

INFORMATIONS GENERALES

Une nouvelle destination pour votre résidence principale ou secondaire : **LE MAROC DU SUD**

Pourquoi ?

- Pour son climat doux, tempéré et ensoleillé toute l'année
- Pour sa fiscalité intéressante pour les retraités.
- Pour sa proximité à 3 heures de Paris
- Pour son accueil chaleureux
- Pour la richesse de sa culture
- Pour sa langue française parlée couramment
- Pour son coût de la vie 7 fois environ moins cher qu'en France
- Pour une mer encore très poissonneuse
- Pour sa qualité de fruits et légumes.
- Pour le personnel de maison qu'on ne peut plus s'offrir en France.

Les Impôts

De façon générale, il existe entre la France et le Maroc une **convention fiscale de non double imposition**.

C'est la notion de résidence fiscale qui déterminera si la législation fiscale marocaine s'applique en matière d'imposition : seront considérés comme résidents fiscaux Maroc les personnes ayant leur résidence habituelle au Maroc.

Les critères rentrant en ligne de compte sont en particulier :

- La possession au Maroc d'un foyer permanent d'habitation
- Un virement minimum dans le pays qui permettra d'y vivre
- Le fait d'effectuer un séjour au Maroc d'une durée continue ou discontinue supérieure à 183 jours sur une année.

Les retraités bénéficient d'une mesure très favorable d'exonération : après application d'un abattement de 40% sur les revenus déclarés ; l'impôt sur le revenu qui en résulte est réduit de 80% (à condition que soit prévu le transfert de la totalité de la pension de retraite française).

Pour recevoir sa pension de retraite au Maroc, il faut en faire la demande auprès de votre organisme d'assurance vieillesse (en France, la CNAV) qui en effectuera simplement le transfert sur votre compte bancaire ou par mandat au Maroc.

IMPOTS POST ACQUISITION

En achetant un bien immobilier au Maroc vous êtes soumis aux impôts:

1. Taxe d'édilité ou taxe urbaine ou taxe foncière/habitation :

10% de la valeur locative annuelle de votre résidence

(tient compte de la surface habitable et du quartier où elle se situe).

S'il s'agit de votre résidence principale, vous bénéficierez d'un abattement de 75%.

2. Revenus fonciers: si vous achetez un bien loué ou si décidez de louer votre résidence en votre absence, vous devrez en déclarer les revenus qui sont soumis à l'impôt général sur le revenu (IGR)

Le Barème de l'Impôt Général sur le Revenu est le suivant :

- Revenu annuel de 1 à 20 000Dhs : exonération de l' IGR
- De 20 001 à 24 000Dhs : Imposition au taux de 13% avec abattement de 2 600Dhs
- De 24 001 à 36 000Dhs : Imposition au taux de 21 % avec abattement de 4 520Dhs
- De 36001 à 60 000Dhs : Imposition au taux de 35% avec abattement de 9 560Dhs
- 60 001Dhs et plus : Imposition au taux de 44% avec abattement de 14 960Dhs

3. Taxe sur le profit immobilier (Plus value) :

le produit imposable est la différence entre le prix de cession, diminué des frais de cession, et le prix d'acquisition, augmenté des frais d'acquisition, des dépenses d'investissement réalisées et des intérêts payés au titre de rémunération de crédits en rapport avec le bien immeuble.

Le taux est fixé à 20%:

Toutefois, le montant de la taxe due ne peut être inférieur à 3% du prix de cession.

Le vendeur peut être exonéré de cette taxe si le bien vendu était sa résidence principale depuis plus de:

- 5 ans si le prix de revente est inférieur à 1.000.000 DH,
- 10 ans si le prix de revente est supérieur à 1.000.000 DH

2.4 Santé et assistance médicale

Dans les grandes villes, les structures médicales sont bien équipées, les pharmacies sont bien approvisionnées. On y trouve des médecins généralistes et spécialistes ainsi que des cliniques assurant la prise en charge des pathologies les plus courantes.

