

# L'externalisation du patrimoine immobilier professionnel :

## Quelles implications juridiques, fiscales et comptables ?



**YOUSSEF SALIH**  
Expert-Comptable DPLE

Tax Manager chez Mazars Maroc

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.

Toutefois, cette même situation implique, entre autres, une grande consommation des fonds propres, une exposition du patrimoine immobilier aux risques financiers et une majoration artificielle de la valeur de l'entreprise du fait du poids imposant dudit patrimoine, ce qui rendra sa cession ultérieure plus délicate.

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 desdites ressources à travers un investissement directement productif dont les rentabilités sont, en général, supérieures à celles de l'immobilier ?

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, pour ses vertus, notamment en termes de protection du patrimoine immobilier professionnel des aléas liés à l'exploitation en cas de défaillance de l'entité opérationnelle, de facilité en cas de cession, de recentrage sur le « core business » en confiant le parc immobilier à une entité dédiée et en réallouant les ressources à travers l'utilisation de la trésorerie disponible suite à cette opération à l'extinction d'un endettement imposant alourdissant le passif ou à l'assainissement des fonds propres en cas de situation nette irrégulière.

A ce titre, dans les pays anglo-saxons, moins de 30%<sup>1</sup> des entreprises détiennent les actifs nécessaires à leurs activités. En

Europe, 80%<sup>1</sup> 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%<sup>1</sup>. 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

« *La richesse consiste bien plus dans l'usage que dans la possession* »  
**Aristote**

<sup>1</sup> Note d'information relative à l'introduction à la bourse de Casablanca de la foncière Immorente Invest S.A, 2018, page 113

assister, dans notre pays, à la dynamisation du marché de l'immobilier professionnel, notamment avec l'institution des véhicules d'investissement OPCI<sup>2</sup> inspirés du modèle REIT<sup>3</sup> et l'introduction dans le corpus fiscal du régime de neutralité fiscale au titre des opérations de transfert des biens d'investissement<sup>4</sup> entre les sociétés membres d'un groupe<sup>5</sup>, dont peuvent bénéficier, entre autres, les foncières de droit commun appartenant à un groupe.

A travers cet article, nous essayerons de répondre de manière succincte à la question suivante : Quelle serait la structure la plus adaptée à accueillir le patrimoine immobilier d'une entreprise dans le cadre d'une opération d'externalisation : Une foncière de droit commun ou un OPCI ? A cet effet, nous traiterons des implications juridiques, fiscales et comptables liées à chaque solution dans l'hypothèse d'une opération d'externalisation immobilière par apport en capital réalisée au sein d'un groupe à travers la création d'une nouvelle entité. Puis, en guise de conclusion, au regard des implications précitées et du contexte de l'opération, nous formulerons des recommandations quant à la structure d'accueil la plus adaptée.

## 1. Implications juridiques

Contrairement aux OPCI dont l'existence d'un cadre réglementaire spécifique les contraint à se conformer à certaines obligations strictes, notamment en matière d'objet social, de formalisme et de règles prudentielles, les foncières ne jouissent d'aucun statut particulier et relèvent juridiquement des dispositions du droit commun.

### 1.1. Objet social

En termes d'objet social, il est couramment admis que les foncières de droit commun ont pour principale activité l'acquisition des biens immobiliers en vue de leur location. Or, dès lors que son cadre réglementaire ne l'interdit pas, la foncière de droit commun pourrait élargir son objet social à différentes activités immobilières, notamment la promotion immobilière et les activités de marchands de biens, ce qui n'est pas le cas de l'OPCI.

En effet, conformément aux dispositions de l'article premier de la loi cadre 70-14 relative aux OPCI, ceux-ci ont pour principal objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur location et qu'en aucun cas, lesdits immeubles ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

En conséquence, la foncière offre plus de flexibilité en matière d'objet social en comparaison avec l'OPCI. Ceci dit, la foncière constituée aujourd'hui pour un besoin spécifique de portage du patrimoine immobilier professionnel dans le cadre d'une opération d'externalisation, pourrait servir à long terme de vecteur pour un nouvel axe stratégique immobilier et ce, en développant, à titre d'exemple, des activités de promotion immobilière, de lotisseurs ou de marchands de biens, en tissant des partenariats avec un ou plusieurs acteurs du secteur.

