliers.

. Au niveau des collectivités locales : délimiter son champ d'intervention et maîtrise des moyens des prévisions aussi bien pour les dépenses que les recettes.

. Au niveau de l'état l'information "cadastrale" permettra d'avoir une idée précise sur les disponibilités en terrain et les sens d'orientation de l'urbanisation permettra à l'état de penser la planification urbaine avec plus de rationalité et réalisme.

- Les collectivités locales doivent rentabiliser leur fiscalité en maîtrisant mieux l'instrument prévisionnel moyennant des taux de recouvrement plus important, ceci est possible en offrant à ses agents des formations (continues) spécialisées en la matière.

- Avec l'avènement de la région, la nécessité de prévoir un système fiscal régional décentralisé et procéder à des péréquations pour que les régions les plus défavorisées puissent réaliser plus d'autonomie financière.

CONCLUSION GENERALE :

L'analyse de l'impact de la fiscalité immobilière sur le coût d'un logement nous a permis de faire les constats suivants :

- Les accusations portées par les professionnels de l'immobilier à "la fiscalité immobilière" en tant qu'élément contraignant et responsable du rencherissement de logement ne sont pas fondées.

En effet, la présente étude a débouché sur les résultats suivants :

. La fiscalité immobilière est très faible au niveau de l'opération de lotissement et le stockage des terrains dans le péri-urbain se fait gratuitement (surtout avec l'exonération de l'agriculture). D'où, une sous-imposition du foncier urbain.

. L'opération de construction supporte la fiscalité immobilière différemment selon qu'il s'agisse d'une opération soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ou exonérée avec droit à déduction (de là T.V.A supportée en amont).

Cependant, même en tenant compte de la T.V.A, le coût de la fiscalité immobilière n'est pas aussi contraignant que les autres composantes du prix de revient. Ce dernier est composé en majorité du coût des travaux de construction et du coût de terrain.

Toutefois, le manque d'encouragement fiscal spécifique pour la production du logement locatif a participé à l'aggravation de la crise de logement.

. La fiscalisation de l'usage du logement interpelle les remarques suivantes :

- L'abattement de 75% de la valeur locative en cas d'habitation au niveau de la taxe urbaine et la taxe d'édilité est injuste et ne répond pas au principe de l'équité fiscale.

. D'une part, le législateur, ne distingue pas entre les différents standings dans ce sens que la villa bénéficie du même abattement qu'une maison économique.

. D'autre part, au niveau de la location et pour un même service rendu, le locataire (déjà pénalisé par une hausse perpétuelle des loyers) supporte 10% de la totalité de la valeur locative alors que le propriétaire ne paie que le 1/4 du montant de la taxe.

- Au niveau de l'impôt général sur le revenu, le cumul des revenus fonciers avec d'autres revenus double (parfois plus) le montant de l'impôt dû ce qui amène certains propriétaires (les fonctionnaires à titre d'exemple) d'opter pour la vacance de leur logement au lieu de le mettre sur le marché du locatif.

Concernant les terrains il serait plus judicieux que l'état prévoit une taxe foncière avec un taux progressif fixé en tenant compte du temps (selon la durée de sa détention) et dans l'espace (selon les régions, villes, quartiers...).

Le marché locatif mérite plus d'encouragement (exonération mais à certaines conditions) ou du moins éliminer dans un premier temps la méthode du cumul dans la déclaration des revenus fonciers quand ça ne rentre pas dans une activité professionnelle (Exemple pour un fonctionnaire).

S'agissant de la vente, veiller au respect des prix pratiqués sur le marché de l'immobilier, et à l'exercice du droit de préemption par l'Etat dès que le besoin se fait sentir. (voir le volet recommandations d'ordre fiscal).

Par ailleurs, les obstacles à la production du logement résident dans les coûts élevés de production du "produit logement" les facteurs qui conditionnent la hausse du coût sont à la fois exogènes et endogènes.

Les facteurs exogènes tels que la situation économique général, la conjoncture, l'accroissement démographique, le taux d'urbanisation, l'exode rural ont certes une influence sur le coût du logement mais ils ne peuvent agir dans le sens de la baisse du prix que difficilement.

La solution au problème du coût élevé du logement réside dans les facteurs endogènes à savoir, la charge foncière, le financement, la production des matériaux de construction et le manque de réglementation du marché immobilier et foncier, sans oublier la marge bénéficiaire qui conditionne la décision d'investir pour le promoteur (après avoir procédé à la technique du compte à rebours).

Par ailleurs la poursuite d'une politique de fiscalité immobilière cohérente suppose la disponibilité d'outils opératoires permettant d'évaluer la matière imposable selon des critères de mesure à la fois variés et adaptés qui vont aider à élaborer une fresque immobilière reproduisant fidèlement les variétés et les contrastes.

Cependant, il serait erroné de croire que l'on peut arriver au développement du secteur immobilier, et par là résorber le déficit en matière de logement par les seules mesures fiscales.

