

INFORMATIONS JURIDIQUES

Ce qu'il faut savoir pour acquérir un bien au Maroc :

1/ NATURE JURIDIQUE DU BIEN :

Au Maroc, nous trouvons sur le Marché de l'immobilier des biens Titrés (exactement comme en France), des biens en « MELKIA » et des biens en « GUICHE ».

- **Les Biens titrés** sont immatriculés à la conservation foncière du cadastre.

Le régime de l'immatriculation au Maroc relève de L'agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC)

Chaque immeuble est individualisé et doit être inscrit sur les livres fonciers et l'immatriculation qui en résulte donne lieu à l'établissement d'un titre foncier qui porte un numéro d'ordre et une description détaillée de l'immeuble, son emplacement et l'identité de son propriétaire.

Le titre de propriété est un titre foncier définitif et inattaquable (disposition de l'art. 62 du dahir 1913).

- **Les Biens en «MELKIA»** sont tous les biens qui n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure d'immatriculation à la conservation foncière du cadastre.

Pour acheter un bien en «Melkia», il est prudent de s'assurer du nombre des ayant droit, de la présence de chaque héritier lors de la vente et de vérifier sa situation et sa contenance.

Le transfert d'un bien en « Melkia » peut se faire soit par acte adoulaire (Dahir du 7 février 1944), soit par acte notarié (Art. 531 Dahir du 4 mai 1925).

Un bien en « Melkia » peut devenir un bien titré, il suffit de faire la démarche de l'immatriculer à la conservation foncière.

Néanmoins, cette démarche demande du temps et engendre des frais supplémentaires.

Les étapes sont les suivantes :

- **La réquisition du numéro d'immatriculation :**

C'est un acte par lequel la procédure du titrage est introduite.

Le requérant doit déposer toutes les pièces et documents de nature à justifier la propriété et payer les droits. Une quittance est délivrée portant le N° affecté à la réquisition.

- **la publication officielle du projet d'immatriculation :**

Le projet d'immatriculation doit être publié au bulletin officiel et ensuite déposé à la conservation foncière, au tribunal de première instance et au bureau de l'autorité locale.

- **Le bornage officiel se fait avec un géomètre** dépêché sur les lieux par le conservateur foncier.

Cette étape est très importante car elle est à la fois une opération topographique, un acte de publicité et une enquête juridique.

Lorsque la date du bornage est fixée par les services du cadastre, les convocations sont adressées au requérant, au géomètre assermenté par le conservateur foncier, ainsi qu'aux propriétaires limitrophes.

L'opération du bornage a pour but de délimiter le périmètre de la propriété au moyen de bornes portant chacune un numéro.

- **Publication de l'avis de clôture du bornage.**

Dès réception du plan et après nouvel examen du dossier, le conservateur fait publier au bulletin officiel un « avis de clôture du bornage ». Cet avis informe le public qu'à expiration d'un délai de 2 mois à dater de cette publication, aucune opposition n'est recevable.

- **Inscription au livre foncier et délivrance du titre foncier.**

Lorsqu'il n'y a pas d'opposition, le conservateur de la propriété foncière procède à l'établissement du titre foncier et à la délivrance au propriétaire du duplicata de ce titre, assorti d'un duplicata du plan régulier y afférent.

- **Les Biens en « GUICHE »**

Il s'agit de terrains dont vous pouvez acquérir le droit de jouissance mais en aucun cas la propriété puisque celle-ci appartient à l'Etat.

Par ailleurs, il est très important de préciser que 99% des biens proposés à la vente par les professionnels de l'immobilier sont des biens titrés.

2/ LES FORMALITES JURIDIQUES

Pour les biens déjà titrés, elles se passent comme en France. Certaines sont même plus rapides comme l'inscription des actes au registre foncier « le délai est en moyenne de l'ordre de 2 à 3 semaines »

Pour ce qui est du financement à crédit pour l'acquisition : il s'agit à peu près du même système qu'en France. Il faut passer par l'établissement d'un compromis de vente avec, comme condition suspensive, l'obtention d'un prêt bancaire dans un délai de 60 jours.

Une fois le crédit accordé, la banque débloque le chèque au nom du Notaire qui établit le contrat définitif, le fait signer par les parties – vendeur et acquéreur, et par les représentants de la banque.

3/ FRAIS NOTARIAUX : Comparables à ceux en vigueur en France

Au Maroc, le total des frais engendrés par un achat immobilier avoisine 6%

Ils sont dus par l'acquéreur et peuvent varier selon le type de bien :

- Droits d'enregistrement à 2,5% pour une habitation

- Conservation foncière : 1%
- Notaire et rédaction d'acte : 1,5%
- Taxe notariée : 0,5%
- Inscription hypothécaire : 1% du montant de la garantie.

Une personne n'ayant pas la nationalité marocaine ne peut pas acquérir un terrain à usage agricole.

4/ TAXES ET FISCALITE SUR UN BIEN IMMOBILIER ACQUIS

- **Taxe urbaine (taxe foncière) :**

L'habitation, principale ou secondaire, est soumise à la taxe urbaine. Cette taxe est assise sur la valeur locative du logement.

Cette valeur est révisée tous les cinq ans par une augmentation de 2%.

Taux applicables :

Valeur locative avec le pourcentage d'imposition

De 0 à 3000 DH	pas de taxe urbaine
3001 à 6000 DH	10%
6001 à 12000 DH	16%
12001 à 24000 DH	20%
24001 à 36000 DH	24%
36001 à 60000 DH	28%
Supérieur à 60000 DH	30%

La taxe urbaine ne s'applique pas aux locaux neufs et compléments de constructions pendant 5 ans. Les MRE bénéficient d'un abattement de 75% de la valeur locative.

