Fiscalité internationale : acquisitions, cessions et transmissions (dans les relations franco-marocaines)

INTERVENTION PRESENTE PAR :

MAITRE JAMAL MOHADA
Notaire à Marrakech, MAROC

جمال مهدا
JAMAL MOHADA
ⵊⴰⵎⴰⵍ ⵎⵓⵃⴰⴷⴰ

PLAN

I/Fiscalité applicable en matière de donation/succession

II/Acquisition/cession d'un immeuble au Maroc par un résident de France

III/Acquisition/cession d'un immeuble en France par un résident du Maroc

IV/Autres impôts

- Taxe de 3%
- Déclaration des avoirs détenus à l'étranger
- IFI

I/Fiscalité applicable en matière de donation-succession

A. Principes en droit interne français

B. Application de la convention Franco-Marocaine

C. Biens indisponibles

D. Succession dévolue selon la loi marocaine et héritières

E. Achat en démembrement et 751 du CGI

A. Principes de droit interne français

Article 4 B du CGI : domiciliation au sens du droit interne français

Selon **l'article 4 B du CGI,** sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France :

a. Les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;

b. Celles qui exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire (présomption de domiciliation en France pour les dirigeants des entreprises dont le siège est situé en France et qui y réalisent un chiffre d'affaires annuel supérieur à 250 millions d'euros) ;

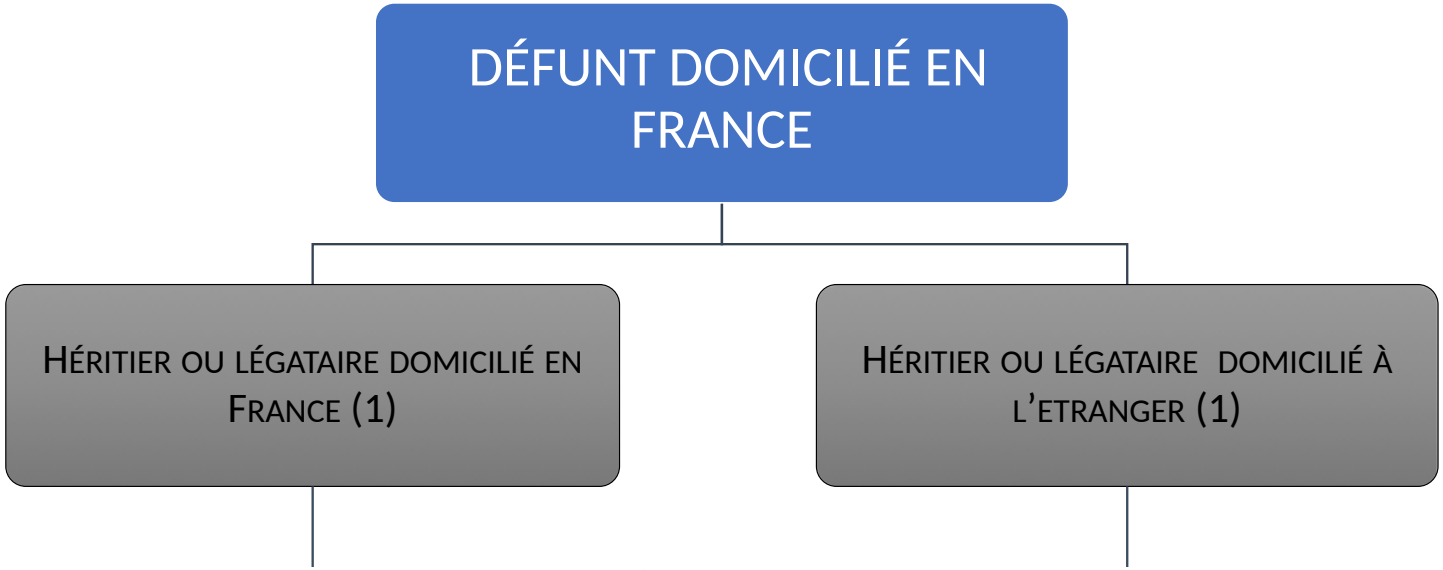
c. Celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques.

Remarque : Sont également considérés comme ayant leur domicile fiscal en France les agents de l'Etat, des collectivités territoriales et de la fonction publique hospitalière qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus.