### 1.2. Formalisme

En comparaison avec une foncière de droit commun, une externalisation immobilière moyennant un OPCI nécessite un formalisme assez lourd et contraignant.

En effet, l'OPCI est créé à l'initiative d'une société de gestion. Mis à part le fait, qu'elle doit, elle-même, faire l'objet d'agrément avec un capital minimum d'un million de dirhams, celle-ci doit demander deux autorisations préalables pour la création de l'OPCI. Il en résulte, trois agréments à demander et une structure additionnelle à créer en la personne de la société de gestion<sup>6</sup>.

Aussi, l'OPCI doit se conformer à de nombreuses règles, notamment en matière de capital minimum (50 millions de dirhams) et d'obligation de communication périodique. De

même, l'OPCI connaît une multitude d'intervenants, notamment l'AMMC<sup>7</sup>, l'établissement dépositaire, la société de gestion, les évaluateurs immobiliers et les commissaires aux comptes.

Ce dispositif réglementaire assez rigide et renforcé de l'OPCI s'explique par son caractère d'organisme de placement collectif qui vise à protéger les épargnants en satisfaisant certains prérequis, notamment : assurer une certaine transparence au niveau de la gestion, réduire le risque auquel peut s'exposer l'OPCI, notamment en période de crise et assurer une sécurité juridique grâce au contrôle régulier opéré par les autorités de marché.

Certes, le contrôle accru de l'OPCI vise essentiellement à protéger les porteurs de titres, mais pourrait entraîner une lourdeur et une rigidité dans le processus de gestion et surtout un coût supplémentaire important à supporter.

Cela dit, en matière de formalisme, la balance penche également vers la foncière de droit commun.

*Quelle serait la structure la plus adaptée à accueillir le patrimoine immobilier d'une entreprise dans le cadre d'une opération d'externalisation : Une foncière de droit commun ou un OPCI ?*

<sup>2</sup> Organisme de Placement Collectif Immobilier introduit par la loi cadre 70-14

<sup>3</sup> Real Estate Investment Trusts

<sup>4</sup> Institué par l'article 161 bis-I du Code Générale 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

<sup>5</sup> Notion de groupe tel que définie à l'article 161 bis du CGI

<sup>6</sup> Sauf en cas de constitution d'un OPCI avec une société de gestion indépendante

<sup>7</sup> Autorité Marocaine du Marché des Capitaux

### 1.3. Règles prudentielles

A la différence de la foncière, l'OPCI de par sa nature, est tenu d'obéir à des règles prudentielles strictes, en matière de composition d'actifs et d'endettement.

Conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi cadre 70-14, l'actif d'un OPCI est divisé en trois poches distinctes :

- actifs immobiliers : Minimum 60% de l'actif ;
- actifs liquides : Minimum 10% de l'actif<sup>8</sup> ;
- actifs mobiliers : 0% à 30% de l'actif.

Aussi, pour financer les investissements (immobiliers ou non-immobiliers) se rapportant à son objet social, l'OPCI peut s'endetter tout en respectant les restrictions suivantes<sup>9</sup> :

- Investissement immobilier : Emprunts à moyen et long terme à hauteur de 40%<sup>10</sup> de la valeur des actifs immobiliers ;
- Investissement non-immobilier : Emprunts de trésorerie dans la limite de 10%<sup>11</sup> de la valeur des actifs financiers.

Il en est de même de l'obligation de distribution par l'OPCI fixée à 85% au moins de son résultat se rapportant aux revenus locatifs. En effet, en l'absence de cette restriction, l'OPCI peut éventuellement, par le biais du cash-flow disponible, investir dans des actifs immobiliers, rembourser des dettes antérieures ou encore placer ses excédents de trésorerie et améliorer ainsi sa rentabilité.

Ceci dit, pour assurer sa pérennité à travers le développement de nouveaux actifs immobiliers, l'OPCI serait contraint de recourir à des pourvoyeurs de fonds externes au risque d'alourdir son endettement tout en respectant le ratio prudentiel en la matière. Dans ce cas, le développement de l'OPCI sera largement tributaire du marché. Ce qui n'est pas le cas de la foncière, qui pourra se développer en diversifiant ses modes de financement.

