



PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION JURIDIQUE, FISCALE ET SOCIALE DU MARDI 16 AVRIL 2019

Présents :

Mmes : Sofya BENCHEKROUN, Asmâa TOUZANI.
MM. : Mohammed AARAB, Abdelaziz ARJI, Abdelmadjid BENGELLOUN-ZAHR, Amine BOUHASSANE, Bennaceur BOUSETTA, Mohamed CHORFI, Laurent DEGLIAME, Abdelhakim LACHGAR, Khalid LAZRAQ, Soulimane THAILI.

Excusés :

MM. : Georges-Emmanuel BENHAIM, Issam BENHSSINE, Jean-Pascal DARRIET, Laurent DUPUCH, Jean-Pierre ERMENAULT, Yannick GIACONIA, Khalid IDRISSE KAITOUNI, Philippe-Edern KLEIN, Khalid LAHBABI, Yann LEBEAU, Abderrahmane OUALI, Jean-Marc PONS.
Mme. : Naima BOUTHANOUTE.

Absents :

Mmes : Mariam AKBIB, Imane BACHRAOUI, Salima BAKOUCHI, Noura BEL KHADIR ; Fidae BENOUNA, Rajaa BENSOUAD, Souad BERNOUSSI, Houda BOUSSETTA, Siham BOUSSETLA, Najat EL KHAYAT, Souad EL KOHEN-SBATA, Karima FROUIJ, Claudia GAUDIAU-FRANSISCO, Nawal GHAOUTI, Wafâa KHALIFI, Leila KORTBI, Hassna LOUKILI, Inass MARHOUM, Saadia MESRAR, Amal MIGHOUAR, Salwa MIKOU, Sanaa MOULLABLAD, Nesrine ROUDANE, Nawal TAHRI, Souad TIKIJJA.
MM. : Jad ABOULACHBAL, Bouchaid ADIMI, Hamza AIT ES SAID, Mohammed AL ANDALOUSSI, Elmedhi ALAMI, Sylvain ALASSAIRE, Hafid ALLAKI, Brahim BAHMAD, Alain BARON, Yasser BELQARI, Abdelali BEN ALI, Saad BENHAYOUN, Azeddine BENSETTI, El Amin BENSIALI, Wadii BERRADA SOUNNI, Mhamed Youssef BOUABID, Franck DAUTRIA, Mohamed Amine EL ASRI, Zine El Abidine EL FAID , Brahim EL IDRISSE, Mohamed EL KHALLAKI, Yassine EL MAGUIRI, Mohamed EL MANAR, Hatim ELKHATIB, Yassine FADEL, Omar FARAHY, Mohamed FDIL, Issam FENJIRO, Rachid GHABAOU, Kamal HABACHI, Abdelouahad HOUIR ALAMI, Hassan JAÏ, Hassane KARIM, Ahmed KNIDIF, Abderrahim LABYAD, Hassan LAHRICHI, Khalid LAMNIHI , Frédéric LOUAT, Jamil MAAMAR, Serge MAK, Mounsef MEKOUAR, Redouane NACIRI, Pierre Antoine ODELIN, Hassan OUDAD, Abdeslam OUKHELLOU, Mohamed OUEDGHIRI, Fahd SAHRANE, Mohamed Amine TAZI, Hicham TAZZIT , Aziz ZAGHARI.

Ce compte-rendu n'a pas vocation à être exhaustif.

Il s'efforce simplement de relater les points essentiels abordés, les décisions prises et les actions à mettre en œuvre. L'ensemble des échanges ne saurait être en effet rapporté in extenso.



M. Abdelaziz ARJI, Président de la Commission Juridique, Fiscale et Sociale, ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux membres.

L'ordre du jour est le suivant :

- Approbation du compte-rendu de la dernière réunion,
- Point sur les activités de la Commission,
- Discussion sur le thème « Les attraits du secteur immobilier : les leviers juridiques et fiscaux » présentée par Mohamed CHORFI, Expert-comptable, Commissaire aux comptes et spécialiste de la fiscalité immobilière,
- Préparation de la prochaine réunion,
- Questions diverses.

