



BBO&PARTNERS
Business Advisors



**CHAMBRE FRANÇAISE
DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
DU MAROC**

PETIT-DÉJEUNER D'INFORMATION

OPTIMISEZ LA GESTION DE VOS IMMOBILISATIONS : QUELS LEVIERS FISCAUX, COMPTABLES ET OPÉRATIONNELS ?

Présenté par :

Bennaceur BOUSETTA, Expert-Comptable & CAC
Khalid LAZRAQ, Comptable Agréé ex-membre CNRF

Casablanca
15 janvier 2020

1. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

2. Aspects comptables et juridiques

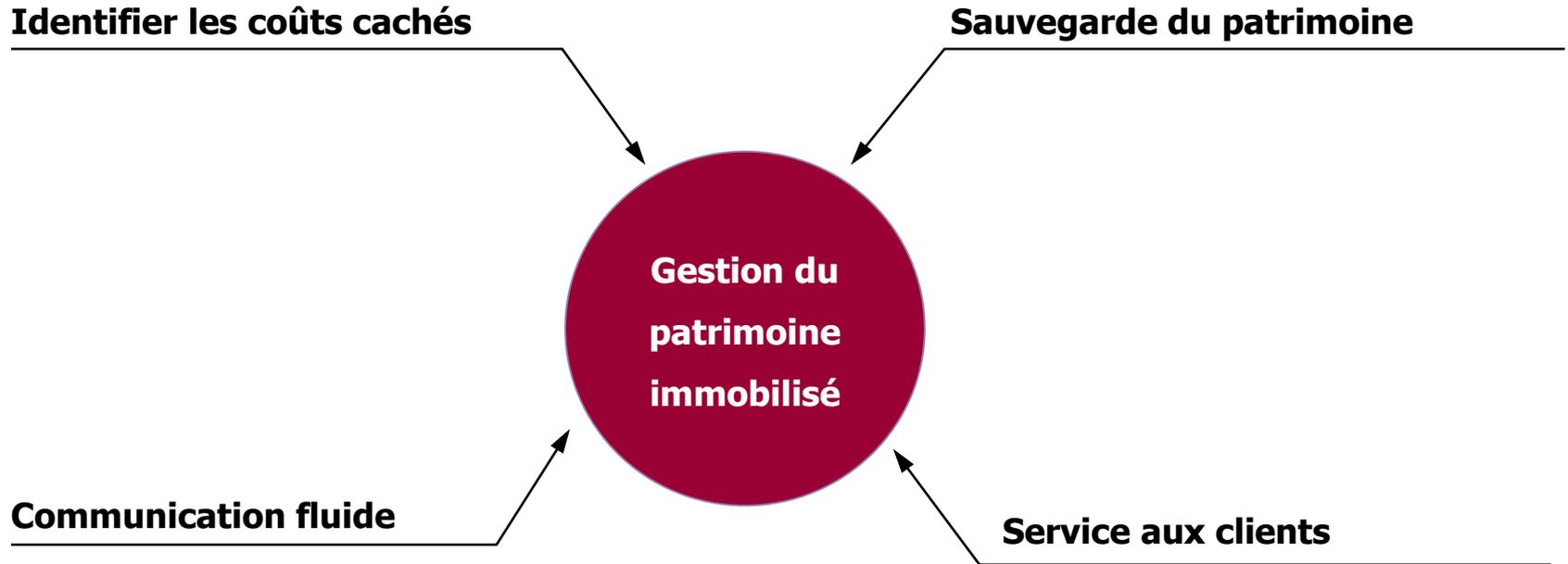
3. Aspects fiscaux

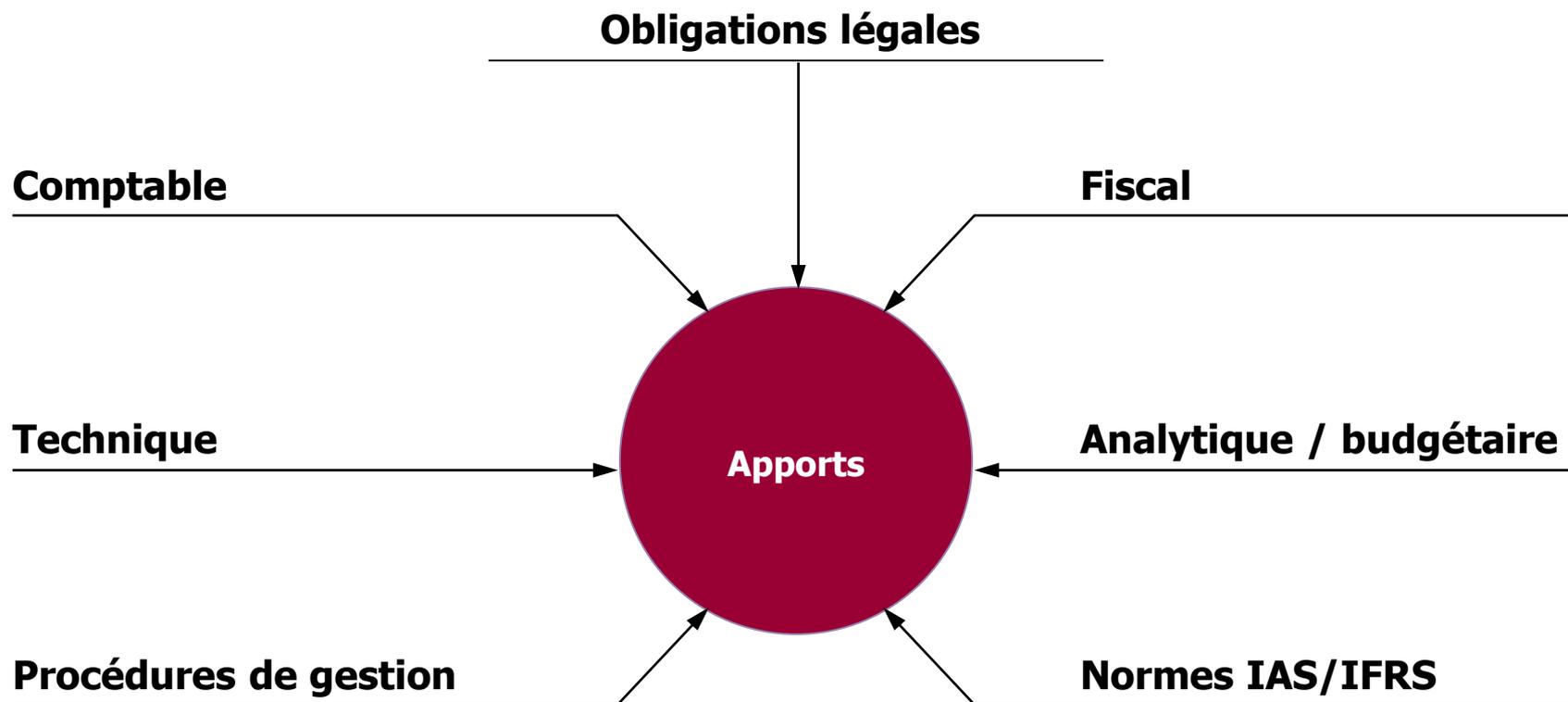
4. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

5. Inventaire physique : étapes et procédures

Des enjeux importants...

... et des objectifs ambitieux





Qui est concerné par les immobilisations?



C'est l'affaire de tous

Qui est concerné par les immobilisations?

Conseil d'administration	→ Approbation du budget d'investissement / désinvestissement
Chefs des départements	→ Formulation du besoin
Direction technique	→ Approbation des demandes d'achats et la maintenance des biens
Direction financière	→ Contrôle budgétaire Paiement des fournisseurs
Direction générale	→ Approbation des commandes et des marchés
Réception	→ Réception et codification des biens