Tableau récapitulatif des différents cas prévus à l’article 750 ter du CGI

Domicile fiscal		Donateur ou défunt	
au sens de l'article 4 B du CGI		FRANCE	ETRANGER
Héritier, légataire ou donataire	FRANCE	Patrimoine mondial taxable en France (CGI art. 750 ter, 1°) - Tous les biens français ou étrangers du donateur ou du défunt sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit en France - Imputation des droits éventuellement acquittés hors de France sur les biens étrangers (CGI, art. 784 A)	Part mondiale reçue taxable en France (CGI art. 750 ter, 3°) - Tous les biens français ou étrangers reçus par l'héritier, le donataire ou le légataire **domicilié en France et pendant au moins six ans dans les dix dernières années** sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit en France - Imputation des droits éventuellement acquittés hors de France sur les biens étrangers (CGI, art. 784 A)
	ETRANGER	Patrimoine mondial taxable en France (CGI art. 750 ter, 1°) - Tous les biens français ou étrangers du donateur ou du défunt sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit en France - Imputation des droits éventuellement acquittés hors de France sur les biens étrangers (CGI, art. 784 A)	Patrimoine français taxable en France (CGI art. 750 ter, 2°) - Seuls les biens français sont taxables en France

En l'absence de convention fiscale



PATRIMOINE MONDIAL TAXABLE EN FRANCE

(Art 750 ter 1er)

Tous les biens du défunt sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit (DMTG) en France (2)

PATRIMOINE MONDIAL TAXABLE EN FRANCE

(Art 750 ter 1er)

Tous les biens du défunt sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit (DMTG) en France (2)

DÉFUNT DOMICILIÉ A L'ETRANGER

HÉRITIER OU LÉGATAIRE DOMICILIÉ EN FRANCE (1)

PART MONDIALE REÇUE TAXABLE EN FRANCE

(Art 750 ter 3°)

Tous les biens français ou étrangers reçus par l'héritier ou le légataire domicilié en France pendant au moins 6 ans dans les 10 dernières années sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit (DMTG) en France (2)

HÉRITIER OU LÉGATAIRE DOMICILIÉ À L'ETRANGER (1)

PATRIMOINE FRANÇAIS TAXABLE EN FRANCE

(Art 750 ter 2°)

Seuls les biens français sont taxables en France

Elimination de la double imposition

En l'absence de convention internationale, le droit interne français lui-même permet d'éliminer, en totalité ou en partie, les éventuelles doubles impositions.

L'article 784 A du CGI prévoit ainsi que, dans les cas définis au 1° et 3° de l'article 750 ter du CGI, le montant des droits de mutation à titre gratuit acquitté hors de France est imputable sur l'impôt exigible en France.

ÉLIMINATION DES DOUBLES IMPOSITIONS CGI, ART. 784 A

		Défunt ou donateur	
		Résident de France	Non-résident de France
Héritier ou légataire	Résident de France	CGI art. 750 ter 1 Imposition des biens mondiaux Imputation en France des droits étrangers sur les biens étrangers	CGI art. 750 ter 3 Imposition des biens mondiaux Règle des 6 ans au cours des 10 dernières années Imputation en France des droits étrangers sur les biens étrangers
	Non-résident de France		CGI art. 750 ter 2 Imputation des biens français uniquement

Elimination de la double imposition

Pour bénéficier de ce mécanisme d'imputation, le contribuable doit souscrire un formulaire spécial *(imprimé n°2740)* en double exemplaire et remis, accompagné des pièces justificatives *(généralement une attestation délivrée par l'administration fiscale étrangère)*, au comptable de la DGFIP qui a reçu la déclaration de succession.

Délai de Prescription applicable

Succession non déclarée ou omission :

⇒ Principe : Prescription sexennale (LPF, art. L186)

⇒ Exception : Prescription décennale (LPF, art. 181-0 A) pour les avoirs détenus à l'étranger sur des comptes bancaires, des contrats d'assurance-vie ou dans des trusts

Rappel fiscal et article 784 du CGI

Acte réalisé à l'étranger, même dressé par un notaire, n'a pas date certaine à l'égard de l'administration française (BOI-ENR-DG-20-10-20120912 n° 180)

Conséquence : donation réalisée à l'étranger non déclarée en France : rappel fiscal qui aboutit à une taxation (BOI-ENR-DMTG-10-50-50-20121119, n° 40)

B. Convention fiscale Franco-Marocaine 29 mai 1970

Article 26 : Droits d'enregistrement et droits de timbre

Seuls les droits de succession sont visés par la convention (à l'exclusion des droits de donation)

L'article 26-3 indique que « **Les valeurs mobilières marocaines dépendant de la succession d'une personne de nationalité française domiciliée au Maroc sont exonérées en France des droits de mutation par décès** ».

VMP = titres (à l'exclusion des liquidités)

Pour le reste application du droit interne des deux Etats (CGI, art. 750 ter pour la France).

Cas pratiques : quid en cas de donation de l’immeuble ?

Si l’immeuble est situé en France : taxation en France

- Soit car donateur en France (CGI, art. 750 ter 1°)
- Soit car donataire en France pendant 6 ans au moins au cours des 10 dernières années précédant le don (CGI, art. 750 ter 3°)
- Soit car le bien est en France (CGI, art. 750 ter 2°) même si donateur et donataire non-résident de France

Si l’immeuble est situé au Maroc : taxation en France

- Soit car donateur en France (CGI, art. 750 ter 1°)
- Soit car donataire en France pendant 6 ans au moins au cours des 10 dernières années précédant le don (CGI, art. 750 ter 3°)

En cas de double imposition, les droits acquittés au Maroc sur les biens marocains sont déductibles de l’impôt de donation dû en France

.

