



Propriétaire au Maroc : les étapes à suivre

Le vade-mecum de l'achat immobilier au Maroc

100 dirhams = 9 euros

Phase 1 : la recherche

La phase de recherche est bien évidemment la première étape et elle reste nécessaire, notamment pour obtenir des informations sur le marché immobilier local et la conjoncture économique. Cela permettra dans un premier temps de savoir dans quelle direction chercher sur place. Pour cela, le SMAP Immo reste l'endroit idéal pour une première approche du marché puisque l'ensemble des acteurs sera présent en un seul endroit du 21 au 24 mai prochain. Regroupant dans un même lieu agents immobilier, promoteurs, constructeurs, financiers et également notaires, le SMAP Immo est le moyen le plus efficace de faire le tour de l'offre immobilière, disponible sur le marché immobilier marocain, même si une visite des biens sur place reste nécessaire.

Une fois le bien choisi, les conditions de la vente seront négociées en direct avec l'agent immobilier ou promoteur et déterminées avec lui. Elles seront fixées chez le notaire lors de la signature du compromis de vente.

Phase 2 : Une banque et un financement

Il est possible de financer son bien depuis la France, mais il est souvent plus avantageux de contracter un emprunt au Maroc. Pour cela, il faut, avant toute chose, ouvrir un compte en devises ou en dirhams convertibles auprès d'une banque marocaine. En effet, plusieurs avantages liés au transfert et au change sont proposés aux clients des banques marocaines non résidents sur place. Ce compte permettra le transfert de l'argent nécessaire à l'achat depuis l'étranger vers le Maroc, et autorisera le rapatriement des fonds en cas de revente éventuelle. Il est donc souvent plus avantageux d'ouvrir un compte en Dirham.

Contact Presse

Il existe plusieurs façons de financer son bien :

- Les fonds sont déjà disponibles : dans ce cas, le transfert doit être effectué auprès de l'Office des Changes ou par virement vers le compte marocain. Le bien sera ainsi payé par chèque bancaire
- *Une partie du bien est financée par un crédit immobilier* : Les banques françaises ne pourront qu'exceptionnellement prendre en garantie le bien marocain. Il faut donc déjà disposer d'un bien non hypothéqué en France afin de garantir l'emprunt. Si ce n'est pas le cas il est possible de contracter un crédit in fine, en mettant en gage un contrat d'assurance vie. Dans ce cas, il faut disposer de 50% du coût de l'acquisition immobilière en capital.
- *Le bien est financé auprès d'une banque marocaine* : Cela peut être avantageux car les banques demandent un apport minimum assez faible pour financer le bien. Ainsi, le crédit immobilier contracté au Maroc peut financer jusqu'à 70% du bien dans le cas d'un logement neuf, et 60% dans le cas d'un logement ancien. Ce financement peut aller jusqu'à 100% pour les Marocains et les marocains résidents à l'étranger (MRE). Il est ainsi possible de choisir entre des remboursements à taux fixe ou variable, pour une durée allant jusqu'à 20 ans. Dans tous les cas, le crédit immobilier pour les étrangers non-résidents comprend une assurance décès et invalidité et une assurance habitation. Par ailleurs, une prise de garantie sur le bien marocain est possible, sous conditions. D'un point de vue taux, les banques marocaines pratiquent des taux plus élevés qu'en France de 1 à 2 points (soit autour de 6%) selon la conjoncture.

Phase 3 : Signer la vente auprès d'un Notaire

L'enregistrement du bien immobilier acheté doit être immatriculé, ce qui entraîne la signature d'un acte notarié. Les droits et taxes liés à l'acquisition du bien immobilier sont dus par l'acquéreur et varient selon le type de bien (terrain bâti, terrain nu à bâtir, immeuble...). Le notaire, comme en France, est incontournable pour toute opération immobilière, il permet la signature d'actes authentiques et la garantie de la bonne fin de la transaction, ce qui implique des frais supplémentaires.

Au final, l'acquéreur devra s'acquitter des frais suivants :

- droits d'enregistrement : 2,5 % du montant de la transaction TVA incluse pour les habitations et 5% pour une habitation avec revente avant trois ans
- taxe notariale : 0,5%
- frais de conservation foncière : 1 % + 150 dirhams
- mise à jour des constructions à la Conservation Foncière (si nécessaire) : 0,5 % + 75 dirhams
- honoraires du notaire : 1 %, avec un minimum de perception de 2 500 dirhams + TVA à 7 %
- frais divers (timbres, etc.) : 1 500 à 3 000 dirhams environ suivant les dossiers
- honoraires d'agence immobilière le cas échéant (maximum 2,5%)

A noter que depuis peu, l'acheteur d'un logement social bénéficiera d'une réduction immédiate de 20% correspondant à la déduction de la TVA.