Chefs de départements	→ Validation de la réception et de la conformité
Utilisateurs	→ Exploitation des biens en bon père de famille
Gestionnaire des immobilisations	→ Suivi de la vie du bien
Comptabilité	→ Comptabilisation

1. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

2. Aspects comptables et juridiques

3. Aspects fiscaux

4. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

5. Inventaire physique : étapes et procédures

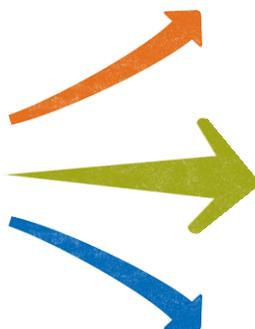


a. Obligations légales

- b. Définition de la notion d'immobilisation
- c. Règles comptables applicables
- d. Approche par composants

Obligations légales

**Textes juridiques,
comptables et fiscaux**



Loi 44-03 modifiant et complétant la loi 9-88

- Articles 5 et 14

Code Général de Normalisation Comptable « CGNC »

- Principes comptables fondamentaux
- Règles d'évaluation
- Fonctionnement des comptes

Code Général des Impôts « CGI »

- Articles 10 et 102

Obligations légales

La loi 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants telle que modifiée et complétée par la loi 44-03 précise dans son article 5 que : « **La valeur des éléments actifs et passifs de l'entreprise doit faire l'objet d'un inventaire au moins une fois par exercice à la fin de celui-ci** ».