Quid en cas de donation des titres de la société qui détient l'immeuble ?

Si la société est de droit français : taxation en France

- Soit car donateur en France (CGI, art. 750 ter 1°)
- Soit car donataire en France pendant 6 ans au moins au cours des 10 dernières années précédant le don (CGI, art. 750 ter 3°)
- Soit car la société est de droit français = bien en France (CGI, art. 750 ter 2°) même si donateur et donataire non-résidents de France

Quid en cas de donation des titres de la société qui détient l’immeuble ?

Si la société est de droit marocain : taxation en France (4 cas possibles)

- Soit car donateur en France (CGI, art. 750 ter 1°)
- Soit car donataire en France pendant 6 ans au moins au cours des 10 dernières années précédant le don (CGI, art. 750 ter 3°)
- Soit car la société est détenue par le donateur ou le défunt, seul ou conjointement avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs, à hauteur de plus de la moitié des actions, parts ou droits, directement ou par l'intermédiaire d'une chaîne de participations quel que soit le nombre de personnes morales ou d'organismes interposés.

=> La valeur des immeubles ou droits immobiliers possédés indirectement est déterminée par la proportion de la valeur de ces biens ou des actions, parts ou droits représentatifs de tels biens dans l'actif total des organismes ou personnes morales dont le donateur ou le défunt détient directement les actions, parts ou droits.

Quid en cas de donation des titres de la société qui détient l'immeuble ?

Si la société est de droit marocain : taxation en France (4 cas possibles)

- Soit la société est à **prépondérance immobilière française** (+50 % des biens de la société sont des immeubles bâtis ou non bâtis situés sur le territoire français ou de droits réels immobiliers portant sur ces biens ou des titres de sociétés détenant ce type de biens)

Attention ratio $\frac{\text{Valeur des immeubles situés en France}}{\text{Valeur de la totalité des actifs français}}$ = +/- 50 %

Si le ratio est supérieur à 50%, il faut intégrer la valeur des immeubles situés en France à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total (**donc mondial et non seulement français**) de la société.

Seuls sont pris en compte les immeubles non affectés à un usage commercial, artisanal ou industriel

Quid en cas de donation des titres de la société qui détient l'immeuble ?

Actif social 20 M

Immeubles en France (non affectés à un usage commercial, artisanal ou industriel) : 8 M

Immeubles hors de France : 3 M

Actifs en France (autres) :

Immeubles affectés à un usage commercial 3 M

Liquidité 1 M

Actifs hors de France : 5 M

Calcul de la prépondérance immobilière :

Numérateur : 8 millions (valeur des immeubles non affectés situés en France)

Dénominateur :

12 millions (Actifs en France « autres » c'est-à-dire immeubles affectés à un usage commercial d'une valeur de 3 millions + les liquidités 1 million + la valeur des immeubles non affectés 8 millions).

= supérieur à 50% = parts à prépondérance immobilière qui doivent être déclarées.

Et pour déterminer ce qu'on déclare dans la déclaration de succession **on va diviser la valeur de ces immeubles sur l'actif social total de la société, soit 8 M / 20 M.**

Quid en cas de donation des titres de la société qui détient l’immeuble ?

En cas de double imposition, les droits acquittés au Maroc sur les biens marocains sont déductibles de l’impôt de donation dû en France (CGI, art. 784 A).

Même traitement en matière de succession.

Cas pratique Maroc/France/Monaco

Madame H, de nationalité française, résidente fiscale marocaine décède au Maroc. Elle laisse une maison au Maroc et des comptes bancaires à Monaco. Son unique héritier réside au Maroc.

Quel Etat est en droit de taxer la succession ?

La convention signée entre la France et le Maroc ne prévoit rien quant à ce sujet => application de l'article 750 ter 2° du CGI : aucun bien en France, en principe pas de taxation.

Quid des comptes monégasques ?

En vertu de l'article 6 de la Convention franco-monégasque du 1er avril 1950 :

- tous les autres biens laissés par un ressortissant français ou monégasque, auxquels ne s'appliquent pas les articles 2 à 5 de la convention sont imposables aux droits de succession dans les conditions suivantes :

a. Si le défunt était domicilié, au moment de son décès, dans l'un des deux Etats, lesdits biens sont imposables seulement dans cet Etat ;

b. Si le **défunt avait son domicile dans un troisième Etat**, ces biens ne pourront être imposés que dans celui des deux Etats contractants dont **il était le ressortissant au moment de son décès.**

En l'espèce, Madame H. étant domiciliée au Maroc et de nationalité française, les comptes bancaires seront taxables en France.

C. Biens Indisponibles

Textes : CGI art. 766, 1722 ter ; ann. III au CGI art. 280 et BOI-ENR-DMTG-10-40-10-40-20120912 (cf. annexe)

Pour les seuls des droits de mutation par décès (à l'exclusion des donations), les articles 766 du CGI et 280 de l'annexe III au CGI prévoient des modalités particulières d'assiette et de paiement des droits en ce qui concerne les titres, sommes, valeurs ou avoirs quelconques frappés d'indisponibilité hors de France par suite de mesures prises par un gouvernement étranger.