Phase 4 : prendre en compte l'ensemble des taxes à payer sur le bien acquis

Tout comme en France l'habitation acquise au Maroc fera l'objet d'une taxation annuelle (équivalent à la taxe foncière et la taxe d'habitation en France). La taxe urbaine et la taxe d'édilité sont groupées et forment une seule et même taxe.

- *La taxe urbaine* : Cette taxe est assise sur la valeur locative du logement. Révisée tous les cinq ans, cette valeur locative fait l'objet d'une augmentation de 2%. Selon la valeur locative du bien, la taxe ira de 0% à 30%. A savoir : la taxe urbaine ne s'applique pas aux locaux neufs et compléments de construction pendant 5 ans à partir de la date du permis d'habiter. Les MRE bénéficient d'un abattement de 75 % de la valeur locative.
- *Taxe d'édilité* : C'est une taxe applicable sur les immeubles quelque soit leur destination. Tout comme la taxe urbaine, cette taxe est assise sur la valeur locative du bien. Dans les zones urbaines, cette taxe est de 10% de la valeur locative, et de 60% dans les zones périphériques des communes urbaines. Si l'immeuble est destiné à l'habitation principale, un abattement de 75 % de la valeur locative sera appliqué.

Contact Presse

Phase 5 : se pencher sur la fiscalité applicable sur les revenus et les plus values

Pas de double imposition

De façon spécifique, il existe entre la France et le Maroc une convention fiscale de non double imposition. C'est la notion de résidence fiscale qui déterminera la législation applicable. Ainsi, seront considérés comme résidents fiscaux au Maroc, les personnes ayant leur résidence habituelle dans le pays. Les critères pour déterminer cette modalité sont :

- la possession au Maroc d'un foyer permanent d'habitation
- la présence dans le pays d'intérêts économiques
- le fait d'effectuer un séjour au Maroc d'une durée continue ou discontinue supérieure à 183 jours par an.

Le Barème de l'Impôt sur le Revenu (IR) est le suivant :

- Revenu annuel de 0 à 24 000 dirhams : exonération de l'IR
- de 24 001 à 30 000 dirhams : imposition au taux de 15 %, avec un abattement de 3 600 dirhams
- de 30 001 à 45 000 dirhams : imposition au taux de 25 %, avec un abattement de 6 600 dirhams
- de 45 001 à 60 000 dirhams : imposition au taux de 35 %, avec un abattement de 11 100 dirhams
- de 60 001 à 120 000 dirhams : imposition au taux de 40 %, avec un abattement de 14 100 dirhams
- plus de 120 000 dirhams : imposition au taux de 42 %, avec un abattement de 16 500 dirhams

Revenus locatifs

En cas d'achat d'un bien déjà loué ou si le bien acheté est à destination d'une location, les revenus devront être déclarés et intégrés au revenu imposable.

A la faveur des retraités

Les retraités bénéficient d'une mesure très favorable d'exonération. Ainsi, après application d'un abattement de 40 % sur les revenus déclarés, l'impôt sur le revenu qui en résulte est réduit de 80 %, à condition que la totalité de la pension de retraite française soit transférée totalement. Pour percevoir sa pension de retraite au Maroc, il suffit d'en faire la demande auprès de l'organisme d'assurance vieillesse qui en effectuera le transfert sur le compte bancaire marocain.

L'impôt sur les plus values

Le taux applicable est de 20%. Le montant de la taxe ne pourra être inférieur à 3 % du prix de cession. Sous certaines conditions, une exonération totale de l'impôt sur les plus values est possible :

- Si le bien cédé était considéré comme résidence principale pendant au moins 8 ans
- Si l'ensemble des cessions immobilières effectuées dans l'année civile n'excède pas 60.000 dirhams
- Si la donation entre vifs a été réalisée gratuitement auprès de quelqu'un de la famille : ascendants et descendants, entre époux, entre frères et sœurs

Le SMAP Immo - Salon de l'Immobilier Marocain en bref...

Créé en 2004, le SMAP Immo - Salon de l'Immobilier Marocain est devenu, après quatre années d'existence, le premier Salon de l'immobilier marocain en Europe.

Forte de plus de 48 000 visiteurs, l'édition 2009 a connu une hausse de sa fréquentation de 23% par rapport à 2008. D'une année sur l'autre, le renouvellement du public du SMAP Immo est considérable : 60,4% des visiteurs de 2009 découvraient le salon pour la première fois. 80% des visiteurs du SMAP Immo 2009 étaient marocains. Attiré par les perspectives immobilières au Maroc, le public du SMAP Immo comprend des visiteurs aux motivations variées : certains veulent acquérir ou construire un logement secondaire, d'autres envisagent un achat en vue de leur retraite ou souhaitent faire un investissement de rapport, d'autres enfin recherchent un placement financier pour leurs clients. www.smapgroup.com

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com