

# Ces questions en suspens

• **Entre la retenue à la source mensuelle et le paiement annuel, il faut choisir**

• **Le dernier délai pour remplir la demande expire fin mars**

• **A défaut, le locataire redevable de l'impôt, avec majoration**

**L**E nouveau régime d'imposition des revenus locatifs donne le tournis aux contribuables. C'est probablement l'une des mesures qui serait la plus difficile à mettre en œuvre. Malgré la circulaire des Impôts, il s'avère que les contribuables se posent encore beaucoup de questions sur le nouveau dispositif. Si bien que la Direction générale des impôts est en train de finaliser une deuxième circulaire<sup>(1)</sup> avec plus de simulations.

Le schéma standard consiste pour les personnes morales de droit privé ou public à prélever 10% sur les revenus fonciers inférieurs à 120.000 DH versés aux propriétaires particuliers et 15% au-delà. Le montant ponctionné doit être reversé en ligne au Trésor le mois suivant. Les propriétaires qui refusent de subir la retenue à la source sont tenus de remettre à leur locataire une déclaration d'option avant le 1er mars de chaque année. Mais pour cette année, en raison des difficultés pour les groupes qui gèrent plusieurs centaines de contrats de bail pour obtenir un tel document auprès de leurs bailleurs, la DGI a prorogé exceptionnellement ce délai au 31 mars.

## ■ Comment obtenir la déclaration d'option

Pour déposer une demande d'option au paiement spontané de l'impôt sur le revenu afférent au revenu foncier, il faut s'adresser au bureau régional des impôts dont dépend le bien immobilier loué afin de s'identifier et d'obtenir un identifiant. Ce dernier est obligatoire pour remplir en ligne la déclaration d'option à remettre au locataire. Les personnes disposant déjà de cet identifiant peuvent l'utiliser pour renseigner en ligne la demande ou sur formulaire papier. Le propriétaire qui ne fournira pas à son locataire le récépissé de dépôt de la demande d'option avant le 1er mars se verra appliquer la retenue à la source car elle devient obligatoire.

## ■ Après la déclaration d'option

Les propriétaires qui optent pour le paiement spontané au lieu de la retenue

à la source doivent effectuer une déclaration annuelle en ligne au titre des revenus fonciers et payer l'impôt y afférent, et ce avant le 1er mars. La circulaire parle de revenus acquis et non encaissés. Ce qui signifie que même lorsqu'un propriétaire n'a pas reçu son loyer, il doit tout de même payer l'impôt sur le revenu foncier. L'obligation de déclaration et de paie-

ment en ligne s'applique aussi aux contribuables qui louent des biens immobiliers à des locataires personnes morales qu'à des particuliers ou à des professionnels forfaitaires et dont les revenus fonciers, du fait du cumul, atteignent le seuil de 120.000 DH. Sont également concernés par ce dispositif les propriétaires qui disposent de revenus dont le cumul dépasse

30.000 DH. A moins de ce seuil, les bailleurs n'ont pas d'obligation déclarative.

Les propriétaires dont les revenus fonciers bruts imposables n'excèdent pas 30.000 DH ne sont pas concernés par le nouveau dispositif qui prévoit le choix entre le paiement annuel de l'IR et la retenue à la source. L'exonération



## Revenus locatifs

# Ces questions en suspens

s'applique aux propriétaires possédant un ou plusieurs revenus fonciers, mais ces derniers ne doivent pas dépasser le seuil de 30.000 DH. Cependant, ils doivent déposer une déclaration annuelle (article 82 ter du CGI). Au-delà de 30.000 DH, le propriétaire est taxé à hauteur de 10% sur l'ensemble des revenus. A noter que le seuil d'exonération ne doit pas être retranché de la base de calcul de l'IR sur revenus fonciers. C'est un schéma simple et dont le traitement comptable et fiscal ne pose pas de problème. Mais au fil du temps, les situations particulières peuvent se multiplier.

La complexité du nouveau régime fiscal des revenus fonciers a été relevée encore lors de la réunion annuelle de l'Organisation professionnelle des comptables agréés (OPCA), organisée le mercredi 6 février, les questions des professionnels se comptaient par dizaines. Si pour les baux en cours, les propriétaires ont jusqu'au 31 mars pour lever l'option et ne pas subir la retenue à la source, quel est le délai pour

les bailleurs dont le contrat de bail sera signé à partir du mois d'avril?

restitution? Si l'on s'en tient strictement aux termes de la loi, les locataires qui ne procèdent pas à une retenue à la source

sont en principe en infraction.

