

LUNDI 31 OCTOBRE 2022

L'ECONOMISTE

LE PREMIER QUOTIDIEN ECONOMIQUE DU MAROC



EDITORIAL

Equité

POUR grandir, il faut partir... Voyager, sortir de sa zone de confort, s'ouvrir sur l'autre et sur le monde, développer son autonomie, apprendre de nouvelles langues... Les vertus du voyage sont, effectivement, multiples, surtout pour les jeunes qui esquissent leurs premiers pas sur le chemin de la vie d'adulte. Cela dit, est-ce une raison pour priver les jeunes étudiants d'un accès facile à l'offre d'enseignement?

Pour l'actuelle équipe en charge de l'enseignement supérieur, ce n'est pas à l'université de se déplacer auprès des étudiants, mais l'inverse, pour tous les arguments précités. Un moratoire a même été décrété sur des dizaines de projets d'établissements supérieurs prévus dans plusieurs régions. Soit. Cependant, est-ce raisonnable, à l'heure où le secteur vit une massification effrénée, où des établissements dépassent de deux à trois fois leur capacité d'accueil? Est-ce raisonnable de pousser des milliers de jeunes à l'abandon, car incapables de subvenir à leurs besoins loin de leurs familles, et de bénéficier de conditions de vie décentes?

Parmi cette moitié d'étudiants qui quittent chaque année les facultés à accès ouvert sans diplôme, il y a ceux qui ont commis une erreur d'orientation, ceux qui ne se retrouvent pas parmi des effectifs pléthoriques, mais aussi ceux qui, sans ressources, sont contraints de décrocher. Et puis, que dire des filles, notamment rurales, dont les parents refusent de les voir s'envoler loin du cocon familial...

Des régions de 80.000 ou 100.000 habitants, produisant des milliers de bacheliers, ne mériteraient-elles pas de recevoir des antennes universitaires? Le système d'enseignement gagnerait à garantir une vraie «équité territoriale». Évidemment en totale concordance avec les besoins des régions. □

Ahlam NAZIH

PLF: La TVA et l'informel pour 2024

• Ils viendront juste après l'IS et l'IR, les stars de ce projet de budget

• Warning sur la compétitivité des «champions nationaux»

- Affaire Moâtassim: Tirs croisés au Parlement

Voir pages 2 à 6



RIK

Logement social Les réserves de la FNPI sur les aides directes

LES professionnels de l'immobilier sont sceptiques quant à la nouvelle orientation gouvernementale concernant les logements sociaux. Selon la FNPI, le plafonnement à 300.000 DH TTC n'est pas économiquement viable, notamment à cause du prix du foncier et des matériaux de construction. Ils appellent à un PPP qui permettra à l'Etat de produire lui-même les logements. Il faudrait également un programme visant la classe moyenne afin de booster réellement la demande et sortir le marché immobilier de son atonie. □

Voir page 7

■ Cameroun: Les enjeux d'une mission multisectorielle

Voir page 9

■ Capitaine Ali Najab: 25 ans dans les geôles du Polisario

Voir pages 20 & 21

■ Festival de Fès de la culture soufie: Pari réussi pour la 15e édition

Voir page 19

Le Cercle des Experts



Youssef SALIHI

PLF 2023: Les OPCI, de la carotte fiscale au coup de bâton!

Voir pages 24 & 25

Sommet arabe «Fake news» et démenti

Voir page 11

LE CERCLE DES EXPERTS

PLF 2023: Les OPCI, de la carotte fiscale

Par Youssef SALIHI



Youssef Salih est expert-comptable, fiscaliste spécialiste OPCI et problématiques immobilières. Il est commissaire aux comptes, Founding Partner Cabinet Audexal (Ph. Privée)

PRESQUE trois années se sont écoulées depuis l'octroi des premiers agréments OPCI au Maroc. Malgré un contexte économique, immobilier et financier particulièrement troublé, 9 sociétés de gestion et 41 OPCI ont été agréés, dont 20 en 2022, pour un actif net de 37,94 milliards de dirhams, soit une progression en YTD de 75,68%⁽¹⁾.

Cette évolution fulgurante des OPCI en comparaison avec les autres classes d'actifs s'explique par ses multiples vertus: Outre la financiarisation de l'immobilier et la sécurité juridique de ce véhicule, les OPCI proposeraient des rendements alléchants oscillant entre 6% et 7%.

