

## Revenus fonciers

# Les locataires deviennent collecteurs d'impôt

• A compter du 1er janvier 2019, ils procéderont à la retenue à la source sur les loyers

• Deux taux d'imposition: 10% et 15%

• La mesure s'appliquera aux personnes morales versant des loyers à des particuliers

A partir du 1er janvier 2019, les relations entre locataires (personnes morales) et bailleurs (personnes physiques) connaîtront une grande nouveauté. Le projet de loi de finances prévoit pour les premiers l'obligation de procéder à une retenue à la source sur les loyers versés aux seconds. Les locataires deviendront des collecteurs d'impôt pour le compte du Trésor.



La retenue à la source de 10% ou 15% ne concernera que les personnes morales publiques et privées versant un loyer à des particuliers (Ph. Bziouat)

L'objectif étant de lutter contre la fraude fiscale.

La mesure a été adoptée par la Chambre des représentants. Reste maintenant à voir la position de la Chambre des conseillers,

dont la Commission des finances a démarré l'examen du projet de loi de finances, jeudi 22 novembre. Mais tout laisse penser que cette disposition passera d'autant plus qu'elle a été introduite par le gouvernement, qui dispose de la majorité à la première Chambre.

Le mode de recouvrement de l'IR sur les revenus fonciers connaîtra un important changement. Dorénavant, il reviendra au locataire de procéder à une retenue à la source sur le loyer selon le niveau de revenus fonciers du bailleur et ce, conformément au barème prévu par l'article 73-II (B-5 et C-4) du code général des impôts. Le montant du prélèvement, retenu dans la

buables. Le défaut de versement dans les délais entraînera des pénalités et des majorations (articles 198 et 208).

La retenue à la source s'appliquera aux revenus fonciers versés à des particuliers par des personnes morales ainsi que par des personnes physiques dont les revenus professionnels sont déterminés selon le régime du résultat net réel ou celui du résultat net simplifié. Evidemment, seules les structures ayant un identifiant fiscal sont habilitées à effectuer une retenue à la source.

Les personnes physiques qui louent des résidences à usage d'habitation ne sont pas concernées par le prélèvement à la source. Les bailleurs continueront d'effectuer leurs déclarations fiscales annuelles en tenant compte du nouveau barème qui prévoit la suppression de l'abattement de 40%. Les loyers seront taxés via une déclaration annuelle au taux de 15%. Ce qui entraîne une hausse de la taxation.

Les professionnels des chiffres s'interrogent d'ores et déjà si le seuil de 30.000 DH, actuellement exonéré au niveau de la grille de l'IR, devra aussi être taxé à 10% après l'entrée en vigueur de la loi de finances. Dans le schéma actuel, cet avantage ne concerne que les contribuables n'ayant pas déjà bénéficié d'autres revenus, autres que fonciers, exonérés à hauteur de 30.000 DH. Ce qui veut dire qu'il n'y a pas de cumul du seuil. Là encore, le locataire n'est pas censé connaître le niveau de revenus de son bailleur.

### Les cas d'exclusion

**P**OUR éviter que le locataire procède à la retenue à la source, le bailleur doit produire une attestation qui confirme qu'il a opté pour un régime déclaratif. A l'image de l'IR payé sur les plus-values des valeurs mobilières, par exemple, l'impôt prélevé à la source par le locataire est libératoire. Sauf si le loueur dispose d'autres revenus fonciers. Dans ce cas, il devrait logiquement effectuer une déclaration globale de l'ensemble de ses revenus fonciers avant le 1er mars de chaque année. En cas de défaut de déclaration (prévue par l'article 154 bis) ou de dépôt hors délai, la sanction varie entre 5 et 20% de l'impôt élué. Seuls les administrations et les établissements publics seraient dispensés de procéder à la retenue à la source sur les loyers si les bailleurs personnes physiques optent pour le paiement spontané. Ces derniers devront souscrire une demande d'option avant le 1er mars (article 160 bis). □

dernière version du projet de loi de finances, est donc de 10% sur les revenus fonciers dont le montant annuel brut imposable ne dépasse pas 120.000 DH et de 15% au-delà. Le taux d'IR unique actuellement ne sera plus en vigueur à compter du 1er janvier 2019. La nouvelle grille ne s'appliquera évidemment qu'aux revenus fonciers générés à partir de cette date.

Le locataire devra reverser ces retenues au Trésor avant la fin du mois suivant via la plateforme électronique de l'administration fiscale. Ce qui représente une nouvelle charge administrative pour les contri-

buables. Ce n'est pas la seule difficulté que la circulaire de la DGI devra clarifier. Comment le locataire pourra-t-il, par exemple, savoir que son bailleur a des revenus fonciers annuels inférieurs à 120.000 DH bruts imposables pour prélever 10% et qu'il n'a pas d'autres revenus fonciers? Comment saura-t-il que ces revenus dépassent ce seuil? Même dans le cas d'un bien dont le loyer annuel est de 120.000 DH, la question reste posée. Doit-on, par exemple, déduire les charges d'entretien supportées par le bailleur. □

Hassan EL ARIF