

TVA/locaux professionnels

Les pharmacies et cliniques hors-champ

• Sauf celles situées à l'intérieur des malls

• Une circulaire de la DGI clarifiera les modalités d'application

• La mesure ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats

LES pharmaciens poussent un ouf de soulagement. Ils ont réussi on ne sait par quel miracle à être exclus du champ d'application de la TVA sur les baux professionnels. Le lobbying auprès des élus aura donc été efficace. La Confédération des syndicats des pharmacies du Maroc a déjà rendu public un communiqué de presse au ton triomphal.

Ainsi, la dernière mouture du projet de loi de finances, votée par la Chambre des

conseillers et validée en deuxième lecture, mardi 6 juin, exclut de la TVA les locaux

destinés à être exploités comme pharmacies d'officine à condition qu'ils ne soient



La TVA de 20% ne s'appliquera qu'aux locaux équipés pour être exploités comme pharmacies ou cliniques (Ph. L'Économiste)

pas pré-équipés pour cet objectif. Les cliniques qui louent leurs locaux auprès d'un promoteur sont également exclues de la TVA pour peu que ces locaux soient nus et ne comportent aucun équipement médical. Le problème qui se posera pour les cliniques concerne l'impossibilité de déduire la taxe étant hors-champ. Un surcoût qui sera inévitablement répercuté sur les patients.

Ce qui veut dire dans les deux cas que ce n'est plus le praticien qui définira le caractère professionnel d'un bail, mais plutôt

les locaux meublés ou garnis sont assujettis à la taxe et que tous les magasins à l'intérieur des malls, y compris les éléments incorporels d'un fonds de commerce, sont concernés.

Il faudra attendre la circulaire de la Direction générale des impôts pour connaître les modalités précises d'application de cette mesure. Parce que, dans la pratique, ce ne sera pas chose aisée. «En combinant cette mesure avec d'autres dispositions du CGI, les bailleurs dont le chiffre d'affaires n'excéderait pas 500.000 DH seraient exonérés de la TVA sans droit à déduction alors que celui qui dépasserait ce seuil serait tenu de facturer une TVA à 20%», signale Abdelmajid El Faiz, expert-comptable, associé E&Y.

La même difficulté concernera tous les propriétaires qui souhaitent louer des magasins, généralement situés dans des maisons R+2, à des commerçants détaillants, artisans et autres cafetiers hors-champ d'application de la TVA.

L'autre tracasserie qui risque de se poser concerne le traitement fiscal des loyers. «Dès qu'un propriétaire dépassera 41.000 DH de loyer par mois, il va devoir rajouter 20% aux nouveaux contrats et gérer un prorata du fait des anciens baux», ajoute l'expert-comptable.

Par ailleurs, les propriétaires, non producteurs fiscaux jusque-là, devront s'identifier auprès de l'administration fiscale pour pouvoir appliquer la TVA.

Beaucoup de contribuables seront tentés de fuir cette obligation.

Revenus fonciers ou professionnels?

L'AUTRE question soulevée par les fiscalistes à travers nos colonnes (voir L'Économiste n°5024 du 16 mai 2017) concerne le traitement des revenus générés à travers la location de locaux professionnels. Etant assujetties à la TVA, ces rentrées seront-elles toujours considérées comme revenus fonciers ou professionnels soumis à l'IR professionnel? La différence est de taille. Dans le premier cas, le contribuable bénéficiera d'un abattement de 40%. L'avantage est supprimé dans le second cas puisqu'il s'agira de revenu professionnel. □

le local lui-même. En revanche, les pharmacies qui seront ouvertes à l'intérieur de malls et autres complexes commerciaux supporteront une TVA de 20% sur leur loyer.

La taxation ne s'appliquera qu'aux contrats de bail qui seront signés à compter de la date de publication de la loi de finances.

Les contrats en vigueur n'étant évidemment pas concernés. Sauf en cas de renouvellement. Cette dérogation pourrait être retoquée pour violation du principe de l'égalité devant l'impôt.

L'article 89 relatif à la TVA sur les contrats de bail professionnels stipule que

La définition de locaux meublés, garnis ou équipés pour un usage, ne manquera pas non plus de poser problème. Le fait qu'un local se trouve dans un immeuble doté d'un ascenseur devra-t-il être considéré comme garni et donc assujetti à la TVA? La même question se pose pour les locaux équipés de la fibre optique, par exemple ou de pré-installation pour la climatisation.

Autant de questions qui se posent au moment où l'administration fiscale est en train de finaliser le chantier de la clarification du Code général des impôts pour élarger les imprécisions qui polluent ses relations avec les contribuables. □

Hassan ELARIF