Il faudra attendre la publication de la nouvelle circulaire des Impôts, attendue au cours de cette semaine, pour avoir des réponses aux multiples interrogations des contribuables.

### ■ Un propriétaire non identifié par le fisc

Un particulier a construit en 2016 un immeuble de 8 appartements dans

une zone industrielle. Il loue tous les appartements à de jeunes entrepreneurs organisés sous forme de Sarl depuis le 1er janvier 2017. Les 8 locaux sont loués au tarif unique de 1.200 DH. Or, le propriétaire n'a jamais déclaré ses revenus fonciers et ne dispose donc ni d'un identifiant fiscal ni du numéro de taxe des services communaux (TSC). Si le propriétaire souhaite s'identifier auprès de l'administration fiscale, comment pourra-t-il régulariser sa situation au titre des exercices 2017 et 2018, sachant que le nouveau dispositif

ne concerne que les revenus fonciers générés à compter du 1er janvier 2019? La Direction régionale des impôts devra-t-elle attribuer un numéro de la taxe à chacun des locataires? Quel est le montant de la TSC qui reviendrait au propriétaire?

### ■ Cas d'un Ordre professionnel

Une organisation ordinaire bénéficiaire d'un bail professionnel auprès d'un propriétaire pour un loyer mensuel de 50.000 DH. Passé le délai du 31 mars, elle n'a toujours pas reçu de récépissé de demande d'option de son bailleur. Le locataire doit-il procéder à la retenue à la source au titre des trois premiers mois? Dans ce cas, y aurait-il des pénalités de retard? Devra-t-il s'inscrire auprès du fisc au titre de la taxe des services communaux? Quel serait le montant de la taxe à payer dans ce cas?

### ■ L'option de paiement spontanée est-elle irréversible?

Une société loue un local pour un loyer de 5.000 DH à compter du 1er juillet 2019. Ce qui induit une retenue à la source annuelle de 10% de 500 DH par mois (6.000 DH au total). Si le bailleur décide en octobre 2019 d'opter pour le paiement spontané, ce choix est-il possible? Le locataire devra-t-il restituer les montants prélevés? □

Hassan EL ARIF

(1) Les deux organisations ordinaires des comptables sont mises à contribution pour remonter les difficultés.



Le récépissé devant être remis au locataire pour ne pas subir de retenue à la source

Quel traitement fiscal et comptable pour les impayés de loyers et qui font l'objet d'un différend?

Pourra-t-on remplir la déclaration d'option si l'on ne dispose pas du numéro de la taxe sur les services communaux? En cas de résiliation prématurée d'un contrat de bail, comment le bailleur pourra-t-il récupérer le trop-perçu d'IR puisque seul le locataire est l'interlocuteur du Trésor et donc le seul à bénéficier de la

## Taxation d'office en cas de défaut de déclaration

LA loi de finances 2019 a complété les dispositions de l'article 228 du Code général des impôts en prévoyant une procédure de taxation d'office pour les bailleurs qui ne déposent pas dans les délais prescrits la déclaration de revenus fonciers. La même procédure s'applique en cas de déclaration incomplète qui ne comportent pas tous les éléments nécessaires pour appréhender l'assiette ou recouvrer l'impôt. Les locataires personnes morales sont eux aussi passibles d'une taxation d'office en cas de non-reversement de la retenue à la source au Trésor. Même au cas où ils ne procéderaient pas à un tel prélèvement, les locataires seraient taxés d'office.

Des pénalités sont prévues en cas de paiement tardif des impôts, droits et taxes. Le Code général des impôts prévoit une

pénalité de 10% ou de 5% selon le cas, ainsi qu'une majoration de 5% pour le premier mois de retard et de 0,50% par mois ou fraction de mois.

Cette pénalité, conformément à l'article 208 du Code général des impôts, est portée à 20% en cas de défaut de versement ou de règlement hors délai du montant de la retenue à la source. Certains comptables conseillent à leurs clients d'une part, de pousser autant que faire se peut leurs bailleurs à opter pour un paiement spontané. Cela leur évitera d'avoir à gérer les retenues à la source et de risquer des pénalités en cas d'omission. D'autre part, les conseils recommandent aux bailleurs d'opter pour le paiement spontané dans le but de disposer de la totalité de leur trésorerie jusqu'à fin février suivant la fin de l'exercice. □