

NOM OU RAISON SOCIALE DU PROMOTEUR

CONVENTION RELATIVE AUX AVANTAGES
ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS POUR
LA REALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

CONVENTION

établie dans le cadre des articles 92 (I- 28°), 93- I et 247- XVI du Code Général des Impôts, tels que modifiés et complétés, de l'article 7 bis de la loi de finances n° 48-09 pour l'année budgétaire 2010, tel que modifié par l'article 11 de la loi de finances n° 22-12 pour l'année budgétaire 2012 et des articles 6 et 41 de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, tels que modifiés et complétés.

Entre les soussignés :

L'Etat marocain, représenté par :

- le Ministre de l'Economie et des Finances ;
- le Ministre de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Ci-après dénommé l'Etat, d'une part,

Et

Nom et prénom, qualité, nationalité, adresse, numéro d'identification fiscale, s'il s'agit d'une personne physique.

Dénomination et forme juridique de la société, capital social, siège social, représentant légal et numéro d'identification fiscale, s'il s'agit d'une personne morale.

Ci-après dénommé le promoteur immobilier, d'autre part.

Préalablement à l'établissement de la présente convention, il est exposé ce qui suit :

Dans le cadre de la politique mise en œuvre par le Gouvernement de SA MAJESTE LE ROI en vue de réduire le déficit dans le secteur de l'habitat et de promouvoir l'habitat social, il a été prévu des avantages fiscaux au profit des promoteurs immobiliers et des acquéreurs des logements sociaux par :

- les articles 92 (I- 28°), 93- I et 247 XVI du Code Général des Impôts, institué par l'article 5 de la loi de finances n° 43-06 pour l'année budgétaire 2007, promulguée par le dahir n° 1-06-232 du 10 hija 1427 (31 décembre 2006), tel qu'il a été modifié et complété ;
- l'article 7 bis de la loi de finances n° 48-09 pour l'année budgétaire 2010, tel que modifié par l'article 11 de la loi de finances n°22-12 précitée ;
- les articles 6 et 41 de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par le dahir n° 1-07-196 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007), tels que modifiés et complétés.

Ces avantages consistent en l'exonération des impôts, droits et taxes suivants :

- l'impôt sur les sociétés ;
- l'impôt sur le revenu ;
- les droits d'enregistrement et de timbre ;
- les droits d'inscription sur les livres fonciers ;
- la taxe professionnelle, la taxe sur les terrains urbains non bâtis et la taxe sur les opérations de construction.

Les avantages précités profitent aux promoteurs immobiliers qui s'engagent à réaliser, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat assortie d'un cahier des charges, un programme de construction de 500 unités à un prix ne dépassant pas 250.000 DH hors taxe sur la valeur ajoutée par unité de logement, sur une période n'excédant pas cinq (5) ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation de construire.

Toutefois, les promoteurs immobiliers peuvent céder au prix de vente prévu à l'article 92-I-28°, avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, au plus 10% des logements sociaux construits, aux fins de

location à des bailleurs personnes morales ou personnes physiques relevant du régime de résultat net réel.

Ceci rappelé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article premier- Le promoteur immobilier s'engage à réaliser un programme de construction de 500 logements sociaux, tels que définis par les dispositions de l'article 92 (I- 28°) du Code Général des Impôts.

Aux termes des dispositions précitées, est considéré comme logement social toute unité d'habitation dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m² et le prix de vente ne dépasse pas 250.000 dirhams, hors taxe sur la valeur ajoutée.

Article 2- Les acquéreurs de logements sociaux, tels que définis par les dispositions de l'article 92 (I- 28°) du Code Général des Impôts, auprès des promoteurs visés au préambule de la présente convention, bénéficient du montant de la taxe sur la valeur ajoutée afférente au logement social qui est versé par le receveur de l'administration fiscale au notaire sous forme d'une partie du prix égale au montant de la taxe sur la valeur ajoutée indiqué dans le contrat de vente établis sur la base du compromis de vente.

Article 3- Le compromis et le contrat de vente définitif des logements sociaux, objets de la présente convention, doivent être passés par un notaire.