L'expression " avoirs quelconques " permet d'admettre que tous les biens, quelle qu'en soit la nature, entrent dans le champ d'application des textes précités.

L'indisponibilité s'entend de toute situation de fait ou de droit qui est de nature à priver le propriétaire du droit de disposer à son gré du bien qui lui appartient ; tel est le cas des mesures de séquestre, de blocage, de contrôle des changes, lorsqu'il en résulte une impossibilité pour le propriétaire de rapatrier les capitaux.

Il appartient au redevable de justifier de l'existence de la mesure qui rend le bien indisponible.

Les biens dont l'indisponibilité est justifiée, sont portés pour mémoire dans la déclaration souscrite en France en vue de la perception des droits de mutation par décès.

C. Biens Indisponibles

Ultérieurement, les successibles sont tenus de souscrire une déclaration complémentaire dans le délai de neuf mois à compter :

- ou bien, de la date à laquelle lesdits biens, ou leur représentation, c'est-à-dire en cas de dépossession, l'indemnité ou la contrepartie reçue par eux, sont devenus disponibles ;

- ou bien, de la date à laquelle ces biens ont fait l'objet d'une vente, d'une cession ou d'un transfert volontaire ou forcé.

Les biens sont évalués à leur valeur au jour de la cessation de l'indisponibilité ou à la date de leur aliénation. Il est fait abstraction des fruits, intérêts, dividendes ou autres produits échus postérieurement à l'ouverture de la succession.

Lorsque les biens ou leur représentation ne deviennent disponibles ou ne font l'objet d'une vente, d'une cession ou d'un transfert que pour partie, seule cette partie fait l'objet de la déclaration complémentaire et les droits ne deviennent exigibles qu'à due concurrence.

Les droits sont liquidés selon le tarif et d'après les règles applicables à la date d'ouverture de la succession et doivent être acquittés au moment du dépôt de la déclaration complémentaire (ancienne D. adm. 7 G-2312 n° 33, 20 décembre 1996).

Exemple : comptes bancaires marocains

D. Succession dévolue selon la loi marocaine et héritières

En France, lorsqu'une héritière se voit attribuer des droits en application du droit français, elle est susceptible d'acquitter des droits de succession.

Or, il n'est pas certain qu'elle puisse, en pratique, se voir attribuer lesdits biens au Maroc.

A ce jour, la loi fiscale française ne prévoit pas de règles permettant à l'héritière d'échapper à une taxation en France.

- Peut-on utiliser le principe applicable aux biens indisponibles (cf. supra) ?
- Peut-on considérer que par principe, elle n'a pas à acquitter des droits sur un bien dont elle ne sera pas propriétaire ?

E. 751 du CGI : achat d’un immeuble en France

Un résident Marocain achète l’usufruit d’un bien immobilier, son fils achète la nue-propriété du même bien.

Au décès, application de l’article 1133 du CGI, exonération des droits de succession sur l’extinction de l’usufruit.

Attention à l’article 751 du CGI : présomption de propriété de l’usufruitier si le nu-propriétaire ne peut pas prouver qu’il a financé la nue-propriété.

751 du CGI : achat d’un immeuble en France

Le nu-propriétaire doit pouvoir prouver qu’il :

- qu’il disposait des fonds nécessaires à l’achat (mention dans l’acte d’acquisition),

- qu’il a financé la nue-propriété du bien avec un prêt et que c’est lui qui a remboursé le prêt avec ses revenus/économies…

- qu’il a financé la nue-propriété du bien avec des fonds qui lui ont été transmis avant le décès. Dans ce cas, le don doit avoir date certaine en France avant l’acquisition et il convient de rappeler dans l’acte d’acquisition que la nue-propriété est acquise avec les fonds issus du don. Le don doit être consenti plus de trois mois avant le décès de l’usufruitier.

- Acquisition de la nue-propriété du bien via une société : pas de présomption de l’article 751 du CGI sauf fraude.

Impôts directs : Plus-value, revenus fonciers, dividendes

- Présentation des différentes impositions directes en cas d’acquisition d’un immeuble de manière directe ou via une société.

II/ Achat/vente d’un immeuble au Maroc par un résident de France

1. Directement

- **Revenus fonciers** : taxation au **Maroc** (conv. Art. 9 : Les revenus des biens immobiliers, y compris les bénéfices des exploitations agricoles et forestières, ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés), mais la **France** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1).

- **Plus-value** : taxation au **Maroc** en application de l’article 24-1 de la convention (taxation par l’Etat dans lequel le bien se situe). Mais la **France** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1) : a priori article dénué de portée puisque la plus-value immobilière en France n’est pas taxable au taux de l’IRPP mais fait l’objet d’un taux propre : évolution de la loi française alors que la convention a été écrit antérieurement.

