



Fiscalité applicable à l'acquisition d'un bien immobilier au Maroc

publié le **22/05/2013**, vu **8466 fois**, Auteur : [Maître Brice Assayag](#)

A l'occasion de la tenue du salon de l'immobilier marocain à Paris, nous vous présentons une synthèse des dispositions fiscales relatives à la réalisation d'un investissement immobilier au Maroc (à jour au 1er janvier 2013).

A l'occasion de la tenue du salon de l'immobilier marocain à Paris, nous vous présentons une synthèse des dispositions fiscales relatives à la réalisation d'un investissement immobilier au Maroc (à jour au 1^{er} janvier 2013).

L'objet de cet article est de préciser de façon synthétique le régime d'imposition des biens immobiliers situés au Maroc détenus par des résidents fiscaux français.

Outre les problématiques juridiques locales que suppose l'acquisition d'un tel bien (droit de propriété, cadastre, conformité des constructions etc.), il est également nécessaire de bien maîtriser les aspects fiscaux locaux et internationaux.

1. Dispositions conventionnelles

Il ressort de l'article 4 de la convention Franco-Marocaine du 29 mai 1970 que la nature immobilière d'un bien ou d'un droit est définie par la législation de l'Etat sur le territoire duquel est situé le bien considéré ou le bien sur lequel porte le droit envisagé.

En d'autres termes, il convient d'analyser la législation interne pour déterminer la nature immobilière du bien ou des droits.

S'agissant de l'acquisition d'un terrain, d'un appartement ou d'un ryad au Maroc, aucun problème de qualification ne devrait se poser, ces biens devraient être considérés comme des biens immobiliers situés au Maroc.

1.1 Revenus fonciers

Les revenus fonciers ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés. Par conséquent, seul le Maroc pourra imposer les revenus fonciers procurés par la location d'un bien immobilier situé au Maroc.

La fiscalité marocaine est incitative et prévoit de nombreuses exonérations spécifiques notamment pour les non résidents. Il peut ainsi être fait mention de l'exonération totale d'impôt sur le revenu applicable aux trois premières années suivant l'achèvement de la construction des biens immobiliers. Cette exonération doit cependant être relativisée dans la mesure où, compte tenu des frais d'acquisition et de la déductibilité des intérêts d'emprunt, le revenu fiscal imposable est rarement positif les trois premières années...

Les loyers bénéficient également d'un abattement général de 40% avant imposition. Le taux d'imposition des revenus fonciers varie de 10 à 38% (revenus nets supérieurs à environ 16.000 euros).

Compte tenu de l'application de l'abattement de 40% et des nombreuses possibilités d'imputation des charges sur les revenus fonciers, le taux marginal d'imposition demeure relativement faible.

1.2 Plus values de cession

S'agissant des plus-values de cession, l'article 24 de la convention précitée précise que les plus-values immobilières provenant de l'aliénation des biens immobiliers sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés. C'est une fois encore la fiscalité marocaine sur les plus-values immobilières qui devrait par conséquent être applicable.

Les plus-values immobilières sont imposables au taux de 20% avec un minimum de perception correspondant à 3% du prix de cession.

Certaines exonérations sont applicables. Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque le prix de cession est inférieur à 12.000 euros. De même sont exonérées, sous certaines conditions, les cessions de résidences principales occupées par leur propriétaire depuis au moins 6 ans au jour de la vente.

2. Fiscalité locale

2.1 Taxe urbaine

La taxe urbaine correspond peu ou prou à la taxe d'habitation française. Son taux progressif varie de 0 à 30% (au-delà d'une valeur locative supérieure à environ 3.600 euros).

La taxe est assise sur la valeur locative (généralement peu élevée) déterminée soit directement soit par comparaison avec le voisinage. Elle est revalorisée tous les 5 ans de 2%.

Un abattement de 75% est applicable aux habitations principales et certaines exonérations sont également possibles.

2.2 Taxe de services communaux

Le taux de droit commun de 6,5% s'élève à 10,5% pour les locaux situés dans les villes. Certaines exonérations liées notamment aux habitations principales sont également applicables.

En conclusion, la fiscalité immobilière marocaine est relativement incitative. Elle est néanmoins plus favorable aux résidents locaux pouvant justifier d'une résidence principale qu'aux investisseurs étrangers. Il convient également de préciser que les nationaux non résidents bénéficient également de régimes dérogatoires.

En tout état de cause, que vous soyez un simple investisseur ou un retraité envisageant une expatriation, il est primordial de prendre toutes les précautions avant de réaliser votre investissement.