

LOI DE FINANCES 2017 : DES MESURES FISCALES FAVORABLES A L'INVESTISSEMENT ET AU SECTEUR IMMOBILIER

La loi de finances pour l'année budgétaire 2017 n° 73-16 a été publiée au bulletin officiel le 12 juin 2017. Celle-ci prévoit de nombreuses mesures fiscales ayant pour objectif d'encourager le développement de certains secteurs économiques ou bien de faciliter des opérations auparavant coûteuses sur le plan fiscal.

Nous vous présentons ci-dessous les principales dispositions fiscales nouvelles, celles-ci pouvant être classées en 2 catégories principales :

- Mesures relatives à la fiscalité immobilière, notamment en ce qui concerne la mise en place du régime fiscal des OPCV ainsi que concernant la gestion du patrimoine immobilier ;
- Mesures incitatives sectorielles, au travers notamment de l'exonération d'IS étendue aux sociétés industrielles et aux intervenants dans la chaîne d'exportation, ainsi que de la neutralité fiscale lors du transfert d'actifs corporels au sein d'un groupe de sociétés.

L'ensemble des dispositions de la loi de finances pour l'année 2017 sont intégrées dans le Code Général des Impôts 2017, publié sur le site de la Direction Générale des Impôts (www.tax.gov.ma).

MESURES RELATIVES A LA FISCALITE IMMOBILIERE

Création du régime fiscal spécifique des OPCV

Il s'agit d'une des innovations majeures du droit fiscal marocain. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier ("OPCV"), véhicules d'investissement ayant pour objet principal la construction ou l'acquisition d'immeubles exclusivement en vue de leur location, ont été instaurés par la loi n° 70-14 du 25 août 2016.

Afin de compléter l'arsenal juridique du dispositif, le régime fiscal de ces véhicules a été créé comme suit :

- Exonération totale permanente d'IS pour les bénéfices provenant de la location d'immeubles à usage professionnel ;
- Exonération permanente de retenue à la source sur les dividendes perçus ainsi que sur les sommes provenant des prélèvements sur les bénéfices pour le rachat d'actions ou de parts sociales des OPCV ;
- Exonération de retenue à la source sur les intérêts perçus.

Le bénéficiaire des avantages précités est soumis à des conditions de conservation des actifs immobiliers (10 ans) et de distribution des bénéfices (85 % du résultat de la location d'immeubles, 60 % de la plus-value de cession de valeurs mobilières et 100 % des intérêts et dividendes perçus).

Par ailleurs, les OPCI bénéficient de plusieurs mesures favorables en matière d'actes soumis aux droits d'enregistrement. Enfin, en ce qui concerne les profits réalisés par les personnes physiques procédant à la cession de valeurs mobilières non cotées émises par les OPCI, ceux-ci sont soumis au taux libératoire de 20 % (15 % pour les valeurs cotées).

Neutralité fiscale temporaire en cas d'apport d'immeubles à un OPCI par une société

Afin d'accompagner le développement du patrimoine des OPCI, les sociétés soumises à l'IS ainsi que les professionnels soumis à l'IR pourront bénéficier d'avantages fiscaux en cas d'apport d'immeuble effectué au profit d'un OPCI entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

Les avantages sont les suivants :

- sursis d'imposition à l'IS ou à l'IR de la plus-value nette réalisée lors de l'apport de l'immeuble ;
- lors de la cession ultérieure des titres (partielle ou totale), l'IS ou l'IR correspondant à la plus-value précédemment placée en sursis d'imposition bénéficie d'une réduction de 50 %.

Les immeubles doivent être évalués par un commissaire aux apports et l'entreprise apporteuse doit s'engager dans l'acte d'apport à acquitter l'IS ou l'IR dû au titre de la plus-value nette placée en sursis d'imposition, lors de la cession partielle ou totale ultérieure des titres.

Modification du taux de droit d'enregistrement lors de la cession d'un terrain

Pour mettre fin aux différences de taux applicables en matière d'acquisition de terrain (6 % ou taux réduit de 4 % avec engagement de réaliser dans les 7 ans des opérations de lotissement ou de construction), il a été décidé de soumettre l'ensemble des cessions de terrain au taux de 5 %.

Par ailleurs, l'engagement de 7 ans précité, source de lenteur administrative, a été supprimé. Ces règles sont applicables à compter des actes portant acquisition de terrain conclus à compter du 12 juin 2017.