Mais force est de constater que la fiscalité attrayante de ce véhicule est l'un des principaux moteurs de son essor, avec à la clé deux dispositions fiscales phares:

1- Le régime dérogatoire temporaire⁽²⁾, en vertu duquel les opérations d'apport de biens immeubles à un OPCI se font, sous réserve du respect de certaines conditions, sans frottement fiscal immédiat;

2- L'abattement de 60% au titre des dividendes versés aux personnes morales soumises à l'IS⁽³⁾.

En ce sens, si la fiscalité des OPCI est jusque-là réputée «douce», le PLF 2023 a réservé bien des surprises à l'ensemble de l'écosystème: une carotte fiscale inespérée et un coup de bâton inattendu! En effet, nous le citons en préambule, la disposition fiscale phare ayant fortement contribué à la dynamisation de l'industrie et à

l'accélération de la cadence de création des OPCI, reste indéniablement le régime dérogatoire temporaire, en vertu duquel les opérations d'apport de biens immeubles à un OPCI se font sans frottement fiscal immédiat.

Ainsi, cette disposition a permis à certains opérateurs économiques disposant d'un patrimoine immobilier dense et désireux liquéfier leur bilan ou repenser leur stratégie immobilière sans douleur fiscale, d'apporter ledit patrimoine à un OPCI avec à la clé un sursis d'imposition de la plus-value nette d'apport.

A cet effet, si l'on souhaite apporter un bien immeuble à un OPCI, ladite plus-value bénéficie d'une imposition différée jusqu'au moment de la cession totale ou partielle des titres représentatifs d'apport, avec à la clé un abattement de 50% en matière d'IS/IR⁽⁴⁾.

Par ailleurs, le bénéfice des avantages de ce régime est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions. Outre les conditions de forme⁽⁵⁾, l'apport des biens immeubles doit être effectué par des personnes morales soumises à l'IS ou par des personnes physiques entre le 01/01/2018 et le 31/12/2022.

A ce titre, si les acteurs de l'industrie espéraient une reconduction du régime dérogatoire temporaire à presque deux mois de son expiration afin de perpétuer la dynamique observée en 2022, le PLF 2023 propose l'instauration de ce régime de manière permanente et ce en introduisant l'article 161 quinquies relatif au régime incitatif applicable aux opérations d'apport des biens immeubles à un OPCI. Ainsi, sauf revirement de situation, à travers cette mesure, les OPCI disposeront à partir du 1er janvier 2023



Si la fiscalité des OPCI est jusque-là réputée «douce», le PLF 2023 a réservé bien des surprises à l'ensemble de l'écosystème

d'un régime dérogatoire permanent, en vertu duquel les opérations d'apport des biens immeubles à un OPCI se feront sans frottement fiscal immédiat. C'est-à-dire, la plus-value nette d'apport bénéficierait d'un sursis de paiement de l'IS/IR sous réserve du respect de certaines conditions. Lesquelles conditions ont fait également l'objet de quelques ajustements.

En effet, si actuellement en cas de cession totale ou partielle des titres représentatifs d'apport, l'IS/IR sur la plus-value nette d'apport ayant bénéficié du sursis d'imposition, devient exigible avec un abattement de 50%, le PLF 2023 propose le paiement de l'impôt au titre de la plus-value nette d'apport précitée lors de la cession ultérieure totale ou partielle des titres, et ce au prorata des titres cédés sans abattement de 50%.

Autrement dit, actuellement en cas de cession d'un seul titre, la plus-value nette d'apport, dont l'imposition a été

différée, devient imposable en totalité avec un abattement de 50%. Alors que, le PLF 2023 propose une proportionnalité entre les titres cédés et l'impôt à acquitter sur la plus-value nette d'apport avec l'abrogation de l'abattement de 50% (Cf. encadré).

Dans ce contexte, si la mesure proposée de transformer le régime dérogatoire temporaire en régime dérogatoire permanent peut être qualifiée de carotte fiscale inespérée, du fait que les plus optimistes des acteurs de l'écosystème espéraient une reconduction pure et simple de 2 à 3 ans supplémentaire dudit régime, la proposition d'abrogation de l'abattement de 50% a été accueillie avec moins d'enthousiasme.

Aussi, la mesure proposée d'imposer la plus-value nette d'apport ayant bénéficié du sursis de paiement de l'impôt aux taux en vigueur lors de la réalisation de l'opération d'apport et ce au prorata des titres cédés reste cohérente et relève surtout du bon sens, car il serait pénalisant d'imposer la plus-value nette d'apport en totalité même en cas de cession d'un seul titre. A notre avis, le toilettage proposé du régime fiscal applicable aux opérations d'apport de biens immeubles à un OPCI reste très satisfaisant et contribuerait à consolider l'attractivité de ce véhicule.