La fiscalité ne doit constituer qu'un aspect d'une politique globale devant tenir compte notamment des problèmes d'urbanisme, de ceux liés aux modes de financement de logement et à l'inélasticité de l'offre de terrain.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

ANNEXE N° 1 :

RECETTES ORDINAIRES

	1995	96/97 L.F	96/97 actualis.	97/98 Projet	%
Recettes fiscales	56.139	61.104	62.163	65.273	5,0%
<u>IMPOTS DIRECTS</u>	16.162	19.380	19.357	20.697	6,9%
Patente	211	290	290	313	7,9%
I.B.P.	49	100	100	0	-100,0%
I.S.	5.148	6.365	6.365	6.874	8,0%
I.G.R.	7.706	9.405	9.505	10.257	7,9%
P.T.S.	27	0	0	0	
Taxe urbaine	44	50	50	53	6,0%
Taxe de licence	24	25	25	26	4,0%
Contr. compl.	4	0	0	0	
T.P.A.	214	240	240	259	7,9%
Majorations	259	350	350	378	8,0%
T.P.I.	373	520	520	562	8,1%
P.S.N.	694	345	200	150	-25,0%
C.R.P.F.E	38	30	30	33	10,0%
T.P.P.R.F.	1.355	1.650	1.650	1.782	8,0%
T.P.C.A.P.S.	0	10	32	10	-68,8%
Contribution libératoire	16	0	0	0	
<u>IMPOTS INDIRECTS</u>	25.318	27.251	27.988	29.749	6,3%
T.V.A	11.075	12.821	13.821	14.249	8,0%
Intérieure	4.828	6.400	6.400	7.040	10,0%
Importation	6.247	6.421	6.789	7.209	6,2%
T.I.C	14.243	14.430	14.799	15.500	4,7%
Produits énergétiques	8.656	8.417	8.802	9.166	4,1%
Tabacs	4.546	4.953	4.937	5.166	5,8%
Autres	1.041	1.060	1.060	1.113	5,0%
<u>DROIT DE DOUANE</u>	11.943	10.573	10.918	10.827	-0,8%
Droit d'importation	5.460	5.357	5.414	5.415	0,0%
P.F.I.	6.351	5.183	5.479	5.382	-1,8%
Autres	32	33	25	30	20,0%
<u>AUTRES RECETTES FISCALES</u>	2.816	3.900	3.900	4.000	2,6%
Enregistrement	2.816	3.900	3.900	4.000	2,6%
<u>RECETTES NON FISCALES</u>	6.577	12.740	10.177	9.926	-2,5%
Monopoles	3.660	4.223	4.416	3.875	-12,3%
Domaine	107	386	160	180	12,5%
Autres recettes	1.569	3.131	3.601	3.871	7,5%
Privation	1.241	5.000	2.000	2.000	0,0%
Total	62.716	73.844	72.340	75.199	4,0%
Recettes ordinaires/ PIB	22,7%	22,2%	22,3%	21,6%	
Recettes fiscales/ PIB	20,3%	18,3%	19,2%	18,7%	

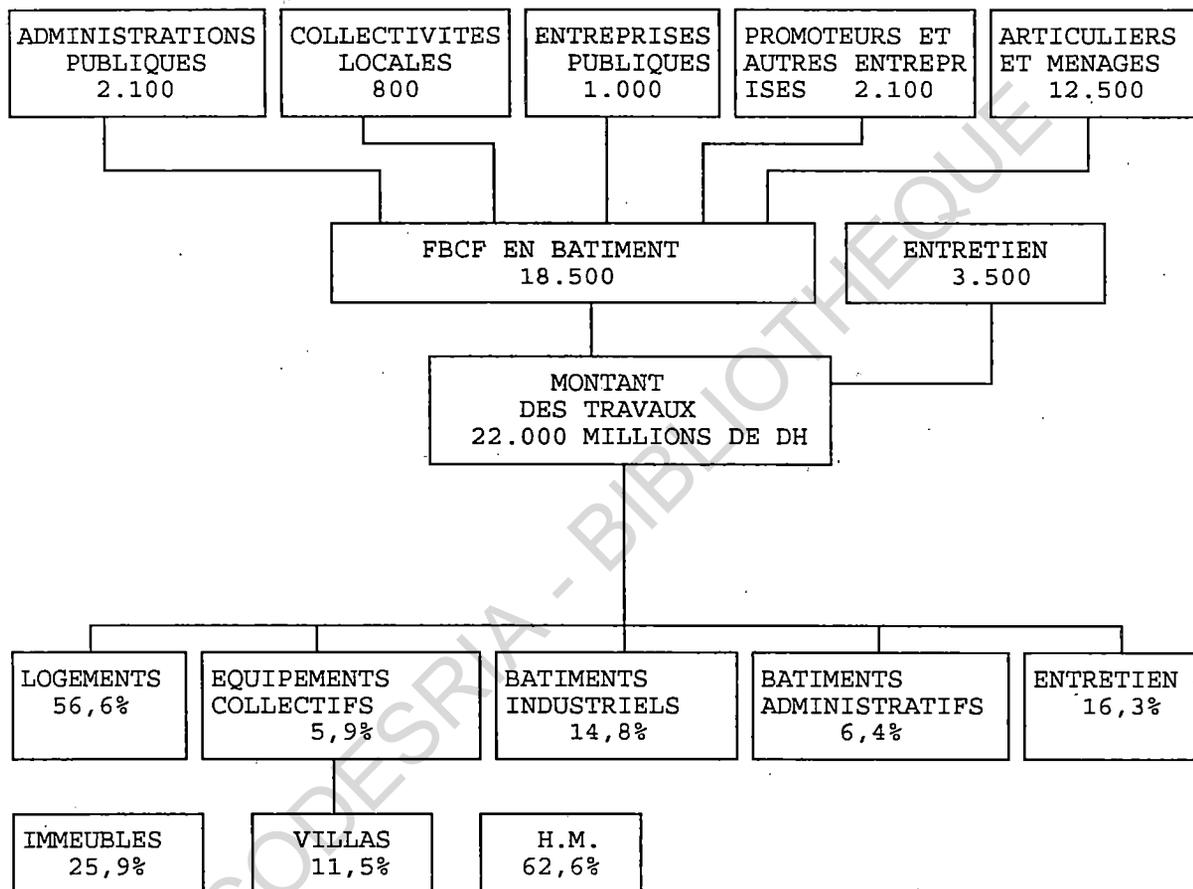
Source : Direction du Trésor.

