

Comment sera déclinée la TVA

• Seuls les locaux équipés seront taxés

• Les loyers annuels inférieurs à 500.000 DH hors champ

• La circulaire de la DGI attendue dans la semaine

L'APPLICATION d'une TVA à 20% sur la location des locaux professionnels a suscité des remous auprès des bailleurs. Ces derniers se posaient des questions notamment sur le traitement des contrats en cours. L'autre interrogation concerne les types de locaux concernés. La loi de finances précise que seuls les baux signés depuis le 12 juin sont visés. La taxation ne s'applique qu'aux locaux meublés, garnis

ou équipés pour un usage professionnel.

La circulaire que la Direction générale des impôts (DGI) devrait diffuser cette semaine précise les modalités d'application de la TVA sur les locaux professionnels.

Exemples de locaux soumis à la TVA

- Bureaux de change, salons de coiffure, bureaux tabacs, etc. dans un hôtel
- Boutiques, restaurants, cafés, agences bancaires, bureaux tabacs, pharmacies, etc. dans un supermarché, port, aéroport
- Salles de spectacles ou de fêtes
- Cabinet dentaire entièrement équipé
- Salles meublées à usage de réunions
- Immeubles à usage de clinique, équipés de matériel médical
- Etablissements scolaires équipés pour donner des cours de soutien.

L'article 89 du code général des impôts lève l'équivoque qui était jusque-là source de litige avec l'administration. Celui-ci fait le distinguo entre deux types de locaux. Ainsi, un appartement ou une villa meublés loués sont taxés lorsqu'ils sont exploités comme hôtel, c'est-à-dire lorsque l'explo-

itant propose des prestations telles que la réception de clients, le nettoyage quotidien, la blanchisserie, la restauration... Ces opérations sont imposées à 10% comme toute autre opération hôtelière ou de restauration.

En revanche, les locaux meublés ou garnis, loués, de manière permanente, temporaire ou occasionnelle, sont hors champ.

La deuxième catégorie bail concerne les locaux équipés pour un usage professionnel et soumis à la TVA. La circulaire de la DGI indique que ces locaux peuvent être équipés d'éléments corporels. Il s'agit d'équipements nécessaires à une exploitation professionnelle tels du matériel médical, de restauration, ou didactique (voir encadré). Au sens de la circulaire, l'ascenseur, la climatisation, la fibre optique, etc. ne peuvent être considérés comme des équipements.

Un local à usage professionnel peut également être équipé d'éléments incorporels qui peuvent consister en l'existence d'une clientèle, l'achalandage, un nom commercial, une enseigne, une marque de fabrique, des brevets d'invention... Par

cette catégorie, il faut entendre locaux nus situés dans un supermarché, un hôtel, un port ou un aéroport.

Bien qu'ils ne soient ni meublés, ni garnis ou équipés, les locaux nus situés dans des malls sont assujettis à une TVA de 20%. Par mall, il faut entendre tout centre commercial comportant plusieurs enseignes (franchises ou marques nationales): galeries commerciales, shopping centers, centre commercial... dont les magasins bénéficient de l'attractivité de l'ensemble commercial. Par contre, les magasins situés à l'intérieur des galeries commerciales traditionnelles «kisariat» sont hors champ. Mais, attention, lorsque le promoteur d'un centre commercial de ce type demande à bénéficier de l'exonération de TVA grevant les travaux de construction, il rentre directement dans le périmètre de la TVA. Par conséquent, il est obligé de soumettre les loyers à la TVA.

Jusque-là, les locaux nécessitant une architecture ou un aménagement particulier pour être exploités pour un usage professionnel étaient soumis à la TVA. La circulaire des Impôts précise que ces locaux ne devront plus être taxés bien qu'ils aient été construits pour l'exercice d'une activité professionnelle. Ces locaux peuvent être des immeubles à usage de clinique ou de centres de soin, des hôtels, des riads, auberges, des établissements scolaires, industriels ou commerciaux... La TVA ne s'appliquera donc à ces locaux que s'ils sont équipés. □

Hassan EL ARIF

Obligations déclaratives

LES loyers annuels de locaux professionnels inférieurs à 500.000 DH ne sont pas assujettis à la TVA. Les bailleurs et les exploitants, dont l'activité était taxable, et qui ont cessé d'être soumis à la TVA à compter de la date de publication de la loi de finances 2017, devront déposer une déclaration de cessation d'assujettissement à la taxe en même temps que leur déclaration de chiffre d'affaires du 2e trimestre ou du mois de juin 2017 et de régler le montant total de la TVA due.

Par ailleurs, les bailleurs affranchis de TVA pour la construction de locaux destinés à la location à usage professionnel et qui ne sont plus assujettis depuis la publication de la loi de finances pour 2017 devront continuer de déposer leurs déclarations de chiffre d'affaires. A défaut, ils seront tenus de verser le montant de la TVA ayant fait l'objet d'exonération, diminué de 10% par année ou fraction d'année écoulée depuis la date d'acquisition des biens concernés lorsque la durée de conservation de cinq ans n'a pas expiré au 12 juin 2017.

Les bailleurs ayant cessé d'être soumis à la TVA ne pourront plus récupérer la TVA relative aux biens et services acquis pour les besoins de leur activité. Le fait de cesser d'être soumis à la TVA n'entraîne aucun reversement de la taxe antérieurement déduite en application de la règle du prorata.

Les bailleurs dont les loyers bruts annuels sont inférieurs à 500.000 DH peuvent opter pour l'application de la TVA. Ceux qui sont devenus non assujettis et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 500.000 DH pourront continuer, sur option, de déposer leurs déclarations de chiffre d'affaires. Une disposition qui leur permettra de bénéficier de la possibilité d'acquiescer des biens d'investissement en exonération de TVA. Dans le cas où ils auront acheté des biens TTC, ils pourront récupérer la TVA engagée sur ces dépenses. □