Obligations légales

L'article 14 de la loi 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants telle que modifiée et complétée par la loi 44-03 apporte les précisions quant aux notions suivantes :

- 1 Règles d'enregistrement des immobilisations à l'actif
- 2 Règles d'amortissement
- 3 Valeur nette comptable (VNC)
- 4 Comptabilisations des moins values latentes (VNC < Valeur actuelle)

Obligations légales

L'article 10 du Code Général des Impôts « CGI » prévoit :

- 1 Règles d'amortissements des immobilisations en non valeur
- 2 Règles de déductibilité des dotations aux amortissements
- 3 Règles d'évaluation des immobilisations
- 4 +ou- values en cas de cession ou retrait
- 5 Limitation de déduction des redevances de crédit bail ou loyers des véhicules



- a. Obligations légales
- b. Définition de la notion d'immobilisation**
- c. Règles comptables applicables
- d. Approche par composants

Définition de la notion d'immobilisation (1/3)

Le Code Général de Normalisation Comptable « CGNC » ne définit pas d'une manière très explicite la notion d'immobilisation, notamment les cas pratiques ou spécifiques.

Définition de la notion d'immobilisation (2/3)

En IFRS, un actif est défini comme une ressource contrôlée par l'entreprise du fait d'événements antérieurs et dont les avantages économiques futurs sont attendus par l'entreprise.

Selon l'IAS 16, les immobilisations corporelles sont des actifs corporels :

- qui sont détenus par une entité soit pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loués à des tiers, soit à des fins administratives ; et
- dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.

Définition de la notion d'immobilisation (3/3)

Nous pouvons déduire de ces différentes définitions que la notion d'immobilisation intègre l'ensemble des biens durables détenus par une entreprise sur plus d'un exercice comptable et qui ne sont pas destinés à la revente. Ces biens représentent des **investissements engagés afin de développer le potentiel productif de l'entreprise.**



- a. Obligations légales
- b. Définition de la notion d'immobilisation
- c. Règles comptables applicables**
- d. Approche par composants

Règles comptables applicables

En comptabilité, la valeur revêt trois formes : valeur d'entrée, valeur actuelle et valeur comptable nette.

1

Valeur d'entrée

- Somme des coûts mesurés en termes monétaires que l'entreprise doit supporter pour acheter le bien ou le produire.

2

Valeur actuelle

- C'est une valeur d'estimation, à une date considérée, en fonction du marché et de son utilité économique pour l'entreprise.

3

Valeur comptable nette

- La valeur comptable nette, inscrite au bilan, est égale à la valeur d'entrée après correction le cas échéant, dans le respect du principe de prudence et par comparaison avec la valeur actuelle.

Règles comptables applicables

Cas particuliers

Immobilisations corporelles et incorporelles acquises par :

- par voie d'échange : valeur actuelle du bien échangé ou cédé
- à titre gratuit : valeur actuelle, estimée en fonction du marché et de son utilité pour l'entreprise
- à titre d'apport : montant stipulé dans l'acte d'apport
- paiement à terme ou indexation de la dette : aucun impact sur la valeur d'entrée.
- clause de révision de la dette : valeur d'entrée modifiable selon les stipulations du contrat, jusqu'à fixation du prix définitif.
- par voie de crédit-bail : ne fera partie de l'actif immobilisé qu'après levée de l'option d'achat, soit alors la valeur résiduelle mentionnée au contrat.

Règles comptables applicables

Distinction entre charges et immobilisations (OPEX vs CAPEX)

Immobilisations :

- des biens existant dans l'entreprise, destinés à servir durablement à son exploitation. Ces biens doivent être la propriété de l'entreprise, se trouver à l'actif du bilan avec une valeur certaine.
- L'immobilisation se déprécie généralement avec le temps, l'usage ainsi que l'évolution technique → amortissable

Charges :

- Elles entraînent une diminution de l'actif net de l'entreprise.

