

**Logement social** «Un Maroc sans bidonville». Voilà l'un des premiers objectifs fixés au cours des deux dernières décennies, en matière de développement humain. C'est là un besoin collectif fondamental et urgent. Pour cela, la « carotte fiscale » a été mobilisée en faveur des promoteurs immobiliers pour les intéresser et les impliquer dans la réalisation de cet objectif. Où en est-on aujourd'hui ? PAR M. AMINE

## Dépenses fiscales : quel impact et quelle pertinence ?

**A** première vue, la pertinence de cette dérogation fiscale est incontestable. L'objectif est noble et partagé par l'ensemble de la communauté. C'est même l'exemple type où la fiscalité peut être mobilisée pour mettre en place des mécanismes institutionnels de solidarité. Car l'accès à un logement salubre est l'un des droits économiques et sociaux dont la réalisation est incontournable dans toute politique publique qui se respecte et qui vise à protéger la dignité humaine.

Néanmoins, l'examen critique de l'ensemble des dépenses fiscales (DF) révèle le caractère exceptionnel des mesures fiscales dérogatoires favorables à la construction des logements sociaux ou des logements dits à faible valeur immobilière (voir ci-contre les définitions). En effet, la plupart des DF trouvent leur origine dans des mesures dérogatoires synonymes de privilèges au sens le plus féodal du terme. C'est notamment le cas d'une bonne partie des activités dites industrielles dont la liste a été récemment établie par le

décret du 19 juin 2018, bénéficiant de l'exonération temporaire de l'IS (Préparation, transformation et conservation des viandes; abattage pour la production des viandes rouges,...). Notre cher Boussaïd, ministre des Finances à l'époque, qui avait osé qualifier les Marocains de «madawikh», a jugé que la priorité au Maroc devrait être accordée à l'«industrie de la panse». Pour lui, le Marocain ne penserait qu'à remplir son estomac et dormir. L'une des principales recommandations des dernières Assises nationales sur la fiscalité, tenues au

### LES DÉROGATIONS FISCALES PRÉVUES EN FAVEUR DE L'IMMOBILIER SOCIAL

#### 1. Droits d'enregistrement

Sont exonérés les actes d'hypothèque consentis en garantie du paiement de la TVA versée par l'Etat en matière de logement social, ainsi que la main levée délivrée par le receveur de l'administration fiscale.

Le taux réduit de 3% est applicable aux premières ventes de logements sociaux ou de logement à faible valeur immobilière acquis auprès des promoteurs immobiliers, personnes physiques ou morales ayant conclu une convention avec l'Etat dans les conditions prévues par le Code Général des Impôts.

#### 2. Impôt sur le revenu

Est totalement exonéré le profit réalisé par les personnes physiques à l'occasion de la cession du logement social dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup> et le prix de cession n'excède pas 250 000 dirhams hors TVA, occupé par son propriétaire à titre d'habitation principale depuis au moins quatre ans au jour de la cession.

#### 3. TVA

Sont exonérées les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation prin-

cipale dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup> et le prix de cession n'excède pas 250 000 dirhams hors TVA.

#### 4. Promoteurs immobiliers

##### Logements sociaux

Les promoteurs immobiliers personnes morales ou physiques relevant du régime du résultat net réel, agissant dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, assortie d'un cahier de charges pour la réalisation d'un programme de construction d'au moins 500 logements sociaux [superficie couverte comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup> et prix de vente inférieur à 250 000 dirhams HT] étalé sur une période maximum de 5 ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire, sont exonérés de :

- L'Impôt sur les Sociétés ;
- Les Droits d'Enregistrement et de Timbre ;
- La Taxe Professionnelle, la Taxe sur les terrains urbains non bâtis et la Taxe sur les opérations de construction ;
- Les droits d'inscription sur les livres fonciers.

Toutefois, ces promoteurs peuvent céder au prix de vente de 250 000 dirhams avec application

de la TVA, au plus 10% des logements sociaux construits, aux fins de location à des bailleurs personnes morales ou physiques soumises à l'IR selon le régime du résultat net réel.

Ces bailleurs doivent conclure une convention avec l'Etat ayant pour objet l'acquisition d'au moins 25 logements sociaux en vue de les affecter pendant une durée minimale de 8 ans à la location à usage d'habitation principale. A ce titre, ils bénéficient pour une période minimum de 8 ans à partir de l'année du premier contrat de location de :

- L'exonération de l'IS ou de l'IR pour leurs revenus professionnels afférents à cette location ;
- L'exonération de l'IS ou de l'IR pour la plus-value réalisée en cas de cession de logements au-delà de la période de 8 ans.

Cette dernière exonération s'applique aux conventions signées par les promoteurs immobiliers avec l'Etat à compter du 1er janvier 2010.

