

# CHAPITRE III - TAXE D'HABITATION

## SECTION 1- CHAMP D'APPLICATION

### Article 19- Biens imposables

La taxe porte annuellement sur les immeubles bâtis et constructions de toute nature occupés en totalité ou en partie par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire ou mis bénévolement, par lesdits propriétaires, à la disposition de leurs conjoints, ascendants ou descendants, à titre d'habitation, y compris le sol sur lequel sont édifiés lesdits immeubles et constructions et les terrains y attenants, tels que cours, passages, jardins lorsqu'ils en constituent des dépendances immédiates.

Lorsque les terrains attenants aux constructions ne sont pas aménagés, ou lorsque ces aménagements sont peu importants, la superficie à prendre en considération pour la détermination de la valeur locative est fixée au maximum à cinq (5) fois la superficie couverte de l'ensemble des bâtiments.

### Article 20- Personnes imposables

La taxe est établie au nom du propriétaire ou de l'usufruitier et à défaut, au nom du possesseur ou de l'occupant.

Lorsque le propriétaire du sol est différent du propriétaire de la construction, la taxe est établie au nom du propriétaire de la construction.

En cas d'indivision, la taxe est établie au nom de l'indivision, à moins que les indivisaires ne demandent que la taxe soit établie séparément pour chacune des unités à usage d'habitation, faisant l'objet d'une utilisation distincte.

A cet effet, les intéressés doivent produire :

- un acte authentique faisant ressortir la part de chaque co-indivisaire ;
- un contrat légalisé dans lequel sont spécifiées les conditions d'affectation du bien en indivision avec l'indication du nom de chacun des occupants.

Les dispositions visées à l'alinéa précédant sont applicables dans le cas de règlement d'une succession mettant fin à l'indivision.

Dans le cas des sociétés immobilières propriétaires d'une seule unité de logement et exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés en vertu des dispositions de l'article 3-3°-a) du Code Général des Impôts, la taxe d'habitation est établie au nom de la société.

Dans le cas des sociétés immobilières visées à l'article 3-3°-b) du Code Général des Impôts, la taxe est établie au nom de chacun des associés pour chaque fraction d'immeuble ou d'ensemble immobilier pouvant faire l'objet d'une utilisation distincte.

## **Article 21- Champ territorial d'imposition**

La taxe s'applique :

- à l'intérieur des périmètres des communes urbaines ;
- dans les zones périphériques desdites communes telles que ces zones sont définies par les dispositions de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992);
- dans les centres délimités désignés par voie réglementaire ;
- dans les stations estivales, hivernales et thermales dont le périmètre de taxation est délimité par voie réglementaire.

## **Article 22 - Exonérations et réductions**

### **I- Exonérations et réductions permanentes**

#### **A- Exonérations permanentes**

Bénéficiaire de l'exonération totale permanente :

**1°-** les demeures royales ;

**2°-** les immeubles appartenant :

- à l'Etat, aux collectivités locales et aux hôpitaux publics ;
- aux œuvres privées d'assistance et de bienfaisance soumises au contrôle de l'Etat ;
- aux associations reconnues d'utilité publique lorsque dans lesdits immeubles sont installées des institutions charitables à but non lucratif ;

**3°-** les biens habous, à l'exception des biens constitués en habous de famille;

**4°-** les immeubles mis gratuitement à la disposition des institutions et organismes énumérés au 2° ci-dessus ;

**5°-** les immeubles appartenant à des Etats étrangers et affectés au logement de leurs ambassadeurs, ministres plénipotentiaires ou consuls accrédités au Maroc, sous réserve de réciprocité;

**6°-** les immeubles utilisés en tant que locaux de la mission diplomatique ou consulaire dont l'Etat accréditant ou le chef de la mission sont propriétaires ou locataires en vertu de l'article 23 de la convention de Vienne sur les relations diplomatiques;

**7°-** les immeubles appartenant à des organismes internationaux bénéficiant du statut diplomatique lorsque ces immeubles sont affectés au logement des chefs de mission accrédités au Maroc ;

**8°-** Les immeubles improductifs de revenu qui sont affectés exclusivement à la célébration publique des différents cultes, à l'enseignement gratuit ou qui ont fait l'objet d'un classement ou d'une inscription comme monuments historiques, dans les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

## **B- Réduction permanente**

Est réduit de moitié le montant de la taxe d'habitation applicable aux immeubles situés dans l'ex-province de Tanger.

