

Monsieur le Premier Ministre

**Monsieur le Ministre Délégué auprès du Premier Ministre Chargé de l'Habitat
et de l'Urbanisme**

Madame Antonia TRUJILLO RINCON, Ministre du Logement (Espagne)

Mesdames et Messieurs

Je vous remercie pour votre invitation.

Au cours des deux dernières décennies, le système fiscal marocain a connu une profonde mutation. D'un système cédulaire et parcellaire, construit sur le particularisme des catégories de revenu, il s'est hissé aux normes internationales qui s'inspirent d'une conception synthétique et unifiée.

Cette démarche a été couronnée par l'adoption du livre des procédures fiscales en 2005, du livre d'assiette et de recouvrement en 2006, formant ainsi le code général des impôts dont le projet est actuellement en discussion au niveau du Parlement.

Permettez-moi, d'abord, de vous faire part de certains éléments qui sont au centre des réformes et qui se fondent sur la simplification, l'harmonisation et l'élargissement du système fiscal.

Cette politique se fonde sur un processus de réduction progressive de la charge fiscale des entreprises et des ménages, accompagnée d'un effort d'élargissement de l'assiette axé sur une meilleure répartition de la charge fiscale, permettant ainsi aux agents économiques de mobiliser davantage de ressources en faveur de l'épargne et de l'investissement, éléments déterminants de la croissance économique.

La consolidation des recettes est visée essentiellement à travers les réformes qui devront être poursuivies au plan de l'administration fiscale pour continuer à améliorer l'élasticité des recettes fiscales intérieures.

L'objectif final, comme vous le savez, est de drainer les recettes supplémentaires nécessaires à l'ajustement des finances publiques induit par le démantèlement tarifaire lié aux accords de libre échange avec l'Union Européenne et avec d'autres partenaires de notre pays.

La rationalisation des exonérations et des régimes dérogatoires est une donnée importante de cette évolution. Dans ce sens, un travail de recensement et d'évaluation des dispositions incitatives est entrepris dans le cadre du rapport sur les dépenses fiscales accompagnant le projet de la loi de finances.

Le rapport sur les dépenses fiscales 2006 a permis d'évaluer 159 mesures fiscales dérogatoires qui représentent un coût budgétaire de 21,5 milliards de dirhams soit 4,3% du PIB ou 19% des recettes fiscales, ce qui correspond à l'équivalent du budget d'investissement (98,8%).

La première part dans ces dépenses, soit près de 20%, revient au secteur de l'immobilier avec un montant de 3,7 milliards de dirhams de dépenses fiscales spécifiques.

Avant d'exposer les dispositions fiscales spécifiques à l'immobilier, il me semble utile de donner un aperçu sur les mesures générales qui confortent l'investissement et dont le secteur bénéficie à l'instar des autres branches d'activité.

Ces mesures interviennent à la création mais également au cours de l'exploitation de l'entreprise. Elles touchent la fiscalité directe, la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les droits d'enregistrement.

A la création de l'entreprise, un taux réduit de droit d'enregistrement de 0,5% pour tout apport en numéraire ou en nature est prévu pour encourager la constitution de sociétés.

La réduction du coût d'investissement est permise notamment par l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée à l'importation ou à l'acquisition locale des biens d'équipement. Cet objectif est conforté par l'application d'un droit de douane réduit de 2,5% en ce qui concerne les biens d'équipement importés.

L'exonération quinquennale de l'impôt des patentes et de la taxe urbaine agit dans le même sens.

Depuis la mise en place de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt sur le revenu, les taux d'imposition des revenus des entreprises ont connu des baisses significatives. La réduction du taux de l'impôt constitue, certes, un levier qui renforce les disponibilités de l'entreprise pour l'épargne et l'investissement.

Permettez-moi de rappeler que le taux de l'impôt sur les sociétés a baissé progressivement de 45% à 35%.

L'impôt sur le revenu a également connu des aménagements importants avec le relèvement successif du seuil exonéré, la baisse du taux maximum

ainsi que la baisse d'un point des autres taux du barème. Progressivement, la tranche exonérée a été relevée de 12.000 DH à 20.000 DH et le taux maximum a été ramené de 52% à 44%.