Pour bénéficier des exonérations, les bailleurs doivent tenir une comptabilité séparée pour l'activité de location et joindre à la déclaration

début du mois de mai de cette année, va d'ailleurs dans le sens d'une réévaluation critique et urgente des DF quant à leur véritable pertinence et à leur impact effectif sur le développement des capacités d'innovation industrielle, la création de la richesse, de l'emploi...



## Question de cohérence

**A**insi, compte tenu du contexte sociopolitique où les attentes des citoyens se sont faites de plus en plus fortes et où développement et justice sociale sont devenus insépa-

rables, les pouvoirs publics ont mis en place, sur le plan fiscal, un ensemble de mesures incitatives pour encourager le secteur de la promotion immobilière à s'impliquer dans la réalisation des politiques publiques visant la lutte contre

l'habitat insalubre à travers notamment la construction de logements économiques et sociaux ou à faible valeur immobilière, au profit des catégories sociales à faibles revenus.

Globalement, en 2017, le montant

un exemplaire de la convention ainsi qu'un état faisant ressortir le nombre de logements mis en location et la durée de la location par unité de logement ainsi que le montant du chiffre d'affaires afférent.

Les avantages accordés aux bailleurs sont applicables aux conventions signées avec l'Etat au cours de la période allant de la date de publication au bulletin officiel de la Loi de finances 2012, jusqu'au 31 décembre 2020.

### Logements à faible valeur immobilière (LFVIT)

Les promoteurs immobiliers, personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel, pour l'ensemble de leurs actes, activités et revenus afférents à la réalisation de logements à faible valeur immobilière totale (LFVIT), destinés en particulier à la prévention et à la lutte contre l'habitat insalubre, sont exonérés des impôts, droits et taxes suivants :

- L'Impôts sur les Sociétés ;
- L'Impôts sur le revenu ;
- La TVA ;
- Les Droits d'enregistrement.

On entend par LFVIT, toute unité d'habitation

dont la superficie couverte est de 50 à 60 m<sup>2</sup> et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder 140 000 dirhams.

Peuvent bénéficier de ces exonérations, les promoteurs immobiliers qui s'engagent, dans le cadre d'une convention, assortie d'un cahier des charges, à conclure avec l'Etat, à réaliser un programme de construction intégré de 200 logements en milieu urbain et/ou 50 logements en milieu rural, compte tenu des critères suivants à respecter :

- Ces logements sont destinés à l'habitation principale au profit de citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas deux fois le salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée ;
- Ils doivent être réalisés conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme ;
- Le programme de construction de ces logements doit être réalisé dans un délai maximum de 5 ans à partir de la date d'obtention de la première autorisation de construire ;

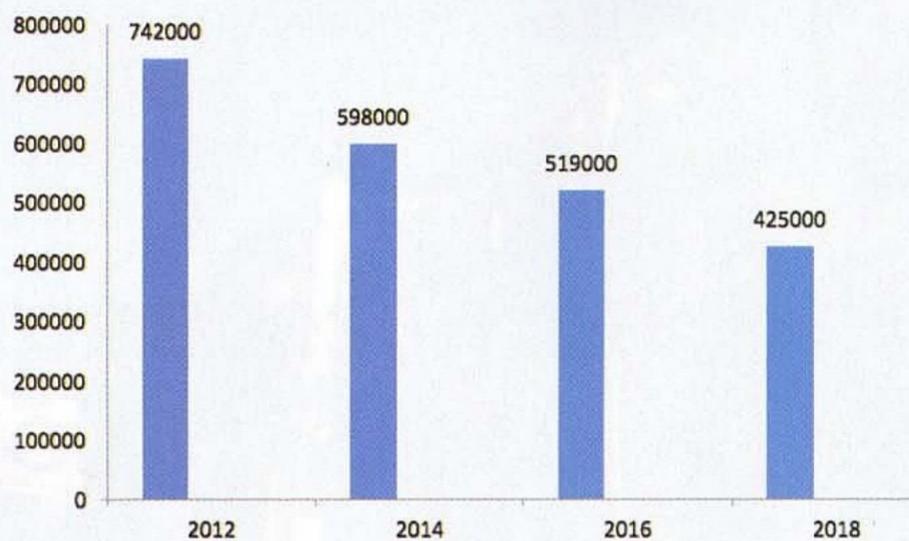
- Les promoteurs immobiliers qui réalisent ce type de logement sont tenus de déposer une demande d'autorisation de construire auprès des services compétents dans un délai n'excédant pas 6 mois, à compter de la date de conclusion de la convention. A défaut, cette dernière est réputée nulle ;

- Ils doivent également tenir une comptabilité séparée pour chaque programme et joindre à leur déclaration fiscale : un exemplaire de la convention et du cahier des charges pour la première année ; un état du nombre de logements réalisés dans le cadre de chaque programme, ainsi que le montant du chiffre d'affaires y afférent.