Avant de partir, il est conseillé :

De souscrire comme pour voyager à l'étranger, une assurance rapatriement.
De vérifier que l'on est à jour des vaccins universels obligatoires (tétanos, polio, diphtérie, hépatite B)

Sur place, les règles d'hygiène alimentaire de base doivent être suivies (usage de l'eau potable, respect de la chaîne du froid).

En cas de séjour prolongé, une vaccination contre l'hépatite A peut être envisagée

Tarifs d'une consultation (2006)

- Pour un médecin généraliste = 90Dhs
- Pour un spécialiste = 200Dhs

Couverture sociale

la couverture sociale locale étant assez limitée, vous devrez dans le cadre d'un séjour longue durée la compléter en cotisant à la Caisse des Français de l'Etranger .Elle vous permettra d'être remboursé des dépenses de soins effectuées au Maroc.

Il est conseillé, comme en France, de compléter cette couverture sociale par une mutuelle santé.

Pour plus d'informations concernant votre couverture sociale, contacter la

Caisse des Français de l'Etranger.

12, rue la Boétie- 75 008 Paris

Tel : 01 40 06 05 80

Fax : 01 40 06 05 81

Email : courrier@cfe.fr

Ou le

Centre de Sécurité Sociale des Travailleurs Migrants (CSSTM)

11 rue de la Tour des dames – 75 436 Paris Cedex 09

Tel : 01 45 26 33 41

Certaines mutuelles proposent des formules intégrant à la fois couvertures de base et complémentaire santé. A comparer.

Cas particulier : statut de détaché (Français).

Si vous bénéficiez par votre entreprise du statut de détaché au Maroc, vous aurez les mêmes droits en, termes de sécurité sociale que les citoyens français résidant en France.

La convention internationale de sécurité sociale signée entre la France et le Maroc prévoit une durée maximale de détachement de 3 ans (avec prolongation possible de 3 ans)

2.5 Transport

En avion.

Une douzaine de compagnies aériennes, régulières ou charters, desservent le Maroc (dont Royal Air Maroc, Air France, AlItalia, KLM, et les low-cost telles que : Atlas Bleu, Aigle Azur, Jet 4 You). Les aéroports internationaux desservis sont Casablanca, Rabat, Fés, Oujda, Tanger, Essaouira, Marrakech, et Agadir. Les départs peuvent avoir lieu en Europe depuis des villes de province en plus de la capitale.

En voiture

Les personnes se rendant en voiture au Maroc en traversant l'Espagne disposent pour franchir le détroit de Gibraltar de plusieurs services maritimes (assurés par ferry-boat) :

- Algeiras -Tanger , Tarifa – Tanger ou Sète - Tanger
- Algeiras- Ceuta.

Ces bateaux font en moyenne 3 rotations par jour (six durant les mois de juillet et août). La durée du voyage varie de 1 à 3 heures selon le port de débarquement et le type de ferry.

L'achat des billets se fait au port ou dans une agence en Espagne comme au Maroc.

En bateau

Les traversées maritimes vers le Maroc se font

Depuis la France

le paquebot Ferry « le Salamis Star » effectue un liaison Sète - Tanger tous les quatre jours. La traversée est de 36 heures. Pour ce service maritime, il est recommandé de retenir ses places longtemps à l'avance dans une agence de voyage, surtout en été il existe aussi une liaison Sète- Nador.

Depuis l'Espagne

En plus de traversées par Algeiras, les liaisons sont assurées entre : Almeria et Melilla, Malaga et Melilla, ainsi qu'entre Almeria et Nador.

Depuis l'Italie

La Compagnie Marocaine de Navigation a ouvert une ligne depuis Gênes en Italie, desservie par l'un des plus beaux bateaux de la compagnie, « le Marrakech ». La traversée dure 48 heures.

