

ÉVÉNEMENT

Locaux professionnels: Les loyers rattrapés par la TVA

- Les revenus de location assujettis à 20%
- Un coût supplémentaire pour les non-producteurs fiscaux
- Les impacts de la disposition sont énormes

LA mesure est qualifiée de «bombe à retardement» par le Cercle des fiscalistes du Maroc. Les loyers facturés au titre de bail des locaux à usage professionnel seront assujettis à 20% de TVA. Pour l'administration fiscale, il s'agit de «clarifier» la version arabe de l'article 89-I-10 du code général des impôts (CGI). En effet, ce dernier laisse entendre que seuls les locaux destinés à l'habitation sont soumis à la TVA et que ceux à usage commercial ou industriel sont hors champ. Or, ce n'est pas conforme à la réalité. Et cela donne lieu



L'article 89-I-10 du projet de loi de finances ne fait pas de distinction entre les locaux à usage professionnel meuble et ceux nus (Ph. Jarfi)

à de nombreux litiges avec les contribuables. C'est la raison pour laquelle le gouvernement veut rectifier le tir. Sauf que la rédaction de l'article 89-I-10 au niveau du projet de loi de finances dans le circuit d'adoption ajoute encore plus

de confusion. Dans le cas des locaux à usage d'habitation, la TVA ne s'applique que lorsqu'ils sont meublés ou garnis. Les locaux nus restent hors champ. En revanche, la mouture du projet de loi de finances 2017 laisse supposer que dès qu'un local est à usage professionnel, il est soumis à la TVA, qu'il soit nu, meublé ou garni.

Suffisant pour soulever les inquiétudes des contribuables. En effet, quand un bailleur loue un magasin sans aucun

«cibles», affirme Brahim Bahmad, secrétaire général du Cercle des fiscalistes du Maroc. La majorité des personnes physiques qui louent des locaux à des entreprises ne sont pas inscrites à la TVA. De ce fait, elles n'ont pas le droit d'appliquer la taxe sur le montant du loyer. Des milliers de propriétaires d'immeubles R+2 louent le rez-de-chaussée à des locataires exerçant toutes sortes d'activités professionnelles. Ces derniers seront rattrapés par la nouvelle mesure.

Pour pouvoir collecter la TVA, les bailleurs, qui ne sont pas producteurs fiscaux, donc n'appliquant pas cette taxe, devront s'inscrire auprès de l'administration. Ce changement de statut n'est pas sans répercussions financières pour ces bailleurs. «Seront-ils désormais soumis à l'IR professionnel selon le barème progressif au lieu d'être simplement imposé au revenu foncier avec un abattement de 40% exonéré de TVA?» ajoute Bahmad.

Les incidences de ce réajustement ne s'arrêtent pas à ce niveau. Le locataire devra s'acquitter d'une hausse de 20% de son loyer. Dans le cas où il s'agit d'un contribuable inscrit à la TVA, il pourra la déduire de ses impôts. Mais lorsque le locataire est soumis au régime forfaitaire, exerce une activité ne donnant pas

Un cas d'école

LORSQU'UN projet de loi de finances n'est pas adopté à la fin de l'année budgétaire ou pas promulgué parce qu'il est soumis à la Cour constitutionnelle, les mesures les plus favorables entrent en vigueur dès le 1er janvier de l'année suivante. Ainsi, quand des baisses de taux et des suppressions de recettes sont prévues par le projet de loi de finances, elles sont immédiatement appliquées. Mais dans le cas de la TVA relative au loyer des locaux à usage professionnel, il est plutôt question d'une mise en conformité par rapport à la rédaction arabe du code général des impôts. □

meuble, ni garniture, il entrera dans le champ d'application de la TVA alors qu'il n'y a aucune valeur ajoutée.

Par ailleurs, la manière dont l'article est rédigé reste vague au niveau de la définition des «locaux meublés ou garnis y compris les éléments incorporels du fonds de commerce». Ainsi, un local doté par son bailleur d'un climatiseur peut-il déjà être considéré comme meublé ou garni? Il est important de clarifier cette disposition, d'autant que le fait qu'un local meublé, garni ou aménagé soit soumis à la TVA ne pose pas de problème pour les contribuables. Encore faut-il en donner une définition claire.

«Cette disposition n'est pas cohérente avec le caractère civil de l'opération. En effet, l'article 6 du code de commerce exclut la location de locaux nus du champ des activités commer-

le droit à déduction de la TVA ou exerce dans le commerce de détail (épicerie, pharmacie...) avec un chiffre d'affaires inférieur à 2 millions de DH, il devra subir de plein fouet le relèvement de 20% du loyer.

Beaucoup de contribuables exerçant diverses activités seront concernés par cette mesure qui impliquera une hausse du loyer dans la majorité des cas. Ce qui donnera lieu à des litiges entre certains bailleurs et leurs locataires. Les premiers ne seront pas toujours disposés à supporter eux-mêmes la hausse correspondant à la TVA. Les conflits non résolus entre les deux parties ne manqueront d'aller grossir les dossiers des tribunaux. □

Hassan EL ARIF

Pour réagir à cet article:
courrier@economiste.com