ANNEXE N° 2 :

INDICATEURS DES REALISATIONS

EN BATIMENTS

Montant en millions de DH (année 1995)



Source : Ministère des T.P.

ANNEXE 3 :**Définitions :**

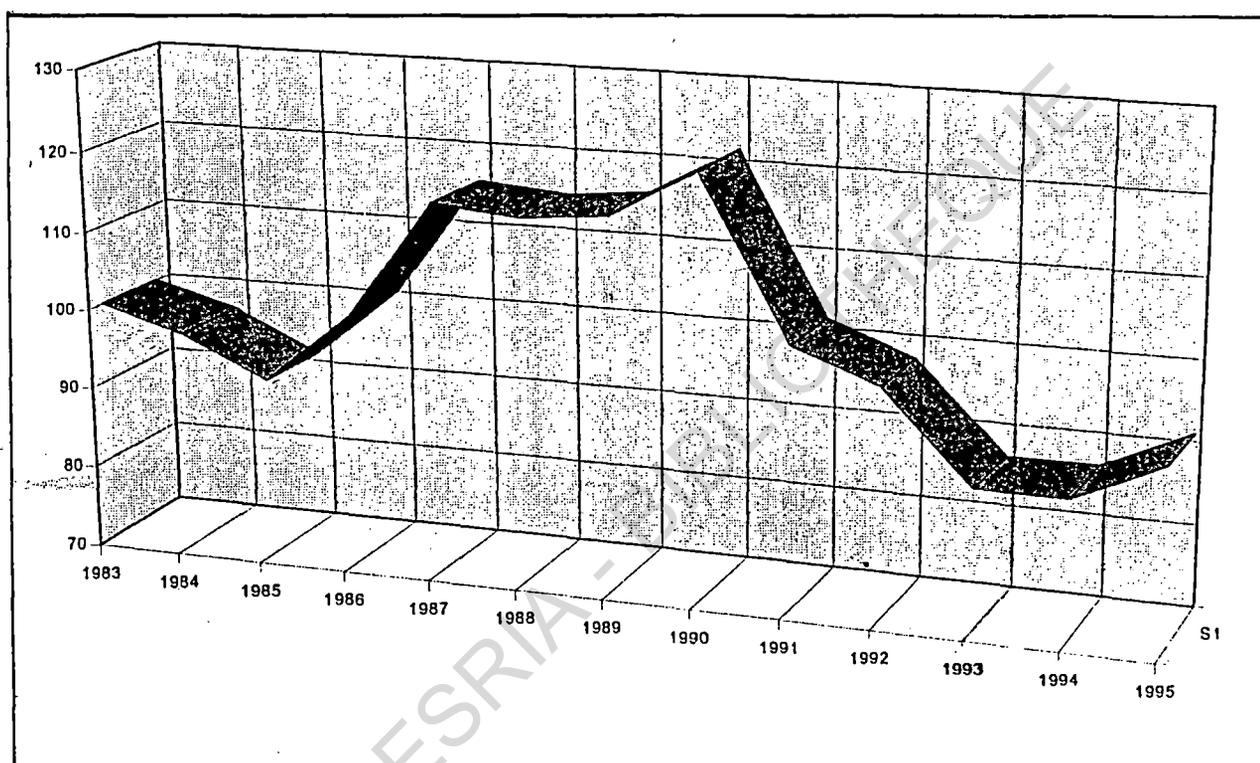
- **Logement** : on entend par logement une pièce ou un ensemble de pièces comportant au moins une autre pièce de service (W.C, cuisine...) avec une entrée indépendante.
- **Pièce d'habitation** : sont considérées comme telles, les chambres à coucher, salles à manger, salons, pièces de séjour etc... en sont exclus les couloirs, les cuisines, W.C, salle de bain etc...
- **Surface bâtie** : elle est définie comme étant égale à la surface couverte du rez de-chaussée.
- **Surface de plancher** : c'est la surface couverte du rez-de-chaussée plus celle de tous les étages constituant une même construction.
- **Valeur de la construction** : c'est la somme des dépenses liées directement à la construction à l'exclusion du prix du terrain.
- **Immeuble** : c'est une construction pour habitation collective (destinée à plusieurs résidents) composée d'au moins 3 logements ou 3 niveaux.
- **Villa** : c'est une construction pour habitation, isolée du point de vue structure du plan, composée au plus de 2 logements ou de 2 niveaux avec éventuellement un jardin.
- **Autre construction pour habitation** : construction destinée à l'habitation ne répondant pas aux critères des immeubles et des villas.

