

EDITORIAL

Priorités

UN enjeu peut en cacher un autre. Celui électoral des législatives ne masque sans doute pas, celui, tout aussi important, des communales. A chaque scrutin, l'espoir est vif de voir arriver au pouvoir local une nouvelle classe animée d'une volonté transformatrice. Espoir déçu jusque-là. Les politiques des villes sont, on le sait, catastrophiques. N'eut été le rattrapage technocratique, et ses résultats souvent au rendez-vous, pour ceux qui s'inscriront dans les attendus d'une gestion en mode projet, le bilan aurait été plus désastreux encore. Et puisque les maires et leurs élus s'occupent bien du découpage de ruban à l'occasion des inaugurations officielles, l'honneur est sauf du point de vue politique. Ils peuvent toujours se permettre de revendiquer une part de gloire dans ces réalisations.

Ces insuffisances font pourtant prendre des risques de perception qui vont à contre-courant des prescriptions de la décentralisation, laquelle appelle à revoir les espaces d'action publique et à moins d'Etat au niveau local. Depuis les réformes de la charte communale, les efforts de démocratisation sont un fait. Sur la dernière décennie, le Maroc a été pionnier au Maghreb avant même que la perestroïka tunisienne ne se prévale d'avancées également. Infrastructure sportive, culturelle, voirie, accessibilité... sur de nombreuses priorités, les cadres de pensée et d'action donnent l'impression de rester figés. Ils continuent surtout de bafouer les attentes de la population par rapport à un mouvement de changement impulsé par la base, c'est-à-dire le citoyen. Mais alors pour qui votons-nous au juste, si ceux qui ont les faveurs des urnes continuent de se décharger sur les démembrements de l'administration pour donner corps à leurs mandats?

Mohamed BENABID

Après le vote... Quelle coalition?

- 36% de participation à 17h pour un scrutin compliqué

- Des ordinateurs dans des bureaux de vote, papiers et crayons dans d'autres

- Les scénarii envisagés

A l'heure où nous mettons sous presse, les résultats définitifs n'ont pas été arrêtés. Plus d'informations dans notre prochaine édition et sur leconomiste.com

[Voir pages 19 à 21](#)



Le chef de gouvernement sortant et les prétendants (Ph. Bziouat & Jarfi)

Congé forcé pour l'enseignement

APRÈS avoir décidé le report de la rentrée scolaire 2021-2022, le ministère de l'Education et de l'Enseignement supérieur a tenu, mardi 7 septembre, une réunion avec trois organisations professionnelles représentant l'enseignement privé. Outre la suppression des frais de scolarité au titre de septembre, il a été convenu de ne pas

dispenser de cours à distance avant le 1er octobre. En revanche, des séances de soutien et de révision sont autorisées à partir du 13 septembre, date de la reprise de l'enseignement public via la télévision et le portail du ministère. Un nouveau calendrier des vacances et des examens sera également arrêté. □

[Voir page 2](#)

■ **Gestion d'actifs: L'embellie se poursuit**

[Voir page 5](#)

■ **Tanger Med: La zone logistique reçoit de nouveaux locataires**

[Voir page 8](#)

Le Cercle des Experts

L'externalisation du patrimoine immobilier professionnel: Quels intérêts?

[Voir pages 16 & 17](#)



Youssef Salihi

Test Covid-19 Aux origines d'un ratage réglementaire

[Voir page 4](#)

L'externalisation du patrimoine immobilier

Par Youssef SALIHI



Youssef Salihi est expert-comptable DPLE, enseignant universitaire & formateur professionnel, commissaire aux comptes et associé gérant du Cabinet Audexal (Ph. Privée)

LE patrimoine immobilier des entreprises est souvent l'un de leurs principaux postes d'actifs et de dépenses. C'est un poste stratégique et d'une importance capitale au regard de la performance globale des entreprises. De plus, celui-ci véhicule l'image et l'identité de l'entreprise auprès de ses différents partenaires.

A ce titre, l'aspiration dominante est d'être propriétaire de son parc immobilier, dès que cela est financièrement possible, dans la mesure où cette situation permet de conforter le bilan, de maîtriser les coûts et d'éviter le versement de loyers à fonds perdus. De même, ledit patrimoine ne subit qu'un faible vieillissement quand bien même sa valeur pourrait augmenter au fil des années.

Si le choix d'incorporer fatalement le patrimoine immobilier dans le patrimoine de l'entreprise était toujours irréfutable, des réflexions autour de l'utilité économique de ce choix ont commencé à émerger dans l'esprit des opérateurs économiques disposant d'un parc immobilier dense et dilué. Ces réflexions ont été portées, notamment par le choix de l'allocation des ressources: Sont-elles mieux employées en étant immobilisées dans des murs? Ou faut-il opter pour une réallocation des dites ressources à travers un investissement directement productif?