En conséquence, les règles prudentielles assez restrictives et contraignantes en matière de composition d'actif, d'endettement et de distribution de dividendes, pourraient limiter significativement la marge de manœuvre et constituer un frein face au développement de l'activité de l'OPCI ce qui donne l'avantage à la foncière.

## 2. Implications fiscales

Contrairement aux OPCI, dont le régime fiscal regorge de spécificités et d'avantages le rendant très attrayant, les foncières, excepté le régime de neutralité fiscale au titre des opérations de transfert des biens d'investissement, ne bénéficient d'aucune autre disposition fiscale avantageuse.

Nous traiterons dans ce qui suit, les implications fiscales liées à chaque solution au titre de l'apport des opérations d'exploitation ainsi que les implications fiscales chez les porteurs de titres.

### 2.1. Apport

Les implications fiscales des opérations d'apport sont le dénominateur commun entre l'OPCI et la foncière. En effet, quelle que soit la structure d'accueil retenue, la plus-value d'apport se rapportant à la différence entre la valeur vénale et la valeur historique des biens immeubles objet de l'externalisation, bénéficie d'un sursis d'imposition entre les mains de l'entreprise apporteuse, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions<sup>12</sup>.

Dès lors que l'impact fiscal au titre des opérations d'apport est identique, il convient d'analyser la contraignabilité liée au respect des conditions précitées pour le bénéfice du sursis d'imposition. En effet, si le régime fiscal des OPCI les contraint à respecter une obligation de conservation du patrimoine immobilier apporté d'au moins dix ans, le régime de neutralité fiscale applicable aux foncières appartenant à un groupe, interdit la sortie dudit patrimoine du périmètre du groupe, sans que cette interdiction ne soit limitée dans un horizon temporel.

A ce titre, si la durée de conservation de dix ans peut être considérée comme raisonnable eu égard au sursis d'imposition de la plus-value d'apport, ne pas limiter cette même durée de conservation au niveau de la foncière est pénalisant du fait qu'une cession ultérieure du patrimoine immobilier apporté peut être dictée par des contraintes d'ordre stratégique (recentrage géographique) ou de vétusté.

Ainsi, bien que l'impact fiscal relatif aux opérations d'apport est identique quelle que soit la structure d'accueil retenue, les contraintes liées au respect des conditions pour le bénéfice du sursis d'imposition au titre de la plus-value d'apport au niveau des sociétés apportuses donnent un léger avantage à l'OPCI.

### 2.2. Exploitation

En vertu du principe de transparence fiscale, atout majeur du régime fiscal des OPCI, ceux-ci sont exonérés de l'IS au titre de l'ensemble des profits réalisés. Cette exonération est subordonnée, conformément aux dispositions de l'article 7-XI du CGI, entre autres, aux obligations de distribution suivantes :

- 85% au moins du résultat de l'exercice afférent aux produits issus des activités de location d'immeubles construits et destinés à usage professionnel et d'habitation<sup>13</sup> ;
- 100% des dividendes ;
- 100% des produits de placements à revenu fixe ;
- 60% au moins de la plus-value de cession des valeurs mobilières.

En revanche, si les revenus perçus par les OPCI bénéficient d'une franchise d'impôt, le dispositif fiscal en vigueur n'a pas prévu de dispositions spécifiques majeures pour les foncières au titre des opérations d'exploitation. Dès lors, la location de biens immeubles est une activité soumise à l'IS dans les conditions du droit commun.

<sup>8</sup> Sans que ce ratio prudentiel ne soit applicable aux OPCI-RFA (à règles de fonctionnement allégées)

<sup>9</sup> Conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi 70-14 relative aux OPCI

<sup>10</sup> 60% pour les OPCI-RFA

<sup>11</sup> 15% pour les OPCI-RFA

<sup>12</sup> Articles 7-XI, 20 Bis, 161 Bis-I et 247-XXXI du CGI

<sup>13</sup> Article 7-XI-3° du CGI tel que modifié par la loi de Finances n° 65-20 pour l'année budgétaire 2021

Cet avantage majeur et apparent reste tout de même à relativiser. En présence de dotations aux amortissements au niveau de la foncière relatives au patrimoine immobilier d'une part, et du fait du poids imposant de celui-ci d'autre part, lesdites dotations généreraient une économie d'impôt importante susceptible de réduire le coût fiscal global voire même de l'absorber en totalité. Ce qui n'est pas le cas de l'OPCI, lequel n'autorise pas la constatation des dotations aux amortissements.