- **Construction administrative** : toute construction dont la structure du plan est destinée à servir comme local à usage administratif (ensemble de bureaux). On inclut également les écoles, les ensembles universitaires, les hôpitaux, les dispensaires etc...
- **Constructions diverses** : inclut toutes les constructions ne répondant pas aux critères précédents, comme les garages privés, les mosquées, écuries, etc...

Source : Direction de la statistique.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

Annexe n°4 :
Evolution des autorisations de construire (nombre de logements) :
indice 1983 = 100



Source : Direction de la statistique

Tableau n° 31 : Tableau sommaire des mesures d'intervention de l'Etat à court et moyen terme.

Composantes	Mesures à prendre à court terme	Mesures à prendre à Moyen terme
1. Rationaliser la planification et la rendre plus opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> - Accélérer l'examen et l'approbation des documents d'urbanisme. - Optimiser les normes opérationnelles d'urbanisme - Adopter des normes initiales plus souples pour les lots destinés aux ménages à faible revenu. - Mettre en place les moyens nécessaires au secteur public pour lancer les ZAC et les opérations de remembrement, et pour s'approprier les terrains utiles au recouvrement des coûts de l'expansion - Urbaine et en recueillir les bénéfices. 	<ul style="list-style-type: none"> - Introduire des phases progressives de développement dans les documents de planification urbanistique. - Combiner l'enquête foncière avec le plan d'aménagement, de manière à orienter les décisions du secteur privé. - Réviser les réglementations et les normes, afin de permettre plus de souplesse au secteur privé.
2. Développer des outils d'information	<ul style="list-style-type: none"> - Commencer à établir un observatoire des prix du marché. 	
3. Laisser aux promoteurs la réalisation des travaux d'infrastructure.	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les promoteurs à concevoir et à exécuter des travaux, conformes aux normes des Régies. 	
4. Modifier le rôle des opérateurs publics	<ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir leur mission, qui serait de fournir une infrastructure principale et des lots pleinement aménagés aux seuls pauvres. - Lancer les ventes de grands terrains à infrastructure primaire aux promoteurs du secteur privé dans les villes principales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lancer des opérations de ZAC et de remembrement dans les villes principales.
5. Améliorer la fiscalité du logement.	<ul style="list-style-type: none"> - Abaisser les droits à l'importation des matériaux de construction principaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacer les impôts foncier par une taxe sur la valeur des terrains. - Supprimer les exonérations de l'impôt foncier et les autres subventions non transparentes.
6. Déréglementer les loyers.	<ul style="list-style-type: none"> - Adopter une loi stipulant l'expulsion rapide de locataires en défaut de paiement 	<ul style="list-style-type: none"> - Adopter une législation qui rationalise le contrôle des loyers. - Mettre en vente les immeubles de location du secteur public.
7. Libéraliser les taux d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Abolir les limites aux taux prêteurs. 	

(Suite) :

Composantes	Mesures à prendre à court terme	Mesures à prendre à Moyen terme
8. Faciliter le financement hypothécaire.	- Faire publier par le CDVM un réglementation de l'émission d'obligations hypothécaires. - Révoquer la garantie explicite de l'Etat pour les obligations des organismes publics. - Étendre à toutes les institutions financières les procédures rapides de vente des biens hypothéqués.	- Diminuer quelque peu le pourcentage des réserves techniques que les assureurs sont tenus de placer en obligations garanties par l'Etat. - Remplacer les bonifications d'intérêts par des subventions initiales
9. Attribuer une aide supplémentaire aux ménages aux revenus les plus faibles.		- Adopter des subventions à la location et à l'amélioration de logements dans les quartiers défavorisés.
10. Améliorer la structure des institutions	- Transférer la responsabilité pour la gestion urbaine des communes à des communautés. - Enlever aux agences urbaines le rôle d'aménagement des terrains.	

Source : Rapport Banque Mondiale "l'habitat au Maroc" 1995.

* Z.A.C : Zone d'aménagement concerté.