Règles comptables applicables

Cessions et mises au rebut

Cessions d'immobilisations :

- En cas de cession d'un bien, l'immobilisation est sortie du bilan ainsi que le cumul des amortissements antérieurs. Une plus-value ou une moins-value est constatée le cas échéant et, est égale à la différence entre le montant net de la vente déduction faite de tous les frais de cession, et, d'autre part, la valeur nette du bien.

Mises au rebut d'immobilisations :

- Les éléments mis hors service sont sortis du bilan (à matérialiser par un PV de mise au rebut, avec présence d'un agent de l'autorité de tutelle).



- a. Obligations légales
- b. Définition de la notion d'immobilisation
- c. Règles comptables applicables
- d. Approche par composants**

Approche par composants

Principe

Evaluation au coût composé :

- Une immobilisation corporelle peut comporter plusieurs éléments à durée de vie ou rythme d'amortissement distincts. Dans ce cas, **IAS 16** impose de les comptabiliser de manière séparée.

Exemples :

- un bâtiment peut être décomposé en 04 éléments distincts de durée de vie différente : les murs, la toiture, les ascenseurs et tous les autres aménagements).

1. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

2. Aspects comptables et juridiques

3. Aspects fiscaux

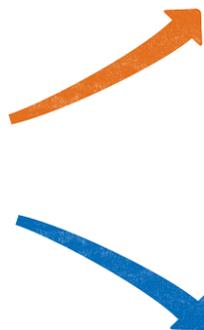
4. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

5. Inventaire physique : étapes et procédures

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements**
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations
- c. Sources d'optimisation fiscale

Fiscalité relative aux investissements

**Fiscalité
d'investissement**



Fiscalité d'Etat

- Taxe sur la Valeur Ajoutée « TVA »
- Droits d'enregistrement
- Droits de douane

Fiscalité locale

- Taxe professionnelle
- Taxe des services communaux
- Taxe sur les terrains non bâtis

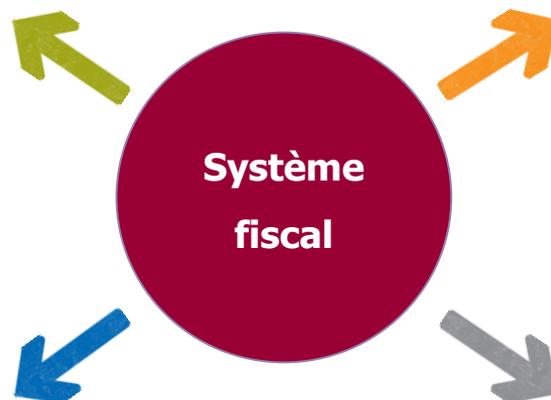
Fiscalité relative aux investissements

Code Général des Impôts

- Dahir n°1-06-232 du 31 décembre 2006

Code des douanes

- Dahir portant loi n°1-77-339 du 9 Octobre 1977 tel qu'il a été modifié et complété par loi n°02-99



Loi n° 47-06

- Dahir n°1-07-195 du 30 novembre 2007

Charte de l'investissement

- Loi-cadre n°18-95 formant charte de l'investissement
- Décret n°2-00-895 (31 janvier 2001) pris pour application des articles 17 et 19

Fiscalité relative aux investissements

Conventions d'investissement avec l'Etat (régime conventionnel)