Si l'externalisation porte sur un patrimoine immobilier récent avec des durées d'amortissement restantes assez longues (10 à 20 ans), l'économie d'impôt provenant de la constatation des dotations aux amortissements sera non négligeable et ferait pencher la balance vers la foncière du moins, pendant la durée d'amortissement.

D'ailleurs, c'est pour cette raison qu'il est couramment admis de dire que le véhicule OPCI devient intéressant si l'apport porte sur des biens immeubles totalement amortis. En effet, avant de réaliser une opération d'externalisation immobilière, l'entité opérationnelle peut continuer de bénéficier de la déductibilité des dotations aux amortissements afférentes à son patrimoine immobilier et de procéder à son transfert à sa valeur réelle vers un OPCI, dès que celui-ci est totalement amorti ce qui permet de lui donner un nouveau souffle.

En conséquence, en présence d'un patrimoine immobilier professionnel totalement amorti, l'OPCI semble une structure d'accueil optimale au titre des opérations d'exploitation et d'un point de vue fiscal.

Ceci étant, l'externalisation du patrimoine immobilier professionnel moyennant un OPCI est plus avantageuse fiscalement, au regard des opérations d'exploitation, du fait de l'exonération permanente en matière d'IS des profits réalisés constitués quasi-exclusivement des revenus locatifs. En revanche, les règles strictes en matière de distribution de dividendes confortant le régime de transparence fiscale entraînent une imposition systématique entre les mains des actionnaires.

### 2.3. Porteurs de titres

Si jusque-là, sur le plan fiscal, la balance penche vers le côté de l'OPCI comme structure d'accueil optimale en comparaison avec la foncière, qu'en est-il lorsqu'on se situe du côté de l'actionnaire ?

En effet, en matière de dividendes, la foncière de droit commun est le véhicule optimal fiscalement avec un impact fiscal nul sur les actionnaires personnes morales

soumises à l'IS du fait de l'abattement fixé à 100% (contre 60% pour les OPCI).

En revanche, l'impact fiscal précité pourrait être accentué en présence d'actionnaires personnes physiques imposables à l'IR. A ce titre, au lieu du bénéfice de l'abattement à hauteur de 100% et 60% respectivement pour la foncière et l'OPCI, les personnes physiques porteurs de titres seront imposées, dans la catégorie des revenus mobiliers à hauteur de 15% sans possibilité d'abattement.

A ce titre, la nature de l'apporteur du patrimoine immobilier professionnel et porteur de titres est un critère à considérer dans le cadre des arbitrages à réaliser. Ainsi, si le but recherché est de défiscaliser les dividendes en totalité, opter pour la foncière est plus opportun fiscalement si l'apporteur est une personne morale soumise à l'IS.

Aussi, l'intérêt présenté par la foncière du droit commun pour l'actionnaire se confirme en matière de cession des titres représentatifs d'apport. En effet, cette cession est plus onéreuse si elle est réalisée dans le cadre d'un OPCI. Cela s'explique par le fait que la cession même partielle des titres représentatifs d'apport subit deux niveaux de taxation : Imposition

de la plus-value générée suite à la cession des titres ainsi que l'imposition de 50% de la plus-value d'apport ayant bénéficié du sursis d'imposition ce qui n'est pas le cas de la foncière, sauf si la cession des titres entraînerait une sortie du périmètre du groupe de la foncière. Dans ce cas, la plus-value d'apport ayant bénéficié du sursis d'imposition est imposée en totalité.

Il paraît donc évident tout l'intérêt pour les sociétés soumises à l'IS d'apporter leur patrimoine immobilier professionnel dans le cadre d'une foncière.