Le contrat de vente définitif doit indiquer le prix de vente et le montant de la taxe sur la valeur ajoutée correspondant, ainsi que l'engagement de l'acquéreur à :

- Affecter le logement social à son habitation principale pendant une durée de quatre (4) années à compter de la date d'acquisition.

A cet effet, l'acquéreur est tenu de fournir au promoteur immobilier concerné une attestation délivrée par l'administration fiscale attestant qu'il n'est pas assujéti à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers, à la taxe d'habitation et la taxe de services communaux pour les constructions assujétiées à la taxe d'habitation.

Le propriétaire dans l'indivision soumis, à ce titre, à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux peut également acquérir ce type de logement ;

- Consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou de deuxième rang, en garantie du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée versée par l'Etat, ainsi que des amendes et pénalités prévues à l'article 191-IV du Code Général des Impôts redevables en cas de non respect des conditions susmentionnées.

Article 4- Le programme de construction objet de la présente convention ou les projets qui le constituent sont définis et décrits dans le ou les cahiers des charges correspondants visés à l'article 7 ci-après.

Article 5- Le promoteur immobilier a la charge de réaliser par ses soins ou par le biais d'entreprises de travaux ou de prestataires de service, les études et les travaux d'aménagement, d'équipement et de construction de logements sociaux, conformément aux cahiers des charges correspondants, dans le but de faciliter l'accès à la propriété desdits logements.

Article 6- Pour bénéficier des exonérations prévues par la présente convention, le promoteur immobilier doit satisfaire à ses obligations de déclaration et de paiement des impôts, droits, taxes et redevances et être en situation régulière vis-à-vis de la Caisse nationale de sécurité sociale (C.N.S.S.).

Il ne doit par ailleurs recourir pour la réalisation des travaux qu'aux entreprises assujetties à la taxe professionnelle, qui répondent à leurs obligations de déclaration et de paiement des impôts, droits, taxes et redevances et qui sont en situation régulière vis-à-vis de la C.N.S.S.

Pour la réalisation des études et le suivi des travaux, le promoteur s'engage à avoir recours aux hommes de l'art dûment autorisés à exercer au Maroc et en situation régulière vis-à-vis des textes en vigueur régissant l'exercice de leurs professions respectives.

Article 7- Le lancement de chaque projet entrant dans le cadre du programme de construction objet de la présente convention donnera lieu à l'établissement d'un cahier des charges définissant les dispositions urbanistiques, le cadre d'intervention, les dispositions et les prestations architecturales et techniques spécifiques.

Article 8- En cas de réalisation du programme visé ci-dessus en plusieurs projets, la durée de construction est étalée sur une période maximum de cinq (5) ans courant à compter de la date de la délivrance de la première autorisation de construire relative au premier projet, jusqu'à la date de la délivrance du permis d'habiter afférent au dernier projet réalisé.

Article 9- Le promoteur produira périodiquement au département chargé de l'Habitat un document relatant l'état d'avancement des travaux de construction réalisés et les indications relatives aux conditions et aux prix de commercialisation des logements sociaux.

Article 10- Pour que le promoteur puisse bénéficier, selon le cas, des avantages prévus par :

- les articles 92 (I- 28°), 93- I et 247- XVI du Code Général des Impôts, tel que modifié et complété;
- L'article 7 bis de la loi de finances n° 48-09 pour l'année budgétaire 2010, tel que modifié par l'article 11 de la loi de finances n° 22-12 précitée;
- Les articles 6 et 41 de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, tels que modifiés et complétés et sous réserve des contrôles prévus par les dispositions instituant lesdits avantages, il doit dès réception provisoire de chaque projet, demander au département chargé de l'Habitat la délivrance d'un certificat de conformité dudit projet à la présente convention et aux prescriptions du cahier des charges correspondant.

Une copie certifiée conforme dudit certificat de conformité doit être produite avec les pièces et documents visés à l'article 12 ci-après.

Article 11- Le promoteur visé à l'article premier ci-dessus bénéficie pour l'ensemble de ses actes, activités et revenus afférents à la réalisation des logements sociaux objet de cette convention, des exonérations des impôts, droits et taxes prévus au préambule de la présente convention.