2. Via SCI IR de droit français

- **Taxe de 3% :** non, car l’immeuble est situé au Maroc

- **Revenus fonciers :** taxation au **Maroc** (conv. Art. 9 : Les revenus des biens immobiliers, y compris les bénéfices des exploitations agricoles et forestières, ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés), mais la **France** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1). Taxation au nom des associés.

- **Plus-value** (vente par la société) : taxation au **Maroc** en application de l’article 24-1 de la convention (taxation par l’Etat dans lequel le bien se situe). Mais la **France** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1) : a priori article dénué de portée puisque la plus-value immobilière en France n’est pas taxable au taux de l’IRPP mais fait l’objet d’un taux propre : évolution de la loi française alors que la convention a été écrit antérieurement

- **Plus-value** (cession des titres par l’associé résident de France) : si la société n’est pas à prépondérance immobilière française, taxation en **France** (CGI, art. 150-0 A, Flat taxe 30% + 4% taxe hauts revenus) en accord avec art. 24-3 de la convention.

II/ Achat/vente d’un immeuble au Maroc par un résident de France

3. Via société IS de droit français

- **Taxe de 3% :** non, car l’immeuble est situé au Maroc
- **Revenus fonciers perçus par la société:** taxation au **Maroc** (conv. art. 9 : Les revenus des biens immobiliers, y compris les bénéfices des exploitations agricoles et forestières, ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés), mais la **France** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. art. 25-1).
- **Plus-value** (vente par la société) : taxation au **Maroc** en application de l’article 24-1 de la convention (taxation par l’Etat dans lequel le bien se situe). Mais la **France** peut appliquer un taux effectif selon l’art. 25-1 de la convention : sans objet pour une société IS.
- **Plus-value** (cession des titres par l’associé résident de France) : si la société n’est pas à prépondérance immobilière française, taxation en **France** (CGI, art. 150-0 A, Flat taxe 30% + 4% taxe hauts revenus) en accord avec art. 24-3 de la convention.
- **Dividendes distribués au Résident de France** : taxation en **France** : Flat taxe 30 % + 4% si hauts revenus

4. Via une société de droit marocain :

- **Taxe de 3% :** non, car l’immeuble est situé au Maroc
- **Revenus fonciers perçus par la société:** taxation au **Maroc**
- **Plus-value** (vente par la société) : taxation au **Maroc**
- **Plus-value** (cession des titres par l’associé résident de France) : si la société n’est pas à prépondérance immobilière française, taxation en **France** (CGI, art. 150-0 A, Flat taxe 30% + 4% taxe hauts revenus) en accord avec art. 24-3 de la convention (En principe, taux effectif au **Maroc** si le droit interne impose ce type de cession : conv. Art. 25-1).
- **Dividendes** distribués au Résident de **France** : taxation en France (conv. Art. 13-1 : Flat tax 30 % + 4% si hauts revenus), prélèvement au taux max. de 15 % au **Maroc** (conv. Art. 13-3). Double imposition éliminée par crédit d’impôt égal à 25 % (conv. Art. 25-3 a).

III/ Achat/vente d’un immeuble en France par un résident du Maroc

1. Directement :

- Revenus fonciers : taxation en **France** (conv. Art. 9 : Les revenus des biens immobiliers ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés), mais le **Maroc** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1).

Plus-value : prélèvement de l’article 244 bis A du CGI en **France**: taux de 36,2 % (diverses exonérations notamment abattement pour durée de détention : impôt égal à 0 au bout de 30 ans de détention + 6% taxe sur les PV immobilières élevées) en application de l’article 24-1 de la convention (taxation par l’Etat dans lequel le bien se situe). Mais le **Maroc** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1).

2. Via SCI IR de droit français

- **Taxe de 3% :** oui par principe mais exonération possible
- **Revenus fonciers :** taxation en **France** (conv. Art. 9 : Les revenus des biens immobiliers ne sont imposables que dans l'Etat où ces biens sont situés), mais le **Maroc** conserve le droit de calculer l'impôt au taux correspondant à l'ensemble des revenus imposables d'après sa législation : taux effectif d’imposition : conv. Art. 25-1). Taxation au nom des associés.
- **Plus-value** (vente par la société) : taxation en **France** en application de l’art. 24-1 de la convention (taxation par l’Etat dans lequel le bien se situe). Pour le Maroc ?
- **Plus-value** (cession des titres par l’associé résident marocain) : taxation au **Maroc** (conv. Art. 24), car les parts de SCI sont des biens mobiliers (sauf titres de sociétés d’attribution ou de copropriété : auquel cas taxation en France : CGI, 244 bis A et conv. Art. 9).

