

**Immobilier** Le nouveau référentiel des transactions immobilières peut être perçu comme un nouveau pas à consolider dans le processus de développement de la transparence dans le domaine de la gestion de l'impôt. Il aurait cependant gagné à être juridiquement renforcé, au préalable, en prévoyant le principe dans la loi, avec une déclinaison par voie réglementaire, dans le droit fil des recommandations issues des dernières Assises nationales sur la fiscalité. **PAR M. AMINE**

## Le nouveau référentiel commun des transactions immobilières

**P**ar rapport à l'ancien référentiel conçu par la Direction Générale des Impôts (DGI), le nouveau référentiel commun des prix des transactions immobilières/foncières est le résultat d'un partenariat entre la DGI et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, de la Cartographie et du Cadastre (ANCFCC). Cette initiative aura certainement un impact positif sur la qualité de services où le risque de déficit en matière d'éthique est très élevé. Uniformiser et harmoniser les procédures administratives pour instaurer/restaurer un climat de partenariat et de confiance avec les usagers devrait être un souci permanent, partagé par l'ensemble des services publics, conformément à la lettre et à l'esprit de la nouvelle Constitution. Plus clairement, il est question de réduire le risque d'arbitraire dans des domaines très sensibles, notamment celui de l'impôt. L'arbitraire dans notre mémoire collective a souvent alimenté le sentiment de révolte et l'instabilité sociopolitique. A chaque opération de cession/acquisition d'un bien immeuble ou de droits immobiliers, le citoyen est confronté à cette situation.

En tant que cédant, il est appelé à payer l'Impôt sur le Revenu (IR) sur le profit foncier, avec un minimum de cotisation égale à 3% du prix de vente, sauf exemption, notamment en cas d'affectation du logement cédé à l'habitation principale pendant une durée minimale et continue, justifiée, de 6 ans, et lorsque le prix du bien immeuble cédé ne dépasse pas 4 millions de dirhams (Loi de finances de l'année 2019).



En tant qu'acquéreur, le contribuable est sollicité au titre du paiement des Droits d'enregistrement qui est un impôt au profit du budget général de l'Etat, et des Droits de la conservation foncière qui constituent une taxe parafiscale recouvrée au profit de l'ANCFCC. Mais, curieusement, le communiqué

**Dans cette opération de cession/acquisition, cédant et acquéreur ont besoin de savoir «à quelle sauce fiscale ils vont être mangés».**

de presse ne fait pas référence aux droits d'enregistrement. Est-ce un oubli ? En tout cas, l'opération de mutation d'un bien immeuble ou de droits immobiliers est simultanément une cession/acquisition et concerne deux parties, l'une redevable en matière d'IR/profits fonciers, l'autre redevable en matière

de Droits d'enregistrement et de Droits de la conservation foncière. L'administration fiscale ne peut pas réviser le prix déclaré uniquement pour le cédant et fermer l'œil pour l'acquéreur, sauf calcul fiscal oppor-

### → IMPORTANCE DU CONTENTIEUX, EN MATIÈRE D'IR/PROFITS FONCIERS (PF)

	2017	2018
Contentieux IR/PF (1)	12 838	17 880
Total des dossiers contentieux (2)	101 355	103 464
Ratio (1)/(2)	12,67%	17,28%

Source : Rapports annuels de la DGI

tuniste. La bonne logique est dans la cohérence d'ensemble.

Le nouveau référentiel commun s'appliquant à la DGI et à l'ANCFCC, consiste en une grille évolutive et actualisée du marché immobilier. L'ancien référentiel souffrait notamment de son caractère statique. La nouvelle expérience devra commencer au niveau du Grand Casablanca (Préfectures d'arrondissements de Casablanca, Provinces de Nouaceur et de Médiouna, soit 349 zones délimitées ou linéaires à l'intérieur des arrondissements et des communes), avant d'être étendue aux autres régions du Royaume.

Les prix retenus dans ce référentiel représentent des « prix moyens » observés dans une même zone et pour un même type de bien, fixés par la DGI et l'ANCFCC, pour liquider l'IR/Profit foncier et les Droits de la conservation foncière. Ces prix ne résultent pas d'une évaluation directe du bien immeuble concerné. Il s'agit tout juste de « référence », d'indicateur reflétant le mieux possible le cours réel du marché immobilier.