## **II- Exonération temporaire**

Bénéficiaire de l'exonération temporaire, les constructions nouvelles **réalisées par des personnes au titre de leur habitation principale** pendant une période de cinq (5) années suivant celle de leur achèvement.

## **SECTION 2 - BASE IMPOSABLE**

### **Article 23- Détermination de la valeur locative**

La taxe d'habitation est assise sur la valeur locative des immeubles, déterminée par voie de comparaison par la commission de recensement prévue à l'article 32 ci-dessous.

Cette valeur locative est fixée d'après la moyenne des loyers pratiqués pour les habitations similaires situées dans le même quartier.

Lorsqu'une unité d'habitation est occupée par un ou plusieurs copropriétaires dans l'indivision et qui versent un loyer aux autres copropriétaires n'occupant pas ladite habitation, la valeur locative imposable est déterminée uniquement sur la quote-part revenant à l'occupant de l'habitation. Le montant dudit loyer est passible de l'impôt sur le revenu.

La valeur locative est révisée tous les cinq (5) ans par une augmentation de 2%.

### **Article 24- Abattement relatif à l'habitation principale**

Un abattement de 75% est appliqué à la valeur locative de l'habitation principale de chaque redevable propriétaire ou usufruitier.

Cet abattement s'applique également à la valeur locative de l'immeuble occupé à titre d'habitation principale par :

- le conjoint, les ascendants ou descendants en ligne directe au premier degré ;
- les membres des sociétés immobilières définies à l'article 3-3° du Code Général des Impôts ;
- les co-indivisaires pour le local qu'ils occupent à titre d'habitation principale ;
- les marocains résidents à l'étranger pour le logement qu'ils conservent à titre d'habitation principale au Maroc, occupé à titre gratuit par leur conjoint, leurs ascendants ou descendants en ligne directe au premier degré .

**Cet abattement n'est cumulable avec aucune autre réduction de cette taxe.**

## **SECTION 3 – LIQUIDATION DE LA TAXE**

### **Article 25- Lieu et période d'imposition**

La taxe est établie annuellement au lieu de situation des immeubles imposables compte tenu de leur consistance et de leur affectation à la date du recensement. Toutefois, lorsque pour une raison quelconque un immeuble n'est pas recensé au cours d'une année déterminée, la taxe d'habitation le concernant est établie d'après la dernière taxe émise.

Lorsqu'un immeuble est situé dans une station d'estivage, d'hivernage ou thermale, la taxe y afférente est établie même en l'absence d'occupation et la vacance ne peut être établie que dans les conditions prévues par les dispositions des articles 26-II et 31 ci-dessous.

### **Article 26- Changement de propriété et vacance d'immeuble**

I- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un changement de propriété, il est procédé, au titre de l'année qui suit, à l'imposition au nom du nouveau propriétaire :

- soit au vu de la déclaration prévue à l'article 30 ci-dessous ;
- soit d'après la déclaration du revenu global prévue à l'article 82 du Code Général des Impôts ;
- soit d'après les faits constatés par la commission de recensement prévue à l'article 32 ci-dessous.

II- Lorsqu'un local est vacant à la date du recensement soit pour cause de grosses réparations, soit parce que son propriétaire le destine à la vente ou à la location, la taxe est établie au titre de l'année de vacance.

Toutefois, le redevable peut obtenir décharge de la taxe, par suite de vacance, dans les conditions prévues aux articles 31 et 161 ci-dessous.

