

Immobilier: Comment améliorer l'argus?

- Les prix du marché parfois en deçà de ceux des estimations de l'administration
- Logement social, locaux à usage professionnel, foncier, non couverts
- L'exercice de transparence des prix n'arrange pas l'ensemble des promoteurs

TROIS ans après son instauration, le référentiel de l'immobilier initié par l'administration fiscale ne fait toujours pas l'unanimité. L'argus visait à réduire le contentieux. Or, l'instrument est aujourd'hui accusé de retarder les transactions sur le marché. «Le référentiel de l'immobilier est une bonne chose, mais il est devenu un frein pour les ventes. En effet, alors qu'au moment de sa création, il devait constituer un référentiel indicatif, mais actuellement, il est en train de s'ériger en prix du marché», s'étonne un promoteur immobilier membre de la FNPI. Pour une source interne à la Direction

Zone	Type de bien	Etat	Prix
	Appartement	Ancien	14 000
	Appartement	Récents	18 500
CC-SB17	Appartement	Neuf	22 000
	Terrain ZI	Loti	< à R+5 : 30.000 ≥ à R+5 : 40.000

Source: DGI

Le référentiel des prix des transactions immobilières fait la distinction entre la zone, le type de bien et son âge

en trois catégories: ancien (plus de 15 ans), récent (entre 6 et 15 ans) et neuf (moins de six ans). Or, ce classement ne tient pas compte des spécificités propres à chaque bien. Si l'on prend, par exemple, la zone Abdelmoumen à Casablanca, elle n'est pas tout à fait homogène puisque le secteur dit La Rotonde, où se situent les banques est nettement plus valorisé que celui autour de l'Institut Pasteur. De plus, certains appartements ou magasins peuvent être situés dans un angle de rue qui fait que ceux se trouvant dans un grand axe coûtent plus cher que ceux situés dans une ruelle ou une impasse ou encore dans un secteur où il

immobilier avait été instauré de manière progressive en 2015. Aujourd'hui, 54 zones sont couvertes par le document. L'administration fiscale a même lancé une application mobile permettant de consulter le prix de référence de son bien immeuble. «Le référentiel devrait être régulièrement mis à jour pour suivre l'évolution du marché et ce, au moins une fois par an», propose un promoteur qui évoque l'indice des prix des actifs immobiliers publiés chaque trimestre par Bank Al-Maghrib. Sauf que cet

indice n'est pas opposable à l'administration fiscale. Interrogée par L'Economiste, la DGI annonce que «le référentiel d'une quinzaine de grandes villes a fait l'objet d'une actualisation. Celui de Casablanca a été mis à jour en 2016». D'autres mises à jour sont prévues dans le plan d'action de la DGI pour 2018.

Il faut signaler également que le référentiel de l'immobilier a exclu plusieurs catégories de biens telles que le logement social, les appartements, villas et maisons à vocation professionnelle, le terrain urbain non loti, le foncier industriel... Du coup, en cas d'écart par rapport aux estimations de l'administration fiscale, elle applique l'article 65 du CGI. La facture est parfois salée. Sur un autre registre, le taux d'adhésion des contribuables aux référentiels immobiliers est en 2015, date de leur entrée en vigueur, de 49% à 64% en 2017. Les critiques contre l'argus ne s'expliquent pas exclusivement par le décalage entre les prix du référentiel et ceux du marché. D'autres hypothèses penchent pour la résistance à la transparence des tarifs dans un secteur difficile à discipliner et où le black reste le sport favori. □

Hassan ELARIF

L'article 65 du CGI : Le cauchemar

«L'ARTICLE 65 du code général des impôts constitue un cauchemar pour un certain nombre de personnes et pollue la relation entre administration fiscale et contribuable. Il permet aux services des Impôts de déterminer le prix de cession de l'immobilier. Or, l'article dispose que si l'administration fiscale constate une insuffisance du prix déclaré et si l'acheteur accepte le redressement de l'administration, ce redressement s'appliquera également au cédant», déclare Rachid Lazrak, conseil juridique et fiscal. Pour ce dernier, «c'est une disposition dangereuse sur le plan législatif. Elle va à l'encontre d'un principe de droit public, qui est la règle de la relativité du contrôle», prévient Lazrak. Ainsi, lorsqu'une entreprise de promotion immobilière est redressée après avoir distribué des dividendes, elle se retrouvera en infraction parce qu'il s'agit de dividendes fictifs. Ce qui relève du pénal. Bon nombre de promoteurs et de conseils proposent la suppression pure et simple de l'article 65 du CGI du fait qu'il peut être remplacé par le référentiel immobilier.

générale des impôts (DGI), le marasme que connaît l'immobilier n'a aucun caractère fiscal.

Mais sur le terrain, plusieurs propriétaires désireux de vendre un bien affirment être bloqués car le prix fixé par l'argus est parfois nettement supérieur à celui du marché. Par conséquent, les propriétaires s'abstiennent de vendre de crainte de s'exposer à des rappels d'impôts (droits d'enregistrement et IR/profits immobiliers) en cas d'écart entre le prix de vente et celui du référentiel. «En cas d'écart, le vendeur est redressé en matière de profits fonciers, mais il conserve tous ses droits pour introduire une procédure de recours auprès des commissions locales et des tribunaux», déclare la DGI. Par ailleurs, l'argus comporte un classement des biens immeubles

est interdit de se garer. «Il faut également signaler les centaines de rues de grandes villes comme Casablanca qui ne sont toujours pas couvertes par le référentiel immobilier», fait remarquer un promoteur. Le référentiel ne tient pas compte, par exemple, de l'ensoleillement des appartements pour déterminer leur prix ni de leur vétusté ou de leur réaménagement. D'autres particularités sont également à signaler comme la présence d'un garage souterrain, un ascenseur... Autant d'éléments qui facilitent les transactions immobilières et qui impactent également les prix. «Il faudrait permettre aux propriétaires de contester les prix prévus par le référentiel pour intégrer dans la base de calcul de la valeur les spécificités du bien», recommande Rachid Lazrak, conseil juridique et fiscal. L'argus