

## Projet de loi de finances

# Les locaux professionnels rattrapés par la TVA

• La taxe pour les nouveaux contrats de bail

• Une disposition pénalisante pour les contribuables non producteurs fiscaux

«**C'**EST la disposition la plus alarmante du projet de loi de finances». Brahim Bahmad, secrétaire général du Cercle des fiscalistes du Maroc, n'hésite pas à mettre en garde contre l'application de la taxation à 20% des contrats de bail à usage professionnel.

L'article 89-10 dispose que les locaux meublés ou garnis sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée. L'annonce de cette mesure a immédiatement suscité les inquiétudes des opérateurs économiques concernés.

Si bien qu'au cours du débat du projet de loi de finances à la Chambre des



*A l'instar de beaucoup de professions, les cliniques et les médecins sont hors champ de la TVA. Du coup, ils ne pourront pas déduire la taxe sur le bail prévue par le projet de loi de finances (Les visages ont été modifiés - Ph. L'Economiste)*

représentants, le gouvernement a décidé de mettre un bémol au dispositif en le limitant aux contrats de bail qui seront signés après la publication de la loi de finances au Bulletin officiel. Les exploitants de locaux professionnels actuels peuvent

donc pousser un «ouf» de soulagement car la loi n'aura pas d'effet rétroactif. Le législateur précise également que les parcs logistiques utilisés pour le transport ou l'entreposage de marchandises sont taxables.

Le réajustement de l'article 89-10 sur la TVA du bail professionnel s'explique par la confusion née de la version arabe du Code général des impôts (CGI) qui laissait supposer que seuls les locaux meublés destinés à l'habitation étaient assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée et que ceux utilisés pour un usage commercial ou industriel n'étaient pas concernés. Une imprécision à l'origine de beaucoup

future circulaire de la Direction générale des impôts.

Pour beaucoup de contribuables, la notion d'usage professionnel reste imprécise. La question a même été posée au ministre des Finances, qui a répondu que c'est toute activité inscrite à la taxe professionnelle.

«Si je dois louer un local, par exemple, à 6.000 DH, dont 20% de TVA, pour un usage commercial, le locataire potentiel refusera en invoquant les tarifs appliqués dans le quartier. Par conséquent, il sera difficile de trouver preneur», explique le propriétaire d'un local dans une maison de type R+2, avec un magasin. Dans ce cas de figure précis, la TVA devra être assumée soit par le locataire, soit par le propriétaire. Le premier sera considéré comme consommateur et ne pourra pas la déduire. Un grand nombre de contribuables se trouvent dans la même situation: médecins, kinésithérapeutes, cliniques, infirmiers, laboratoires... car ils sont hors champ de la TVA.

Si le bailleur décide d'assumer lui-même la TVA dans ce cas précis, ce sera une forme de réduction du montant du loyer. Une perspective qui ne devrait pas plaire à beaucoup de monde.

La TVA ne posera pas de problèmes aux contribuables producteurs fiscaux puisqu'ils pourront la déduire. En revanche, la mesure sera particulièrement

### Casse-tête procédural

**SUR** le plan de la procédure fiscale, l'application de la TVA sur les locaux professionnels ne manquera pas de donner du fil à retordre aux contribuables concernés. Devront-ils déposer une déclaration fiscale mensuelle ou trimestrielle relative à la TVA? Pour ce faire, il faudra s'identifier auprès de la Direction générale des impôts en tant que collecteur de TVA. La deuxième question que soulèvent les bailleurs concerne le traitement fiscal qui sera fait du loyer. «Sera-t-il toujours considéré comme un revenu foncier ou professionnel du fait qu'il sera taxé?», s'interroge Brahim Bahmad, secrétaire général du Cercle des fiscalistes du Maroc. Dans le premier cas, le contribuable bénéficiera d'un abattement de 40%. Dans le second cas, l'avantage sera supprimé puisqu'il s'agira d'un revenu professionnel. □

de litiges avec l'administration fiscale.

Mais la version finale de la mesure figurant dans le projet de texte transféré à la Chambre des conseillers n'est pas sans susciter l'ire des milieux d'affaires. A commencer par la CGEM, dont les représentants ne manqueront pas d'insister sur le retrait de la disposition.

L'application d'une TVA sur les contrats de bail des locaux professionnels, même si elle ne concerne que les nouveaux contrats, pose beaucoup de problèmes. Le forum des experts-comptables s'interroge déjà si la mesure concerne les nouveaux contrats ou les nouveaux loyers. Il faudra donc clarifier les implications de l'article 89-10 dans la

pénalisante pour les opérateurs économiques qui souhaitent investir. Les cliniques qui seront ouvertes à partir de 2018 seront pénalisées car elles ne pourront pas déduire la taxe. Le même schéma s'applique aux cabinets médicaux, aux laboratoires d'analyses médicales, aux entreprises de vente d'appareils destinés aux handicapés, les coopératives... La mesure représentera un nouveau frein à l'investissement.

A noter tout de même que beaucoup de contrats de location sont signés entre bailleurs et locataires, sans jamais être déposés auprès de l'administration fiscale. □

Hassan EL ARIF