

## OPCI: Les grands oubliés

Par Youssef SALIHI



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

**P**RATIQUEMENT deux 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 14 OPCI ont été agréés, pour un actif net de 11,75 milliards de DH, soit une progression de près de 93% depuis le début de l'année<sup>(1)</sup>.

Porté par l'attractivité de ce véhicule immobilier considéré comme un nouveau levier de financement de l'économie, permettant de mobiliser l'épargne longue dans le secteur de l'immobilier et de développer le secteur financier, avec à la clé un potentiel de 200 milliards de DH, soit l'équivalent de 15% de l'assiette immobilière et près de 20% du PIB<sup>(2)</sup>, la cadence des créations d'OPCI reste assez soutenue et ce, malgré la subsistance de certaines incertitudes sur les plans juridique et fiscal.

Si le cadre juridique a été renforcé par la publication de plusieurs arrêtés, décrets d'application et circulaires, le cadre fiscal, quand bien même les ajustements et réglages apportés depuis son instauration en 2017, n'est pas encore entièrement parachevé.

En effet, l'OPCI jouit du régime de transparence fiscale, en vertu duquel sont exonérées de l'IS les activités se rapportant à son objet social, telles que définies par l'article premier de la loi 70-14. L'impôt est ainsi appréhendé entre les mains des porteurs de titres: corolaire de la transparence fiscale.

Par ailleurs, le bénéfice de ce régime est subordonné, notamment

à la conservation d'au moins 10 ans des biens immeubles apportés à l'OPCI.

A ce titre, le défaut de conservation des biens immeubles, apportés pendant la période de 10 ans précitée, entraînerait la déchéance de la transparence fiscale et l'exigibilité de l'IS entre les mains de l'OPCI.



*Les attentes pressantes des acteurs de l'écosystème au vu de la clarification et de l'ajustement de certaines dispositions fiscales dans le cadre du PLF 2022 sont à l'image de l'engouement et de l'intérêt que suscite ce véhicule perçu comme un moteur de relance de l'immobilier et du marché boursier surtout pendant cette période «post-Covid-19» (Ph. L'Economiste)*

Dans ce cas, la cession ultérieure des biens immeubles apportés avant l'écoulement de la période de sûreté entraînerait-elle la déchéance de la transparence fiscale de manière rétroactive? Ou bien cette déchéance, se traduisant par l'exigibilité de l'IS entre les mains de l'OPCI, porterait-elle uniquement sur le résultat de l'exercice au cours duquel la défaillance est intervenue?

Aussi, cette imposition serait-elle assise uniquement sur le résultat se rapportant à l'activité immobilière, ou bien sur le résultat global de l'OPCI incluant l'ensemble des activités?

Toutes des interrogations susceptibles d'être soulevées et dont les réponses ne sont pas explicites dans les textes fiscaux en vigueur.

A ce titre, du fait que l'OPCI marocain s'est largement inspiré du modèle français, examinons les disposi-

tions fiscales françaises en la matière.

En effet, avant l'abrogation en 2011 du régime fiscal de faveur de transfert des biens immeubles à un OPCI<sup>(3)</sup>, le défaut de conservation par celui-ci desdits biens pendant une durée de 5 ans, était sanctionné par une amende, dont le montant était égal à 25% de la valeur de l'apport<sup>(4)</sup>.

ser le montant de l'avantage fiscal obtenu. Lequel correspond à une exonération totale et permanente de l'OPCI de l'IS sur les activités se rapportant à son objet social.

Si le cadre fiscal n'est pas explicite quant à l'étendu de la déchéance de la transparence fiscale en cas de cession par l'OPCI des biens immeubles ap-

Si le dispositif fiscal OPCI français avait dissocié le défaut de conservation des immeubles apportés de la déchéance de la transparence fiscale, le montant de la sanction, bien qu'il était à notre avis disproportionné par rapport à la gravité du manquement, restait prohibitif.

Ainsi, par transposition de l'esprit des dispositions fiscales précitées et du fait que la plus-value nette d'apport aurait bénéficié d'une imposition différée avec un abattement conséquent (50%), nous n'excluons pas l'application d'une sanction dissuasive similaire. Laquelle consisterait en la déchéance de la transparence fiscale de l'OPCI et l'exigibilité de l'IS au titre du résultat global de manière rétroactive, et ce jusqu'à l'expiration de la période de sûreté de 10 ans.

Cette position tient au fait que le montant de la sanction ne peut dépasser

portés avant l'expiration de la période de 10 ans, qu'en est-il de la cession au-delà de cette période? Quel serait le traitement fiscal réservé à la plus-value latente constatée?