Approbation du compte-rendu de la dernière réunion

N'ayant fait l'objet d'aucune observation, ce compte-rendu est adopté.

I. Point sur les activités de la Commission :

La réunion d'information sur le thème « Conclure un accord préalable sur les prix de transfert avec la DGI : quels avantages pour les filiales de multinationales installées au Maroc », animée par Abdelaziz ARJI le 9 avril dernier au siège de la CFCIM :

- **Enjeux :** Les prix de transfert garantissent les intérêts des salariés (rémunérations), des associés minoritaires, qui sont le plus souvent de nationalité marocaine (distribution de dividendes) et de l'État (prix de taxation).
- Cette problématique concernera également les groupes marocains et leurs filiales qui auront à leur tour une loi spécifique, après les groupes étrangers.
- La Loi de finances 2019 impose aux entreprises de disposer d'un manuel régissant les prix de transfert.
- L'accord préalable sur les prix de transfert suppose que l'entreprise s'engage auprès de l'Administration fiscale à appliquer un certain prix, sous peine de faire l'objet d'un redressement fiscal. Cet accord implique la constitution en amont d'un dossier complet décrivant le groupe, la politique de ses prix à l'échelle mondiale ainsi que leurs retombées sur la filiale.

Prise de contact avec l'Administration fiscale → Production par la filiale d'une documentation exhaustive à l'Administration fiscale : présentation du bilan et intervention d'un cabinet d'audit pour démontrer la relation comptable entre la maison-mère et sa filiale → Discussions durant une année minimum. → Délai moyen d'instruction : 2 mois, à l'issue desquels l'Administration fiscale peut refuser de valider la proposition de la filiale.

- Concernant les marchandises, la pratique de prix bas peut être tolérée durant les deux premières années.
- L'entérinement des prix de transfert est du ressort d'un service basé à Rabat, rattaché à la Direction de la Législation. Néanmoins, rien ne garantit dans les faits l'étanchéité totale entre cette entité et les autres services de l'Administration fiscale.

La conférence-débat sur le thème de « l'audit social », animée par Hicham ZOUANAT et Maître Soulimane THAILI, le 3 avril dernier :

Enjeux : Les litiges constituent des indicateurs sur la qualité de l'entreprise. ⇒ Il s'agit d'éviter des condamnations qui peuvent mener à terme l'entreprise à la cessation de paiement.



- Il est nécessaire d'encadrer le comportement du salarié depuis son intégration jusqu'à son départ de l'entreprise.
- L'entreprise a le choix entre confier la gestion de l'audit social à un département interne (service juridique par exemple) ou de recourir à l'externalisation pour se faire accompagner.
- Abdelaziz ARJI considère que l'audit social constitue un socle au service du développement et de la productivité des salariés. → Nécessité de promouvoir les aspects positifs de l'audit social (formation, montée en compétences, application de normes marocaines et internationales pour mesurer la conformité).

Un échange s'instaure concernant les textes de loi régissant la solidarité juridique entre le donneur d'ordre et son sous-traitant qui est établi à l'étranger :

- L'affaire des usines Nike implantées en Inde, en Afrique et en Chine : Des associations avaient dénoncé les conditions de travail déplorables des ouvriers.
- Maître Soulimane THAILI évoque la responsabilité du commettant au Maroc. Mohamed AARAB rappelle l'obligation pour une entreprise de signaler à la CNSS un sous-traitant dont la facture ne mentionne pas de numéro d'affiliation à l'organisme. Cette disposition se limite néanmoins à un contrôle sur la conformité.
- En France, le donneur d'ordre est responsable de la conformité de son sous-traitant.
- Un échange aborde les dispositions prévues par la note circulaire relative à l'assiette de cotisations de la CNSS et qui a pris effet le 1^{er} janvier 2005.
- Un membre évoque le cas d'un établissement scolaire privé ayant fait l'objet d'un redressement fiscal suite à un contrôle de l'Inspection du Travail qui a permis de constater qu'une partie des salaires n'était pas déclarée.