Pour bénéficier de l'exonération des droits d'enregistrement, le promoteur immobilier doit :

- Inclure dans le contrat d'acquisition son engagement à réaliser le programme dans les délais ;
- Produire une caution bancaire ou consentir une hypothèque en faveur de l'Etat.
- Cette exonération est applicable aux conventions conclues jusqu'au 31 décembre 2020.

## → EVOLUTION DU DÉFICIT EN LOGEMENT (UNITÉS)



des DF évaluées et spécifiques aux programmes des logements sociaux a atteint 4 283 millions de dirhams, soit 50,5% du total des DF relatives aux activités immobilières, dont 2 738 millions de dirhams en matière de TVA, 503 millions de dirhams en matière d'IS, 346 millions de dirhams en matière d'IR et 696 millions de dirhams en matière de Droits d'Enregistrement et de Timbre. Plus précisément, il s'agit de l'exonération des opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie couverte est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>, et le prix de vente n'excède pas 250 000 dirhams hors taxe. Pour les logements à faible valeur immobilière dont la superficie couverte ne dépasse pas 50 à 60 m<sup>2</sup> et dont la valeur immobilière totale ne dépasse pas 140 000 dirhams (TTC), le montant des DF serait de minime importance, en 2017, d'après de rapport sur les DF accompagnant le projet de loi de finances de l'année 2018, alors que ce montant a été évalué à 5 millions de dirhams, pour l'année 2016.

L'impact socio-économique immédiat de cette mesure dérogatoire est perceptible à l'œil nu. Des êtres humains vivant auparavant dans des bidonvilles, sans électricité, ni eau potable, ni assainissement, c'est-à-dire privés des droits humains fondamentaux, exposés de ce fait en permanence aux maladies, ont pu accéder à ce

«minimum vital» dans l'espace urbain. L'impact à moyen et long terme devrait se traduire notamment, en une qualité de vie meilleure avec une réconciliation de l'individu marocain avec son environnement institutionnel. Il

est donc question d'entamer un processus de transformation sociale profonde et de rompre radicalement avec une réalité insupportable des graves violations des droits humains qu'a connues le Royaume pendant plusieurs décennies. Tourner cette page sombre de

notre histoire, c'est aussi mettre fin à cette misère qui constitue actuellement le terreau fertile des courants obscurantistes et extrémistes.

Ainsi le « programme ville sans bidonville » entamé dès 2004, en plus des DF évaluées annuellement à une moyenne de 2,8 milliards de dirhams, a exigé un appui budgétaire direct de plus de 10 milliards de dirhams. Ce programme a concerné 471 259 familles dans 85 villes et centres urbains. A la fin de l'année 2018, 59 villes ont été déclarées sans bidonvilles,

soit presque 70% des villes et centres urbains initialement visés. A fin 2019, 7 autres villes devraient être déclarées sans bidonvilles. Cependant, avec la multiplication récente des inondations, cet objectif sera certainement plus difficile à atteindre, avec même des risques de régression. A fin 2018, 282 156 familles, soit 60%, ont pu voir leurs conditions d'habitation nettement améliorées grâce à l'accès à un habitat salubre. En effet, l'impact immédiat est l'accès aux services de base que sont l'eau potable, l'électricité et l'assainissement. Ce qui doit aussi impacter nécessairement et positivement les conditions sanitaires, aussi bien physiques que psychologiques. Néanmoins, cette démarche devrait être multidimensionnelle, en l'élargissant à l'accès à l'emploi et donc à la disponibilité de sources stables de revenus, ainsi qu'au

**Les avantages fiscaux accordés aux promoteurs qui s'engagent dans le cadre des programmes des logements à faible valeur immobilière totale (LFVIT) prendront fin au 31 décembre 2020.**

développement des infrastructures liées au transport public, à l'éducation, à la formation professionnelle et aux espaces aménagés pour l'exercice des activités sportives (terrains de proximité, loisirs...). En une ou deux générations, grâce à cette accumulation de progrès tangibles,

le processus de réconciliation des populations auparavant exclues/marginalisées, pourra devenir irréversible. Les avantages fiscaux accordés aux promoteurs qui s'engagent dans le cadre des programmes des logements à faible valeur immobilière totale (LFVIT) prendront fin au 31 décembre 2020. Aussi, un bilan de cette expérience est indispensable pour tirer les leçons et mieux capitaliser les acquis, face à un phénomène qui résulte de plusieurs décennies d'échec en matière de développement humain. ■