

## ÉVÉNEMENT

# Taxe sur terrains non bâtis L'immobilier pris au piège

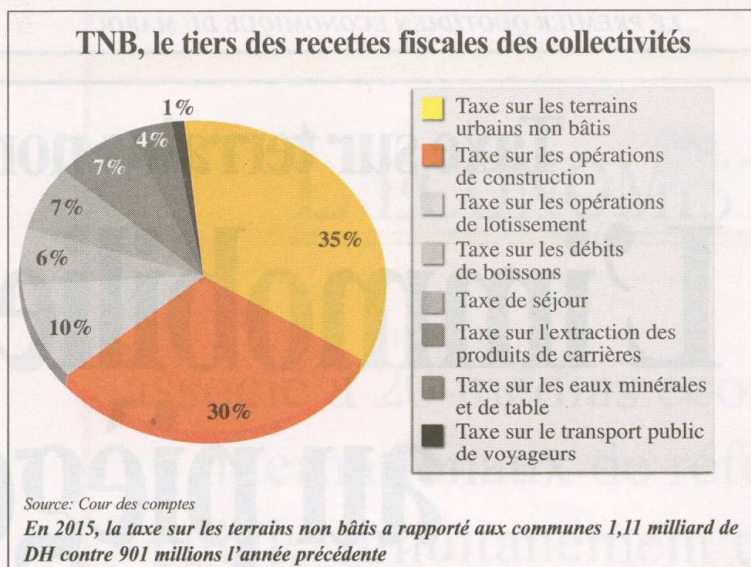
• Face à la chute de la production, les opérateurs sont aux abois

• Des saisies conservatoires pour obliger les propriétaires à payer

• La FNPI suggère de différencier le foncier productif du placement

LE régime actuel de la taxation sur les terrains non bâtis (TNB) accentue la pression sur les promoteurs immobiliers, plongés dans un cycle baissier de l'activité depuis quatre ans. La Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) vient de saisir les ministères des Finances, de l'Intérieur et l'administration fiscale à l'occasion d'un projet de réforme de la fiscalité locale. « Cette taxe constitue l'une des préoccupations majeures des opérateurs immobiliers dont certains sont fortement engagés dans la réalisation de projets sociaux, les amenant, de par la nature de leurs engagements, à constituer une réserve foncière qui serait valorisée sur la durée », explique Youssef Ibn Mansour, président de la FNPI. La profession fait état de plusieurs griefs à l'encontre de cette taxe.

Telle qu'elle est actuellement appliquée, la taxe sur terrain non bâti ne fait pas de distinction entre le promoteur immobi-



lier/investisseur générant des ressources fiscales à la collectivité territoriale et la personne qui achète un terrain en guise de placement pour fructifier ses économies. Le premier étant dans une perspective de transformation du foncier pour déboucher sur un bâti tandis que le second est dans une logique de rente.

« Pour un seul terrain d'une superficie de 2 ha, notre société s'acquitte de 400.000 DH de TNB par an. Si elle n'arrive pas à construire dans un délai de 5 ans pour diverses raisons, elle devra payer 2 million de DH. Ce qui est aberrant car cette taxe pénalise notre stock de foncier qui représente notre principal matière première »,

explique un promoteur qui propose sa suppression totale. Le montant de la taxe peut parfois atteindre des sommes très élevées en fonction de la superficie du terrain. Le cas le plus patent reste celui des grands projets tels que les resorts, les golfs, les établissements touristiques, dont les superficies s'étendent souvent sur plusieurs dizaines d'hectares.

« En principe, le barème varie entre 4 et 20 DH/m<sup>2</sup> et reste à la discrétion des conseils communaux, dont l'écrasante majorité applique le tarif maximum, 20 DH », ajoute le promoteur. Lorsqu'il s'agit de logements destinés à la vente, les promoteurs peuvent toujours répercuter la taxe sur terrain non bâti sur le client. Mais quand il s'agit d'un investissement industriel, touristique, etc., c'est l'investisseur qui supporte le surcoût.

Sans aller jusqu'à réclamer la suppression de la taxe, la FNPI demande un

ans sont exonérés de la TNB. La Fédération affirme que de nombreux promoteurs se trouvent actuellement dans l'impossibilité de concrétiser leurs projets dans les délais pour de multiples raisons: retard dans le lotissement du foncier, dans l'obtention du permis de construire... Lorsque le délai de 3 ans arrive à échéance, le propriétaire se trouve dans l'obligation de payer la taxe pour toute la période d'exonération, assortie de pénalités et de majorations, même s'il s'agit de cas de force majeure. Là encore, la Fédération propose de rallonger les délais d'exonération en fonction de la superficie du foncier: 5 ans au lieu de 3 pour les petites superficies, 7 ans (entre 30 et 100 ha), 15 ans (+100 ha) et 20 ans pour les villes nouvelles.

Lorsqu'un terrain non équipé est situé près d'une zone qui, elle, est déjà équipée, il subit le plein tarif de taxe. Or, il ne peut être exploité avant plusieurs années. Le bon sens voudrait que les terrains « bruts » ne soient pas logés à la même enseigne que ceux déjà prêts à être construits.

Certains terrains, parfois de grande superficie, sont intégrés dans le périmètre urbain. D'où une revalorisation. Dans l'immédiat, ces terrains sont soumis au tarif maximum parce qu'ils sont situés en ville. Pourtant, ils ne peuvent pas encore être autorisés pour la construction. De plus, les propriétaires dont le terrain vient d'être intégré au périmètre urbain n'ont toujours pas les moyens de s'acquitter de la TNB. La Fédération propose aux pouvoirs publics de mettre en place pour ces nouveaux propriétaires fonciers une taxe spéciale qui pourrait être recouvrée au moment de la vente.

Autant de griefs que la Fédération ne manquera pas de faire valoir auprès des différents groupes parlementaires pour in-

### Le cas des terrains squattés par les bidonvilles

CERTAINS propriétaires possèdent des terrains, mais ils sont squattés par des bidonvilles. Par conséquent, ils ne peuvent ni les vendre ni les construire. Cependant, ils sont taxés au même titre qu'un terrain libre de toute occupation. Les promoteurs suggèrent un traitement différencié pour l'ensemble des terrains accueillant des bidonvilles, répertoriés par le ministère de l'Habitat. Un traitement similaire devrait également être réservé aux terrains concernés par des plans d'aménagement en cours de finalisation et pour lesquels les propriétaires ne peuvent obtenir de permis de construire. □

réajustement du tarif. « Nous proposons de revoir la grille de la TNB de manière à ce qu'elle soit adaptée à la situation du foncier. On ne peut pas appliquer à des terrains situés au centre-ville, dont le prix peut parfois atteindre 70.000 DH/m<sup>2</sup>, le même tarif que ceux qui se trouvent en périphérie. Le barème doit tenir compte de la valeur vénale du foncier », suggère Ibn Mansour. Les promoteurs qui s'engagent à réaliser des projets immobiliers dans un délai de 3

fléchir la décision des pouvoirs publics.

Plusieurs communes, principalement à Casablanca, ont déjà procédé à des saisies conservatoires pour amener les propriétaires à s'acquitter de la taxe sur les terrains non bâtis. □

Hassan ELARIF

Pour réagir à cet article:  
courrier@leconomiste.com