Par ailleurs, si les dispositions proposées en relation avec les opérations d'apport de biens immeubles à un OPCI ont été globalement accueillies avec beaucoup d'enthousiasme, une disposition a eu l'effet d'une douche

Pourquoi l'abattement de 50% a été abrogé?

PAR cette disposition, le législateur souhaiterait, à notre avis, contrer des montages fiscaux dont le but ultime serait d'éluder l'impôt: c'est le cas d'un acteur économique qui, dans le cadre d'une opération de désinvestissements se rapportant à des actifs immobiliers qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation et dont le retrait est motivé par une politique d'arbitrage d'actifs, apporterait ceux-ci à un OPCI et procéderait ensuite à la cession au cours de la même année des titres représentatifs de cet apport. Dans ce cas, au lieu d'une imposition dans les conditions du droit commun de la plus-value nette qui serait constatée en cas de cession pure et simple desdits biens, cet opérateur économique bénéficierait d'un abattement de 50% au titre de l'IS/IR. □

au coup de bâton!

froide sur l'ensemble de l'industrie et risque fortement de compromettre la dynamique observée ces dernières années.

En effet, nous le citons également en préambule, l'abattement de 60% au titre des dividendes versés aux personnes morales soumises à l'IS est parmi les dispositions fiscales phares du dispositif OPCI.

Contre toute attente, le PLF 2023 propose d'abroger cette disposition et d'imposer totalement lesdits dividendes entre les mains des bénéficiaires personnes morales soumises à l'IS. Il s'agit d'une véritable bombe à fragmentation, d'autant plus que le résultat réalisé par l'OPCI, lequel est tenu de respecter les minimas de distribution⁽⁶⁾ n'est pas amputé des amortissements. Ainsi, en comparaison avec une foncière dont le fon-

ctionnement est presque identique à un OPCI, en plus de bénéficier de l'amortissement des biens immeubles, les dividendes versés aux personnes morales soumises à l'IS bénéficient d'un abattement de 100%.

Ceci étant, les acteurs de l'écosystème ne cachent pas leur désarroi face à cette mesure qui risque de faire couler beaucoup d'encre si elle est adoptée. En conclusion, le PLF 2023 a été entaché, entre autres, par cette mesure

visant à abroger l'abattement de 60% au titre des dividendes versés par un OPCI aux personnes morales soumises à l'IS. S'agissant d'une disposition substantielle du dispositif OPCI, essayons-nous tout simplement de tuer dans l'œuf cette industrie? Assisterons-nous à une contre-attaque des 9 sociétés de gestion d'OPCI de la place à l'instar des avocats? En tout cas, les acteurs de l'écosystème se forcent de croire que cette mesure ne sera pas retenue dans la loi de finances 2023. L'espoir fait bien vivre! □

Un régime ajusté au fil des lois de finances

CE n'est pas la première fois que le législateur a ajusté le régime fiscal applicable aux dividendes distribués par l'OPCI aux personnes morales soumises à l'IS. En fait, la loi de finances 2017, instituant le régime fiscal OPCI, a calqué le régime fiscal applicable aux dividendes versés par un OPCI aux personnes morales soumises à l'IS aux dispositions du droit commun, soit un abattement de 100%.

Ensuite, la loi de finances 2018 a abrogé l'abattement de 100% précité. Enfin, le législateur a instauré en 2019 un abattement de 60%.

Ainsi, la disposition relative à l'abattement de 60% ne serait restée en vigueur que 4 années. Il en résulte que la mesure prévue par le PLF 2023 s'appliquerait aux bénéfices distribués par les OPCI provenant des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023. □

(1) AMMC, «Indicateurs mensuels du marché des capitaux», août 2022, page 1

(2) Article 247-XXVI du CGI.

(3) Article 6 - I - C - 1° du CGI.

(4) En fonction de la nature de l'apporteur.

(5) Article 247 - XXVI du CGI.

