

Ce qui va changer en 2020

◆ L'exonération des frais de TPI est possible même après une période d'habitation inférieure à 6 ans, sous certaines conditions prévues par la nouvelle Loi de Finances.

◆ Explications.

Par B. Chaou
b.chaou@fnh.ma

Conditions d'exonération

Cette nouveauté permet au contribuable, selon la Loi de Finances 2020, «de bénéficier d'une restitution du montant de l'impôt payé au titre de l'opération de cession de son bien immobilier habitable». Cependant, pour bénéficier de ladite exonération, il faudra remplir certaines conditions qui sont énumérées dans l'article 63 de la Loi de Finances. Elle se traduisent par «l'engagement de réinvestir le prix de cession dans l'acquisition d'un immeuble destiné à l'habitation principale dans un délai ne dépassant pas six mois à compter

La Loi de Finances 2020 a apporté des nouveautés pour le secteur immobilier, notamment en matière de revenus fonciers. Dorénavant, vous avez la possibilité de vendre votre résidence principale sans avoir à attendre la fameuse période de 6 ans ouvrant droit à l'exonération de la taxe sur le profit immobilier (TPI). Autrement dit, vous serez exonéré des frais de TPI même si vous avez habité dans votre logement principal pendant une durée inférieure à 6 ans.



La loi ne fixe pas de durée minimale d'habitation pour être exonéré des frais de la TPI.

de la date de cession du premier immeuble destiné à l'habitation principale.

Si aucun logement n'est acquis après ce délai, le montant de l'IR sur profits fonciers sera reversé au Trésor. Le contribuable ne peut bénéficier qu'une seule fois de

cette exonération, et le prix de cession de l'immeuble précité ne doit pas excéder le plafond de quatre millions (4.000.000) de dirhams». En cas de non respect de l'une des conditions susvisées, l'administration fiscale peut procéder à la rectification en matière de profit foncier

conformément aux dispositions de la nouvelle loi. Pour ce qui est de la restitution, elle est accordée au vu d'une demande adressée, par le contribuable concerné, au Directeur général des impôts ou à la personne désignée par lui à cet effet dans un délai de trente (30) jours suivant la date d'acquisition du nouveau logement, selon la Loi de Finances.

Il est à noter que cette dernière ne fixe pas de durée minimale d'habitation pour être exonéré des frais de la TPI. Les Marocains résidant à l'étranger ont, par ailleurs, les mêmes droits que les Marocains qui résident au Maroc. Ils ont donc, en cas de vente d'un bien immobilier localisé au Maroc, la faculté de bénéficier du régime d'exonération au titre de la résidence principale vu précédemment. «Cette exonération peut aussi bénéficier aux associés des sociétés à objet immobilier réputées transparentes si les autres conditions évoquées sont réunies», nous confie Maître Jad Aboulachbal, notaire à Casablanca. Cette mesure permettra sans doute de fluidifier la mobilité des ménages qui souhaitent déménager et pourra apporter plus de dynamisme au secteur immobilier marocain.

La période minimum de 6 ans pouvait en effet être un obstacle pour les personnes qui voulaient changer de résidence. ◆

Avis d'expert // Maître Jad Aboulachbal, notaire à Casablanca

Une mesure à retombées positives sur les transactions immobilières

Financés News Hebdo : Qu'apporte la Loi de Finances 2020 en matière d'impôt sur le revenu au titre des profits fonciers en cas de vente de sa résidence principale (ex-TPI) ?

Jad Aboulachbal : La Loi de Finances n'apporte pas de modifications au principe toujours en vigueur selon lequel la vente d'un bien immobilier, qui est une résidence principale depuis au moins 6 ans, est toujours exonérée de cet impôt pour la partie du prix inférieure ou égale à 4.000.000 de DH. La tranche supérieure à 4.000.000 de DH et seulement

cette fraction du prix de vente faisant encore l'objet d'une cotisation de 3%. En revanche, elle crée une exception notable puisqu'elle exonère dorénavant le vendeur d'une résidence principale détenue depuis moins de 6 ans. Mais seulement si certaines conditions sont cumulativement réunies.

F.N.H. : Cette mesure peut-elle avoir une incidence positive sur les transactions immobilières ?

J. A. : Oui, car elle permet à un propriétaire immobilier de céder sa résidence principale en étant exonéré d'impôt sur le profit

foncier sans avoir à attendre 6 années. Et elle l'oblige aussi à acquérir un bien immobilier dans un délai rapide, ce qui est de nature à offrir un nouveau marché à des vendeurs immobiliers potentiels. L'Etat ne collectera plus l'impôt sur le revenu au titre du profit foncier lors de ce type d'opération, mais percevra des droits d'enregistrement et de conservation foncière au titre de l'acquisition que le vendeur devra impérativement réaliser dans les 6 mois pour bénéficier de ladite exonération. Cependant, si le principe est bon, il faudra en voir les modalités pratiques quant à, entre autres, la consignation



de la somme séquestrée chez le notaire et à sa libération. Ajoutons que l'on ne peut qu'inviter le vendeur à avoir une idée claire sur sa prochaine acquisition au moment de la vente pour ne pas être piégé par ce délai de six mois qui peut paraître très court lorsque l'on ne s'est pas suffisamment bien organisé. ◆

B. Ch.