III/ Achat/vente d’un immeuble en France par un résident du Maroc

3. Via société IS de droit français

- **Taxe de 3% :** par principe mais exonération possible
- **Revenus fonciers perçus par la société:** taxation en **France**.
- **Plus-value** (vente par la société) : taxation en **France**, au taux de l’IS soit 25% (ou 15% pour les PME jusqu’à 42 500 € de bénéfices).
- **Plus-value** (cession des titres par l’associé résident du Maroc) : taxation au **Maroc** en accord avec art. 24-3 de la convention (que la société soit à prépondérance immobilière française ou non).
- **Dividendes distribués au résident du Maroc** : taxation au **Maroc,** prélèvement à la source de 15 % en **France** sauf si réellement imposable au Maroc et que le bénéficiaire est le bénéficiaire effectif.

4. Via une société de droit marocain :

- **Taxe de 3% :** par principe mais exonération possible
- **Revenus fonciers perçus par la société:** taxation en **France** au taux de l’IS soit 25% (ou 15% pour les PME).
- **Plus-value** (vente par la société) : taxation en **France** via art. 244 bis A du CGI au taux de 25%**,** (conv. art. 24, avec taux effectif au Maroc le cas échéant)**.** Le prélèvement s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de cette plus-value au titre de l'année de sa réalisation.
- **Plus-value** (cession des titres par l’associé résident au Maroc) : taxation au **Maroc** en accord avec art. 24-3 de la convention (que la société soit à prépondérance immobilière française ou non).
- **Dividendes** distribués au résident du Maroc : taxation au Maroc (conv. Art. 13-1).

Vente et représentant accrédité

Dans les cas où le résident marocain cède :

- un bien immobilier en France (ou un droit),

- des titres de sociétés Françaises (IR ou IS) à prépondérance immobilière française,

Ou si une société relève de l'IR cède l'immeuble

Il est nécessaire de désigner un représentant accrédité en France pour acquitter l'impôt de plus-value (exception, la quote-part du prix de cession est inférieur ou égale à 150 000 €, le bien est détenu depuis plus de 30 ans, cession de l'ancienne résidence principale si l'exonération prévue au 1 du I de l'article 244 bis A du CGI s'applique.

En cas de cession par une société relevant de l'IR en France, le seuil de 150000 € s'apprécie en additionnant la quote-part de prix revenant à chaque associé non-résident.

IV/Autres impôts

- Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- Taxe de 3%
- Déclaration des avoirs détenus à l’étranger

Impôt sur la Fortune Immobilière : IFI

Depuis le 1er janvier 2018

L'article 964 du CGI détermine le fait générateur, le champ d'application de l'IFI et fixe les règles de territorialité.

- L'IFI est un impôt annuel
- Les conditions d'assujettissement s'apprécient au 1er janvier de chaque année d'imposition.
- Il est dû par les personnes physiques dont la valeur du patrimoine net taxable est supérieure au seuil d'imposition fixé à l'article 964 du CGI, soit 1,3 M€.

IFI : Champ d’application

- Le patrimoine net taxable s'apprécie différemment selon que les personnes sont ou non domiciliées en France.

- Le domicile fiscal s’entend au sens de l'article 4 B du CGI suivant les mêmes critères qu'en matière d'impôt sur le revenu.

- Toutefois, à la différence de ce dernier, la domiciliation s'apprécie au 1er janvier de la période d'imposition, et non sur l'année.

IFI : Champ d’application

Par ailleurs, les dispositions relatives à l'IFI s'appliquent sous réserve des conventions internationales.

La convention franco-marocaine ne prévoit rien en la matière

IFI : Principe de taxation

Différence de taxation entre résidents (au sens de l'article 4 B du CGI) et non-résidents :

- les personnes physiques **ayant leur domicile fiscal en France**, à raison de leurs biens et droits immobiliers situés en France ou hors de France ;
- les personnes physiques **n'ayant pas leur domicile fiscal en France**, à raison de leurs biens et droits immobiliers, détenus directement et indirectement, situés en France métropolitaine et dans les départements et régions d'outre-mer (BOI-PAT-IFI-10-20-30).

IFI : Quels biens ?

- **Biens et droits immobiliers détenus directement situés en France**
- **Biens et droits immobiliers détenus indirectement situés en France**

L'article 964 du CGI précise que les personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France sont imposées sur les parts ou actions de sociétés ou d'organismes mentionnées au 2° de l'article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

IFI : Détention indirecte par un non-résident

L’actif de la société ou de l’organisme, dont le redevable détient des parts ou actions, à prendre en compte est constitué :

- des immeubles bâtis ou non bâtis situés sur le territoire français ou des droits immobiliers portant sur ces biens (usufruit, nue-propriété, droit d’usage, etc.), donnés ou non en location ;

- des titres ou des droits d’une personne morale ou d’un organisme, établi en France ou hors de France, propriétaire, directement ou indirectement, de biens ou droits immobiliers situés sur le territoire français.

Si la société ou l'organisme ne détient pas de tels biens dans son actif, le redevable n'est pas imposé sur sa participation.

IFI : Assiette et Exonérations

Les règles de détermination de l'assiette telles que prévues au 2° de l'article 965 du CGI sont les mêmes que pour les résidents.

