

Fiscalité Nous sommes au mois de février. L'oubli est humain. Mais dans le domaine fiscal, l'oubli se chiffre en majorations, amendes et intérêts de retard. Un contribuable bien informé de ses droits et obligations peut éviter les surprises. **PAR M. AMINE**

Le nouveau traitement fiscal des revenus locatifs

La Loi de finances (LF) de l'année 2019, a introduit des changements dans le mode d'imposition et de déclaration des revenus locatifs. Mais, le déficit chronique de communication fait que la plupart des contribuables concernés ne sont pas informés ou sont sous-informés.

En fait, avant ce changement, il a été constaté que la contribution fiscale des revenus fonciers est assez faible et ne reflète guère le potentiel fiscal réel spécifique à cette catégorie de revenus. Les contribuables personnes physiques (PP) particuliers, propriétaires ou usufruitiers de biens immeubles loués, sont souvent fiscalement défaillants. D'où le nouveau mode d'appréhension des revenus locatifs, mis en place par la LF 2019.

A cet égard, il y a lieu de distinguer, dans cette catégorie de contribuables, principalement deux sous-catégories : les particuliers propriétaires ou usufruitiers qui louent à d'autres particuliers locataires ou à des professionnels au régime du forfait, et les particuliers propriétaires ou usufruitiers qui louent à des personnes morales (PM de droit public ou privé) ou à des personnes physiques professionnelles assujetties au régime du résultat net réel (RNR)

ou au régime du résultat net simplifié (RNS). Pour les premiers, la déclaration et le paiement de l'impôt, calculé sur le montant brut total des loyers effectivement perçus (LF 2020), doivent être faits spontanément, avant le 1er mars de chaque année. Pour les seconds, ce sont les locataires, PM ou PP professionnels au régime du RNR ou du RNS qui doivent, sous peine de sanctions, d'une part opérer la retenue à la source au titre des revenus locatifs bruts imposables versés aux PP particuliers propriétaires ou usufruitiers et verser l'impôt retenu à la source, à l'administration fiscale, avant l'expiration du mois suivant, et d'autre part, souscrire, avant le 1er mars de chaque année, une déclaration récapitulant la liste des propriétaires des biens loués et le montant des revenus fonciers bruts versés auxdits propriétaires ou usufruitiers. Ainsi, de ce fait, et à l'instar de la retenue à la source des salaires par les employeurs et de la TVA, les locataires, PM ou PP au RNR ou au RNS, deviennent en même temps des collecteurs d'impôt et des fournisseurs d'informations au profit du fisc.

Néanmoins, ces locataires peuvent être dispensés de la retenue à la source, sans être dispensés de la déclaration



Le montant des revenus fonciers annuels bruts imposables n'excédant pas 30 000 DH est exonéré. Cette exonération ne dispense pas de l'obligation déclarative annuelle.

annuelle de revenus locatifs bruts versés, si les propriétaires des biens loués optent pour le paiement spontané de l'impôt afférent aux revenus locatifs en question. Dans ce cas, les propriétaires des biens loués doivent souscrire une déclaration d'option au paiement spontané auprès de l'administration fiscale, avant le 1er mars de chaque année. Cette demande d'option donne lieu à la délivrance d'un récépissé de dépôt dont une copie est remise aux locataires concernés.

Par ailleurs, l'ancien mode d'imposition consistant à appliquer un abattement de 40% au montant brut des loyers, a été abrogé. La base d'imposition est constituée du montant brut total des loyers perçus. L'exonération triennale a aussi été abrogée. De même, les revenus locatifs ne sont plus imposables au barème progressif. C'est là, en matière de politique fiscale, une régression à souligner. Car la progressivité est un principe fondamental permettant la déclinaison de l'article 39 de la Constitution relatif à l'équité fiscale.

Les nouveaux taux proportionnels d'imposition remplaçant l'imposition au barème progressif sont : 10% pour le montant des revenus locatifs bruts imposables, inférieur à 120 000 dirhams et 15% pour le montant des revenus fonciers bruts imposables, égal ou supérieur à 120 000 dirhams. De plus, ces taux sont libératoires, c'est-à-dire que le contribuable qui détient d'autres types de revenus, n'a pas à déclarer le cumul. ■

→ Les cas où la déclaration de revenus locatifs et le paiement de l'impôt doivent être faits spontanément par le propriétaire du ou des biens loués

- Propriétaires ou usufruitiers donnant en location des biens immeubles à des particuliers ou à des professionnels forfaitaires ;
- Contribuables ayant opté pour le paiement spontané ;
- Contribuables disposant de revenus fonciers versés aussi bien par des particuliers et des professionnels forfaitaires que par des personnes morales ou/et des professionnels au RNR/RNS ;
- Contribuables disposant de plusieurs revenus fonciers exonérés et dont le cumul est supérieur à 30 000 DH.