Le petit-déjeuner d'information sur le thème « Le Commissaire aux Comptes : sa contribution à la pérennité de la PME », animé par Mohamed AARAB le 6 mars dernier :

- Le Président de la Commission rappelle que les PME disposent généralement d'un service financier réduit.
- Par ailleurs, il attire l'attention de Mohamed AARAB sur le fait que le recours à un Commissaire aux comptes peut être perçu comme une contrainte, notamment si son intervention dans l'entreprise a lieu durant le mois de mars, période de compilation budgétaire. Il préconise de focaliser la réflexion sur des modalités d'accompagnement trimestriel (pour alerter sur des opérations susceptibles d'être nuisibles) ou tout au long de l'année.
- Mohamed AARAB insiste sur la mission du Commissaire aux comptes qui est, selon lui, de procéder à une évaluation du système de contrôle interne. ⇒ Identifier les faiblesses - Alerter - Sécuriser.
- Abdelaziz ARJI encourage Mohamed AARAB à diffuser sa présentation sur des supports tels que Conjoncture ou l'Économiste.

II. Discussion sur le thème « Les attraits du secteur immobilier : les leviers juridiques et fiscaux » présentée par Mohamed CHORFI, Expert-comptable, Commissaire aux comptes et spécialiste de la fiscalité immobilière :

- Le Président de la Commission rappelle l'enjeu, qui est de privilégier telle ou telle forme de société pour optimiser l'impôt.
- La présentation de Monsieur Mohamed CHORFI se réfère essentiellement au Code Général des Impôts.



- L'intervenant rappelle au préalable l'existence de plusieurs formes de sociétés :
 - o La Société Anonyme (SA)
 - o La Société à Responsabilité Limitée (SARL)
 - o La Société Civile Immobilière (SCI)
 - o La Société en Nom Collectif (SNC)
 - o La Société en Commandite Simple (SCS)
 - o La Société en Commandite par Actions (SCA)
- Le choix de la forme de la société varie en fonction de l'objectif de sa création.

Cas n° 1 : Constitution d'une société pour faire de la promotion immobilière :

- Forme la plus adaptée : la SARL (possibilité d'actionnaire unique).
- Avantage : La responsabilité se limite aux apports :
 - o Ce qui est un avantage au regard des modifications en cours concernant les Lois 5-96¹ et 17-95², et qui prévoient l'engagement de la responsabilité en cas de mauvaise gestion.
 - o Sur le plan fiscal, la SARL est soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS) et aux taux du barème (10 % ; 17,50 % et 31 %).
- Inconvénient : Double taxation du bénéfice : IS + 15 % au titre de l'imposition sur la distribution des dividendes. ⇒ + 40 % d'impôts. (versus un taux moyen pondéré de 25 % pour une société en personne physique).

Cas n° 2 : Constitution d'une société pour l'acquisition d'un terrain pour construction à une fin de location ou d'habitation :

Hypothèse 1 : construction d'une maison d'habitation → Les formes les plus adaptées sont soit la société en personne physique, soit la SCI (avantages fiscaux + peu de publications).

Avantages de la SCI dans ce cas : L'article 274 du Code Général des Impôts prévoit la contribution sociale (si moins de 300 mètres, exonération de la TVA), pas d'IS (donc pas de dépôt de bilan). C'est la taxe d'habitation et la taxe des services communaux qui seront applicables avec une exonération quinquennale s'il s'agit d'une habitation principale (abattement à 75 % à partir de la 6^{ème} année).

Si revente à partir de la 6^{ème} année exonération → Au-delà de 4 millions de dirhams, paiement de 3 % sur l'excédent. Habitation principale, assimilée à la société en personne physique, donc exonération de la TPI.

Cas 3 : La Société à prépondérance Immobilière :

On les retrouve beaucoup dans la pratique depuis les Lois de Finance de 2017, 2018 et 2019 qui ont mis en place des OPCI.

Définition : cette société possède des immeubles, terrains, constructions, qui ne sont pas affectées à leur propre exploitation, mais à la location.

Imposition :

- Elle est soumise à l'IS selon le régime de droit commun, car elle possède un revenu locatif assujéti aux barèmes de droit commun. Néanmoins, obligation de révéler l'identité de l'ensemble des détenteurs des parts sociales (excepté pour les sociétés cotées en bourse).