Exemple : une personne physique non domiciliée en France qui détient moins de 10 % du capital et des droits de vote d'une société ayant pour activité une activité commerciale, propriétaire d'un immeuble situé en France ne sera pas soumise à l'IFI sur la valeur des parts ou actions de cette société (sauf exception cinquième alinéa du 2° de l'article 965 du CGI).

La valeur imposable des parts ou actions est déterminée dans les mêmes conditions que pour un résident.

IFI : Assiette et Exonérations

La personne physique qui n'a pas son domicile fiscal en France est également imposée sur les biens et droits immobiliers situés en France dont elle dispose via des modalités particulières de détention :

trust, fiducie, unités de compte de contrats d'assurance vie ou de contrats de capitalisation, crédit-bail, etc. (BOI-PAT-IFI-20-20-30-30).

IFI : exemple de taxation d’un non-résident

M. X est domicilié fiscalement au Maroc au sens du droit local (et non domicilié en France au sens de l’article 4 B du CGI).

Il est propriétaire d’un immeuble en France d’une valeur de 2 M€ (sans passif) et d’un immeuble au Maroc.

En application de l’article 965 du CGI et à défaut de convention entre les deux Etats, le résident du Maroc ne sera taxé en France, au titre de l’IFI, que sur la valeur de l’immeuble situé en France. Le bien immobilier situé au Maroc ne sera pas taxable en France.

IFI : exemple de taxation d’un résident

M. Y est domicilié fiscalement en France au sens de l’article 4 B du CGI.

Il est propriétaire d’un immeuble en France d’une valeur de 2 M€ (sans passif) et d’un immeuble au Maroc pour une valeur de 4 M€.

En application des articles 964, 1° et 965 du CGI, le résident de France sera **taxé en France**, au titre de l’IFI, sur la valeur des immeubles situés en **France et au Maroc**. Le cas échéant, la double imposition sera évitée en imputant l’impôt sur la fortune dû au Maroc en application de l’article 980 du CGI. Toutefois, à notre connaissance, il n’existe pas d’impôt sur le patrimoine au Maroc.

Quelques points d’attention : Financement et Passif

Seules les dettes afférentes aux dépenses visées aux 1° à 5° du I de l'article 974 du CGI sont déductibles pour le calcul de l’assiette imposable à l’IFI.

Pour être admise en déduction, la somme empruntée doit donc avoir été effectivement utilisée pour la réalisation de ces dépenses limitativement énumérées.

Quelles que soient les mentions du contrat de prêt, le contribuable doit donc être en mesure de démontrer que les sommes en cause, déduites de l'actif immobilier imposable, ont été exclusivement affectées à ces dépenses.

Les prêts *in fine* ayant servis à acquérir un actif immobilier imposable à l’IFI, ou utilisés pour la réalisation de travaux sur ce type de bien, sont potentiellement déductibles de l’IFI (BOI-PAT-IFI-20-40-10 § 150).

En revanche, les prêts contractés par un particulier pour l’acquisition d’actif non immobilier ou non imposable à l’IFI ne sont pas déductibles à l’IFI.

Limitation de déduction du passif peu ou prou similaire pour les sociétés (CGI, art. 973)

Non résident et LMP

Principe :

Les biens affectés à l'activité de loueur en meublé sont compris dans l'assiette de l'IFI car il s'agit d'une activité de gestion de son propre patrimoine immobilier (CGI art. 966)

Exception : Exploitation directe par le propriétaire

- Exonération pour les personnes physiques des biens ou des droits immobiliers affectés à l'activité si les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies (CGI art. 975 V) :
- - elle réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles dans le cadre de cette activité ;
- - elle retire de cette activité plus de 50 % des revenus (revenus nets et non recettes) à raison desquels son foyer fiscal auquel il appartient est soumis à l'IRPP dans les catégories des traitements et salaires, BIC, BA, BNC, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI (Rép. min FRASSA, n°01406, JO Sénat 17 mai 2018, les pensions de retraite ne sont pas prises en compte)

L'activité doit-elle correspondre à l'exercice d'une véritable profession ?

Non résident et LMP

Exonération si les titres de la société sont considérés comme des biens professionnels :

- Activité professionnelle à titre principal et de manière effective si société soumise à l'IR (CGI art. 975 II)
- Fonction de direction effective (et rémunérée) si société soumise à l'IS, participation minimale de 25 % (SARL ou SA) sauf si participation supérieure à 50 % de la valeur brute du patrimoine (CGI art. 975 III)
- Exonération à hauteur de la participation
- - Locaux mis à la disposition de la société par une personne physique : détention directe ou indirecte

Obligations déclaratives

Principe : l'IFI est recouvré selon les modalités prévues à l'article 1658 du CGI et acquitté dans les conditions prévues au 1 de l'article 1663 du CGI et sous les mêmes sûretés, privilèges, garanties et sanctions que l'impôt sur le revenu.