### 3. Implications comptables

L'existence<sup>14</sup> d'un plan comptable spécifique à l'OPCI permet de fournir à l'investisseur une information comptable comparable à celle dont il aurait pu prendre connaissance s'il avait investi directement dans la location de biens immeubles construits, ce qui n'est pas le cas de la foncière. Celle-ci et en l'absence d'un plan comptable spécifique, voit ses indicateurs financiers et opérationnels biaisés, lesquels ne reflètent pas fidèlement la réalité économique. Ainsi, il devient nécessaire de procéder systématiquement à des ajustements ou à des imputations analytiques pour une meilleure analyse des performances (recours à une comptabilité analytique)<sup>15</sup>. L'objectif étant de se rapprocher le plus possible d'un résultat opérationnel

**les règles prudentielles assez restrictives et contraignantes, pourraient limiter significativement la marge de manœuvre et constituer un frein au développement de l'activité de l'OPCI**

<sup>14</sup> L'arrêté de l'autorité gouvernementale chargée des finances fixant les règles comptables de ce véhicule n'a pas encore été publié à la date de rédaction de cet article

<sup>15</sup> Immorente Invest, foncière marocaine cotée présente des comptes sociaux analytiques, largement inspirés du plan comptable OPCI (Cf. Note d'information relative à l'introduction à la bourse de Casablanca de la foncière Immorente Invest S.A, 2018, Page 209)

pur se rapportant à l'activité de location immobilière permettant, entre autres, d'avoir plus de visibilité sur la véritable capacité distributive des foncières.

A ce titre, la principale caractéristique du cadre comptable de l'OPCI réside dans le fait qu'aucun amortissement ou provision pour dépréciation ne sont pratiqués au titre des biens immeubles destinés à la location, lesquels sont valorisés au moins semestriellement par deux évaluateurs immobiliers agréés. Ainsi, lesdits biens seront mieux valorisés en affichant au bilan une valeur vénale, laquelle permet de calculer une valeur liquidative indicateur majeur renseignant sur la valeur globale de l'OPCI ou de son titre.

Ce principe comptable spécifique à l'OPCI permet d'assurer une certaine transparence sur le marché de l'immobilier avec à la clé une sorte de « référentiel bis » du prix de l'immobilier dans les zones ou les biens immeubles qui font l'objet d'évaluation sont situés.

Par ailleurs, la constatation des dotations aux amortissements dans les comptes de la foncière réduisent drastiquement le résultat avant impôt qui ne reflète pas la performance économique réelle de la foncière, surtout que les biens immobiliers (hors terrains) ont des durées d'amortissement assez longues, lesquelles varient entre 20 et 25 ans sur le plan fiscal et pourraient atteindre 40 ans sur le plan économique. De plus, les biens immeubles auront une valeur bilancielle largement inférieure à leur valeur de marché.

En outre, du fait du contrôle renforcé que subit l'OPCI au vu de son statut de véhicule d'investissement collectif, l'information comptable publiée est plus fiable en comparaison avec une foncière non cotée.

Ceci étant, sur le plan comptable, l'OPCI se démarque largement de la foncière.

En conclusion, la pratique d'externalisation du patrimoine immobilier professionnel au Maroc a été propulsée au premier plan, notamment par les principaux établissements bancaires qui ont fait le choix de l'OPCI. Ainsi, cette vague de création des OPCI à laquelle nous assistons et qui s'est accentuée en fin d'année écoulée, s'inscrit dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire du Covid-19.

En effet, les établissements bancaires ont jeté leur dévolu sur cette pratique pour faire face à la crise sanitaire, en liquéfiant leur bilan à travers la financiarisation qui transforme un bien immeuble par essence local et physique

en actif financier générateur de revenus<sup>16</sup>. Ainsi, cette opération a eu des retombées non négligeables sur les comptes sociaux de ces établissements bancaires. Ceux-ci ont pu engranger des plus-values importantes permettant une amélioration significative de leur résultat comptable et une augmentation manifeste du total bilan en l'occurrence du poste titres de participations<sup>17</sup>. Il s'agit d'une technique de gestion du résultat<sup>18</sup> assez répandue vers laquelle s'orientent les opérateurs économiques surtout dans un contexte économique difficile.