Neutralité fiscale en cas d'apport d'immeubles (personne physique)

Ce régime instaure un sursis d'imposition à l'impôt sur le revenu en cas d'apport par une personne physique d'un immeuble (ou droit réel immobilier) à une société (à l'exclusion des OPCI). De fait, l'apport en société ne dégageant aucune trésorerie pour l'apporteur, ce dispositif facilitera la mise en société d'actifs immobiliers détenus en propre par une personne physique, du fait de l'absence d'imposition immédiate au titre des profits fonciers.

Lors de la cession des titres reçus en contrepartie de l'apport, les conséquences suivantes s'appliquent :

- Le profit foncier (celui ayant bénéficié du sursis d'imposition lors de l'apport) est imposé au niveau de la personne physique dans les conditions de droit commun et correspond à la différence entre le prix d'acquisition et la valeur d'inscription de l'immeuble à l'actif immobilisé de la société lors de l'opération d'apport ;
- La cession des titres est quant à elle imposée selon le régime de droit commun des profits de capitaux mobiliers et correspond à la différence entre le prix de cession des titres et la valeur de l'apport.

Par ailleurs, en cas de cession par la société de l'immeuble précédemment apporté, la plus-value placée en sursis d'imposition devient immédiatement exigible (soumise à l'IS ou à l'IR).

MESURES SECTORIELLES FAVORABLES A L'INVESTISSEMENT ET DISPOSITIFS RELATIFS AUX RESTRUCTURATIONS

Exonération d'IS permanente temporaire des sociétés industrielles

Afin de développer le tissu industriel, les sociétés industrielles créées à compter du 1^{er} janvier 2017 bénéficient d'une exonération totale d'IS durant les 5 premiers exercices consécutifs à compter de la date du début de leur exploitation.

Concernant la notion de début d'exploitation à compter de laquelle débute l'exonération, celle-ci est incertaine. Toutefois, afin de donner du contenu à cette mesure, il devrait vraisemblablement s'agir du premier acte d'approvisionnement effectué dans le cadre du processus productif, soit après la phase de construction.

Il convient de noter que le champ ainsi que la définition des activités industrielles éligibles à cet avantage fiscal seront fixés par voie réglementaire et ne sont pas connus à l'heure où ces lignes sont écrites.

A l'issue de la période quinquennale d'exonération, les sociétés industrielles sont soumises à l'IS au taux prévu par le droit commun, mais peuvent bénéficier du régime des exportateurs (y compris indirect, voir infra) soumis au taux de 17,5 %.

Extension du régime des exportateurs

Notion d'exportateur indirect

Cette mesure a pour objectif d'étendre le bénéfice du régime des exportateurs (exonération d'IS durant 5 années puis taux réduit de 17,5% ensuite), puisqu'auparavant celui-ci était réservé à l'entreprise effectuant la dernière vente ayant pour effet de réaliser l'exportation.

Deux types de sociétés seront désormais éligibles audit régime :

- Les entreprises industrielles, au titre du chiffre d'affaires réalisé avec une entreprise effectuant directement l'exportation ;
- Les prestataires de services et sociétés industrielles au titre du chiffre d'affaires réalisé en devise avec un client étranger ainsi qu'avec avec les sociétés implantées en Zone Franche d'Exportation ("ZFE").

Développement des ZFE

Afin d'encourager les exportations réalisées par l'intermédiaire de sociétés implantées en ZFE, les entreprises établies sur le territoire assujetti bénéficieront désormais du régime fiscal des exportateurs pour la partie de leur chiffre d'affaires réalisé avec les sociétés implantées en ZFE.

Par ailleurs, les entreprises installées en ZFE bénéficieront quant à elles de leur régime fiscal de faveur concernant leur chiffre d'affaires réalisé avec une **entreprise exportatrice** établie sur le territoire assujetti.

Neutralité fiscale lors du transfert d'actif corporel au sein d'un groupe de sociétés

Il s'agit des prémices permettant la création d'un véritable régime fiscal de groupe, réclamé depuis longtemps par les opérateurs économiques. Afin de renforcer la mobilité des actifs dans le cadre d'opérations de restructuration à moindre coût fiscal, il est désormais possible de procéder au **transfert ou apport d'actifs corporels** (le transfert des titres de participation est donc exclu de cette mesure) au sein d'un même groupe de sociétés soumises à l'IS en franchise d'impôt. Ce dispositif nouveau et permanent s'applique notamment aux terrains, constructions, installations techniques, matériel de transport, etc.