Date :

- Fait générateur : patrimoine immobilier au 1er janvier de l'année

- Date de souscription : en même temps que la déclaration d'IRPP (mai/juin)

Type de déclaration : BOI-PAT-IFI-50-10-20 n°20

- 2042-IFI si le non-résident dispose de revenus de source française

- 2042-IFI-COV-K (CERFA n° 15864) à défaut de revenus de source française

Lieu :

- pour les résidents de la Principauté de Monaco doivent adresser leur déclaration au service des impôts des particuliers (SIP) de Menton.

- pour les autres personnes, dont le domicile est situé hors de France, le bureau compétent est le SIP non-résidents.

Prescription : triennale si sous-évaluation par exemple (art. L 180 du LPF) ou sexennale si omission ou non déclaration (art. L 181 du LPF) voire décennale pour les avoirs détenus à l'étranger (art. L 181-0 A du LPF)

Sanction : intérêt et majoration 10 % (ou majoration 40 % si taxation d'office notamment, en cas de défaut de désignation d'un représentant en France pour les non-résidents hors EEE : art. L72 A du LPF)

Taxe de 3%

Quel est le champ d'application de la taxe ?

La taxe de 3% vise les **entités juridiques françaises ou étrangères**, disposant ou non de la personnalité morale qui détiennent, directement ou indirectement, un immeuble situé en France au 1er janvier de l'année. Cette taxe est codifiée aux articles 990 D, 990 E, 990 F et 990 G du CGI.

Elle est assise sur la **valeur vénale des immeubles possédés en France** (mais également usufruit, nue-propriété, droit d'usage).

Les **dettes**, en particulier les emprunts contractés pour l'acquisition des immeubles, **ne sont pas déductibles** de l'assiette de la taxe.

Exemple : une SCI de droit français qui détient un immeuble en France est donc dans le champ d'application de la taxe, au même titre qu'une société de droit étranger (société de droit marocain qui détiendrait un immeuble en France).

En pratique, un certain nombre d'exception permet d'être exonéré du paiement de la taxe mais le champ d'application reste très large.

Taxe de 3%

Exonération pour :

- Organisations internationales, États souverains et leurs subdivisions politiques et territoriales, personnes morales, organismes et institutions comparables qu'ils contrôlent majoritairement
- Entités juridiques qui ne sont pas considérées comme à prépondérance immobilière (Actifs immobiliers français, détenus directement ou par entité interposée, dont la valeur vénale représente moins de 50 % de la valeur vénale de l'ensemble de ses actifs français détenus directement ou indirectement, sauf biens affectés à leur propre activité professionnelle, autre qu'immobilière)
- Entités juridiques dont les actions, parts ou autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé et filiales dont le capital est détenu entièrement par ces entités

Taxe de 3%

Pour les entités ayant leur siège au Maroc :

- Entités juridiques dont la quote-part du ou des immeubles situés en France ou des droits réels détenus directement ou indirectement portant sur ces biens est inférieure à 100 000 € ou à 5% de la valeur vénale desdits biens ou autres droits (CGI, art. 990 E, 3°-a)

- Entités juridiques instituées en vue de gérer des régimes de retraite et leurs groupements, entités juridiques reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée, dont l'activité ou le financement justifie la propriété des immeubles ou droits immobiliers (CGI, art. 990 E, 3°-b)

- Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV), fonds de placement immobilier (FPI) et entités étrangères soumises à une réglementation équivalente dans l'État ou le territoire dans lequel elles sont établies (CGI, art. 990 E, 3°-c)

- Entités juridiques qui respectent certaines obligations déclaratives ou qui prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, un certain nombre de renseignements (CGI, art. 990 E, 3°-d)

Détention de compte en France ou au Maroc pour un non-résident

- Si un résident de France détient des avoirs financiers à l'étranger au 1er janvier de l'année (comptes bancaires, contrats d'assurances ou avoirs dans des trusts), il doit les déclarer à l'administration française (CGI, art. 1649 A, AA et AB).
- A défaut, une amende de **1 500 €** par compte non déclaré est due. La prescription est décennale (LPF art. L 169).
- En outre, le titulaire des comptes ou le bénéficiaire de la procuration est considéré comme ayant perçu des revenus imposables soumis à l'impôt sur le revenu. Un intérêt de retard (au taux de 0,2 % par mois depuis le 1er janvier 2018) ainsi qu'une **majoration de 80 %** est applicable, non cumulable avec l'amende prévue ci-dessus.
- **Cette majoration ne peut pas être inférieure à l'amende précitée.**

Echange Automatique d'Informations (EAI)

- Le Maroc et la France sont des pays qui appliquent l'échange automatique d'informations sur les comptes financiers en matière fiscale (comme 82 autres pays).

- Le Maroc a adhéré à la liste le 25 juin 2019, avec application en 2022.

CONCLUSION

جمال مهدا
JAMAL MOHADA
ⵊⵓⵎⴰⵍ ⵎⵓⵃⴰⴷⴰ

MERCI A TOUS POUR VOTRE ATTENTION