Le projet de loi de finances 2007 prévoit le relèvement du seuil exonéré à 24.000, le réaménagement des taux des tranches ainsi que la baisse du taux maximum de 44% à 42%.

L'encouragement de l'investissement est soutenu par les mesures relatives à l'amortissement dégressif, la provision pour investissement de 20% du résultat fiscal et l'exonération du profit de cession des éléments d'actifs en cas de réinvestissement du produit des cessions, autant d'éléments qui renforcent l'autofinancement de l'entreprise.

Mesdames et Messieurs

L'évolution des mesures spécifiques au secteur de l'immobilier, montre que pendant longtemps, l'approche incitative du secteur immobilier a été marquée par des à-coups. Il en est résulté une superposition de régimes dérogatoires rendant complexe et peu efficiente la panoplie de mesures prises au profit de cette activité.

Ce foisonnement de dispositifs qui se chevauchent peut être ainsi présenté :

- les mesures d'encouragement aux investissements immobiliers ont été introduits en 1981 et prévoient, au profit des constructions nouvelles, des exonérations fiscales pour une période de 15 ans ;
- en 1985, ces avantages ont été étendus à l'immobilier à usage professionnel, pour la même période de 15 ans ;
- en 1988, la durée des exonérations a été ramenée à 5 ans.

Depuis cette date, la réforme entreprise dans ce domaine a rompu avec cette démarche exhaustive. Les deux composantes du marché de l'immobilier, la demande et l'offre, sont ciblées par des instruments appropriés. En outre, la politique incitative n'est plus diluée dans le « tout immobilier », elle devient segmentée autour des programmes de logements sociaux.

Ainsi pour conforter la demande en matière immobilière, des mesures importantes ont été introduites en ce qui concerne l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés, les droits d'enregistrement, la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe urbaine et la taxe d'édilité. Ces dispositions portent essentiellement sur les acquisitions immobilières à usage d'habitation, en avantageant particulièrement le logement social.

En ce qui concerne l'imposition des revenus des particuliers, on relève que :

Les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu peuvent opérer, au niveau de la détermination de leur revenu global soumis à l'impôt, la déduction des intérêts supportés au titre de prêts, obtenus auprès d'institutions spécialisées ou d'établissements de banque et de crédit, pour la construction ou l'acquisition de logements à usage d'habitation principale.

Cette déduction s'opère dans la limite de 10% du montant du revenu global imposable.

S'agissant du logement social, la déduction s'opère sur le revenu salarial imposable. Elle n'est pas limitée et porte sur les remboursements en principal et en intérêt des prêts octroyés par les établissements agréés.

Ces deux mesures représentent un coût budgétaire estimé à 190 millions de dirhams en 2006.

Pour ce qui est de l'imposition des revenus des entreprises, ces dernières peuvent constituer en franchise d'impôt et dans la limite de 3% du bénéfice d'exploitation, une provision qu'elles doivent affecter à la construction ou à l'acquisition de logements au profit de leur personnel ou à l'octroi de prêts au personnel pour la construction ou l'acquisition de logements à usage d'habitation principale.

La provision doit être affectée en priorité et dans une proportion d'au moins 50% au financement des logements économiques.

En ce qui concerne la taxe urbaine, les constructions nouvelles et les additions de construction sont exemptées de la taxe urbaine pendant une période de cinq années suivant l'année de leur achèvement.

Par ailleurs, l'assiette de cette taxe et celle de la taxe d'édilité subissent un abattement de 75% lorsque l'immeuble est occupé par son propriétaire à titre d'habitation principale.

S'agissant de la taxe sur la valeur ajoutée, les exonérations portent sur :

- les intérêts des prêts fonciers relatifs à l'acquisition de l'habitation principale répondant aux critères du logement social, défini par une superficie de 100 m² et une valeur immobilière totale ne dépassant pas 200.000 DH ;
- les livraisons à soi-même de construction à usage d'habitation personnelle dont la superficie couverte n'excède pas 300 m² ;

- les cessions de logements sociaux dont la superficie n'excède pas 100 m² et dont la valeur ne dépasse pas 200.000 dirhams, avec remboursement de la T.V.A. ayant grevé le coût des construction.