Avantages

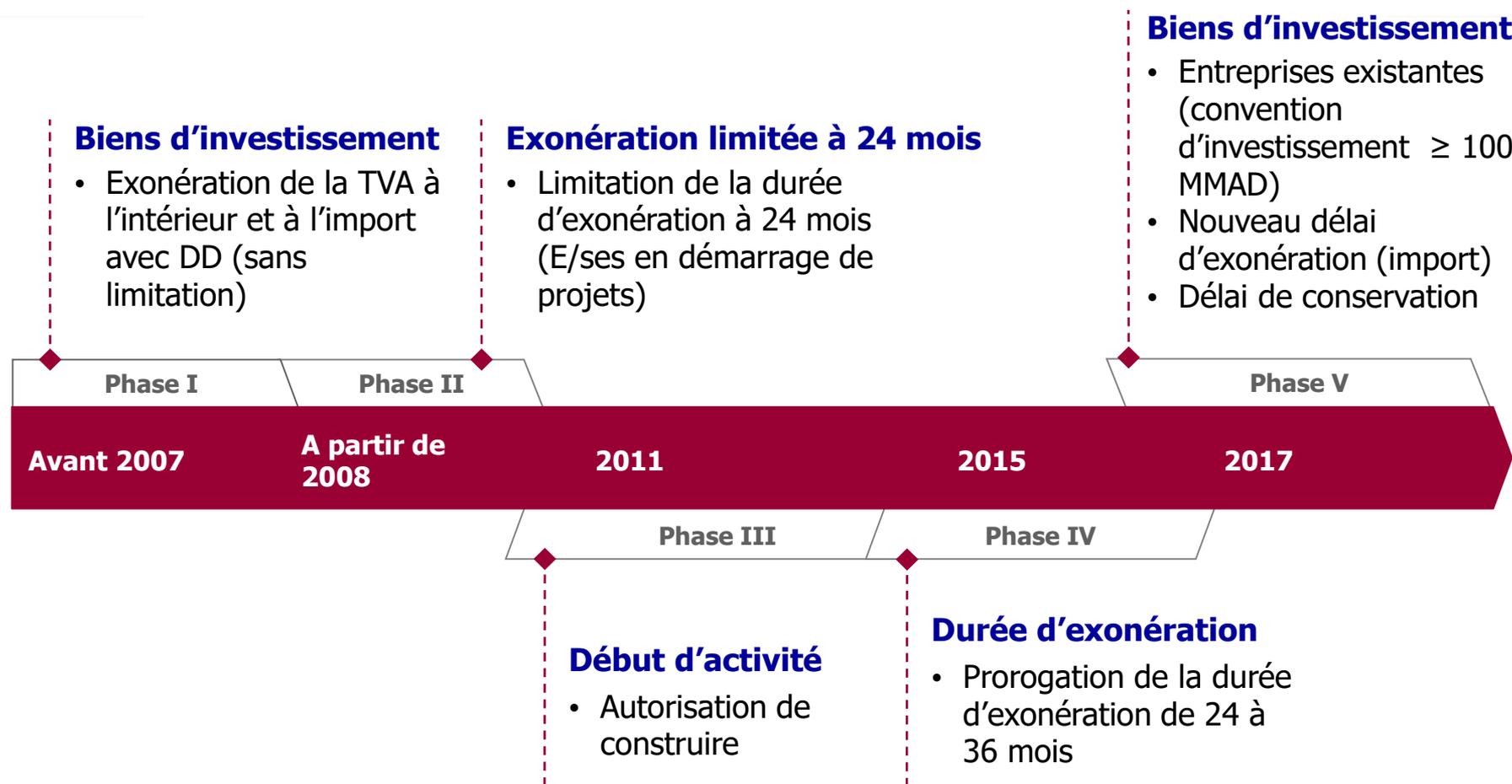
- La contribution de l'Etat à certaines dépenses liées à l'investissement : Fonds de Promotion de l'Investissement
- L'exonération des droits de douane
- L'exonération de la TVA à l'importation



Conditions

- 1 Investissements égaux ou supérieurs à 100 millions de DH
- 2 Outre le montant de financement, l'investisseur aura le choix entre plusieurs critères pour bénéficier de l'exonération. Il s'agit de :
 - La création des postes de travail, dont l'effectif doit être égal ou supérieur à 250 emplois ;
 - la réalisation du projet dans les régions nécessitant une aide de l'Etat ;
 - la contribution à la protection de l'environnement.

Exonération des biens d'investissement



Exonération des biens d'investissement

TVA à l'intérieur

Avantages

- Exonération de la TVA à l'intérieur (article 92-I-2° du C.G.I.)
- Cas de force majeure :
Délai supplémentaire de 6 mois renouvelable une seule fois
- Date d'effet
12 juin 2017



Conditions (décret n°2-16-1011)

- 1 Entreprises existantes procédant à la réalisation des investissements dans le cadre d'une convention d'investissement (≥ 100 MMAD) pendant 36 mois à partir, soit de :
 - La date de signature de la convention (biens acquis)
 - La date d'autorisation de construire (construction)
- 2 Dépôt auprès du service local des impôts d'une demande (imprimé modèle) accompagnée de :
 - Convention d'investissement,
 - État descriptif (fournisseurs, nature, valeur)
 - Factures proforma