RECETTES ORDINAIRES DE L'ETAT

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
RECETTES FISCALES	13887	15321	18137	19086	21173	23695	27829	30700	37577	40456	46462	50463	58462
. sur revenu et bénéfices	3339	3766	3828	4329	4986	5933	6228	7087	8683	9745	11241	13296	16626
. I. sur les sociétés	0	0	0	0	0	0	0	0	2309	2924	4613	5611	7212
. I B P	1719	1801	1561	1785	2145	2484	2525	2826	1411	1095	825	447	130
. I G R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3457	5282	6629
. Impôts sur les traitements	1088	1306	1564	1847	2026	2417	2694	2975	3397	3956	811	191	68
. Impôt Agricole	48	55	18	5	2	3	3	1	1	1	1	0	0
. Taxe Urbaine	22	31	36	44	29	39	32	65	66	79	38	51	39
. Impôt complémentaire	84	103	104	64	134	136	134	277	374	401	436	480	23
. Taxe sur les dividendes	66	65	43	37	44	62	52	62	77	85	103	129	149
. Majorations de retard	45	49	66	65	75	108	95	91	117	176	62	116	171
. I. sur profits immobiliers	63	54	79	81	69	103	100	111	91	75	124	262	682
. Solidarité Nationale	204	302	357	401	462	581	593	679	840	953	771	727	811
. T. sur les intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	712
Droits de Mutation	280	272	303	346	392	472	522	632	707	706	818	900	956
Taxes sur biens et services	5805	6040	7813	8693	9561	10847	14710	16530	19923	20467	20946	23371	26747
. T.V.A	3665	4040	5439	6005	6557	7741	7842	8200	9536	10560	11972	13419	14873
. intérieure	1927	2003	2620	3129	2933	3646	3679	3801	4289	4551	4947	5566	6540
. importation	1738	2037	2819	2876	3624	4095	4163	4399	5247	6009	7025	7853	8333
. Taxe de consommation	1821	1744	1937	2286	2504	2581	2643	3163	3539	3864	4730	6117	6888
. Produits pétroliers	532	496	500	499	504	508	516	533	572	590	913	2059	2034
. Alcools et bières	134	162	175	181	182	208	212	224	232	311	368	385	476
. Tabacs	847	848	958	1266	1477	1526	1620	2040	2361	2565	2987	3154	3835
. Sucre	122	115	113	127	120	124	130	135	140	143	141	158	153
. Enjeux de courses	108	33	50	79	86	75	47	106	91	89	125	136	146
. Divers	78	90	141	134	135	140	118	125	143	166	196	225	244
. Excédent pétrolier	0	0	0	0	0	0	3771	4406	5886	5145	3371	3372	4320
. Impôts des Patentes	194	167	288	258	272	386	315	534	741	628	568	145	299
. Taxe sur véhicules	125	89	149	144	228	139	139	227	221	270	305	318	367
Taxe sur transactions et échanges internationaux	3531	4208	4943	4452	4714	4799	4630	4644	7295	8496	10026	11466	12796
. Droits à l'importation	3316	3951	4697	4229	4418	4466	4406	4461	7126	8319	9863	11346	12268
. Droits d'importation	1230	1506	1703	1598	1885	2245	2373	3059	3529	3958	4744	5694	6073
. PFI / TS	2085	2445	2994	2631	2533	2221	2033	1402	3597	4361	5119	5652	6185
. Divers	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
. Droits à l'exportation	215	257	246	223	296	333	224	183	169	177	163	120	528
. Droits de sortie minerais	177	212	195	159	225	246	216	178	162	177	163	120	18
. Taxe sur phosphates													510
. Autres Produits	38	45	51	64	71	87	8	5	7	0	0	0	0
Autres Taxes	932	1035	1250	1266	1520	1644	1739	1807	969	1042	1342	1364	1317
. Droits de timbre	827	920	1119	1136	1314	1407	1464	1514	630	610	872	844	772
. Droits d'enregistrement	105	115	131	130	206	237	275	293	339	432	470	520	545
. C. libératoire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2089	66	20
RECETTES NON FISCALES	1305	2517	2339	1997	2296	3051	1315	2047	3473	3367	4514	5087	5197
. Divid. des entrep. publ.	665	1560	1555	1320	1710	2182	319	934	1557	1346	2175	2858	2301
. Revenu du domaine	57	56	55	57	62	83	76	97	118	103	155	116	157
. Autres recettes	583	901	729	620	524	786	920	1016	1798	1918	2184	2113	2739
TOTAL DES RECETTES	15192	17838	20476	21083	23469	26746	29144	32747	41050	43823	50976	55550	63659

LISTE DES TABLEAUX

CHAPITRE PRELIMINAIRE :	Pages
Tableau n° 1 : Avantages accordés aux promoteurs immobiliers (par les codes des investissements)	9
 PARTIE I.	
Tableau n° 2 : Classement des professionnels de l'immobilier à l'impôt des patentes	19
Tableau n° 3 : Barème d'imposition à l'IGR	24
Tableau n° 4 : Barème administratif d'évaluation du coût du mètre carré couvert	46
Tableau n° 5 : Tableau des coefficients fixes de réévaluation	63
Tableau n° 6 : Récapitulation des dépenses publiques au titre de l'habitat (en millions de DH)	69
Tableau n° 7 : Evolution des recettes fiscales en 1995 et 1996	71
Tableau n° 8 : Tableau récapitulatif des faveurs fiscales accordées au secteur de l'immobilier	74
Tableau n° 9 : Tableau récapitulatif des faveurs fiscales de l'immobilier (en chiffres)	75
Tableau n° 10: Subventions au secteur de l'habitat estimations pour 1992	76
Tableau n° 11: Importance des ressources fiscales transférées	78
Tableau n° 12: Evolution des taxes locales relatives à l'immobilier (en millions de dirhams)	79
Tableau n° 13: Taux de prévision et de recouvrement des collectivités locales	80
Tableau n° 14: Tableau des exonérations accordées par les collectivités locales au secteur de l'immobilier	81