Les acteurs économiques se sont rendu compte finalement, que la gestion d'un patrimoine immobilier professionnel ne fait pas partie de leur « Core Business » et qu'il faudrait se réorienter vers leur cœur



«Les acteurs économiques se sont rendu compte finalement que la gestion d'un patrimoine immobilier professionnel ne fait pas partie de leur "Core Business" et qu'il faudrait se réorienter vers leur cœur d'activité dont les rentabilités sont en général supérieures à celle de l'immobilier» (Source: Pixabay)

d'activité dont les rentabilités sont en général supérieures à celle de l'immobilier. Ainsi, en le confiant à des professionnels, le parc immobilier sera mieux valorisé et exploité.

Dans ce contexte, plusieurs grandes entreprises américaines puis européennes ont cédé d'importants portefeuilles d'actifs immobiliers pour des montants significatifs en vue de procéder à leur location. Cette pratique dite «externalisation immobilière» s'est fortement développée au début du deuxième millénaire.

A ce titre, dans les pays anglosaxons, moins de 30%⁽¹⁾ des entreprises détiennent les actifs nécessaires à leurs activités. En Europe, 80%⁽²⁾ des entreprises sont encore propriétaires de leurs murs. Au Maroc, pays fortement attaché à «la pierre», les entreprises propriétaires de leur patrimoine immobilier représentent 95%⁽³⁾. Cela les amène donc à exercer un second métier, celui de la gestion immobilière.

Par ailleurs, mis à part quelques rares opérations d'externalisation immobilière, nous nous apprêtons à assister, dans notre pays, à la dyna-

misation du marché de l'immobilier professionnel, notamment avec l'institution des véhicules d'investissement OPCVI⁽⁴⁾ inspirés du modèle REIT⁽⁵⁾ et l'introduction dans le corpus fiscal du régime de neutralité fiscale au titre des opérations de transfert des biens d'investissement⁽⁶⁾ entre les sociétés membres d'un groupe⁽⁷⁾, dont peuvent bénéficier, entre autres, les foncières de droit commun. A travers cet article, nous essayerons d'étayer les intérêts de cette opération sur les plans, juridique, fiscal et financier.

Sur un plan juridique, séparer le patrimoine immobilier professionnel en le conservant en dehors de l'entreprise permet de le protéger en cas de défaillance. Ainsi, l'actif immobilier ne subit pas les aléas liés à l'exploitation. En outre, dans l'hypothèse où la société d'exploitation est placée sous liquidation judiciaire, le patrimoine immobilier est inclus dans l'actif à liquider. Par ailleurs, à travers l'externalisation immobilière, ledit patrimoine est, en principe, sauvegardé. Dès lors, les créanciers ne pourront pas le revendiquer pour recouvrer leur dette.

Aussi, l'externalisation immobilière facilite les successions en cas de décès. En effet, le chef d'entreprise qui opte pour la séparation de l'actif immobilier de l'exploitation, en le logeant par exemple dans son patrimoine personnel ou dans une Société civile immobilière (SCI) rendrait la succession en cas de décès plus fluide, surtout lorsque les héritiers ne souhaitent pas reprendre l'activité commerciale. Ainsi, cette stratégie d'externalisation de l'actif foncier d'exploitation facilitera davantage les partages successoraux qui pourraient mettre en péril, parfois, la pérennité de l'entreprise.

Ceci étant, la séparation entre le patrimoine immobilier professionnel et l'activité commerciale permet d'anticiper la succession et de prévenir les différends entre les héritiers, lesquels s'accorderont en tranchant entre ceux qui reprendront l'activité commerciale à titre d'associés et ceux qui recevront le patrimoine immobilier, pour lequel ils seront rétribués sur la base des loyers versés par l'entité opérationnelle.

Sur le plan fiscal, la séparation du patrimoine immobilier profession-

professionnel: Quels intérêts?

nel permet de réaliser une économie d'impôt importante, se rapportant à la déduction du résultat imposable des charges correspondant aux loyers versés par l'entité opérationnelle. Certes, l'économie d'impôt précitée est réalisée également, en cas de détention du patrimoine immobilier professionnel. Dès lors, seront déduits du résultat imposable les charges liées à l'amortissement. Par ailleurs, l'économie d'impôt susmentionnée cesse d'être réalisée au terme de la durée d'amortissement. A contrario, une externalisation immobilière permet de réaliser une économie d'impôt provenant de la charge de location sur toute la durée d'exploitation.

D'ailleurs, la charge provenant de la location est, systématiquement, largement supérieure à celle provenant de l'amortissement. Ce qui permet d'optimiser davantage la base imposable. De même, dans l'hypothèse d'un ensemble immobilier composé d'un terrain et d'un immeuble, seul ce dernier est amortissable. Ainsi, même si nous supposons que la charge provenant du loyer pourrait être égale à celle de l'amortissement, à travers l'externalisation dudit ensemble immobilier, la charge se rapportant au loyer serait, dans ce cas aussi, largement supérieure à celle provenant de l'amortissement. Ceci étant, il serait fiscalement judicieux de procéder à l'externalisation du patrimoine immobilier professionnel dès que celui-ci est totalement amorti. Cela permettrait à l'entité opérationnelle de continuer à déduire de son résultat imposable, au même titre que les amortissements constatés pendant la période de détention, les charges se rapportant aux loyers.

