



Mohamed CHORFI

**EXPERT - COMPTABLE  
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**LA FISCALITÉ DES OPERATIONS  
IMMOBILIÈRES**

**EN CONFORMITE AVEC LES DISPOSITIONS DES  
LOIS DE FINANCES 2010 A 2016**

**PROGRAMME INDICATIF**

- I - L' Impôt sur les Sociétés « I.S Immobilier »**
- II - L' Impôt sur les Revenus « I.R Immobilier »**
- III - La Taxe sur la Valeur Ajoutée « T.V.A Immobilière»**
- IV - La Taxe Professionnelle « T.P Immobilière »**
- V - La Taxe d'Habitation « T.H »**
- VI - La Taxe de Services Communaux « T.S.C »**
- VII - La Taxe sur Terrain Urbain Non Bâti« T.T.N.B »**
- VIII - La Taxe sur les Opérations de Construction**
- IX - La Taxe sur les Opérations de Lotissement**
- X - Les Droits d'Enregistrement « D.E Immobiliers »**
- XI - La contribution Sociale de Solidarité « C.S.S » sur  
la L.S.M.C / Habitation personnelle.**

# I – L' Impôt sur les Sociétés **[I.S Immobilier]**

## I) Champ d'application :

- Société à Prépondérance Immobilière (SPI)
- Société Immobilière Transparente (SIT)

## II) Exonérations et impositions aux taux réduits :

### ↪ **Promoteurs immobiliers :**

[6 Cas de figures / 6 Taux d'imposition : 31%- 30%- 20% - 10% - 17,5%et 0%]

### ↪ **Logements sociaux.**

### ↪ **Logements à Faible Valeur Immobilière.**

### ↪ **Logements destinés à la classe moyenne.**

### ↪ **Bailleurs de logements sociaux et de LAFVI.**

## III) Base imposable:

1- Produits imposables

2- Charges déductibles

} Spécifiques au secteur immobilier

## IV) Liquidation de l'IS :

- Taux spécifiques au secteur immobilier (31% - 30%- 20% - 17,5 % et 10%).
- Taux de l'IS forfaitaire (8%).
- Taux de RAS (15% et 20%).

## V) Déclarations fiscales spécifiques au secteur immobilier:

- ↪ Promoteurs immobiliers.
- ↪ Sociétés « SPI ».

## VI) Sanctions spécifiques à la SPI

## **II – L' Impôt sur les Revenus** **[I.R Immobilier]**

### **I) Champ d'application**

### **II) Base imposable**

### **III) Détermination des revenus nets catégoriels, exonérations et liquidation de l'IR :**

#### **1-Revenus professionnels :**

- ↪ Promoteurs immobiliers, lotisseurs de terrains, marchands de biens immeubles
- ↪ Bailleurs de L .S et de LAFVI

#### **2-Revenus et Profits Fonciers**

### **IV) Déclarations fiscales spécifiques au secteur immobilier**

### **V) Revenus Salariaux (déduction Intérêt ou Rémunération (Mourabaha) ou marge locative (IMB) [ LF 2016] sur acquisition logement à usage d'habitation principale.**

## **III – La Taxe sur la Valeur Ajoutée** **[T.V.A Immobilière]**

### **II) Champ d'application :**

#### **1- Opérations obligatoirement imposables :**

- ↪ Travaux immobiliers.
- ↪ Lotissement.
- ↪ Promotion immobilière.
- ↪ Livraison à soi- même de Construction (LSMC).

#### **2- Exonérations :**

- ↪ LSM Construction Avec droit à déduction.

### III) Règles d'assiette:

#### 1- Fait générateur de la TVA :

- ↪ Travaux immobiliers.
- ↪ LSM biens immeubles :
  - Lotisseurs
  - Promoteurs immobiliers .

#### 3-Base imposable :

##### ↪ Opérations de promotion immobilière :

- Immeubles destinés à la vente (vente totale et vente fractionnée)
- Immeubles destinés autre qu'à la vente :
  - ☛ LSMC
  - ☛ Régularisation LSMC en cas de cession.

##### ↪ Opérations de lotissement :

- Terrains viabilisés destinés à la vente.
- Terrains viabilisés destinés à la construction.

### IV) Déductions :

#### Déductions autorisées :

- LSM bien immeuble.