Annuaire des compagnies maritimes concernées :

| | | |
|----------------------|--|--|
| France ↔Maroc | COMANAV SNCM | Départ de Sète Départ de Sète |
| Italie↔Maroc | COMANAV | Départ de Gènes |
| Espagne↔Maroc | EuroFerrys Ferri Maroc COMARIT FRS Trasmediterranea | Départ d'Algeiras Départ d'Almeria Départ d'Algeiras Départ d'Algeiras Départ d'Almeria |

En autocar

Si vous êtes patient et que le prix est votre principal critère de choix, vous pouvez envisager de rejoindre le Maroc en bus (le plus souvent climatisé), au départ des grandes villes européennes et via l'Espagne puis le détroit de Gibraltar.

2.6 Police - Douanes

Pour un voyage individuel : passeport en cours de validité obligatoire

Vous pouvez importer en franchise sans déclarations et sans formalités :

- 1) Vos effets vestimentaires personnels en cours d'usage
 - 2) Du tabac : 100 cigarettes ou bien 50 cigarillos ou 20 cigares ou 150 grammes d'assortiment de ces produits.
 - 3) des bouteilles alcoolisées : une bouteille de vin d'un litre, une bouteille de spiritueux d'un litre ou un autre alcool de même contenance.
 - 4) vous pouvez importer temporairement des objets destinés à votre usage personnel ou professionnel, tels que appareil photographique, caméscope, paire de jumelles ou lecteur de disques.
- Cependant, vous êtes tenu de réexporter ces objets à la fin de votre séjour.

Marchandises soumises à des formalités particulières notamment

- Pour les animaux le certificat vétérinaire est nécessaire
- Produits végétaux : certificat phytosanitaire (services de l'inspection des végétaux)
- Armes de chasse et leurs munitions : autorisations des services de la sûreté nationale.

Marchandises prohibées et interdites à l'importation :

- Les armes et munitions de guerre
- Les stupéfiants
- Les écrits, imprimés, cassettes et vidéocassettes enregistrées et tous objets contraires aux bonnes mœurs et à l'ordre public.

Les moyens de paiement

- L'importation de dirhams est strictement interdite
- L'importation des devises est libre et n'est soumise à aucune déclaration auprès des services douaniers

Vous pouvez exporter sans formalités

- 1) les produits d'origine marocaine (artisanat ou autre) acquis localement et ce, sans limitation de valeur. La justification du règlement se fait par tout moyen approprié : bordereau de change ; carte de crédit internationale.
- 2) des souvenirs de voyage, avec formalités : les objets d'arts, de collection et d'antiquité ; autorisation de département chargé des affaires culturelles.

Extraites de « Information pour les voyageurs en visite au Maroc, N° 6, janvier 2001, Administration des Douanes et Impôts Indirects)

Pour plus de renseignements et pour toutes vos questions, [consultez le site marocain de la douane](http://www.douane.gov.ma) :

<http://www.douane.gov.ma>

Attention cependant au surpoids chez Air France et Royal Air Maroc à partir de 20 kg

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

3.1 Définir votre projet

Acquérir une résidence à l'étranger, pour y séjourner de façon saisonnière ou plus durable, ne s'improvise pas. Selon votre âge, votre situation familiale et la constitution de votre patrimoine, ce projet ne prendra pas la même forme.

Pour un Européen désirant acquérir un bien immobilier au Maroc trois objectifs pourront être envisagés :

***Acquérir une résidence secondaire.** Destinée à y passer des séjours occasionnels, elle aura une orientation touristique et pourra être louée quand vous n'en profitez pas, à une clientèle étrangère. Vous aurez aussi la possibilité éventuelle de revendre un jour votre bien si vous souhaitez réaliser une plus value.

***Faire un investissement locatif.** Vous vous constituez ainsi un complément de revenus, qui pourra servir dans un premier temps à équilibrer votre emprunt éventuel, puis par la suite à vous apporter un complément de rentrée financière. Vos locataires pourront être des résidents Marocains ou Européens.

***Investir pour votre retraite.** Vous achetez avec l'idée d'y passer, pour votre retraite, une durée significative de votre temps, en bénéficiant des avantages procurés par le pays.