¹ Loi 5-96 relative à la société en nom collectif, la société en commandite simple, la société en commandite par actions, la société à responsabilité limitée et la société en participation (B.O. 1er mai 1997).

² Loi 17-95 relative aux sociétés anonymes.



- TVA : elles sont soumises au régime de droit commun, quelle que soit la finalité (construction, habitation, location)
- Néanmoins, dans le cas d'une société à prépondérance immobilière non cotée en bourse : lorsque les détenteurs de parts cèdent leurs actions, ils sont assimilés à des cédants de biens immeubles. → Ils seront donc soumis à la TPI.

À l'issue de la présentation du volet fiscal, l'intervenant évoque l'historique de la fiscalité immobilière :

- Fait marquant : Suite au **discours royal du 20 août 1980** de Feu Sa Majesté Hassan II, enclenchement d'un processus d'encouragement fiscal à l'investissement dans le secteur immobilier. Les mesures adoptées ont visé une cible très large en ce sens que toutes les constructions nouvelles, additions de construction qu'elles soient destinées à l'habitation personnelle ou à la location, ont bénéficié de l'exonération des différents impôts, droits et taxes à la charge des personnes physiques ou morales qui procèdent à la construction de logements achevés postérieurement au 20 août 1980. Ces avantages qui s'étendaient sur une durée de 15 ans, ont expiré au 31 décembre 1996.
- **1985** : Une loi a étendu l'exonération de 15 ans aux biens immeubles, quel que soit l'usage (habitation, commercial, industriel).
- **1988** : Une loi (non rétroactive) a instauré l'exonération pour une durée de 5 ans aux biens dans certaines villes (à hauteur de 50 % s'agissant des grandes villes).
- **1996** : la Charte d'investissement a étendu sans rétroactivité la durée d'exonération au 31 décembre 2000.

Le logement social :

- **La Loi de Finances 1999/2000** : En vue d'accélérer la réalisation du programme de 200 000 logements, elle a accordé l'exonération de certains impôts, droits et taxes, aux promoteurs immobiliers (personnes physiques ou morales) qui s'engagent, dans le cadre de conventions à conclure avec l'État, à réaliser un programme de 3 500 logements (volume revu à 500 unités à partir de 2011) à caractère social, s'étalant sur une période égale au maximum à 5 ans.
- **La Loi de Finances 2019** a étendu les mesures d'encouragement pour les promoteurs qui réalisent des programmes de logements sociaux dans le milieu rural (seuil minimum : 100 unités).
- **Avant 2008** : les programmes de logements sociaux bénéficiaient d'une exonération totale de l'IS, de l'IR, de la TVA (droit au remboursement). Cette exonération a été fixée à 50 % uniquement pour les années **2008 et 2009**. → Aucun promoteur immobilier n'a signé de convention avec l'État. → Mise en place d'un programme de relance à partir de **2010** avec exonération totale selon les cas et l'éligibilité (cf. les modalités d'exonération de la TVA pour les acquéreurs + les seuils d'exonération sur les taux d'enregistrement en fonction de prérequis).
- L'intervenant rappelle que le logement social doit être exclusivement affecté à l'usage d'habitation pour une durée de 4 ans.

Le logement à faible valeur immobilière :

- **2008** : Pour répondre au mieux à la demande en logement des citoyens et dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie des populations défavorisées, le Ministère de



l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a mis en place un **dispositif d'habitat social n'excédant pas 140 000 dirhams**. → Exonération de la TVA (l'acquéreur et le promoteur ne paient pas la TVA) et droit au remboursement. Le droit de l'enregistrement est fixé à 3 %, comme pour le logement social, y compris pour l'acquisition du terrain.

- Possibilité pour les promoteurs immobiliers de vendre ces logements à faible valeur immobilière à des bailleurs (institution de cette mesure d'encouragement par la Loi de Finances 2012-2013. Possibilité d'acquérir 10 % du volume fixé par la convention, avec paiement de la TVA.)