- **Taxe d'édilitéé :**

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

Taux applicables :

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

- **Revenus locatifs :**

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

Comme l'impôt sur le revenu français, son équivalent marocain, l'IGR, est progressif.

Le dépôt des déclarations d'impôt sur le revenu marocain est fixé au 31 mars. Son barème fixé par l'article 73 du code général des impôts marocain est dissuasif puisqu'un résident fiscal marocain est très vite soumis à la tranche marginale de 42%.

Sans l'abattement général de 40% et la réduction d'impôt de 80% spécifique aux pensions de source étrangère, le Maroc ne serait donc pas fiscalement attractif pour un retraité français.

Le taux de change « euro-dirhams » est fixé chaque année par la direction générale des impôts marocaine.

Barème de l'IGR :

De 0 à 24000 DH	0%
De 24001 à 30000 DH	15% avec un abattement de 3600 DH
De 30001 à 45000DH	25% avec un abattement de 6600 DH
De 45001 à 60000 DH	35% avec un abattement de 11100 DH
De 60001 à 12000 DH	40% avec un abattement de 14100 DH
Au-delà de 12000 DH	42% avec un abattement de 16500 DH

- **Impôt sur les plus-values**

La plus-value est la différence entre :

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

Le taux appliqué est de 20%

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

Conditions d'exonération totale de cet impôt (dispositions Loi de finance 2005) :

- Profit réalisé sur la cession d'un logement occupé à titre d'habitation principale pendant au moins 8 ans, quel que soit le prix de cession.
- Profit réalisé à l'occasion de la première vente de logement à caractère social.
- Profit réalisé par toute personne qui effectue dans l'année civile des cessions d'immeubles dont la valeur total n'excède pas 60000 DH
- Profit sur les cessions à titre gratuit portant sur les ascendants et descendants, entre époux, entre frères et sœurs. Cette exonération s'étend dans les mêmes conditions :
- Au conjoint ou aux successeurs directs qui continuent d'habiter l'immeuble ou la partie d'immeuble en cause après le décès du propriétaire.
- Au propriétaire dont le droit de propriété sur son habitation principale consiste en actions ou parts nominatives dans une société immobilière transparente.
- Aux marocains résidant à l'étranger pour leur habitation principale au Maroc.

5/ PRENDRE SA RETRAITE AU MAROC

La législation marocaine prévoit des avantages fiscaux spécifiques pour les retraités.

Les résidents fiscaux marocains, de toutes nationalités et sous réserve des conventions fiscales internationales, ont droit à un abattement de 40% sur la détermination du revenu net imposable des pensions et rentes viagères. Mieux, les pensions de retraite de source étrangère bénéficient au Maroc d'une réduction d'impôt de 80% si elles sont rapatriées définitivement dans ce pays sur un compte en dirhams non convertibles.

Il s'agit donc d'une exonération quasi totale d'impôt ! Non plafonnée, cette réduction d'impôt se cumule avec l'abattement de 40%, ce qui réduit considérablement l'impact de la progressivité très rapide de l'impôt général sur le revenu marocain par comparaison à l'impôt sur le revenu français.

Cet avantage qui fait rêver d'expatriation beaucoup de seniors trouve son origine dans l'article 17 de la convention fiscale signée par la France et le Maroc le 29 mai 1970.

Cet article prévoit que « les pensions et les rentes viagères ne sont imposables que dans l'Etat contractant où le bénéficiaire a son domicile fiscal ». Encore faut-il être certain d'être résident fiscal du Maroc en évitant les pièges de l'expatriation à mi-temps : aussi mieux vaudra ne pas abuser des retours en France pour prendre des nouvelles des petits enfants et des amis.

COMMENT ETRE SUR DE SON DOMICILE FISCAL ?

Il est impératif d'être résident fiscal du Maroc pour bénéficier du régime fiscal avantageux de ce pays. L'article 2 de la convention conclue entre la France et le Maroc prévoit qu'une personne physique est domiciliée au lieu où elle a son foyer d'habitation permanent, où elle séjourne le plus longtemps. Par exemple, si une personne habite quatre mois par an en France et huit mois par an au Maroc, elle sera considérée comme résidente fiscale dans ce dernier pays.

LA REGLEMENTATION MAROCAINE DES CHANGES :

Le royaume du Maroc pratique encore un contrôle de la sortie des devises à travers l'Office des changes : les sommes placées sur un compte en dirhams non convertibles ne peuvent plus être rapatriées vers la France.

Cela ne serait possible qu'en abandonnant le statut de résident fiscal au Maroc. Même dans ce cas, le retour des sommes est conditionné par le respect de règles précises.

La réglementation Marocaine des changes permet de rapatrier immédiatement l'équivalent de 30 000 DH par année entière de séjour continu au Maroc (circulaire N°1704 du 8 septembre 2004).

Les sommes correspondant au surplus sont ensuite placées dans un compte convertible à terme. Elles pourront être rapatriées progressivement à raison de 25% par an (circulaire N°1705 du 10 septembre 2004). Il faudra donc, après que l'abandon de la résidence fiscale marocaine est devenu définitif, compter quatre ans pour rapatrier les sommes qui n'ont pas pu l'être immédiatement.

TRANSFERT D'ARGENT POUR ACQUERIR UN BIEN.

Toute personne n'ayant pas la nationalité marocaine et souhaitant acquérir un bien immobilier au Maroc devra au préalable ouvrir auprès d'une banque Marocaine un compte en **DIRHAMS CONVERTIBLES EN DEVICES**.

Cette opération permettra le transfert de l'argent nécessaire à l'achat depuis son pays vers le Maroc, et facilite le transfert de son argent en cas de revente. Toute transaction financière doit être déclarée à l'office des changes du Maroc par l'intermédiaire du notaire lors de la procédure d'acquisition.