



**EXPERT – COMPTABLE  
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**LES PRINCIPALES MODIFICATIONS INTRODUITES  
PAR LA LF 2017 EN FISCALITE IMMOBILIERE  
(IS/IR/TVA/DE) LOTISSEMENT, PROMOTION  
IMMOBILIERE, IR/PF**

**DATE : LE 17 Octobre 2017**

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

- ➔ **Institution d'un régime fiscal spécifique applicable aux Organismes de Placement Collectif Immobilier [ O.P.C.I ] « Art 6-I-A-31°, C-1° et 2° et 7-XI » ;**
- ➔ **Institution d'une neutralité fiscale en faveur des contribuables (professionnels) qui procèdent à l'apport de leurs biens immeubles à un O.P.C.I. (Cl 2) [ Art 247-XXVI-A du CGI ] ;**

- **Etalement d'imposition des subventions d'investissement sur une durée de 10 exercices pour l'acquisition de terrains pour la réalisation des projets d'investissement [ Art 9-II du CGI ] ;**
- **Institution d'un régime de neutralité fiscale pour les opérations de cessions et de rétrocession d'immeubles figurant à l'actif réalisées dans le cadre de contrat de ventre à réméré entre professionnels (E/ses) [ Art 9-I-C-1°, III et 9 Bis du CGI ] ;**
- **Institution d'une neutralité fiscale pour les opérations de transfert des biens d'investissement entre les membres d'un groupe de sociétés [ Art 20-bis et 161 bis-I du CGI ] ;**

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

- **Clarification du principe relatif à la taxation des locations de locaux meublés ou garnis ou équipés pour un usage professionnel [ Art 89-I-10°-a et 96-9° du CGI ] ;**
- **Nouvelle définition des promoteurs immobiliers et clarification de l'exclusion du champ d'application de la TVA les personnes soumises à la contribution sociale de solidarité sur livraison à soi-même d'Habitation personnelle [ Art 89-II-5° du CGI ] ;**
- **Taxation des opérations de constructions inachevées [ Art 89-II-5° du CGI ] ;**
- *Exonération de la TVA des nouveaux projets d'investissement pendant 36 mois au profit des entreprises déjà existantes dans le cadre d'une convention d'investissement conclue avec l'Etat dont le montant est  $\geq 100$  Millions de DH [ Art 92-I-6° du CGI ] ;*
- *Simplification des conditions d'exonération du logement social [ Art 93-I-A-3° du CGI ] ;*

- *Précision de la définition du co-indivisaire pouvant bénéficier de l'exonération du logement social [ Art 93-I-A-3° du CGI ] ;*
- *Clarification de la base imposable en cas de cession d'un bien immeuble non-inscrit dans un compte d'immobilisation dans le cadre de l'opération de L.A.S.M.C [ART 96-4° du CGI] ;*
- *Modification du dispositif régissant la conservation des biens d'investissement [ Art 101-3°, 102 et 104-II-2° du CGI ] ;*

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

- *Institution d'une neutralité fiscale en matière des profits fonciers le retrait de réméré portant sur des biens immeubles et la restitution de l'IR/PF payé spontanément par le cédant lors de la vente à réméré en cas de rachat desdits immeubles [ Art 62-III et 241 bis-II du CGI ] ;*
- *Neutralité fiscale (IR/PF) pour les opérations d'apport de biens immeubles effectué par une personne physique (particulier) du patrimoine privé à l'actif immobilisé d'une société (IS/IR) [ Art 161 Bis-II, 83-II, 181-II et 232-VIII-16° du CGI ] ;*
- *Institution d'une neutralité fiscale en faveur des contribuables (particulier) qui procèdent à l'apport de leurs biens immeubles à un O.P.C.I. (Cl 2) [ Art 247-XXVI-B du CGI ] ;*

# Les Droits d'enregistrement [DE /Immobilier]

- *Harmonisation du traitement fiscal des acquisitions de terrains; [ART 133-I et 127-I-A]; [ 6% et 4% → 5% ]*
- *Institution du traitement fiscal à appliquer aux actes réalisés dans le cadre de la « VEFA » [ ART 135] [ Doit Fixe 200 DH ] ;*
- *Institution de l'obligation pour les notaires d'accomplir la formalité d'enregistrement par procédé électronique [ART 137-I] ;*
- *Exonération de certains actes réalisés par les Organismes de Placement Collectif Immobilier (O.P.C.I) [ART 129-IV]*
- *Traitement fiscal des opérations de restructurations des groupes de sociétés. [ART 135-I] → DF 1 000 DH ;*
- *Traitement fiscal des opérations d'apport de patrimoine [ ART 135-I et 161 ter ] → DF 1 000 DH ;*

-----  
**Cabinet d'Expertise Comptable et de Formation**

**Mohamed CHORFI [CM2F]**

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

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

Tél: 05.22.24.64.65 / 05.22.24.65.71

GSM: 06.61.14.88.03/ 06.10.13.21.06

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

[cabinetchorficm2f@gmail.com](mailto:cabinetchorficm2f@gmail.com)

Cabinet d'expertise comptable  
et de formation



Mohamed CHORFI  
06 61 14 88 03