Exonération des biens d'investissement

TVA à l'importation

Avantages

- Exonération de la TVA à l'importation (article 123-22°-b du C.G.I.)
- Cas de force majeure :
Délai supplémentaire de 6 mois renouvelable une seule fois
- Date d'effet
12 juin 2017



Conditions (décret n°2-16-1011)

- 1 Entreprises existantes procédant à la réalisation des investissements dans le cadre d'une convention d'investissement (≥ 100 MMAD) pendant 36 mois à partir de :
 - La date de la première importation avec possibilité de prorogation de 24 mois.
 - Première importation = opération d'importation liée à chaque convention d'investissement.

Fiscalité relative aux investissements

Droits d'enregistrement

Avantages

- Avant 2017
- Taux réduit de 4% au lieu de 6% (article 133 (I- F, 2°) du C.G.I.)

- Après LF 2017
- Taux unifié de 5% avec suppression de l'engagement de 7 ans (article 133 (I- G) du C.G.I.)



Conditions (art 134-I)

- 1 L'acte d'acquisition doit comporter l'engagement de l'acquéreur de réaliser les opérations de lotissement ou de construction de locaux dans un délai maximum de sept (7) ans à compter de la date d'acquisition.

- 2 Fournir un cautionnement bancaire ou consentir au profit de l'Etat une hypothèque

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations**
- c. Sources d'optimisation fiscale

Fiscalité relative à la détention des immobilisations

Fiscalité locale



Taxe professionnelle

- Base de calcul (valeur locative)
- Obligations déclaratives
- Exonération quinquennale

Taxe des services communaux

- Champ d'application
- Base imposable
- Taux d'imposition (10,5% / 6,5%)

Taxe sur les terrains non bâtis

- Biens imposables (terrains urbains non bâtis)
- Exonérations totales temporaires (3 années!)
- Déclaration des terrains (avant le 1^{er} mars)

Livraisons à soi-même (Art 89-I-6°)

Malgré son impact nul pour l'entreprise -TVA collectée et récupérée-, il est obligatoire de la déclarer, au risque de lui faire perdre son caractère de déductibilité.

- Biens immobiliers utilisés par le promoteur lui-même
- Construction de sites hôteliers
- Voitures de service pour les concessionnaires automobiles.

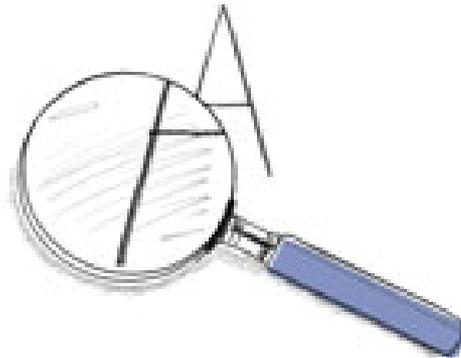
Fiscalité relative à la détention des immobilisations

Taux d'amortissement

Taux admis fiscalement

LIBELLE	TAUX (NC 719 2011 DGI)
Immeuble à usage d'habitation ou commercial	4%
Immeubles industriels construits en dur	5%
Constructions légères	10%
Matériel, Agencements et Installations	<u>10% à 15%</u>
Gros matériel informatique	<u>10% à 20%</u>
Matériel informatique, périphérique et programmes	<u>20% à 25%</u>
Mobilier et Logiciels	<u>20%</u>
Matériel roulant	20% à 25%
Outillage de faible valeur	30%

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations
- c. Nouvelle fiscalité des biens d'investissement**
- d. Sources d'optimisation fiscale



Nouvelles dispositions fiscales à compter du 01/01/2013 : Bases légales

- Code Général des Impôts : articles 96-11°; 102; 104 et 125 bis
- Note circulaire n° 721 pour l'année budgétaire 2013 : pages 38 à 47.
- Note circulaire n° 727 pour l'année budgétaire 2017 : pages 53 et suivantes.

Régime particulier applicable aux biens meubles d'occasion

Les opérations de vente et de livraison de biens d'occasion sont soumises à la T.V.A pour le prix de cession, ou la différence entre le prix de cession et le prix d'achat (Article 96), sous réserve que la T.V.A ait été récupérée (droit exercé ou non) lors de l'acquisition.

