



Les impôts et la conservation foncière fusionnent leurs grilles

Prix de l'immobilier : Un argus unifié pour Casablanca à partir du 1^{er} juillet

«Ce référentiel servira de calculer l'impôt sur le revenu pour ce qui concerne les profits fonciers et servira également pour le calcul de la détermination des taxes des droits payés pour la conservation foncière».

Kawtar Tali
ktali@aujourd'hui.ma

A partir du 1^{er} juillet 2019, Casablanca se dotera d'un nouveau référentiel des prix de l'immobilier. Cet argus est le fruit d'une collaboration étroite entre la Direction générale des impôts et l'Agence de conservation foncière permettant aux contribuables citoyens et opérateurs d'avoir une idée précise sur les prix pratiqués sur le marché immobilier. Une convention a été signée dans ce sens mercredi 12 juin par Omar Faraj, directeur général des impôts, et Karim Tajmouati, direc-

teur général de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) et ce sous la présidence de Mohamed Benchaâboun, ministre de l'économie et des finances. Ce protocole intervient après une année de travail et marque le lancement d'un premier référentiel commun et unifié en matière de prix immobilier. Une initiative qui sera bientôt généralisée à l'ensemble du territoire. «*Nous espérons que ce référentiel permettra de*

rendre le secteur de l'immobilier un peu plus dynamique à l'avenir afin de contribuer davantage à l'économie marocaine», souligne à cet égard Mohamed Benchaâboun. Le ministre a rappelé lors de la cérémonie de la signature de convention, ayant été marquée par la présence des représentants de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), les différents objectifs de ce référentiel commun et unifié. «*Ce référentiel servira de calculer l'impôt sur le revenu pour ce qui concerne les profits fonciers et servira également pour le calcul de la détermination des taxes des droits payés pour la conservation foncière*», fait-il savoir. Et de préciser que des abattements seront prévus dans ce sens, et ce en fonction de l'ancienneté, soit 20% pour les biens âgés entre 6 et 15 ans. Au-delà de 15 ans, l'abattement peut atteindre les 30%. Au-delà de l'aspect technique de cet argus, annoncé lors des troisièmes Assises de la fiscalité, le référentiel a pour but d'assurer une certaine transparence dans la relation de l'administration et des usagers. Il renforcera les garanties de citoyens et opérateurs économiques. Cette base de données informatisée et accessible servira de source d'information pour les contribuables, l'administration fiscale et les médias. Ce dispositif jouera également un grand rôle dans la réduction des réclamations et contentieux avec l'administration. Le référentiel commun et unifié des prix de l'immobilier est une grille dynamique évolutive actualisable du

marché des transactions immobilières et foncières. Pour la région de Casablanca 350 zones ont été délimitées et ce dans la préfecture de Casablanca, la province de Nouacer et Médiouna. Pour ce qui est du choix de Casablanca comme ville de départ, Karim Tajmouati explique : «*Nous avons choisi de travailler sur la zone la plus complexe avant de finaliser progressivement sa généralisation. Notre objectif est de déployer les référentiels communs et unifiés sur l'ensemble des régions et provinces du Royaume d'ici juin 2020*»./....

“

Le référentiel commun et unifié des prix de l'immobilier est une grille dynamique évolutive actualisable du marché des transactions immobilières et foncières.

..../....M. Tajmouati a par ailleurs rappelé que ce référentiel de prix indicatif ne constitue en aucune manière une évaluation directe du bien immobilier et foncier objet de la transaction. Les prix qui constituent ce référentiel correspondent à des moyennes constatées dans une zone donnée. «Il s'agit du prix minima que retiennent à la fois la DGI et ANCFCC pour le calcul d'une part des droits de la conservation et de l'impôt sur le revenu relatif au profit immobilier. Ces moyennes calculées sont basées sur les contrats enregistrés et déposés sur une durée donnée», précise-t-il. Cette moyenne a été, en effet, calculée sur une période de 36 mois précédant l'entrée en vigueur et de la mise à jour du référentiel. Après concertation avec la FNPI cette moyenne a été ramenée à 12 mois.

DGI : Une matrice pour plus d'exactitude du prix dans le pipe

L'expérience du référentiel des prix de l'immobilier n'est pas nouvelle à la DGI. La direction a lancé en 2015 son premier référentiel qui a été par la suite généralisé à l'ensemble du territoire. Une démarche qui a permis de régler un certain nombre de troubles, notamment dans la relation administration fiscale et contribuable. Il a, en effet, réduit les contentieux générés par les transactions immobilières et les relations avec l'administration fiscale et a, par ailleurs, permis à la DGI de tirer un ensemble d'enseignements. Le plus important est que le référentiel ne doit pas orienter le marché.

«Il faut être très attentif à ce point. Le référentiel ne doit pas faire le marché mais le refléter de manière très sensible tout en tenant compte des différences des zones aussi bien en termes de position que de consistance et d'orientation», peut-on relever de Omar Faraj. Dans l'optique de réussir l'actuel référentiel, la DGI en concertation avec les parties prenantes travaille sur un certain nombre de points permettant ainsi



de maîtriser le sens et la profondeur de cet argus. L'approche de la DGI porte sur l'encadrement et l'actualisation. «Nous procéderons à l'actualisation de ce référentiel ensemble et de manière régulière au moins une fois par an et à chaque fois que nous constatons qu'il y a un changement significatif au niveau du

«marché», explique Omar Faraj. Le deuxième élément sur lequel se penche la Direction générale des impôts est l'élaboration d'une matrice qui permettra de donner une certaine exactitude du prix au référentiel. L'ambition étant de pouvoir arriver à donner le vrai prix d'un bien immobilier dans une zone précise.

Les promoteurs saluent l'initiative

Le nouvel argus vient remplacer les deux référentiels de l'ANCFCC et la DGI. Une démarche qui vient apaiser les promoteurs immobiliers qui affirment avoir trop souffert avec les deux versions qui étaient jusqu'à ce jour disponibles.

C'est du moins ce qu'a annoncé Kamil Taoufik, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), lors de son intervention à la cérémonie de signature de la convention de lancement du nouveau référentiel. Le porte-parole des promoteurs immobiliers se réjouit de cette initiative qu'il espère être réussie comme celle engagée auparavant avec la DGI. Le secret de la réussite est lié avant tout à la concer-

tation entre les différentes parties prenantes du marché. Le deuxième facteur clé est la contestation. «On sait très bien que c'est difficile d'avoir un référentiel qui reflète la réalité du marché, d'où la nécessité d'avoir des voies de recours», indique le président de la FNPI. Il est à noter que la mise en place d'un référentiel unifié figurait parmi les attentes des promoteurs immobiliers. La fédération a émis depuis quelques mois un mémorandum à la tutelle reflétant ces attentes et les urgences en vue d'assurer une véritable relance du marché immobilier. Des mesures réglementaires et financières ont été proposées dans ce sens en vue de renforcer la contribution du secteur à l'économie nationale.

