

Revenus fonciers: Qui doit déclarer quoi

• Pas de déclaration en cas d'option pour le paiement spontané de l'impôt

• L'obligation ne concerne que la retenue à la source et les loyers à moins de 30.000 DH/an

• Ce lundi 2 mars, dernier délai pour souscrire cette formalité

LE traitement fiscal des revenus locatifs introduit par la loi de finances 2019 suscite toujours des interrogations aussi bien auprès des locataires que des bailleurs. Des questionnements auxquels la Direction générale des impôts fournit progressivement au gré des questions des contribuables des clarifications. L'une d'elles concerne l'obligation de déclaration en ligne concernant à la fois les locataires et les bailleurs. Une démarche qui doit être accomplie auprès

des services des impôts avant le 29 février. Mais comme le dernier délai coïncide cette année avec un week-end, le délai a été

Qui doit donc déclarer quoi? Il faut d'abord noter que la mesure s'applique exclusivement aux personnes physiques

d'impôt. Toutefois, s'il dispose d'autres loyers, il est imposable. Le locataire qui verse moins de 30.000 DH n'a pas à demander à son bailleur s'il a d'autres revenus locatifs. Toutefois, il doit lui réclamer une déclaration d'option. Une formalité permettant à l'administration de recouper les revenus du contribuable.

Le bailleur doit également souscrire une déclaration annuelle pour permettre à l'administration d'effectuer les recoupements et déterminer si le contribuable génère des revenus suffisants pour être imposé.

Le troisième cas concerne les bailleurs ayant opté pour la retenue à la source. Là encore, le locataire doit procéder à une déclaration annuelle des impôts sur les revenus fonciers prélevés. Ce nouveau rôle de «collecteur d'impôts» pour le compte du Trésor n'est pas sans risques. En effet, «certains locataires pourraient procéder à la retenue des revenus fonciers à la source sans les reverser au Trésor à l'image de ce qui se passe parfois avec la TVA. Ce qui oblige l'administration fiscale à procéder à des redressements», prévient un expert-comptable. Toujours est-il que les services des impôts disposent maintenant des moyens de recoupement pour identifier les infractions.

D'autres cas peuvent se présenter. Ils concernent les personnes ayant signé un contrat de bail en novembre dernier pour un loyer de 10.000 DH par mois, par exemple. Soit 120.000 DH l'an: 20.000 DH au titre de l'exercice 2019. Ce qui, en l'absence d'une

Trois situations	
Cas possibles	Traitement fiscal
1- Bailleur ayant opté pour le paiement spontané de l'IR	Pas retenue à la source ni de déclaration annuelle
2- Bailleur exonéré (revenus fonciers inférieurs à 30.000 DH/an)	• Déclaration
3- Bailleur soumis à la retenue à la source par le locataire pour ne pas avoir fourni de déclaration d'option	Retenue à la source et déclaration annuelle

1- Le locataire dont le bailleur a opté pour le paiement spontané de l'impôt sur les revenus fonciers n'est pas tenu de souscrire une déclaration annuelle
 2- Le locataire n'est pas obligé de demander à son bailleur s'il dispose d'autres loyers. Toutefois, il doit lui réclamer une déclaration d'option
 3- Les bailleurs n'ayant pas souscrit de déclaration d'option sont systématiquement soumis à la retenue à la source

Infographie L'Economiste

prorogé jusqu'au lundi 2 mars comme le prévoit l'article 163-I du code général des impôts.

louant un bien immeuble à des personnes morales (de droit public ou privé) ou à des personnes physiques dont les revenus professionnels sont déterminés selon le régime net réel ou simplifié. Les contrats de bail entre particuliers sont donc exclus.

Pour les bailleurs ayant choisi de payer eux-mêmes l'impôt sur les revenus fonciers, le locataire n'est pas tenu de déposer de déclaration. En effet, puisqu'ils ont obtenu une déclaration d'option, ils ont déjà été identifiés par le fisc. L'administration fiscale

Retenue pour les nouveaux contrats

LE dernier délai pour souscrire une déclaration d'option expirant ce lundi 2 mars, les contrats de bail signés à partir de cette date seront automatiquement soumis à la retenue à la source pour le restant de l'année 2020. Le prélèvement étant le droit commun dans la loi. Les propriétaires qui le souhaitent pourront souscrire la déclaration les dispensant de la retenue à la source l'année prochaine. Selon un haut responsable de la DGI, cette déclaration ne doit être souscrite qu'une seule fois dans le cadre d'un contrat de bail. «La position doctrinale considère que l'option initiale reste valable jusqu'à ce que le contribuable la dénonce par écrit, sauf disposition contraire stipulant le caractère irréversible de ladite option», explique-t-il. Dans la loi, la déclaration d'option relative à la retenue à la source sur les revenus fonciers n'est pas irrévocable. En cas de changement de locataire, il va de soi que la déclaration d'option doit être renouvelée. □

n'a donc pas besoin que le locataire dépose chaque année une déclaration concernant le bailleur dans cette situation. C'est donc au bailleur de souscrire une déclaration annuelle de ses revenus fonciers au titre de l'exercice 2019. Le dernier délai expire ce lundi 2 mars. La même échéance s'applique à tous les contribuables qui ont des revenus fonciers.

Lorsqu'un bailleur loue un bien immeuble à un locataire pour un loyer annuel de moins de 30.000 DH, ce dernier ne doit procéder à aucune retenue à la source. A ce niveau de revenu, le bailleur est exonéré

déclaration d'option, doit se traduire par une retenue à la source de 15% (taux applicable à partir de 120.000 DH de revenus fonciers bruts imposables). Or, à moins de 30.000 DH de revenus fonciers, un contribuable est exonéré. «Dans ce cas, et conformément à l'article 236 du code général des impôts, le contribuable doit remplir une demande pour la restitution du trop-perçu d'impôts en joignant le récépissé de la déclaration fiscale», suggère Mohamed Chorfi, expert-comptable. □

Hassan ELARIF