De plus, dans l'hypothèse où la société a cumulé des déficits fiscaux importants, la plus-value latente susceptible d'être constatée suite à une externalisation immobilière, permettrait d'absorber les déficits précités notamment ceux se rapportant à l'exploitation, dont le report est limité à quatre années. Dans ce cas, ladite plus-value ne sera pas imposée en matière d'IS.

Aussi, même en l'absence des déficits fiscaux, la plus-value latente susceptible d'être constatée suite à une externalisation immobilière, pourrait bénéficier d'un sursis d'im-

position en matière d'IS sous réserve du respect de certaines conditions⁽⁸⁾.

Sur le plan financier, la présence du patrimoine immobilier professionnel à l'actif d'une entreprise alourdit son bilan et dégrade considérablement certains ratios financiers:

Approches patrimoniales

EN outre, en matière de valorisation, la séparation permet une meilleure évaluation de l'entreprise et facilite le financement de l'acquisition. En effet, la valeur du patrimoine immobilier professionnel est souvent sous-estimée lorsque celui-ci est concentré entre les mains de l'entité opérationnelle, du fait du recours fréquent à des méthodes de valorisation privilégiant des approches se basant sur la rentabilité future plutôt que des approches patrimoniales. En pratique, l'immobilier professionnel inscrit au bilan est souvent sous-évalué lors de la cession. Il arrive parfois même que la vente soit conclue à un prix inférieur à la valeur de l'entreprise dès lors qu'un bien immobilier est inscrit en actif. De même, outre la souplesse dans le cadre d'une négociation lors de la vente, une entreprise dépourvue de patrimoine immobilier trouve plus facilement preneur. □

- Ratio de productivité: l'actif immobilier n'est pas souvent un investissement directement productif;

- Ratio d'endettement: Si l'acquisition est financée principalement par un prêt;

- Ratio des fonds propres: Les investissements en immobilier d'entreprise consomment des fonds propres qui pourraient être utilisés pour le développement de l'activité opérationnelle.

De même, l'inscription du patrimoine immobilier professionnel au bilan biaise l'analyse de rentabilité. En effet, dans l'hypothèse où le patrimoine immobilier n'est pas totalement amorti, la dotation calculée sur la base de la valeur historique ne reflète pas la valeur du droit de jouissance dudit patrimoine, lequel ne subit qu'un faible vieillissement, quand bien même sa valeur pourrait augmenter au fil des années. Par ailleurs, lorsque l'actif immobilier est totalement amorti, aucune charge n'est constatée, bien que l'entreprise continue à jouir de celui-ci. Dans ce cas, le résultat d'exploitation ne tient pas compte des charges liées au droit de jouissance du parc immobilier, permettant une analyse plus précise de la rentabilité.

Toutes ces situations sont susceptibles de fausser la réalité de certains coûts de revient et ce, notamment, en l'absence d'une comptabilité analytique. Il en résulte qu'une ex-

ternalisation immobilière permet à l'entité opérationnelle, entre autres, d'appréhender rigoureusement ses coûts d'exploitation.

En conclusion, dans un contexte de crise économique liée à la crise sanitaire du Covid-19, avec à la clé le tarissement des sources de finan-

cement classiques et l'augmentation du coût de la dette, l'externalisation du patrimoine immobilier professionnel se révèle être un moyen privilégié de refinancement ou de désendettement. Ainsi, les entreprises en quête de solutions de financement alternatives, pourraient envisager cette stratégie; laquelle, tout en générant une trésorerie immédiate, permet d'assurer la pérennité et le développement de l'entreprise. □

(1) Note d'information relative à l'introduction à la Bourse de Casablanca de la foncière Immobente Invest SA, 2018, page 113.

(2) Ibid

(3) Ibid

(4) Organisme de placement collectif immobilier introduit par la loi-cadre 70-14.

(5) Real Estate Investment Trusts.

(6) Institué par l'article 161 bis-I du Code Général des Impôts «CGI» tel que modifié par les dispositions de l'article 6 de la loi de Finances n° 70-19 pour l'année budgétaire 2020

(7) Notion de groupe tel que définie à l'article 161 bis du CGI

(8) Externalisation immobilière réalisée au profit d'un OPCI ou dans le cadre du régime de neutralité fiscale précité.

LES ARCHIVES

INCLUS
DANS VOTRE
ABONNEMENT

Recherches par mots-clés
dans des milliers d'articles



Accédez à 30 années d'articles et d'analyses sur :
www.leconomiste.com/archives