Autre nouveauté : le nouveau référentiel s'applique aux transactions immobilières portant aussi bien sur les biens immeubles à usage d'habitation que les biens immeubles à usage professionnel, commercial, industriel, touristique, artisanal et agricole. Alors que l'ancien référentiel était limité aux biens destinés à l'habitation. C'est là une extension importante à souligner, d'autant plus que de nombreuses transactions immobilières concernent des zones nouvellement intégrées dans le périmètre urbain où la spéculation foncière se développe. Le champ d'application de l'ancien référentiel était très réduit. Néanmoins, demeurent exclus du champ d'application de ce nouveau référentiel commun, les logements à caractère social, à faible valeur immobilière totale et ceux destinés au recasement des bidonvilles. Le souci, à ce niveau, est bien sûr d'ordre social, s'agissant souvent de personnes à faibles capacités contributives. Mais la question fondamentale de départ semble avoir été éludée. Quel est le soubassement juridique de ce

#### → Ce qu'il ne faut pas confondre

**Dissimulation de prix :** acte frauduleux dont la preuve doit être établie par l'administration fiscale. Cet acte, une fois prouvé, peut être sanctionné très sévèrement avec une majoration de l'impôt pouvant aller jusqu'à 100%.

**Insuffisance de prix :** constat de l'administration fiscale découlant de la comparaison du prix déclaré avec un prix moyen calculé à partir des prix concernant des opérations similaires. Ce constat ne suppose nullement une intention frauduleuse, et n'a donc pas besoin d'être étayé par des preuves tangibles et irréfragables. La majoration est de 25%, avec application des intérêts de retard, mais, en cas de transaction, l'administration fiscale peut accorder une remise partielle ou totale desdites majorations.

#### → Article 46 du Code Général des Impôts : le droit de rectification

Les prix ou les déclarations estimatives, exprimés dans les actes et conventions, peuvent faire l'objet de rectification de la part de l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement, lorsqu'il s'avère que lesdits prix ou déclarations estimatives ne paraissent pas, à la date de l'acte ou de la convention, conformes à la valeur vénale des biens qui en font l'objet. Cette rectification est effectuée suivant la procédure définie par le Code Général des Impôts (article 220).

#### → Article 210 du CGI : le droit de contrôle

L'administration fiscale contrôle les déclarations et les actes utilisés pour l'établissement des impôts, droits et taxes.

A cette fin, les contribuables, personnes physiques ou morales, sont tenus de fournir toutes justifications nécessaires et présenter tous documents comptables aux agents assermentés de l'administration fiscale (...).

référentiel ? Autrement dit, quel est d'abord le dispositif légal qui permet à l'administration fiscale et à l'ANCFCC d'élaborer ce référentiel, certainement, et même incontestablement bénéfique aux contribuables et constituant une avancée dans la transparence ? Cette question est primordiale, d'autant plus que l'une des recommandations des dernières Assises fiscales prône la stricte conformité de la pratique administrative à la loi et à la Constitution. C'est là un axe stratégique de renforcement de « l'Etat de Droit fiscal ». En effet, l'article 71 de la Constitution est clair : « Sont du domaine de la loi (...), le régime fiscal et l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impôts ». Or l'opération de contrôle et de révision des prix de cession de biens immobiliers déclarés, remet en cause la base de calcul, c'est-à-dire l'assiette, de l'impôt et de la taxe parafiscale.

Ainsi, il y a lieu de souligner le caractère administratif et unilatéral du nouveau référentiel (c'est aussi le cas de l'ancien), avec certes une implication des professionnels de l'immobilier dans le processus d'élaboration dudit référentiel. Mais ce dernier concerne les particuliers et non les professionnels de l'immobilier qui, eux, relèvent de l'IR/revenus professionnels, et non pas de l'IR/profit foncier. Le contrôle de ces professionnels est un contrôle portant sur la comptabilité.

Le référentiel ne peut donc avoir qu'une portée juridique limitée. C'est un « instrument administratif de gestion » qui n'engage que l'administration elle-même, en l'occurrence la DGI et l'ANCFCC. Il est opposable uniquement à ces deux administrations.

Pourtant, il aurait été possible de renforcer ledit référentiel en le dotant d'un soubassement légal explicite prévoyant le principe de référentiel, avec une déclinaison réglementaire pour garantir sa flexibilité et sa mise à jour systématique. Là, il est vrai, le circuit est un peu plus long, car devant impliquer nos chers parlementaires dont la fonction principale est de légiférer. Pour l'instant, contentons-nous d'une « transparence à dose homéopathique ». ■