PARTIE II :

Tableau n° 15: Structure du coût de logement par filière 1993	86
Tableau n° 16: Tableau récapitulatif de la fiscalisation d'une opération de lotissement	96
Tableau n° 17: Tableau des résultats-opérations de lotissement	97
Tableau n° 18: Tableau récapitulatif de la fiscalisation d'une opération "d'auto promoteur" cas de logement économique	105
Tableau n° 19: Part de la fiscalité dans le coût d'un logement de standing supérieur	108
Tableau n° 20: Ventillation des composantes du coût de logement économique	111
Tableau n° 21: Fiscalisation d'une opération de construction d'immeubles contenant des logements économique .	112
Tableau n° 22: Ventillation du coût d'une opération de construction d'immeuble de haut standing .	115
Tableau n° 23: Tableau d'incidence fiscale	117
Tableau n° 24: Tableau récapitulatif des impôts et taxes supportés par le logement depuis de terrain	123
Tableau n° 25: Tableau récapitulatif de la part de la fiscalité immobilière dans les différentes opérations	129
Tableau n° 26: Besoins de logements en milieu urbain par tranches de dépenses de consommation des ménages .	132
Tableau n° 27: Composantes des matériaux de construction	142
Tableau n° 28: Constitution des prêts immobiliers en accession à la propriété	145
Tableau n° 29: Conditions des prêts à la promotion immobilière	147
Tableau n° 30: Subventions explicites et implicites dans le secteur de l'habitat	153
Tableau n° 31: Tableau sommaire des mesures d'intervention de l'état à court et moyen terme	160

LISTE DES SCHEMAS

	Page
PARTIE I :	
Schéma n° 1 : Fiscalité de l'usage du logement	52
PARTIE II :	
Schéma n° 2 : Schéma d'organisation de la "filière auto promotion Tâcheron"	87
Schéma n° 3 : La trajectoire réglementaire des terrains constructibles	88
Schéma n° 4 : Schéma simplifié de la fiscalisation d'une opération de lotissement	90
Schéma n° 5 : Schéma d'une opération d'auto promotion cas d'un logement économique destiné à l'habitation personnelle	102
Schéma n° 6 : Schéma d'une opération d'auto promotion cas d'une villa de standing supérieur	106
Schéma n° 7 : Schéma d'une opération immobilière d'auto- promotion de production d'immeuble économique	110
Schéma n° 8 : Schéma d'une opération "d'auto promotion" pour les production d'immeuble de haut standing	114
Schéma n° 9 : Fiscalisation de l'usage d'un logement (en dehors des exonérations)	119
Schéma n° 10 : Opération d'acquisition d'un logement et son affectation (sans logement et son affectation (sans exonération)	124

LISTE DES ABREVIATIONS

T.P.I	: Taxe sur les profits immobiliers
T.U	: Taxe urbaine
T.E	: Taxe d'édilité
P.S.N	: Participation à la solidarité nationale
T.N.B	: Terrain non bâti
I.S	: Impôt sur les sociétés
I.G.R	: Impôt général sur le revenu
C.I.I	: Code des investissements immobiliers
Z.A.C	: Zone d'aménagement concerté
A.N.H.I	: Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre
C.I.H	: Crédit immobilier et hôtelier
T.V.A	: Taxe sur la valeur ajoutée
D.E	: Droit d'enregistrement
C.F	: Conservation foncière
D.F	: Droit fixe
D.Adv	: Droit ad-valorem
G.O	: Gros oeuvres
S.O	: Second oeuvre
P.H	: Permis d'habiter
H.S	: Haut standing
P.R	: Prix de revient
P.V	: Prix de vente
M.B	: Marge bénéficiaire
C.A	: Chiffre d'affaires
H.T	: Hors taxe
C.M	: Cotisation minimale
P.I.B	: Produit intérieur brut.