Selon votre projet, vous vous orienterez vers des régions, des types de biens immobiliers, des localisations différentes. A vous d'analyser vos besoins, avec l'assistance éventuelle de votre conseiller financier.

SE LOGER AU MAROC.

De nombreuses possibilités existent, de la villa luxueuse en bord de la mer à l'appartement de standing en centre ville, en passant par le Riad traditionnel au cœur de la médina.

L'achat ou la location d'un logement peuvent être envisagés.

Devenir propriétaire d'une habitation est tout à fait possible pour un étranger. Toutefois, il est conseillé de passer par un professionnel (agence immobilière) pour effectuer cette démarche.

■ Investissement locatif

Si vous ne souhaitez passer que les quelques mois d'hiver au Maroc, il est alors judicieux de considérer votre achat de résidence comme un placement locatif : une forte demande de location caractérise le Maroc, et concerne la plupart des emplacements touristiques.

Ces revenus locatifs constituent un complément financier souvent appréciable.

3.2 Frais d'acquisition immobilier

Un étranger souhaitant acquérir un bien immobilier au Maroc devra ouvrir auprès d'une banque marocaine un compte en dirhams convertibles en devises.

Ce dernier permettra le transfert de l'argent nécessaire à l'achat depuis le pays vers le Maroc, et facilitera le rapatriement en cas de revente éventuelle, du produit de la vente et de la plus-value.

Les comptes en dirhams convertibles sont des comptes ouverts auprès des banques marocaines et libellés en dirhams ; ils sont destinés à loger des disponibilités qui jouissent de la possibilité de transfert à tout moment .

Ainsi , le compte en dirhams convertibles offre à son titulaire :

-la possibilité de transférer ses dirhams à tout moment par l'achat de devises auprès de Bank Al Maghrib sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation de l'office des changes ;

-la possibilité d'utiliser librement ces dirhams au Maroc .

La réglementation des changes permet actuellement l'ouverture de ces comptes au profit des étrangers résidents et non-résidents , des R.M.E , des sociétés de pêche et des exportateurs de biens et services

■ Biens titrés et non titrés.

Les droits et les taxes liés à l'acquisition du bien immobilier sont dus par l'acquéreur, Ces droits varient selon la nature du bien (terrain, bâti, terrain nu à bâtir, immeuble...)

a) Terrains agricoles et urbains.

Les terrains agricoles nécessitent une démarche administrative afin d'obtenir la V.N.A. (vocation non agricole) dans le cadre d'un projet touristique uniquement.

Les terrains urbains vous engagent à construire dans un délai de 7 ans.

Il en existe de différentes formes juridiques dont

Les terrains **Guiches** « à éviter pour les étrangers »

Les terrains **Melkia** « à acquérir avec précaution »

Les terrains **Titrés** « acquisition confortable »

b) Biens à usage d'habitation

2 catégories :

- Les biens **non Titrés** « à acquérir avec précaution »

De nombreux biens au Maroc ne sont pas titrés (biens « melkia », qui n'ont pas d'existence au niveau du Cadastre). Les délais de titrage pouvant être très longs, et occasionnant des frais supplémentaires, **il est préférable d'acquérir des biens titrés.**

Pour plus de sécurité en ce qui concerne les biens **non Titrés**, il convient d'exiger du propriétaire **un enrôlement auprès de la conservation foncière « optention du n° de réquisition » avant la signature**

- Les biens **Titrés** « acquisition confortable »

■ Droits pour les logements à usage d'habitation et les terrains non bâtis avec engagement de bâtir.