Le périmètre de la mesure dépend de l'appartenance à un « groupe ». Cette notion s'entend de plusieurs sociétés détenues de manière continue directement ou indirectement à hauteur d'au moins 80% (des droits à dividende et droits de vote) par une société dite « mère ». Sont concernées par ce dispositif les opérations effectuées entre une société mère et l'une de ses filiales, ainsi qu'entre filiales du groupe. Si ce seuil cesse à tout moment durant un exercice donné d'être atteint, la filiale est réputée avoir quitté le groupe.

Parallèlement à ces conditions de fond, le bénéfice de ce dispositif permanent est soumis à des formalités déclaratives, tant au niveau de l'entité mère que des filiales. Enfin, il convient de noter que les OPCI sont exclus de ce régime de faveur.

En complément de la neutralité instaurée en matières d'IS, les transferts éligibles sont soumis à un droit fixe de 1.000 dirhams et non à un droit d'enregistrement proportionnel, permettant ainsi de réduire sensiblement le coût fiscal et l'impact en termes de trésorerie d'une opération de restructuration.

Extension du régime d'exonération de TVA lors de l'acquisition de biens d'investissement

Avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2017, bénéficiaient de l'exonération de TVA les sociétés procédant à l'acquisition de biens d'investissement dans les 36 mois suivant le début de leur activité (cf. l'autorisation de construire). Ainsi, passé ce délai, les sociétés désirant réaliser des investissements ne pouvaient bénéficier de l'exonération de TVA.

Afin de favoriser les investissements au cours de la vie d'une société, les entreprises existantes peuvent désormais bénéficier de ladite exonération pour leurs investissements ayant fait l'objet de conventions d'investissement dont le montant est égal ou supérieur à 100 millions de dirhams.

L'investissement doit être réalisé dans un délai de 36 mois à compter de la signature de la convention ou de la date d'autorisation de construire.

Dispositif permanent d'apport du patrimoine professionnel à une société soumise à l'IS

La loi de finances pour l'année 2017 a rendu permanent un dispositif existant, permettant à un exploitant individuel exerçant une activité professionnelle passible de l'IR d'apporter l'ensemble des éléments de l'actif et du passif de son entreprise à une société soumise à l'IS sans être imposé sur la plus-value correspondante.

L'avantage fiscal consenti est remis en cause si la personne physique ne conserve pas les titres reçus en contrepartie de l'apport pendant une durée minimum de 4 ans. De plus, en matière de droit d'enregistrement, l'acte d'apport est soumis au droit fixe de 1.000 dirhams.

MESURES DIVERSES

Réduction d'impôt en cas d'introduction en bourse

Il s'agit d'une ancienne mesure temporaire qui sera désormais permanente. Les sociétés éligibles sont celles soumises à l'IS et introduisant leurs titres en bourse par ouverture ou augmentation du capital (certaines sociétés sont exclues de ce dispositif, y compris les banques et compagnies d'assurance).

Les sociétés éligibles bénéficient d'une réduction d'IS dû au titre des 3 ans à compter de l'exercice suivant l'exercice au cours duquel les actions ont été inscrites à la cote de valeur égale à :

- 25 % pour les sociétés qui introduisent leurs titres de capital en bourse par **cession d'actions** existantes ; ou
- 50 % pour les sociétés qui introduisent leurs titres en bourse par **augmentation de leur capital d'au moins 20 %**, avec abandon du droit préférentiel de souscription destinée à être diffusée dans le public, concomitamment à l'introduction en bourse.

Obligation d'indiquer l'ICE sur les pièces comptables

L'Identifiant Commun de l'Entreprise ("ICE") doit figurer sur l'ensemble des pièces comptables (factures notamment) et déclarations fiscales de la société. De fait, l'amélioration globale des pratiques en la matière est cruciale dans la mesure où l'absence de mention de l'ICE sur une facture peut entraîner le rejet de déduction de la charge ainsi que de la TVA correspondante dans le cadre d'un contrôle fiscal.

CONTACTS

JEAN-FRANÇOIS LEVRAUD

levraud@gide.com

WACEF BENTAIBI

wacef.bentaibi@gide.com

SIMON AUQUIER

auquier@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : gide.com

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).