

OBJET : Exonération de la TVA afférente aux biens d'investissement.
Réponse n° 152 du 2 Avril 2010

Par lettre citée en référence, vous faites part à la Direction Générale des Impôts que dans le cadre du dahir du 23 mai 2008 portant promulgation de la loi 01-07 édictant des mesures particulières relatives aux résidences immobilières de promotion touristique, des investisseurs étrangers projettent de créer des sociétés de droit marocain dont l'objet serait d'exploiter des résidences réglementées par ladite loi des biens immobiliers (hôtels, appartements, appart-hotels, villas...)

Vous précisez, que s'agissant d'une exploitation para hôtelière, ces sociétés inscriront ces biens dans un compte d'immobilisation, ouvrant droit à déduction et affecteront les biens à la location en meublé et conserveront lesdits biens pendant une période supérieure à cinq (5) ans.

Vous demandez, à cet égard, à savoir si les biens en question bénéficient de l'exonération prévue à l'article 92-I-6° du C.G.I.

En réponse, j'ai l'honneur de vous rappeler que les dispositions de la loi n° 01-07 relative aux résidences immobilières de promotion touristiques, définissent celles-ci comme étant des résidences dont les unités de logements appartenant à un ou plusieurs copropriétaires (personnes physiques ou morales) et dont un pourcentage minimal d'unités de logements, fixé par voie réglementaire ne peut être inférieur à 70% de l'ensemble du projet immobilier.

Ces copropriétaires ou acquéreurs sont des personnes physiques ou morales qui acquièrent une ou plusieurs unités de logement au sein d'une résidence immobilière de promotion touristique pour la ou les donner en location nue à une société de gestion tout en conservant, éventuellement, un droit de jouissance privatif temporaire.

La société de promotion doit s'engager dans l'acte de vente, de garantir à l'égard de l'acquéreur, l'exploitation de l'unité de logement objet du contrat, par une société de gestion pour une durée de neuf (9) ans à compter de la date du contrat de vente de la première unité de logement.

Ainsi, et conformément aux dispositions de l'article 99-2° du C.G.I, la location, par la société de gestion, des résidences immobilières de promotion touristique telles que définies par la loi 01-07, est soumise à la TVA au taux réduit de 10%.

En revanche, dans le cas d'espèce que vous évoquez dans votre lettre, concernant la location en meublé des résidences acquises par les investisseurs étrangers dans le cadre des sociétés de droit marocain, il y a lieu de vous préciser qu'étant assujettis à la TVA au taux de 20 % au titre de la location en meublé, ces investisseurs peuvent prétendre à l'exonération de la TVA pour l'acquisition desdites résidences dans le délai de 24 mois à compter du début d'activité, en vertu des dispositions combinées des articles 92-I-6° et 98 du C.G.I.