Les chiffres ci-dessous ne concernent que les maisons/appartements à usage d'habitation pour une durée supérieure à 1 an, ou les terrains non bâtis avec engagement de bâtir dans un délai de 7 ans. (0% à appliquer sur la valeur du bien acquis, TVA comprise)

- Droits d'enregistrement : 2.5%
- Conservation foncière : 1% + 150Dhs (certificat de propriété)
- Taxe notariale : 0.5%
- Honoraires du notaire : 1%, avec minimum de perception de 2500Dhs + T.V.A à 7%
- Mise à jour des constructions à la conservation foncière (si nécessaire) : 0.5% + 75Dhs

- Frais divers (timbres...) : 1500 à 3000Dhs environ suivant des dossiers.
- Droits de publication + droits fixes + duplicata : 600Dhs
- Droits superficiaires : 45Dhs par are entamé (zone urbaine) ; par hectare entamé (zone rurale)
- Géomètre : environ 3000Dhs
- Autre frais (timbres...) : environ 1500Dhs

■ Droits pour les locaux à usage commercial et les terrains non bâtis sans engagement de bâtir

- Droits d'enregistrement : 2.5%
- Taxe notariale : 0.5%
- Conservation foncière : 1%
- Honoraires du notaire : 1% avec minimum de perception de 2500Dhs + T.V.A à 7%
- Autre frais (timbres...) : environ 2000Dhs

On notera qu'un étranger ne peut acquérir un terrain à usage agricole.

3.3 Financement

1 Vous avez les fonds disponibles : vous les faites transférer par l'Office des Changes ou par un virement SWIFT vers votre compte marocain et payez par chèque bancaire lors de l'acte notarié. Tous les paiements supérieurs à 10.000 Dirhams doivent être effectués par chèque.

2. Vous financez une partie de l'achat à l'aide d'un crédit immobilier :

Votre organisme bancaire français ne pourra qu'exceptionnellement prendre le bien marocain en garantie. Vous devez donc disposer d'un bien non hypothéqué en France que votre banque peut prendre en gage.

Le déroulement du crédit se passe ensuite comme pour un crédit immobilier normal en France (constitution de dossier, offre de crédit, délai de réflexion, acceptation, appel de fonds, inscription hypothécaire). La banque vous transfère l'argent et dispose de votre bien immobilier en France à titre de garantie.

3 Si vous ne disposez pas d'une maison libre d'hypothèques en France vous avez la possibilité de contracter un crédit in fine. Idéalement, il faut disposer de 50% du coût de

l'acquisition immobilière en capital propre. Une version de ce financement immobilier est la suivante :

Vous investissez les 50% de capital dans un produit à capitalisation non spéculative (une assurance vie, une SICAV ou autre OPCVM monétaires).

Si vous en possédez déjà, tant mieux. Votre organisme financier prend ce portefeuille en gage et vous finance l'achat de la maison marocaine. Parallèlement vous vous engagez pendant une certaine durée (7, 10 ou 15 ans) à compléter ce produit de capitalisation pour arriver au 100% à la fin de la durée.

Les primes ont pour but d'augmenter la valeur de cet investissement et avec la dernière prime payée vous cédez le portefeuille à votre organisme financier.

Il existe certains avantages fiscaux en France liés à ce financement.
Les taux d'intérêts pour les solutions 2 et 3 oscillent autour de 5 %

4 Vous financez votre achat au Maroc. En tant que non résident, la banque vous demande d'apporter au moins 30% des frais d'acquisition ainsi que la totalité des frais de mutation par vos propres deniers.

Jusqu'à 2002 une garantie bancaire sur le montant emprunté était nécessaire. Désormais, une garantie hypothécaire sur le bien marocain est possible, sous condition qu'il soit titré.

Vous devez évidemment ouvrir un compte en devises ou en Dirhams convertibles. Le remboursement des mensualités peut se faire en Dirhams.

La condition suspensive d'acceptation de prêt peut-être mentionnée dans l'avant contrat, elle n'est cependant pas d'ordre public comme en France et peut ne pas être acceptée par la vendeur.

Il n'existe pas de délai de réflexion (11 jours en France) pour l'acceptation de l'offre.
La banque exige normalement une assurance vie liée au contrat de prêt, une attestation nécessaire.

Une vingtaine d'organismes bancaires marocains proposent des financements immobiliers, les taux d'intérêts oscillent autour de 6%