##### ↪ Remboursement au titre des opérations de construction :

- Logement à Faible Valeur Immobilière [L.A.F.V.I].
- LSMC

## IV – La Fiscalité Locale Immobilière

**I) Taxe professionnelle** : (Assiette, exonérations, taux, obligations, déclarations, Sanctions et prescription).

**II) Taxe d'habitation** : -Idem-

**III) Taxe de services communaux** : -Idem–

IV) Taxe sur Terrain urbain non bâti

V) Taxe sur les opérations de constructions

VI) Taxe sur les opérations de lotissement

## **V – Les Droits d’Enregistrement** **[D.E Immobiliers]**

I) Conventions imposables

II) Exonérations

III) Règles d’assiette, liquidation des droits, recouvrement, Contrôle Fiscal et Prescription

## **VI – La Contribution Sociale de Solidarité** **sur L.A.S.M.C / HP** **[C.S.S]**

❖ Contribution sociale de solidarité « C.S.S » / LASMC / Habitations personnelles

# LA FISCALITÉ DES OPERATIONS IMMOBILIÈRES

## CAS PRATIQUES

### I – L' Impôt sur les Sociétés **[I.S Immobilier]**

#### Cas n°1 :

- ➔ Détermination du coefficient de prépondérance Immobilière « **S.P.I** ».

#### Cas N°2 :

- ➔ Cas d'une société immobilière transparente « **S.I.T** ».

#### Cas n°3 :

- ➔ Cas d'un promoteur immobilier installé à Casablanca réalisant des logements sociaux et d'autres logements normaux

#### Cas n°4 :

- ➔ Cas d'une Société de Gestion des Résidences Immobilières de Promotion Touristiques « **R.I.P.T** » (cas d'exonération totale).

#### Cas n°5 :

- ➔ Cas d'une Société de Gestion des Résidences Immobilières de Promotion Touristiques « **R.I.P.T** » (cas d'imposition au taux réduit de 17,5%).

## II – L' Impôt sur les Revenus [I.R Immobilier]

### Cas n°6 :

- ➔ Promoteur immobilier (PP) :
  - RP logements sociaux exonérés
  - Logements non exonérés
  - RF

### Cas n°7:

- ➔ Revenus fonciers

### Cas n°8 :

- ➔ IR / Profits foncier
  - Cession d'un bien immeuble

### Cas n°9 :

- ➔ Cession d'actions des SPI cotées ou non cotées

### Cas n°10 :

- ➔ IR / Profits fonciers
  - Cas pratique de cession d'un terrain non bâti
    - ✦ Taux 30%
    - ✦ Taux 20%
    - ✦ Taux 25%

### Cas n°11 :

- ➔ Cession d'un bien immeuble dont le prix d'achat a été redressé par l'AF

## **III – La Taxe sur la Valeur Ajoutée** **[T.V.A Immobilière]**

### **Cas n°12:**

➤ L S M d'une unité industrielle

### **Cas n°13 :**

➤ Cession fractionnée d'un bien immeuble et Détermination de la quote part de terrain (Q.P.T) et de la T.V.A.

### **Cas n°14 :**

➤ Cas de taxation des opérations de Lotissement .

## **IV – La Fiscalité Locale Immobilière**

### **Cas n°15 :**

➤ La Taxe Professionnelle « T.P ».calcul, déclaration et contrôle.

### **Cas n°16 :**

➤ Calcul de la « T.H » et de la « T.S.C ».

### **Cas n°17:**

➤ Calcul des droits dus au titre de la « T.T.N.B».

### **Cas n°18 :**

➤ Taxe sur les opérations de construction

### **Cas n°19:**

➤ Taxe sur les opérations de lotissement

## V – Les Droits d’Enregistrement[D.EImmobiliers]

### Cas n°20 :

➔ Constitution de société immobilière

### Cas n°21 :

➔ Cession des droits sociaux « S.P.I »

### Cas n°22:

➔ Augmentation de capital

## VI – La Contribution Sociale de Solidarité « sur L.A.S.M.C / HP » [C.S.S]

### Cas n°23 :

➔ Contribution Sociale de Solidarité sur / LASMC d’Habitations personnelles

Cabinet d’expertise comptable  
et de formation



Mohamed CHORFI

**Cabinet d’Expertise Comptable et de Formation**

**Mohamed CHORFI [CM2F]**

[www.cabinetchorfi.com](http://www.cabinetchorfi.com)

Tél: 05.22.24.64.65 / 05.22.24.65.71

GSM: 06.61.14.88.03

[m.chorfi47@gmail.com](mailto:m.chorfi47@gmail.com)

[m.chorfi47@yahoo.fr](mailto:m.chorfi47@yahoo.fr)

Cabinet d’expertise comptable  
et de formation



Mohamed CHORFI