Ceci dit, est ce qu'on peut affirmer, pour autant, que le choix de l'OPCI est pertinent ? A notre avis, les deux solutions retenues dans le cadre de cet article se valent.

Sur le plan juridique, la foncière est un véhicule plus simple à manier du fait qu'il relève des dispositions du droit commun. Il confère une marge de manœuvre et une flexibilité non négligeables en terme de gestion. Sur le plan fiscal, l'OPCI reste plus avantageux si l'on souhaite défiscaliser le résultat entre les mains de ce véhicule. Il en est de même sur le plan comptable.

**Sur le plan juridique, la foncière est un véhicule plus simple à manier du fait qu'il relève des dispositions du droit commun. Sur le plan fiscal, l'OPCI reste plus avantageux si l'on souhaite défiscaliser le résultat entre les mains de ce véhicule**

En effet, si le but recherché à travers une opération d'externalisation immobilière, à court terme, est de séparer le patrimoine immobilier de l'entité opérationnelle et à moyen terme de développer un nouvel axe stratégique en relation avec d'autres activités immobilières en plus de la location, avec la structure d'accueil comme vecteur, le choix de la foncière semble ainsi irréfutable. En revanche, si l'on souhaite à travers l'externalisation immobilière développer uniquement une activité de location de biens immeubles construits, l'OPCI nous semble plus adapté encore est-il, il faut être prêt à endosser la lourdeur de ce véhicule, notamment sur le plan juridique et les divers coûts supplémentaires à supporter (l'AMMC, l'établissement dépositaire, la société de gestion, les évaluateurs immobiliers et les commissaires aux comptes).

Dans le même ordre d'idée, en l'état actuel des choses, le choix de l'OPCI dans le cadre d'une opération

d'externalisation du patrimoine immobilier professionnel est plus adapté aux investisseurs institutionnels<sup>19</sup> du fait des avantages qu'offrent les OPCI-RFA<sup>20</sup>. Ceci est d'autant plus vrai que la vague de création d'OPCI à laquelle nous assistons l'atteste. Ainsi, un groupe non qualifié disposant d'un patrimoine immobilier dense et dilué souhaitant réaliser une opération d'externalisation ne peut pas bénéficier des avantages offerts par les OPCI-RFA.

<sup>16</sup> En cas d'une externalisation immobilière par apport en capital

<sup>17</sup> Idem

<sup>18</sup> EL MAGUIRI Issam, « La gestion du résultat comptable : Techniques et moyens de contrôle », La Lettre d'Artémis, N°: 16 – 3ème Trimestre 2020, page 36

<sup>19</sup> Conformément aux dispositions de l'article 3 du Dahir n°1-12-55 du 14 Safar 1434 (28 décembre 2012) portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne

<sup>20</sup> La déclinaison de l'OPCI sous sa forme RFA offre une certaine flexibilité, notamment en matière de règles prudentielles

# LA LETTRE D'ARTÉMIS

N° 18 - 1<sup>ER</sup> Trimestre 2021

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION JURIDIQUE ET FISCALE

www.artemis.ma

## 1. Fiscal et comptable

### L'EXTERNALISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER PROFESSIONNEL :

Quelles implications juridiques, fiscales et comptables ?

### LA LÉGISLATION PRIX DE TRANSFERT À L'ÉPREUVE DU DROIT COMPARÉ :

Nouveautés de la loi de finances 2021

## 2. Juridique

### L'APPORT DU NUMÉRIQUE À LA VEILLE JURIDIQUE POUR LA RÉUSSITE DE L'INTELLIGENCE ÉCONOMIQUE

### QUEL AVENIR POUR LE RÉGIME JURIDIQUE DU DIRIGEANT SALARIÉ DANS LA SOCIÉTÉ ANONYME MAROCAINE ?

### CROWDFUNDING AU MAROC :

Nouveau cadre légal du financement collaboratif

المعهد العالي للقضاء : مؤسسة استراتيجية في صلب ورش إصلاح منظومة العدالة

**ISM : Une institution stratégique au cœur du chantier de la réforme du système judiciaire**

M. ABDELHINE TOUZANI

Chargé des Fonctions de Directeur Général de l'Institut Supérieur de la Magistrature (ISM)