A ce titre, conformément aux dispositions de l'article 6 - I - A - 31° du CGI sont totalement exonérés de l'IS, les OPCI au titre de leurs activités et opérations se rapportant à leur objet social tel que défini par l'article premier de la loi 70-14.

Ainsi, le traitement fiscal réservé à la plus-value précitée dépendra du rattachement ou non de la cession de l'immeuble à l'objet social de l'OPCI.

De prime à bord, la loi 70-14 dans son article premier limite l'objet social de l'OPCI à titre principal, à la construction ou l'acquisition d'immeubles exclusivement en vue de leur location et à titre accessoire, à la gestion d'instruments financiers.

# du PLF 2022!

Bien que le même article stipule qu'en aucun cas les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente, à notre avis cette précision vise à interdire, stricto sensu, les OPCI de l'exercice des activités de marchands de biens et de promotion immobilière.

En ce sens, la cession d'un immeuble peut être parfaitement justifiée, notamment par une force majeure, la vétusté ou la performance de l'actif. D'autant plus que l'essence même de l'OPCI est d'apporter plus de liquidité au marché immobilier.

Ainsi, dans le cadre d'une lecture extensive de l'article premier de la loi 70-14, la cession d'un bien immeuble par l'OPCI pourrait se rattacher légitimement à son objet social. Dans ce cas, la plus-value y afférente serait exempte d'IS.

En revanche, la circulaire 727 relative à la LF2017 précise que la cession d'un bien immeuble constitue une opération exceptionnelle ne pouvant aucunement se rattacher à l'objet social de l'OPCI, sans pour autant prendre en compte les circonstances d'une telle cession.

A ce titre, en application stricte des dispositions fiscales précitées, la plus-value latente constatée au titre de la cession des immeubles par l'OPCI serait imposée entre les mains de celui-ci dans les conditions du droit commun. De même, en application des dispositions de l'article 10 de l'arrêté ministériel 2305-18<sup>(5)</sup>, l'OPCI est tenu de distribuer au moins 60% de ladite plus-value. Ainsi, celle-ci subirait une deuxième imposition entre les mains des porteurs de titres. Ce qui

va à l'encontre du principe de transparence fiscale.

A notre avis, le traitement fiscal réservé à la plus-value susvisée doit être ajusté par la prise en compte des circonstances de la cession par l'OPCI des biens immeubles apportés, et ce dans l'objectif d'éviter une double imposition.

En conclusion, les attentes pressantes des acteurs de l'écosystème au vu de la clarification et de l'ajustement de certaines dispositions fiscales dans le cadre du PLF 2022, sont à l'image de l'engouement et de l'intérêt que suscite ce véhicule perçu comme un moteur de relance de l'immobilier et du marché boursier

surtout pendant cette période «post-Covid-19».

(1) AMMC, «Indicateurs mensuels du marché des capitaux», Septembre 2021, Page 1.  
 (2) EL ARIF Hassan, «Marché des capitaux: Une révolution en marche!» L'économiste, édition N°5506 du 30/04/2019.  
 (3) Article 210-E du CGI français.  
 (4) Article 1764 du CGI français.  
 (5) Pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71 75 et 90 de la loi 70-14.

**Vous avez une filiale et des clients au Burkina Faso?**

**NE RESTEZ PAS INVISIBLES !**

**Communiquez sur l'hebdomadaire économique leader au Burkina**



## Quel rôle à jouer par les sociétés de gestion OPCI?

**P**ARACHEVER le dispositif réglementaire OPCI est aussi la responsabilité des acteurs de l'écosystème, notamment les sociétés de gestion. Lesquelles doivent se fédérer autour d'une vision et une démarche communes sous une forme associative telle que prévu par l'article 91 de la loi 70-14. Ainsi, cette association aura non seulement pour rôle de défendre les intérêts de ses adhérents, mais sera force de proposition et œuvrera en compagnie du législateur et de l'AMMC en vue de parachever le régime juridique et fiscal.

**L'ECONOMISTE DU BURKINA FASO**

[www.leconomistedufaso.bf](http://www.leconomistedufaso.bf)

### CONTACTS COMMERCIAUX :

[cyaguibou@leconomistedufaso.bf](mailto:cyaguibou@leconomistedufaso.bf)  
[publicite@leconomiste.com](mailto:publicite@leconomiste.com)

Tél (Burkina): +226 (0) 51 21 23 51 / 64 02 08 09  
 Tél (Maroc): +212 (0) 522 95 36 00