Notion de bien d'occasion

Par biens d'occasion, on entend les biens meubles corporels susceptibles de réemploi en l'état ou après réparation. Il s'agit de biens qui, sortis de leur cycle de production suite à une vente ou à une livraison à soi-même réalisée par un producteur, ont fait l'objet d'une utilisation et sont encore en état d'être réemployés (art 125 bis).

Biens d'occasion : 2 régimes

- Régime de droit commun
- Régime de la marge

Régime de droit commun

Opérations soumises aux règles de droit commun lorsque lesdits biens sont acquis auprès des utilisateurs assujettis qui sont tenus de soumettre à la T.V.A leurs opérations de vente de biens mobiliers d'investissement.

Lesdits commerçants facturent la T.V.A sur leur prix de vente et opèrent la déduction de la T.V.A qui leur a été facturée ainsi que celle ayant grevé leurs charges d'exploitation.

Régime de la marge

Marge déterminée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, à condition que lesdits biens soient acquis auprès :

- des particuliers ;
- des assujettis exerçant une activité exonérée sans droit à déduction ;
- des utilisateurs assujettis cédant des biens exclus du droit à déduction ;
- des non assujettis exerçant une activité hors champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée;
- des commerçants de biens d'occasion imposés selon le régime de la marge.

Base d'imposition pour le régime de la marge : deux méthodes

Opération par opération : base d'imposition déterminée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat , tous deux T.T.C

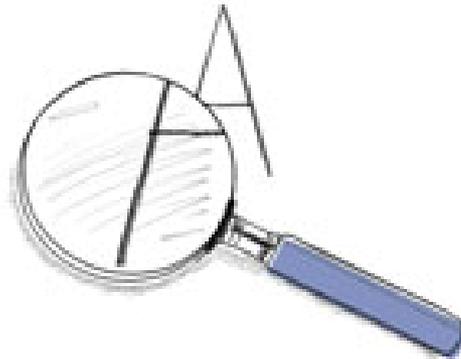
Globalisation : lorsque le commerçant ne peut pas individualiser sa base d'imposition « opération par opération » . Dans ce cas, il est retenu la différence entre le montant total des ventes et celui des achats des biens d'occasion réalisés au cours de la période considérée (mois ou trimestre)

Biens immeubles : durée de détention

Conservation des biens immeubles pendant une période de dix années suivant la date de leur acquisition (art 102).

A défaut, régularisation de la taxe initialement récupérée, diminuée d'un dixième par année ou fraction d'année de détention (art 104-II-2°).

- a. Aperçu sur la fiscalité relative aux investissements
- b. Fiscalité relative à la détention des immobilisations
- c. Nouvelle fiscalité des biens d'investissement
- d. Sources d'optimisation fiscale**



Sources d'optimisation fiscale

Incitations fiscales pour restructuration de sociétés (art 161 bis et ter)

Le coût d'acquisition est celui figurant dans le contrat d'apport. Par contre, en cas de cession ultérieure ou toute vente (même partielle), il sera retenu, pour le calcul de la plus value, le prix d'achat payé initialement par la personne physique.

