

## Revenus fonciers

# La pilule amère pour les petits contribuables

• Un taux unique de 15% prévu dans le projet de loi de finances serait une « prime » aux gros revenus

• La fin de l'abattement de 40% et de la progressivité encouragerait l'évasion fiscale

Le réaménagement du régime fiscal des revenus fonciers envisagé dans le projet de loi de finances est une « fausse bonne idée », concèdent bien des experts. Le projet du gouvernement est de supprimer l'abattement de 40% sur le montant du revenu foncier brut des biens mis en location. Ces revenus seraient ainsi imposés au taux de 15% après imputation de la franchise de 30.000 DH.

Si cette mesure est adoptée en l'état, elle risque de ne pas atteindre les objectifs souhaités tout en créant une injustice envers la catégorie de petits contribuables qui verraient leur niveau de taxation augmenté de façon substantielle et injustifiée, prévient Abdelmejid El Faiz, Tax partner E&Y et président de la Commission fiscale de l'Ordre des experts-comptables. Cette mesure pourrait

L'application d'un taux unique de 15% assortie d'une exonération d'un montant fixe de 30.000 DH avec la suppression de l'abattement de 40% va créer un avantage substantiel pour les gros revenus tout en pénalisant les petits revenus. En effet, la mesure va permettre de réduire la charge fiscale d'environ 8 points (15% contre 23% actuellement) pour les contribuables disposant soit d'autres revenus soit exclusivement de revenus locatifs dépassant les 300.000 DH par an. Cependant elle aggraverait la charge fiscale des petits contribuables disposant exclusivement de revenus locatifs dont le montant est inférieur ou égal à 240.000 DH par an (voir encadré).

Parmi les quelques particuliers qui déclarent les revenus locatifs figurent un grand nombre de petits contribuables qui ne disposent que de revenus locatifs et dont le montant annuel pourrait être largement inférieur à 100.000 DH. C'est sur ceux là que la foudre pourrait s'abattre. Remplacer l'abattement de 40% par un taux unique de 15% en neutralisant par ailleurs l'effet de la progressivité, va clairement à l'encontre du principe de l'équité fiscale, relève le président de la Commission fiscale de l'Ordre des experts-comptables. Cette mesure pourrait

même compromettre les objectifs recherchés par le gouvernement en poussant des contribuables à dissimuler une partie de la base imposable. L'objectif de l'élargissement de l'assiette serait ainsi compromis.

### La bataille s'annonce serrée au Parlement

Le projet de taxation à un taux unique de 15% va conduire automatiquement à baisser le niveau de fiscalisation des revenus fonciers pouvant aller jusqu'à 35% pour les hauts revenus et augmenter le niveau de taxation des bas revenus pouvant aller de 3 à 7 fois pour un revenu inférieur à 100.000 DH par an (4.500 DH d'impôt versus 600 DH actuellement pour un revenu brut de 60.000 DH).

Ainsi, si l'on veut supprimer les distorsions qui seraient créées par l'adoption d'un taux unique à 15%, deux solutions sont envisageables :

- Prévoir un abattement fixe et deux taux proportionnels : Un taux de 10% pour les revenus fonciers dont le montant est inférieur ou égal à 180.000 DH par an avec un abattement fixe de 30.000 DH

Un taux de 20% pour les revenus fon-

ciers compris entre 180.000 DH et 500.000 DH par an avec un abattement de 80.000 DH

Même taux de 20% sans abattement pour les revenus supérieurs à 500.000 DH

Cette solution permettra de réduire légèrement la fiscalité des revenus inférieurs à 180.000 DH, de maintenir au même niveau de fiscalité la tranche intermédiaire (comprise entre 180 et 500.000 DH qui est taxée en moyenne à 15%) et réduire de 3 points, au lieu de 8 points, la fiscalité des revenus supérieurs à 500.000 DH.

Si la volonté du gouvernement est de réduire la fiscalité des revenus fonciers y compris pour les hauts revenus en maintenant un taux unique de 15%, la méthode appropriée pour corriger l'impact négatif sur les petits revenus est de prévoir un abattement fixe de 60.000 pour les revenus inférieurs à 200.000 DH, un abattement de 30.000 pour ceux compris entre 200.000 et 300.000 DH et aucun abattement au-delà de 300.000 DH de revenus.

Cette solution permet de maintenir quasiment inchangée la charge fiscale des revenus inférieurs à 300.000 DH tout en réduisant la fiscalité des revenus supérieurs à ce seuil de 8 points environ.

A.S.

## Quatre cas d'illustration

### 1. Un célibataire disposant du seul revenu foncier de 100.000 DH par an

Imposition selon le régime en vigueur :  
Base imposable:  $100.000 * 60\% = 60.000$  DH  
IR dû  $(60.000 * 20\%) - 8000 = 4.000$  DH  
Imposition selon projet de loi de finances 2019  
Base imposable:  $100.000 - 30.000 = 70.000$   
IR dû  $(70.000 * 15\%) = 10.500$  DH,  
Soit une augmentation de la charge fiscale de 6.500 DH, soit plus de 150%.

### 2. Cas d'un contribuable disposant du seul revenu foncier de 150.000 DH annuels

Imposition selon le régime en vigueur :  
Base imposable:  $150.000 * 60\% = 90.000$  DH  
IR dû  $(90.000 * 34\%) - 17.200 = 13.400$  DH  
Imposition selon projet loi de finances 2019  
Base imposable:  $150.000 - 30.000 = 120.000$   
IR dû  $(120.000 * 15\%) = 18.000$  DH  
Soit une augmentation de l'impôt de 4.600, soit plus de 34% de plus.

### 3. Cas d'un contribuable disposant

### du seul revenu foncier de 240.000 DH par an

Imposition selon le régime en vigueur :  
Base imposable:  $240.000 * 60\% = 144.000$  DH  
IR dû  $(144.000 * 34\%) - 17.200 = 31.760$  DH  
Imposition selon projet loi de finances 2019  
Base imposable:  $240.000 - 30.000 = 210.000$   
IR dû  $(210.000 * 15\%) = 31.500$  DH

### 4. Un contribuable disposant d'autres revenus soumis au barème progressif supérieurs à 180.000 DH par an et d'un revenu foncier de 500.000 DH par an

Imposition selon le régime en vigueur :  
Base imposable:  $500.000 * 60\% = 300.000$  DH  
IR dû  $(300.000 * 38\%) = 114.000$  DH  
Imposition selon projet de loi de finances 2019  
Base imposable: 500.000  
IR dû  $(500.000 * 15\%) = 75.000$  DH  
Soit une réduction de l'impôt de 39.000 DH ou bien 35% de moins qu'on peut calculer aussi en divisant les 8 points de baisse par rapport à 22,8% (taux marginal de taxation actuelle des revenus fonciers). □