PLAN

	Pages
- CHAPITRE PRELIMINAIRE	1
- Définitions de concepts	3
- Evolution de la fiscalité immobilière	4
. Les codes des investissements immobiliers	6
. La charte de l'investissement	10
- Problématique et plan d'étude	13
PARTIE I : CONTENU DE LA FISCALITE IMMOBILIERE MAROCAINE	16
CHAPITRE I : Présentation de la fiscalité immobilière marocaine	18
Section I : Fiscalité des lotisseurs	25
§1. Fiscalité d'état	27
a. Les droits d'enregistrement	28
b. Les droits de conservation foncière	29
c. La taxe notariale	32
d. La taxe sur la valeur ajoutée	33
e. P.S.N/T.N.B	34
§2. Fiscalité des collectivités locales	35
a. Taxe sur les opérations de lotissements	36
b. Taxe sur les opérations de morcellement	37
Section II : Fiscalité des constructeurs	37
§1. Imposition centrale des constructeurs	41
a. Droit d'enregistrement et de conservation foncière	42
b. Taxe sur la valeur ajoutée	44
c. Participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâti	47
§2. La fiscalité locale des constructeurs	48
a. Taxe sur les terrains non bâti	48
b. Taxes sur les opérations de construction	50
c. Redevance d'occupation temporaire du domaine communal	51

Section III : Fiscalité des usagers du produit logement . . .	52
§1. Imposition de l'habitation personnelle	53
- Fiscalité d'état (retrocedée aux CL)	
a. Taxe urbaine	55
b. Taxe d'édilité	55
- Fiscalité locale	57
. Taxe sur les saillies	58
§2. Fiscalisation de la location et la vente	59
a. La location	
. Taxe d'édilité	59
. Impôt général sur le revenu/revenu foncier . .	60
b. La vente	61
. La taxe sur les profits immobiliers	61
. La taxe sur valeur ajoutée résiduelle.	65
CHAPITRE II : Tendances budgétaires de la fiscalité immobilière et politique de l'état en matière de logement . . .	66
Section I : Coût budgétaire de l'intervention de l'état dans le secteur de l'immobilier'	67
§1. Principaux Promoteurs Publics	68
§2. Les dépenses publiques en matière d'habitat	69
Section II : Coût budgétaire des exonérations fiscales et des subventions indirectes	70
§1. Recettes fiscales immobilières	70
§2. Coût des atténuations et faveurs fiscales	72
Section III : Evolution de la fiscalité immobilière des collectivités locales	77
§1. Les ressources fiscales transférées	78
§2. Les taxes locales immobilières	79
Conclusion Partie II	82

PARTIE II : L'impact de la fiscalité immobilière dans le coût d'un logement	83
CHAPITRE I : Appréciation de la charge fiscale par rapport au coût de l'opération immobilière	84
Section I : Fiscalisation d'une opération de lotissement	90
§1. Présentation	91
§2. Illustration	92
§3. Commentaire	97
Section II: Opération de construction	100
§1. Cas de Maisons individuelles	102
a. Maison économique	103
b. Villa de standing supérieur	107
§2. Cas de production d'immeubles	109
a. Immeuble économique	110
b. Immeuble de haut standing	114
§3. Commentaire des résultats	117
Section III : L'imposition selon la destination du "bien logement"	120
§1. Habitation personnelle	120
§2. La location	121
§3. La vente	122
Conclusion Chapitre I :	130
CHAPITRE II : CONSTATS ET RECOMMANDATIONS	131
Section I : Les principaux facteurs de blocage dans le coût d'un logement	135
§1. Le facteur "terrain"	135
- Les problèmes du foncier au Maroc	136
- Données statistiques	137

§2. La composante "matériaux de construction"	138
- Evolution des principaux indicateurs du Bâtiment	140
- Composantes des matériaux de construction	142
§3. Les frais financiers	143
- Conditions des prêts immobiliers en accession à la propriété	145
- Conditions des prêts à la promotion immobilière	147
Section II : Rappel des résultats de l'étude	149
§1. Au niveau du lotissement	149
§2. Au niveau de la construction	150
§3. Au niveau de l'affectation du logement	151
Section III : Recommandations	154
§1. Mesures d'ordre général	156
§2. Mesures d'ordre fiscal	162
Conclusion Générale	165
Annexes	167
Plan	173
Bibliographie	176

BIBLIOGRAPHIE**OUVRAGES :**

- Bernard COLOOS - 1997
"Comprendre les marchés du logement"
- ed. L'Harmattan -
- "J.C Driant"- "Les Marchés locaux du logement : savoir et comprendre pour agir" - ed. Presses de l'Ecole nationale des ponts et chaussées-Paris-.
- D.Basri."Précis de fiscalité des collectivités locales et de leurs groupements". Ed. Etat moderne 1993.
- Abdellah LEHZAM "Le logement urbain au Maroc".- Mars 1994-.
- LAMZOUZI "Codes marocains des investissements", recueil des textes législatifs - 1995.
- "Fiscalité immobilière "Recueil des textes législatifs et réglementaires. Ministère de l'habitat 1992-.
- JERMOUNI "Le système fiscal communal".
- Ahmed Tazi."Aperçu sur la fiscalité marocaine actuelle".
- Lahcen ABDELMAKI. "Le logement au Maroc : enjeux sociaux".
- EL KTIRI "La réforme fiscale à l'heure de l'ajustement structurel" - 1987.
- TOPALOV C : -"Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France.éd. Mouton. Paris. 1973.
- Engles F. "La question du logement. éd. Sociales, les classiques du marxisme, Paris 1969.