En cas de doute sur la vacance, la commission de recensement ou l'inspecteur des impôts qui en fait partie peut convoquer le redevable dans les formes prévues par l'article 152 ci-dessous en vue de confirmation de la vacance. Le redevable doit se présenter au service local des impôts ou faire connaître sa réponse par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception de la convocation.

La vacance est établie par tout moyen de preuve dont dispose le redevable, notamment :

- dans le cas des locaux en cours de réparation : l'état des lieux, le déménagement intégral des meubles ou la présence dans les locaux des corps de métiers chargés de la réparation ;
- dans le cas des locaux en instance d'affectation : l'enlèvement des compteurs d'eau et d'électricité.

## Article 27- Taux d'imposition

Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

Valeur locative annuelle	Taux
de 0 à 5 000 dirhams	Exonérée
de 5 001 à 20 000 dirhams	10%
de 20 001 à 40 000 dirhams	20%
de 40 001 dirhams et plus	30%

## Article 28 - Etablissement et franchise de taxe

La taxe est établie par voie de rôle.

La taxe dont le montant est inférieur à cent (100) dirhams n'est pas émise.

## Article 29- Répartition du produit de la taxe

Le produit de la taxe est réparti par le service chargé du recouvrement comme suit :

- 90% aux budgets des communes du lieu d'imposition ;
- 10% au budget général au titre de frais de gestion.

## SECTION 4 - OBLIGATIONS DES REDEVABLES

### Article 30 - Déclaration d'achèvement de constructions, de changement de propriété ou d'affectation des immeubles

Les propriétaires ou usufruitiers sont tenus de souscrire, par immeuble, auprès du service local des impôts du lieu de situation dudit immeuble :

- une déclaration d'achèvement de constructions nouvelles et des additions de constructions ;
- une déclaration de changement de propriété ou d'affectation des immeubles.

Ces déclarations, établies sur ou d'après un imprimé-modèle de l'administration, **doivent être** souscrites au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle de l'achèvement des travaux ou du changement en indiquant la consistance de l'immeuble, sa nature, la date et le motif des travaux ou des changements et, le cas échéant, l'identité du nouveau propriétaire.

### Article 31 - Déclaration de vacance

Les propriétaires ou usufruitiers concernés sont tenus de souscrire **par immeuble** auprès du service local des impôts du lieu de situation dudit immeuble une déclaration de vacance.

Cette déclaration, établie sur ou d'après un imprimé-modèle de l'administration, **doit être souscrite** au cours du mois de janvier de l'année suivant celle de vacance en indiquant la consistance des locaux vacants, la période et le motif de la vacance justifiée par tout moyen de preuve. Cette déclaration vaut demande de décharge.

## **SECTION 5- RECENSEMENT**

### **Article 32 - Opérations de recensement**

Il est procédé annuellement à un recensement des immeubles relevant de la taxe d'habitation même lorsqu'ils sont expressément exonérés de ladite taxe.

Ce recensement est effectué dans chaque commune par une commission dont les membres sont nommés pour six (6) ans par décision du gouverneur de la préfecture ou de la province.

La commission comprend obligatoirement :

- un inspecteur des impôts proposé par l'administration fiscale ;
- un représentant des services fiscaux de la commune proposé par le président du conseil communal.

La commission peut se subdiviser en autant de sous-commissions qu'il est nécessaire pour exécuter ses travaux.

Chaque sous-commission doit comprendre un agent de la Direction des impôts et un représentant des services fiscaux de la commune.

La date à laquelle commenceront les opérations de recensement est portée trente (30) jours à l'avance, au moins, à la connaissance des redevables par voie d'affiches, d'insertions dans les journaux et par tout autre mode de publicité en usage dans la localité.

Les propriétés sont recensées par rue, dans l'ordre de leur situation.

A la clôture des opérations de recensement, la commission doit établir :

- un procès-verbal de clôture des opérations de recensement signé par les membres de ladite commission **auxquels une copie est délivrée** ;
- des grilles de valeurs locatives sur la base de la moyenne des loyers des immeubles similaires dans le quartier.