

**Fiscalité** La Contribution Sociale de Solidarité (CSS) a été introduite en 2013, en remplacement de la TVA sur les Livraisons à soi-même de constructions (LSMC). En 2016, de nouveaux taux proportionnels d'imposition ont été mis en place, au lieu du taux unique de 60 dirhams/m<sup>2</sup>, pour tenir compte de la superficie construite et du principe d'équité. Cette année, c'est le mode de déclaration qui a été retouché, afin de permettre à l'administration fiscale de disposer d'informations concernant les fournisseurs de matériaux de construction et autres prestataires. **PAR M.AMINE**

## Auto-construction : les nouvelles dispositions fiscales

Il ne suffit pas de payer l'impôt. Il faut aussi se mettre (gratuitement) au service du fisc et en devenir un auxiliaire pour lui fournir des informations, sous peine de sanctions, afin de renforcer la lutte contre les activités informelles. La lutte contre la fraude fiscale devient ainsi, de plus en plus, une obligation à la fois individuelle et collective. C'est dans ce cadre que la nouvelle disposition fiscale de la LF 2019 relative à la CSS sur les LSMC devrait être située. Rappelons tout d'abord, que les opérations de construction à usage d'habitation personnelle dont la superficie couverte est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sont assujetties à une CSS/LSMC. Celles dont la superficie couverte est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, par unité de logement, sont exonérées. Le montant de l'impôt est déterminé selon un barème proportionnel (voir barème ci-contre). Dans un but de renforcement de la transparence et de la conformité fiscale volontaire, la LF 2019 a modifié le régime de la CSS/LSMC, par la mise en place d'une nouvelle obligation de dépôt d'une déclaration annuelle relative au coût de construction et l'institution de sanctions spécifiques en cas de non-respect de cette obligation.

Ainsi, à l'exception des personnes physiques édifiant pour leur propre compte des constructions à usage d'habitation personnelle et dont la superficie couverte totale est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, les personnes physiques ou morales, soumises à la CSS/LSMC, doivent déposer, auprès de l'administration fiscale, une déclaration annuelle du coût de construction. Il s'agit, plus précisé-



→ CSS/LSMC Barème des taux proportionnels applicable depuis 2016

Unité de logement (superficie couverte en m <sup>2</sup> )	Tarif, en dirhams, par m <sup>2</sup>
0 à 300	Exonéré
301 à 400	60
401 à 500	100
> 500	150

ment : des personnes physiques édifiant pour leur propre compte des constructions à usage d'habitation personnelle et dont la superficie est supérieure à 300m<sup>2</sup>; des sociétés civiles immobilières constituées par les membres d'une même famille pour la construction d'une unité de logement destinée à leur habitation personnelle; des coopératives d'habitation et des associations dont l'objet est la construction d'unités de logement pour l'habitation personnelle de leurs membres.

Ladite déclaration annuelle du coût de construction dont le modèle est établi par l'administration, doit être déposée,

par voie électronique, avant la fin du mois de février de chaque année, à partir du début des travaux de construction, jusqu'à la date de l'obtention du permis d'habiter.

Cette déclaration annuelle du coût de construction doit être accompagnée d'un état détaillé contenant plusieurs informations : références des factures ou des états comptables lorsque la construction est édifée dans le cadre d'un marché clé en main ; nom et prénom du fournisseur si c'est une personne physique et raison sociale s'il s'agit d'une personne morale ; identifiant fiscal ; identifiant commun de l'entreprise (ICE) fournisseur ; désignation des marchandises, travaux et services ; montant hors TVA ; montant de la TVA mentionné sur la facture ; mode et références des paiements.

Au titre de la première année, le contribuable doit joindre à sa déclaration annuelle du coût de construction, une attestation délivrée par un architecte contenant le coût estimé des travaux ou

une copie du contrat du marché lorsqu'il s'agit d'une construction édiflée dans le cadre d'un marché clé en main.