Le logement destiné à la classe moyenne :

- Ce programme, mis en place par la **Loi de Finances de 2013**, est destiné à encourager ce produit résidentiel (seuil : **6 000 dirhams/m²**) en accordant des avantages fiscaux comme l'exemption des droits d'enregistrement et de conservation, sur la base de normes relatives à la superficie, qui doit être comprise entre **80 et 120 m²**.
- Le promoteur est soumis au droit commun et bénéficie d'avantages seulement indirects, puisque l'acquéreur est exonéré du droit d'enregistrement, du droit de timbre et de la taxe de la conservation foncière.

Les cités universitaires :

- La construction de cités universitaires (à partir d'un seuil fixé à 50 chambres à 2 lits) est soumise à l'obligation de la signature d'une convention entre le promoteur immobilier et l'État.
- Avantages :
 - o Exonération de la TVA sur les actes de construction réalisés par le promoteur immobilier lui-même ou confiés à des sociétés tierces.
 - o Sur les loyers perçus, exonération de la TVA durant les 5 premières années suivant l'établissement du permis d'habiter. Taux réduit de 10 % et de 17,5 % pour l'IS et réduction de 20 % pour l'IR.

Les coopératives et les associations d'habitations :

- La Loi de Finances 2018 a imposé l'obligation de révéler l'identité de l'ensemble des adhérents.
- Ces adhérents ne peuvent pas avoir été adhérents auparavant d'une autre coopérative ou amicale et doivent s'engager à affecter l'unité à l'usage d'habitation pour une durée minimum de 4 années.
- Imposition selon le régime de droit commun.
- Enregistrement au tarif forfaitaire de 200 dirhams au lieu des 4 % forfaitaires.

Abdelaziz ARJI remercie l'intervenant pour la qualité de sa présentation et rappelle que Monsieur Mohamed CHORFI, expert-comptable, expert juridique fiscal et enseignant, est une référence au Maroc en matière de fiscalité immobilière.

À l'issue de la présentation, un échange s'instaure concernant les points suivants :

- Le Président de la Commission rappelle le fil directeur de la discussion, qui est d'identifier les raisons expliquant la morosité du secteur immobilier, malgré tous les avantages dont il bénéficie. Comment lui redonner de l'attrait et bénéficier des leviers décrits par l'intervenant ?



- Maître Soulimane THAILI constate la quasi-absence de l'assiette foncière, facteur d'encouragement de l'investissement immobilier, notamment pour les vendeurs.
- Les membres de la Commission débattent du rôle du référentiel dans la baisse des transactions immobilières :
 - o Certains considèrent que les critères et valeurs énoncés par le référentiel ne correspondent pas toujours aux réalités immobilières. La frilosité des acheteurs pour l'acquisition de maisons secondaires illustre également cette tendance.
 - o Abdelaziz ARJI rappelle que l'objectif principal de ce référentiel est de participer à la lutte contre la fraude fiscale. L'actualisation du découpage de certaines zones comme Ain Sebaâ révèle par ailleurs une volonté de la part des autorités publiques d'améliorer le référentiel.
 - o Le Président de la Commission suggère que les notaires émettent des propositions pour être force de proposition et améliorer ainsi les modalités d'évaluation sur lesquelles se base le référentiel. Il rappelle que l'article 14 de la Constitution autorise chaque citoyen à participer à la législation, sous réserve de réunir 25 000 signatures. Il attire néanmoins l'attention des membres sur la volonté de l'État de maintenir ce référentiel, prévenant que seule une amélioration de son contenu peut être envisagée.
 - o Après une période de dysfonctionnement, l'accès au financement par le crédit bancaire est aujourd'hui facilité. Cependant, l'offre en matière de biens immobiliers manque.
- Soulimane THAILI évoque la désorganisation des intermédiaires, qui impacte la fluidité des transactions immobilières.

L'ordre du jour étant épuisé, Abdelaziz ARJI remercie les membres présents pour la qualité de leurs échanges et lève la séance.

Prochaine réunion de la Commission Juridique, Fiscale et Sociale

La prochaine réunion de la Commission aura lieu le :

**Mardi 21 mai 2019 à 15 h 30
dans les locaux de la CFCIM
15, Avenue Mers Sultan à Casablanca**