Sources d'optimisation fiscale

1 Revue des bases déclaratives à la taxe professionnelle et la taxe des services communaux (31 janvier de chaque année)

2 Logiciels / matériel informatique

3 Taux d'imposition et rôle d'imposition

1. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations

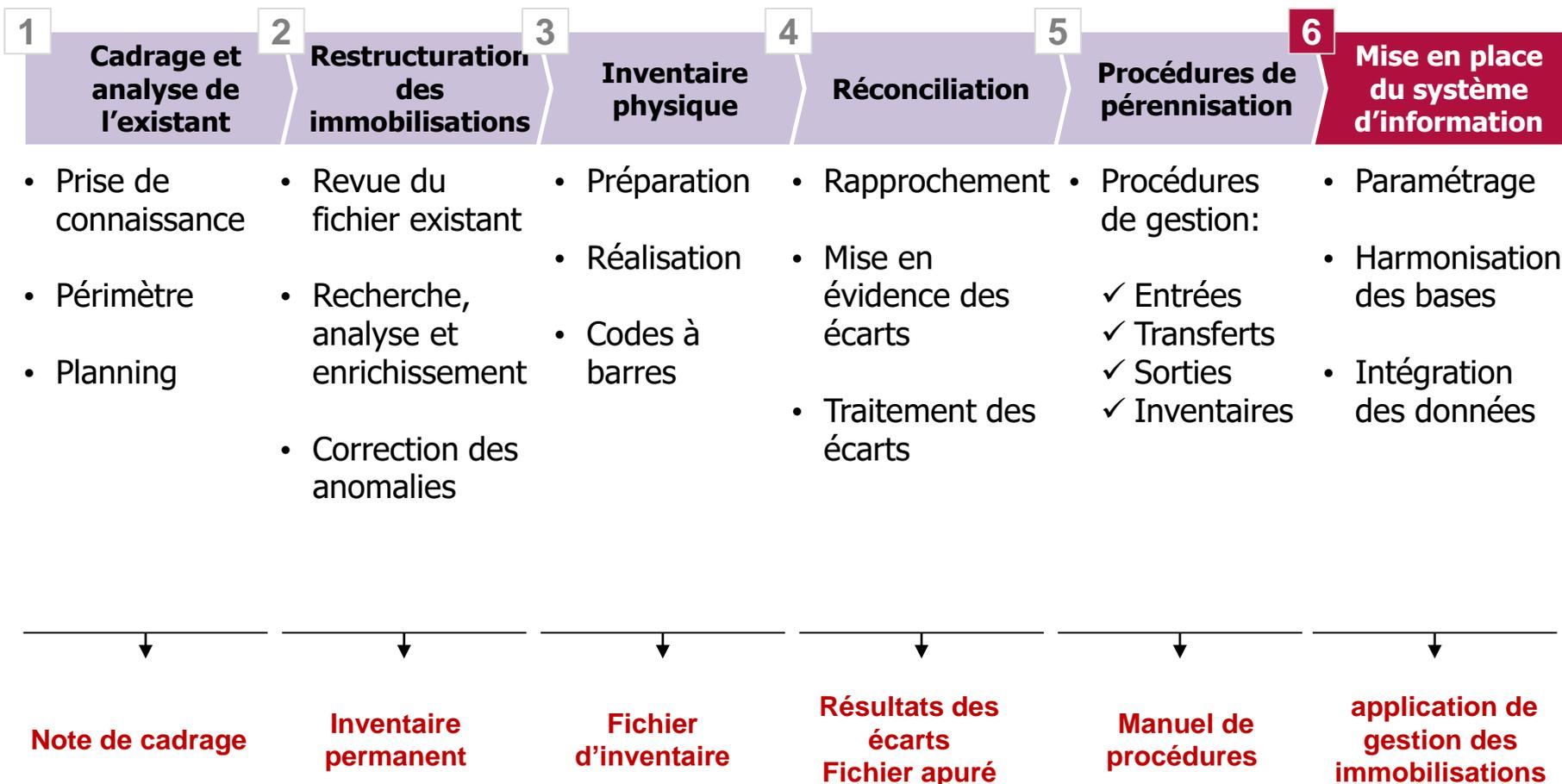
2. Aspects comptables et juridiques

3. Aspects fiscaux

4. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

5. Inventaire physique : étapes et procédures

Mise en place d'un système de gestion



1. Enjeux et apports de la gestion des immobilisations
2. Aspects comptables et juridiques
3. Aspects fiscaux
4. Mise en place d'une gestion optimisée des immobilisations

5. Inventaire physique : étapes et procédures



Pourquoi un inventaire physique?

- Le **respect de l'obligation légale** de procéder, au moins une fois par an, à un inventaire de tous les éléments actifs et passifs de l'entreprise.
- La quantification et la revalorisation des immobilisations existantes en fin d'exercice en vue de l'établissement des états financiers annuels.
- La détection des immobilisations inutilisables (rebutées, réformées, sorties de l'actif).

Etapes

1

Planification de l'inventaire

- Organisation préalable
- Sensibilisation
- Information et communication



Etapes

2 Travaux d'inventaire

- Réalisation des travaux d'inventaire : prise d'inventaire
(comptage et appréciation de l'état des actifs)





Etapes

3

Exploitation des résultats d'inventaire

- Centralisation des données
- Rapprochements
- Analyse des écarts
- Traitement comptable

Merci de votre attention

BBO & Partners

Audit | Tax | Advisory

Société membre de l'Ordre des Experts Comptables



BBO&PARTNERS
Business Advisors

Bennaceur BOUSETTA

Associé

T : +212 (0) 6 69 58 50 35

F : +212 (0) 5 22 24 51 36

b.bousetta@bboandpartners.com