Chaque année, le contribuable doit reporter, dans ses déclarations du coût de construction, le cumul du coût des travaux en cours. La dernière déclaration, suite à achèvement des travaux, constaté par la délivrance du permis d'habiter, doit faire ressortir le coût global de la construction.

Enfin, après achèvement et obtention du permis d'habiter (PH), doit être déposée une déclaration au titre de la CSS/LSMC, dans un délai de 90 jours suivant la date de délivrance du PH par l'autorité compétente. Cette déclaration doit préciser la superficie totale couverte en m<sup>2</sup>, par unité de logement, ainsi que le montant de la CSS afférente, accompagnée d'une copie de l'autorisation

## **Les nouvelles dispositions fiscales afférentes aux nouvelles obligations déclaratives relatives au coût des constructions et autres prestations liées à la CSS/LSMC d'habitation personnelle, sont applicables aux opérations de construction d'habitation personnelle pour lesquelles l'autorisation de construire est délivrée à partir du 1er janvier 2019.**

de construire ; du permis d'habiter, du plan et de toute autre pièce précisant la superficie couverte en m<sup>2</sup>.

Le montant de l'impôt doit être versé spontanément au receveur de l'administration fiscale, en même temps que le dépôt de la déclaration de la CSS/LSMC. Par ailleurs, il est à noter que la LF a aussi prévu de nouvelles sanctions spécifiques en matière de CSS/LSMC, en cas de défaut ou de retard de dépôt de la déclaration annuelle du coût



### → CAS D'APPLICATION :

1. Villa construite d'une superficie totale couverte de 292 m<sup>2</sup> : CSS/LSMC = 0 DH. Opération exonérée.

2. Villa construite d'une superficie totale couverte de 384 m<sup>2</sup> : CSS/LSMC = 384 x 60 = 23 040 DH.

3. Villa construite d'une superficie totale couverte de 452 m<sup>2</sup> : CSS/LSMC = 452 x 100 = 45 200 DH.

4. Villa construite d'une superficie totale couverte de 620 m<sup>2</sup> : CSS/LSMC = 620 x 150 = 93 000 DH.

de construction ou en cas de déclaration insuffisante. Une amende de 500 dirhams est appliquée lorsque le retard de dépôt est inférieur à 30 jours. Par contre, une majoration de 2% du coût de construction s'applique, en cas de défaut de dépôt de déclaration ou de dépôt de déclaration indiquant un coût de construction global inférieur au

Autre précision, les nouvelles dispositions fiscales afférentes aux nouvelles obligations déclaratives relatives au coût des constructions et autres prestations liées à la CSS/LSMC d'habitation personnelle, sont applicables aux opérations de construction d'habitation personnelle pour lesquelles l'autorisation de construire est délivrée à partir du 1er janvier 2019. C'est là une application saine et logique du principe fondamental de la non rétroactivité de la loi.

La CSS/LSMC ne rapporte pas grand-chose en termes de recettes fiscales. Moins de 500 millions de dirhams par an. Actuellement, la principale faiblesse dans la gestion de cet impôt réside dans le déficit de coordination et de transmission des informations par les autorités locales élues à l'administration fiscale. Néanmoins, le nouveau mécanisme mis en place et le caractère dissuasif des sanctions prévues devraient permettre à l'administration fiscale de collecter des informations clés dans le domaine immobilier, où les activités informelles sont monnaie courante. Seule crainte : la résurgence des professionnels dans la vente des factures. Avec les nouvelles technologies d'information, le risque de production de fausses factures grâce aux nouvelles techniques est très élevé. ■

montant du coût indiqué dans le marché ou dans l'attestation de l'architecte, avec un seuil de tolérance qui ne doit pas dépasser 20% d'écart entre le coût global déclaré et le coût arrêté par l'architecte.

La prescription est de 10 ans. Ainsi, l'administration fiscale a suffisamment de temps pour réagir. Néanmoins, elle ne devrait pas s'endormir pour ensuite évoquer la fameuse théorie de « l'enfant endormi ».