

Fini la «récréation» fiscale

- Ce lundi 2 juillet, dernier délai pour la déclaration d'existence
- Toutes les unités créées avant le 31 décembre 2017
- A défaut, elles perdront l'exonération de l'IS et le forfait de droits d'enregistrement

LA loi de finances a modifié le régime fiscal relatif aux coopératives et associations d'habitation. L'objectif étant de lutter contre les abus qui ont transformé ce cadre incitatif en un véhicule de spéculation immobilière et de concurrence déloyale et d'évasion fiscale.

Parmi les nouveautés introduites par le législateur, l'obligation pour les coopératives et associations d'habita-

tion créées avant le 31 décembre 2017 de procéder à une déclaration d'existence auprès de l'administration fiscale. La procédure consiste à déposer la liste intégrale des adhérents et le détail des projets immobiliers n'ayant pas encore reçu le permis d'habiter. Le dernier délai expire ce lundi 2 juillet.

Le délai ayant été prorogé de deux jours comme pour la déclaration du revenu global pour les particuliers. Pour l'heure, il n'est pas possible de procéder à une déclaration en ligne. Par conséquent, il faut se rendre aux bureaux du service des impôts.

Cette formalité permettra à l'administration de recouper les listes et d'identifier les personnes qui sont adhérentes dans plus d'une coopérative. Ce qui n'était pas possible jusque-là.

64 Note circulaire numéro 728

Date d'effet
Conformément aux dispositions de l'article 8-III-2 de la L.F. n° 68-17 pour l'année budgétaire 2018, les nouvelles dispositions des articles 6 (I-A-1^{er}), 7-I-B, 8-III-B et 180-IV du code général des impôts, sont applicables aux coopératives et associations d'habitation créées à compter du 1^{er} janvier 2018.

d- Obligations des associations et coopératives d'habitation créées avant le 31 décembre 2017

L'article 8 de la loi de finances 2018 a complété les dispositions de l'article 247 du CGI par un paragraphe XXVII prévoyant que les coopératives et les associations d'habitation créées avant le 31 décembre 2017 sont tenues de déposer avant le 30 juin 2018, la liste de leurs adhérents accompagnées d'un imprimé-modèle établi par l'administration faisant état de leurs projets d'habitation n'ayant pas encore obtenu le permis d'habiter.

• Droits d'enregistrement applicables aux actes d'attribution du logement au coopérateur

Avant l'entrée en vigueur de la loi de finances 2018, l'article 135-9^o du CGI prévoyait l'application du droit fixe d'enregistrement de 200 DH à la cession au coopérateur de son logement, sous réserve que le capital souscrit soit intégralement libéré conformément aux dispositions du décret royal portant loi n° 552-67 relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie.

Dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale, la loi de finances précitée a instauré un certain nombre de conditions à l'article 7-I-B du CGI dont le non-respect entraine l'application des droits d'enregistrement au taux de droit commun de 4% aux actes d'attribution du logement au coopérateur, au lieu et place du droit fixe de 200 DH.

• Obligations des inspecteurs chargés de l'enregistrement concernant les actes des coopératives et associations d'habitation

Avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2018, les inspecteurs chargés de l'enregistrement procédaient librement et sans aucune condition particulière, à l'enregistrement des actes ou écrits qui leur sont soumis par les coopératives ou associations d'habitation.

Dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale, la loi de finances précitée a complété l'article 138 du CGI par un paragraphe III obligeant les inspecteurs chargés de l'enregistrement de

Source: DGI

Le nouveau régime fiscal des coopératives d'habitation est détaillé dans la circulaire d'application des mesures fiscales de la loi de finances 2018

En cas de doublon, la personne passera à la caisse puisqu'elle devra payer le tarif de droit commun des droits d'enregistrement, soit 4% de la valeur du bien au lieu de 200 DH à la cession d'un logement au coopérateur. En effet, l'incitation fiscale accordée aux coopératives d'habitation n'est destinée qu'à l'acquisition d'un logement à titre de résidence principale. Les résidences secondaires sont donc hors champ.

condition: la superficie des unités de logement ne doit pas dépasser 300 m² chacune.

La loi de finances 2018 instaure également le principe de la solidarité fiscale entre les adhérents en cas de non-respect des nouvelles conditions d'exonération.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances 2018, les inspecteurs des Impôts sont désormais habilités à enregistrer les actes ou écrits des coo-

de s'identifier auprès du fisc avant le 2 juillet 2018, les conditions d'exonération d'IS ont été restreintes. Les

adhérents de la coopérative ne doivent pas être déjà soumis à l'IR en matière de revenus fonciers et ne doivent pas

être déjà inscrits à la taxe d'habitation. Ce qui veut dire que les personnes déjà propriétaires d'un logement sont exclues de la possibilité d'adhérer à une coopérative.

L'adhérent doit conserver son logement pendant quatre ans au minimum, à partir de la date de conclusion de l'acte d'acquisition définitif. Autre

Shopping immobilier

LES personnes membres d'une coopérative créée avant le 31 décembre 2017 ne pourront plus adhérer à une autre structure concernée par l'exonération fiscale depuis janvier 2018. En cas de retrait d'un adhérent, les responsables de la coopérative doivent tenir une assemblée générale et valider la liste des membres. Celle-ci doit être transmise à l'administration fiscale dans un délai de 15 jours sur la base d'un imprimé modèle, assortie des motifs de retrait. Le désistement ou le remplacement d'un membre ne remet pas en cause l'avantage fiscal pour peu qu'il soit conforme aux conditions d'exonération (être non-propriétaire ni membre d'une autre coopérative). □

Avant 2018, les coopératives d'habitation bénéficiaient de l'exonération totale de l'IS et ce sans condition et d'un forfait de 200 DH au titre de droits d'enregistrement, une «fenêtre» que plusieurs opérateurs exploitaient malicieusement. La loi de finances 2018 resserre la vis. Outre l'obligation

de leurs adhérents ou lorsque ces derniers ne sont pas éligibles. Ce véhicule d'accès à la propriété immobilière ne devrait plus être un véhicule d'évasion fiscale. □

Hassan ELARIF