

# Bail professionnel

## TVA, le coup de massue!

• Les baux taxés à 20% en 2018

• Les contribuables hors champ subiront le surcoût

• Des médecins aux commerçants, la résistance s'organise

VOICI une de ces fausses bonnes idées fiscales. Les baux professionnels signés à partir du 1er janvier 2018 devraient obligatoirement comporter une TVA de 20%. La mesure figure dans le projet de loi de finances en discussion à la deuxième Chambre du Parlement. Elle a de fortes chances de passer puisqu'il s'agit d'une mise en cohérence avec la version arabe du Code général des impôts qui prévoyait la taxation des baux professionnels garnis ou meublés car la version française laisse supposer que les locaux professionnels étaient exonérés. Résultat: des milliers de

contrats de bail ont échappé à la taxation. Le gouvernement veut réintégrer tout ce monde dans le champ de la TVA.

La perspective d'une taxe de 20% inquiète beaucoup de monde. A com-

Notre position officielle est claire: pas question de subir 20% de TVA. C'est scandaleux. Cette mesure intervient au moment où les médecins réclament des mesures

directrice générale de CBRE. Les opérateurs de l'enseignement privé devront donc déboursier un surcoût de 20% dès le début.

### Article 91.- Exonérations sans droit à déduction

VI.- Les opérations portant sur :

1°- les prestations fournies par les médecins, médecins-dentistes, masseurs kinésithérapeutes, orthoptistes, orthophonistes, infirmiers, herboristes, sages-femmes, exploitants de cliniques, maisons de santé ou de traitement et exploitants de laboratoires d'analyses médicales ;  
2°- les ventes portant sur les appareillages spécialisés destinés exclusivement aux handicapés. Il en est de même des opérations de contrôle de la vue effectuées au profit des déficients visuels par des associations reconnues d'utilité publique

Source: CGI 2016

### La liste des professions qui seront impactées par l'application d'une TVA à 20% sur les locaux professionnels à partir de janvier 2018

mencer par les contribuables qui ne sont pas producteurs fiscaux, c'est-à-dire qui ne peuvent pas déduire la TVA. Leur liste figure à l'article 91-VI au CGI. Parmi cette population figurent les médecins et les cliniques, qui ont été pris de court par la mesure. «Même le Conseil national de l'Ordre des médecins n'est pas au courant

d'accompagnement à l'investissement. Elle favorise les investisseurs qui ouvrent des cliniques dans le cadre de holding car ils peuvent déduire la TVA», relève Saâd Agoumi, président du Collège syndical des médecins spécialistes privés.

Si la mesure passe, les médecins devront assumer une charge supplémentaire de 20%. Un surplus qu'ils vont devoir répercuter sur le patient, qui supporterait au final cette TVA.

En plus des médecins, les établissements d'enseignement privé devront eux aussi subir le passage à une TVA de 20%, sans pouvoir la déduire. Là encore, il est entendu que seuls les nouveaux contrats de bail sont concernés. Mais le problème, c'est que le ministère de l'Education et de l'Enseignement supérieur a enjoint aux écoles installées dans les appartements et les villas d'emménager dans des locaux aux normes. Les futurs investisseurs sont donc obligés de s'installer dans des locaux

«Nous proposons que le gouvernement revienne sur cette décision très pénalisante, d'autant que la profession n'a pas été consultée sur les implications de cette mesure sur le secteur. Nous comptons en discuter lors de la réunion que nous devons

tenir prochainement avec le ministre de tutelle», signale Jacques Knaffo, président de la Fédération de l'enseignement supérieur privé. Et de préciser que «quand il s'agit de mesures favorables aux contribuables, il faut attendre des textes d'application qui ne voient jamais le jour». Certains opérateurs d'enseignement privé ont deux sociétés distinctes: l'une pour la construction et l'autre pour l'exploitation. La première loue ensuite les locaux à la seconde pour une optimisation fiscale. Mais tout le monde n'est pas dans le même schéma. Par conséquent, si la mesure passe, les opérateurs de l'enseignement privé répercuteront la hausse sur les étudiants. Ce qui va contribuer au renchérissement de l'enseignement privé.

Les activités qui peuvent déduire la TVA ne sont pas impactées. «La plupart de nos clients sont des sociétés structurées, assujetties à la TVA. Ils ne seront pas touchés par cette mesure. Mais certains producteurs d'immobilier professionnel devront revoir leur stratégie commerciale. «Nous ciblons toutes sortes d'activités, dont des

### Un casse-tête fiscal

SUR le plan fiscal, la gestion de la TVA sur les baux professionnels devrait donner du fil à retordre à l'administration. «En combinant cette mesure avec d'autres dispositions, les bailleurs dont le chiffre d'affaires n'excéderait pas 500.000 DH par an seraient exonérés de la TVA sans droit à déduction alors que tout bailleur qui dépasserait ce seuil serait tenu de facturer une TVA à 20%», signale Abdelmajid Faiz, expert-comptable associé E&Y. De plus, il y a risque que s'établisse «une concurrence déloyale» entre les anciens loyers et les nouveaux alors que la TVA devrait être neutre. «Le même cas va se poser pour tous ceux qui possèdent des petits magasins qu'ils donnent en location aux commerçants détaillants, aux artisans et petits exploitants de café, qui sont hors champ de la TVA ou exonérés. Dès que le propriétaire dépassera 41.000 DH de loyer par mois, il va devoir rajouter 20% aux nouveaux et gérer un prorata du fait des contrats anciens», prévient Faiz. □

conformes au nouveau cahier des charges. La plupart opteront pour la location. Par conséquent, ils devront subir la taxe.

«J'ai un client qui souhaite ouvrir une école d'enseignement supérieur. Et depuis un an, il n'a toujours pas trouvé de locaux correspondant à son budget. L'application d'une TVA de 20% lui compliquera certainement la tâche», explique Imane Kabbaj,

cabinets de médecin. Mais la taxation nous privera d'une importante partie de notre clientèle. Par conséquent, nous serons obligés d'adapter notre offre de locaux professionnels», explique le directeur général d'un groupe de sociétés spécialisées dans l'immobilier professionnel. □

Hassan EL ARIF