(6) Notamment 85% au moins du résultat de l'exercice afférent à la location des immeubles construits



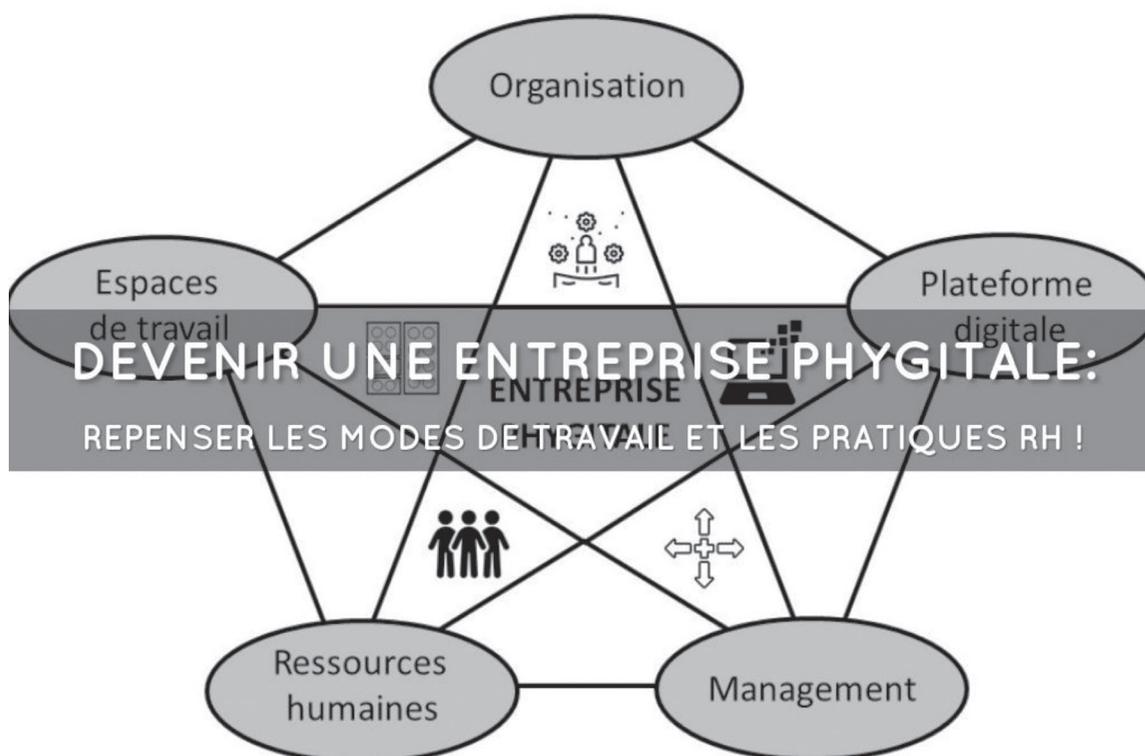
apd

LA COMMUNAUTÉ GLOBALE DES DIRIGEANTS

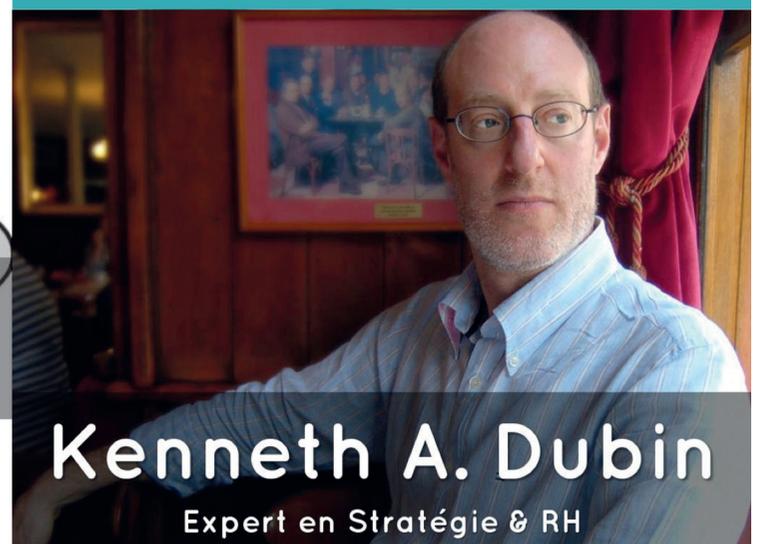
En partenariat avec

ie
UNIVERSITY

MASTERCLASS



AVEC L'EXPERT INTERNATIONAL



Kenneth A. Dubin

Expert en Stratégie & RH

Vendredi 11 Novembre 2022 de 9h à 13h

Hôtel Hyatt Regency Casablanca

Adhésion & Inscriptions : 0522 434 980 - 0661 322 968 - com@apdmaroc.com

L'Adhésion à l'Association pour le Progrès des Dirigeants offre la gratuité à toutes les conférences, tables rondes, Executive Discussions, Live Events et événements spéciaux en plus d'importantes réductions sur les Masterclass et séminaires en intra et inter entreprises.