Article 12- Le promoteur procédera à la tenue d'une comptabilité séparée pour le programme et, le cas échéant, pour chaque projet du programme global objet de la présente convention. Il joindra à sa déclaration du résultat fiscal et du chiffre d'affaires visée, selon le cas, aux articles 20 et 82 ou 85 et 150 du Code Général des Impôts, toutes les pièces et tous les documents et informations prévus par la loi et, notamment :

- un exemplaire de la convention et du cahier des charges en ce qui concerne la première année ;
- un état du nombre de logements réalisés dans le cadre de chaque projet, ainsi que le chiffre d'affaires y afférent ;
- un état faisant ressortir en ce qui concerne les déclarations de la taxe sur la valeur ajoutée, le chiffre d'affaires réalisé au titre des cessions de logements précités, la taxe correspondante et les taxes déductibles afférentes aux dépenses engagées au titre de la construction desdits logements ;

- le cas échéant, un état faisant ressortir le nombre de logements cédés aux fins de location, aux bailleurs visés au préambule de la présente convention et le montant du chiffre d'affaires y afférent.

Article 13- Le promoteur s'engage à afficher dans les bureaux de vente et sur les sites supports des programmes de construction les prix de cession maximaux de chaque type des logements sociaux objets de la convention et l'information indiquant que le programme bénéficie d'une aide de la part de l'Etat.

Article 14- A défaut de réalisation, dans les conditions définies par les articles 92- I- 28° et 93- I du Code Général des Impôts, de toute ou partie des programmes de construction de logements sociaux, prévus dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat :

- une sanction égale à 15% du montant de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur les chiffres d'affaires réalisés au titre de la cession desdits logements sociaux est émise par voie d'état de produit à l'encontre des promoteurs immobiliers, sans avoir recours à la procédure de rectification des bases d'imposition ;
- les impôts, droits et taxes exigibles sont émis, sans avoir recours à la procédure de rectification des bases d'imposition et sans préjudice des amendes, pénalités et majorations y afférentes.

Par dérogation aux dispositions relatives au délai de prescription propre à chaque impôt, droit, taxe l'administration peut émettre les impôts, ainsi que les amendes, les pénalités et les majorations y afférentes dont le promoteur contrevenant est redevable au cours des quatre (4) années suivant celle prévue pour la réalisation du programme de construction de logements sociaux objet de la présente convention.

De même, une amende de 15% du montant de la taxe sur la valeur ajoutée est appliquée aux bénéficiaires qui n'ont pas respecté les conditions prévues à l'article 93- I précité, assortie des sanctions pour paiement tardif prévues à l'article 208 du CGI et ce, à compter du mois suivant celui de l'encaissement du montant de la taxe sur la valeur ajoutée relatif à l'acquisition du logement social.

Par dérogation aux dispositions relatives au délai de prescription, le montant du principal de la taxe sur la valeur ajoutée, ainsi que l'amende et les sanctions précitées sont immédiatement exigibles, même si le délai de prescription a expiré.

Article 15- Dans le cas où le programme porte sur la construction à la fois de logements sociaux et de locaux d'une autre nature, l'exonération des impôts, droits et taxes n'est acquise que pour la partie réservée aux logements sociaux.

Article 16- La présente convention ne dispense par le promoteur immobilier du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et de l'obtention des autorisations exigibles y afférentes.

Article 17-Le promoteur s'engage à déposer auprès des services compétents une demande d'autorisation de construire dans un délai ne dépassant pas six (6) mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Passé ce délai, la présente convention est déclarée nulle et sans effet.

Article 18- Le promoteur bénéficie des avantages prévus par les dispositions fiscales précitées, à compter de la date de signature de la présente convention par toutes les parties contractantes.

Article 19- Les contestations nées de l'exécution de la présente convention seront de la compétence des tribunaux des Provinces ou Préfectures, lieux de réalisation des projets constituant le programme objet de la convention.

Fait à Rabat, le .../.../...

Le Ministre de l'Economie et des
Finances

Le Ministre de l'Habitat et de la
Politique de la Ville

Le Promoteur immobilier