

Le cadeau des impôts pour les promoteurs immobiliers

- Un accord conclu entre la DGI et la profession
- Un impôt forfaitaire entre 1% et 2,5% selon le chiffre d'affaires
- La déclaration rectificative doit être souscrite avant le 31 décembre 2019

APRÈS les médecins, les avocats, en 2018, la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) vient de décrocher un Gentlemen's Agreement avec la Direction générale des impôts. L'accord permettrait aux promoteurs immobiliers de régulariser leur situation fiscale par un «règlement libératoire spontané» d'un montant variable selon le chiffre d'affaires hors taxe (voir le barème en tableau). Pour bénéficier de ce dispositif, il faut souscrire une déclara-

tion rectificative avant le 31 décembre 2019 au titre des quatre exercices non prescrits. Le paiement de l'impôt concerné peut être fractionné en deux échéances: 40% avant le 31 décembre 2019 et 60%

Barème de taxation	
Chiffre d'affaires HT	Impôt à payer
De 0 à 20 millions de DH	2,5%
De 20 à 50 millions de DH	2%
De 50 à 100 millions de DH	1,5%
Au-delà de 100 millions de DH	1%

Selon l'accord entre la Direction générale des impôts et la Fédération nationale des promoteurs immobiliers, le paiement de l'impôt édué peut être fractionné en deux versements: 40% avant le 31 décembre 2019 et 60% avant le 30 juillet 2020

avant le 30 juillet 2020. Le deal porte sur les irrégularités en matière d'IS, de TVA et la situation personnelle des actionnaires. La souscription à ce dispositif est optionnelle et est ouverte à tous les opérateurs, qu'ils soient adhérents ou non de la FNPI. «Nous comprenons les contraintes de l'Etat en matière de finances publiques, mais nous ne sommes pas favorables à cet accord qui peut être assimilé à une prime à la fraude

qui pénalise les sociétés transparentes qui subissent régulièrement des vérifications et des redressements souvent coûteux», déclare un promoteur immobilier. Et d'ajouter que ce type d'arrangement ne va pas

pousser vers la transparence les sociétés qui ne sont pas dans les radars du fisc. «Nous verrons bien que les promoteurs qui souscriront à cette mesure vont recevoir leur quitus fiscal parce que sans cela, ils resteraient toujours sous la menace d'un contrôle fiscal à tout moment», signale le promoteur immobilier.

Pour comprendre la portée de ce deal entre la DGI et les promoteurs immobiliers, il faut savoir qu'il existe deux canaux pour régulariser sa situation fiscale. Le premier consiste pour l'administration à rapprocher

promoteurs ont été sommés de justifier ces écarts sur la base du chiffre d'affaires reconstitué par l'administration (article 221 bis). Ils disposent d'un mois pour répondre via une déclaration rectificative et payer éventuellement l'impôt édué tout en étant exonérés de pénalités et d'amendes. Une réponse dans les délais n'exempt pas le contribuable d'un contrôle qui peut intervenir à tout moment. Les personnes qui sont dans cette situation ne peuvent pas ignorer l'injonction de l'administration pour souscrire à l'accord DGI/FNPI. Car il ne s'agit que d'une demande d'explication sur un impôt (IS ou TVA). Ces personnes devront donc, dans un premier temps, répondre à cette demande d'explication de l'administration et souscrire par la suite au Gentleman's Agreement, qui était, semble-t-il, en discussion depuis juin dernier. Ce canal cible également les promoteurs immobiliers qui n'ont pas reçu de lettre notifiée de l'administration. Ils peuvent souscrire spontanément une déclaration rectificative au titre des exercices non prescrits et ce, avant fin 2019. Une mesure qui les met à l'abri d'un contrôle fiscal.

La question maintenant est de savoir si ce deal qui ressemble à une amnistie

Des tractations récurrentes



CE n'est pas la première fois que l'administration fiscale négocie un accord avec certaines professions, notamment les promoteurs immobiliers. Lesquels, en effet, avaient eu maille à partir avec la Direction générale des impôts sous Noureddine Bensouda (Cf. L'Economiste n°2968 du 20/02/200). Le litige était allé jusqu'au blocage du remboursement de plus de 1 milliard de DH au titre de la TVA due aux promoteurs immobiliers. A l'origine de ce différend, la pratique du noir par certains opérateurs immobiliers, y compris dans le segment du logement social. A un moment donné, l'ancien directeur général du fisc avait menacé d'activer l'article 143 sur le droit de préemption au profit de l'Etat en cas de minoration du prix de vente d'un bien immeuble. Une menace qui n'a pas été mise en œuvre du fait que l'Etat n'a pas vocation à devenir promoteur immobilier. Dès qu'il leur a proposé de régulariser leur situation, de nombreux opérateurs se sont précipités pour souscrire une déclaration rectificative. Faute avouée... □

les actes de vente avec le chiffre d'affaires déclaré. Avec la digitalisation de l'enregistrement, devenue obligatoire pour les notaires, les experts-comptables, les comptables agréés et les adouls, le recoupement est plus facile. Ce qui permet au fisc de détecter des écarts entre les chiffres d'affaires déclarés par certains promoteurs et ceux constatés par ses vérificateurs. Plusieurs

fiscale est fondé sur le plan réglementaire puisqu'une telle mesure ne pourrait être créée que par le Parlement et intégrée dans une loi, en l'occurrence la loi de finances. De plus, l'on se demande si ce dispositif n'est pas destiné à anticiper la déclaration rectificative prévue par le projet de loi de finances. □

Hassan EL ARIF