

Projet de loi de finances 2010

PLAIDOYER POUR LE MAINTIEN DES DISPOSITIONS ACTUELLES EN MATIÈRE DE DROITS D'ENREGISTREMENT DES OPÉRATIONS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

(Novembre 2009)

Le crédit-bail immobilier a été introduit au Maroc en 1992. Il a bénéficié dès son démarrage de dispositions fiscales incitatives avant même qu'il ait fait l'objet de dispositions bancaires (loi de juillet 1993 relative aux établissements de crédit) et juridiques (code de commerce de 1996).

En matière de droits d'enregistrement, la Loi de Finances 1992 exonère l'achat de terrains destinés à l'édification d'un immeuble objet d'un contrat de crédit-bail immobilier. La Loi de Finances 1995/1996 étend cette disposition aux immeubles déjà construits.

Cette exonération est assortie de l'obligation de s'acquitter des droits d'enregistrement lors de la cession du bien par le crédit-bailleur au crédit-preneur, droits d'enregistrement calculés sur la base de la valeur résiduelle ou prix de cession et non sur la valeur vénale du bien.

Cette disposition, ajoutée à celle relative à la possibilité d'effectuer des amortissements accélérés, a contribué considérablement à l'essor de l'activité immobilière à usage professionnel des entreprises notamment les PME-PMI.

Parallèlement, l'attrait du crédit-bail immobilier réside, pour les PME-PMI, dans le fait qu'elles ne mobilisent pas de fonds propres pour accéder très rapidement à leur outil de travail, totalement financé par la société de crédit-bail et sans avoir à présenter quelque garantie réelle ou autre que ce soit.

Les financements réalisés ont progressé notablement, totalisant 2,5 milliards de dirhams en 2008, couvrant toutes catégories de locaux (industriels, commerciaux, touristiques, plateformes logistiques...).

Dans le projet de Loi de Finances 2010, il est proposé d'abroger l'alinéa 3 du § IV de l'article 129 – Exonérations - du Code général des Impôts qui exonérait des droits d'enregistrement « les actes d'acquisition par les sociétés de crédit-bail immobilier, de locaux à usage professionnel ou d'habitation devant être mis à la disposition de preneurs dans le cadre de contrats de crédit-bail immobilier ou de terrains nus ou comportant des constructions appelées à être démolies, destinés en totalité à la construction de tels locaux, sous réserve des conditions prévues à l'article 130-III».

Une telle mesure, si elle venait à être adoptée, se traduirait par un surenchérissement du crédit-bail immobilier, mode de financement très recherché par les PME-PMI, parce que accessible et adapté à leurs possibilités et besoins.

En outre, le crédit bail immobilier ne constitue qu'un simple financement contractuel par lequel l'entreprise de crédit-bail acquiert, sur la demande d'un client, la propriété d'immeubles à usage professionnel en vue de les donner en location à ce client pour une durée déterminée en contrepartie d'un paiement de loyers.

Le contrat de crédit-bail immobilier confère à son titulaire, pour la durée du contrat, le droit à la jouissance de l'immeuble loué. Il contient aussi une promesse unilatérale de vente de cet immeuble. A l'issue de la période fixée, le locataire peut :

- soit restituer le bien à la société financière (absence de levée de l'option d'achat) ;*
- soit demander le renouvellement du contrat ;*
- soit acquérir le bien pour un prix qui tient compte, au moins en partie, des versements effectués à titre de loyers (levée de l'option d'achat).*

Le contrat de crédit-bail s'analyse ainsi comme une simple location suivie le cas échéant de cession, l'appropriation du bien n'étant en fait que la garantie du financement donné.

C'est donc une appropriation précaire, voie fictive, et qui ne peut-être assimilée à une acquisition ferme puis à une revente de la part de la société de crédit-bail rendant l'opération réellement éligible à des droits de mutation.

D'ailleurs, l'ensemble des pays qui pratiquent le crédit-bail immobilier tiennent compte de la spécificité du crédit-bail et adoptent en la matière le principe de la prééminence du fait économique sur le fait juridique en ne soumettant les opérations du genre qu'à un simple droit fixe ou réduit.

Il apparaît tout à fait inapproprié de soumettre les opérations de crédit-bail immobilier aux taux des mutations que ce soit à l'acquisition ou à la revente, et si une telle mesure devait être prise, elle entraverait le cours de ce mode de financement déjà grevé et par le coût de ses ressources comparativement aux banques qui bénéficient de dépôts gratuits, et par le taux de TVA de 20% qui lui a été appliqué depuis 2008 contre 10% pour les banques encore que ce dernier taux n'a pour assiette que la charge financière contre la totalité de la redevance pour le leasing.

Pour l'ensemble de ces raisons, la mesure préconisée peut s'avérer inadéquate et constituerait une sanction inéquitable à l'encontre de ce mode de financement qui serait étouffé, alors que nécessaire à l'accompagnement des P.M.E.-P.M.I., seules en fait bénéficiaires des dispositions fiscales actuelles en matière de droits d'enregistrement s'appliquant à leur investissement.

Evolution des financements en CBI 1992 - 2008
(en millions de dirhams)

