

**OBJET** : Traitement fiscal des opérations de lotissement.

**Réponse** n°618 du 31 décembre 2009.

Par e-mail cité en référence, vous demandez à connaître le traitement fiscal applicable aux opérations de lotissement.

En réponse, j'ai l'honneur de vous faire les précisions ci-après :

**En matière de fiscalité locale**

Les opérations de lotissement sont assujetties à la taxe sur les opérations de lotissement conformément aux dispositions de l'article 57 de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, promulguée par dahir n°1-07 du 19 Kaada 1428 (30 novembre 2007) et publiée au bulletin officiel n°5584 du 25 Kaada 1428 (6 décembre 2007).

Conformément aux dispositions des articles 60, 61 et 168 de ladite loi, le taux de la taxe est fixé, selon la commune concernée, entre 3% et 5% du coût total des travaux d'équipement du lotissement, hors taxe sur la valeur ajoutée.

Aussi et conformément aux dispositions des articles 62 et 63 de la loi n° 47-06 précitée, les redevables de la taxe sont tenus de :

- déposer auprès du régisseur communal compétent une déclaration comportant :
  - le coût total estimatif des travaux d'équipement du lotissement au moment du dépôt de la demande de l'autorisation de lotir ;
  - le coût total réel des travaux précités, au moment de la délivrance du certificat de conformité.
  
- verser spontanément à la caisse du régisseur communal :
  - un acompte de 75% du montant de la taxe exigible, liquidé sur la base du coût total estimatif des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement, hors taxe sur la valeur ajoutée, au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir ;

- le solde du montant de la taxe exigible, liquidé sur la base du coût total réel desdits travaux, hors taxe sur la valeur ajoutée, après achèvement des travaux.

Par ailleurs, concernant la taxe sur les terrains urbains non bâtis (T.T.N.B), il convient de rappeler que les terrains faisant objet d'une autorisation de lotir ou de construire pour une durée de trois (3) années à compter du premier janvier de l'année qui suit celle de l'obtention de l'autorisation de lotir ou de construire sont exonérés temporairement de la T.T.N.B conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi précitée

### **En matière d'impôt sur le revenu (IR)**

Sont considérés comme revenus professionnels pour l'application de l'I.R dans les conditions de droit commun, les bénéfices réalisés par les personnes physiques et provenant de l'exercice, entre autre, des professions de promoteur immobilier, de lotisseur de terrains, ou de marchand de biens et ce, conformément aux dispositions de l'article 30-1°- b) du code général des impôts (C.G.I).

Ainsi et en vertu des dispositions de l'article précité, on entend par lotisseur toute personne qui procède à des travaux d'aménagement ou de viabilisation de terrains à bâtir en vue de leur vente en totalité ou par lot, quel que soit leur mode d'acquisition.

### **En matière de taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A)**

Conformément aux dispositions de l'article 89-4° du C.G.I précité, sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, les travaux immobiliers, les opérations de lotissement et de promotion immobilière.

Ainsi, lorsque les travaux de viabilisation sont réalisés par le lotisseur lui-même ou confiés à des entreprises de travaux immobiliers, ce dernier est assujetti à la T.V.A sur la livraison à soi même sur la base du prix de revient desdits travaux conformément aux dispositions de l'article 89-7° du Code Général des Impôts (C.G.I). A ce titre, il est en droit de bénéficier de la déduction de la T.V.A ayant grevé les travaux de viabilisation, dans les conditions prévues à l'article 101 du Code Général des Impôts.

Quant à la commercialisation des lots viabilisés, cette opération est située hors champ d'application de la T.V.A.

### **En matière des droits d'enregistrement**

Conformément à l'article **133 (I-B-4°)** du Code Général des Impôts, Sont soumis au taux réduit de **3%** :

- l'acquisition, à titre onéreux, de terrains nus ou comportant des constructions destinées à être démolies et réservés à la réalisation d'opérations de lotissement ou de construction de locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif, sous réserve des conditions suivantes :

- l'acte d'acquisition doit comporter l'engagement de l'acquéreur de réaliser les opérations de lotissement ou de construction de locaux dans un délai maximum de sept (7) ans à compter de la date d'acquisition.
- l'acquéreur doit, en garantie du paiement du complément des droits simples d'enregistrement et, le cas échéant, de la pénalité et des majorations qui seraient exigibles au cas où l'engagement visé ci-dessus n'aurait pas été respecté, fournir un cautionnement bancaire ou consentir au profit de l'Etat une hypothèque.
- le cautionnement bancaire ne sera restitué et la mainlevée d'hypothèque ne sera délivrée par l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement compétent que sur présentation, selon le cas, des copies certifiées conformes du certificat de réception provisoire, du permis d'habiter ou du certificat de conformité prévus par la loi n° 25-90 précitée relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.