En matière de droits d'enregistrement, sont soumises à un taux réduit de 2,5%, l'acquisition de locaux à usage commercial, professionnel, administratif ou d'habitation, à l'occasion de la première vente, ainsi que l'acquisition de terrains destinés à la réalisation de lotissements ou à la construction de locaux.

Ce taux est ramené à 1% en ce qui concerne le logement social, ce qui constitue une dépense fiscale de 264 millions de dirhams en 2006.

Au plan de l'offre, le secteur de l'immobilier bénéficie d'un taux réduit de TVA de 14%. La dépense fiscale enregistrée à ce niveau, pour l'année 2006, s'élève à 599 millions de dirhams.

L'offre de logement est également confortée par la modulation de l'incitation fiscale en fonction de la structure du marché. Comme ce dernier est souvent atomisé, l'incitation de l'offre (notamment pour ce qui est du locatif) est véhiculée par les dispositions de l'impôt sur le revenu qui se caractérisent par leur portée générale.

Deux instruments sont utilisés à cet effet :

- l'exonération de l'impôt sur le revenu des revenus locatifs pendant les trois premières années qui suivent l'achèvement des travaux ;
- l'application d'un abattement de 40% sur le loyer pour la détermination du revenu foncier soumis à l'impôt.

Le marché des cessions connaît deux types d'incitation, l'un de droit commun intéressant les cessions d'immeubles en général et l'autre conventionnel, portant exclusivement sur le logement social et l'habitat universitaire.

Les exonérations qu'il me semble utile de rappeler concernent :

- le profit réalisé, à l'occasion de la cession d'immeuble occupé à titre d'habitation principale depuis 8 ans ;
- le profit réalisé à l'occasion de la première cession des locaux à usage d'habitation dont la superficie couverte et le prix de cession n'excèdent pas respectivement 100 m² et 200.000 dirhams.

Mesdames et Messieurs

Comme je viens de le préciser, les incitations conventionnelles sont centrées sur le logement social et universitaire. En termes de dépenses fiscales le dispositif mis en place a occasionné un coût budgétaire de 1.440 millions de dirhams, au titre de l'année 2006.

Les promoteurs immobiliers agissant dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat en vue de la réalisation d'un programme de construction d'au moins 2.500 logements sociaux, dans un délai maximum de 5 ans, bénéficient de l'exonération de tous les impôts, droits et taxes y compris les impôts locaux.

Ces avantages sont consentis également aux promoteurs immobiliers agissant dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, en vue de la réalisation d'un programme de construction de cités, de résidences et de campus universitaires d'au moins 500 unités d'une capacité de 2 lits, dans un délai maximum de 3 ans.

Ces opérateurs bénéficient, en outre, d'une réduction de 50% de l'impôt général sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés, au titre des revenus provenant de la location des logements universitaires et ce, pour une période de cinq ans, à compter de la date de l'obtention du permis d'habiter.

Mesdames et Messieurs

Cet aperçu sur la fiscalité immobilière permet de constater l'effort important déployé par les pouvoirs publics en matière d'incitations fiscales, tant au niveau de la demande qu'à celui de l'offre en privilégiant le segment social du secteur. Tous les acteurs en présence sont concernés par la panoplie des mesures prévues en faveur de ce secteur.

L'évaluation budgétaire de ce dispositif dans le cadre du rapport sur les dépenses fiscales a été complétée par un début d'évaluation des impacts économiques de certaines mesures qui ont montré des résultats limités par rapport au coût budgétaire des dispositions incitatives.

Ce constat nous interpelle en vue d'œuvrer pour la rationalisation de cette politique, afin de concilier l'objectif de consolidation des recettes et celui de l'incitation à l'investissement qui agissent tous deux sur le processus de croissance.

En effet, l'harmonisation impose de nouvelles règles de jeu où l'incitation à l'investissement doit être mieux ciblée et étroitement liée à la croissance, en permettant à l'entreprise d'améliorer ses coûts, de créer plus de richesse et de contribuer de manière volontariste, à son tour, à l'amélioration des recettes qui bénéficient à toute la collectivité.