Rapports Banque Mondiale et FMI :

- Banque Mondiale : Dépenses publiques : Problématiques et perspectives. Septembre 1994 .
- Banque Mondiale Maroc : "La poursuite des réformes fiscales et tarifaires"- Mars 1997 .
- "Tax effects on investment in Morocco" by David Swell, Thomas Tsiopoulain and Jack.
Minz n° 15 - August 1995 - The world Bank -.
- Fond Monétaire International "Maroc : Examen de la réforme fiscale" le 24/9/1987.
- Ministère chargé de l'incitation de l'économie.
 - Direction de la planification -
 - "Cadre macroéconomique bilan et perspectives de croissance à moyen terme "1995-2000".

Thèses et études :

- Abdelali BENBRIK "La taxe sur le chiffre d'affaire"
D.E.S Université Mohamed V.
- Mohamed GHERIS "La politique immobilière et de logements au Maroc". TOME I et TOME II 1995. DES Université Mohamed V.
- Maria BENBOUCHAIB "Eléments d'analyse de la crise du logement à travers l'étude de la ville de RABAT. 1981
- SABRAOUI Mohamed "La fiscalité et l'aménagement régional".
 - Cycle supérieur ENA -
- TEAM - International pour le compte du ministère de l'habitat.
Etude relative au processus de production et de développement du secteur de l'habitat au Maroc.

- . Fiscicule 1 : - Approche méthodologique
- . Fiscicule 2 : - Les maîtres d'oeuvre
- . Fiscicule 3 : - Les architectes
- . Fiscicule 4 : - Les entreprises de travaux technique
- PLURAM. International : Etude relative aux aspects financiers et fiscaux du financement du logement au Maroc.
 - . Composante 1 : Financement du logement
 - . Composante 2 : Logement social
 - . Composante 3 : Imposition de la propriété.
 - . Eléments d'une stratégie de réforme
 - . Expérience étrangère en matière de financement du logement.- Promoconsult - 1997.
- Mohamed BOUCHARB "La fiscalité et le logement au Maroc"
Mémoire ENAP 1979.

Revue et périodiques :

- "Marchés immobiliers et croissance économique au Maroc".
 - annales marocaines d'économie N° 3.
- "Fiscalité et promotion immobilière au Maroc".
 - Revue Marocaine de droit et d'économie de développement
- N° 12 -.
- La Gazette de l'immobilier.
- La centrale de l'immobilier.
- La vie économique.
- L'économiste.
- Bulletin économique et social du Maroc.
"N° 151 - 152" - 1983.
- AKESBI.N : "Austérité pour les masses, cadeaux fiscaux pour le grand capital". "démission de l'état face aux affairistes".
Dans libération spécial loi de finances 1980 n° 251.
- VINCENT (M) : "La formation du prix du logement"
économica, Paris, 1986.
- ROYON (M) : "Pour une civilisation urbaine". éd. France Empire,
Mont rouge, 1975.



Documents statistiques :

- habitat en chiffre - S.N.E.C - .
- habitat en chiffre - Ministère de l'habitat - 1992
- Evolution des recettes ordinaires de l'état: de 1991 à 97.
 - Direction du trésor 1997.
- Annuaire statistiques : 1990-1991-1992-1993-1994-1995.

Textes législatifs :

- B.O n° 4027 du 30/1/90 loi n° 37-89 Taxe urbaine
Taxe d'édilité.
- B.O n° 2556 bis du 30-12-61, Dahir n° 1-61-442 du 22 Rajeb 1381
(30-12-61) portant réglementation de l'impôt des patentes.
- La loi n° 38-79 LF 1980 article 1 bis : Participation à la
solidarité nationale.
- B.O n° 3400 bis du 31/12/1977 article 5 LF n° 1-77
Taxe sur les profits immobiliers (T.P.I).
- B.O n° 3504 bis du 31/12/79 article 4 LF 1980: "T.P.I"
- Décret n° 2-79-472 du 31/12/79 : application de l'article 5 de
la L.F 1978.
- B.O n° 4131 du 1-1-1992 : Taxe sur les profits immobiliers.
- B.O n° 3818 du 1-1-1986 loi n° 30-85 instituant la taxe sur la
valeur ajoutée.
- B.O n° 4287 bis du 31-12-94 : article 56 bis : notification en
matière de T.V.A.
- B.O n° 4023 du 6-12-89 loi n° 30-89 relative à la fiscalité des
collectivités locales et de leurs groupements.
- B.O n° 4023 du 6/12/89 loi 17-89 : Impôt Général sur le revenu.
- B.O n° 4336 dahir n° 1-95-213 du 8 Novembre 1995 portant
promulgation de la loi cadre n° 18-95 formant charte de
l'investissement.
- B.O n° 3873 du 21 Janvier 1987, Dahir n° 1-86-239 du 31-12-1986
instituant l'impôt sur les sociétés (IS).
- Dahir n° 1-85-347 du 20/12/1985, décret n° 2-86-99 du 14 Mars
1986 instituant la Taxe sur la valeur ajoutée.
- Décret n° 2-58-1151 du 24 décembre 1958- Droits
d'enregistrement et droits de timbre.
- Décret du 31/12/1979 : Droits de conservation foncière.