

Fiscalité immobilière

De nouvelles dispositions à partir de juillet 2026

- Un droit d'enregistrement supplémentaire de 2% sur les paiements en espèce

- Une mesure visant à réduire les risques de fraude et à améliorer la transparence

ACHETER un bien immobilier ou céder un fonds de commerce en réglant tout ou partie du montant en espèces pourrait bientôt coûter plus cher. A compter du 1er juillet prochain, les transactions dont les modalités de paiement ne sont pas traçables seront soumises à un droit d'enregistrement supplémentaire de 2%. Introduite par la loi de finances 2026, cette disposition marque un tournant dans la lutte contre les paiements informels et la sous-déclaration des opérations, tout en renforçant la transparence et la sécurisation des échanges.

Cette mesure concerne principalement les mutations à titre onéreux et de droit réel (vente, donation ou succession) portant sur des biens immobiliers, ainsi que les fonds de commerce dépassant certains seuils. Selon Idriss El Houari, fondateur du cabinet Al Amana et Ciel consulting, «actuellement, les acquisitions immobilières et certaines opérations assimilées sont soumises à des droits d'enregistrement proportionnels dont les taux les plus fréquents sont de 4%, 5% ou 6 %, selon la nature du bien ou de l'opération,



Introduite par la loi de finances 2026, la nouvelle mesure concerne principalement les mutations à titre onéreux et de droit réel (vente, donation ou succession) portant sur des biens immobiliers, ainsi que les fonds de commerce dépassant certains seuils

sans qu'une obligation particulière de traçabilité des paiements ne soit imposée. Avec cette nouvelle mesure, un droit d'enregistrement supplémentaire de 2% sera applicable aux actes à titre onéreux portant sur le transfert de propriété de biens immeubles, de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce d'une valeur supérieure à 300.000 dirhams, lorsque les modalités de paiement ne sont pas dûment justifiées ou ne sont pas traçables».

Concrètement, cette majoration ne s'applique que lorsque les modalités et références de paiement ne figurent pas dans l'acte ou lorsque le règlement est effectué en espèces.

Par ailleurs, la Direction générale des impôts (DGI) précise que

lorsque le montant d'une transaction immobilière est réglé à la fois en espèces et par l'un des moyens de paiement traçables (chèque, virement bancaire, moyen de paiement électronique, etc.), le droit supplémentaire de 2% ne s'applique qu'à la fraction réglée en liquide.

Générer des effets positifs sur le secteur immobilier

À travers l'instauration de ce droit d'enregistrement, le législateur poursuit l'objectif de renforcement de la transparence des transactions immobilières en favorisant le recours à des moyens de paiement bancaire et sécurisé. Pour Idriss El



Pour Idriss El Houari, fondateur du cabinet Al Amana et Ciel consulting, «cette disposition légale vise à lutter contre les paiements en espèces non déclarés, souvent difficiles à contrôler par l'administration fiscale, permettant ainsi de réduire les risques de fraude, de sous-déclaration des prix et de litiges entre les parties»

Houari, «cette disposition légale vise à lutter contre les paiements en espèces non déclarés, souvent difficiles à contrôler par l'administration fiscale, permettant ainsi de réduire les risques de fraude, de sous-déclaration des prix et de litiges entre les parties». Et d'ajouter: «Elle va sans doute apporter davantage de sécurisation des opérations entre les parties prenantes lors des transactions immobilières». Au-delà de son impact fiscal, cette réforme devrait également générer des effets positifs sur le secteur immobilier et, plus largement, sur l'amélioration du climat des affaires. □

Badr CHAOU

SCI: Un formalisme obligatoire supplémentaire à partir du 16 septembre

L'ARRÊTÉ ministériel n°357.26, publié au Bulletin officiel du 16 mars 2026, vient renforcer le cadre réglementaire applicable aux sociétés civiles immobilières (SCI). Cette réforme, qui entrera en vigueur le 16 septembre 2026, a pour objectif d'améliorer la transparence, la traçabilité et la fiabilité des opérations réalisées par ces structures.

Parmi les principales nouveautés figurent la standardisation des registres et formulaires administratifs, l'obligation de produire un certificat de dénomination valide de moins de 90 jours, la justification formelle du siège social ainsi que le renforcement

des exigences relatives à l'identification des associés, représentants légaux et mandataires. Les procurations devront également être produites en original, enregistrées et certifiées conformes. Les dossiers incomplets ou non conformes pourront être rejetés sans possibilité de régularisation ultérieure.

Ainsi, durant la période allant jusqu'à août 2026, les SCI devront se préparer en procédant à un audit global de leur situation juridique, administrative et organisationnelle, à la mise à jour des documents constitutifs et des registres internes, notamment les statuts, les informations relatives

aux associés ainsi que les pièces justificatives liées au siège social. Une phase de contrôle final interviendra entre le 1er et le 15 septembre 2026, permettant de vérifier la conformité de l'ensemble des éléments et de corriger les dernières irrégularités éventuelles.

Une phase de contrôle final interviendra entre le 1er et le 15 septembre 2026, permettant de vérifier la conformité de l'ensemble des éléments et de corriger les dernières irrégularités éventuelles. Ainsi, les SCI disposent d'un délai jusqu'au 16 septembre pour adapter leurs documentations et leurs procédures internes. □

Un exemple pour bien comprendre

A titre d'illustration, prenons le cas de la cession d'un fonds de commerce d'un montant de 1 million de dirhams. Les droits d'enregistrement, calculés au taux de 6 %, s'élèvent à 60.000 dirhams. Si le paiement de cette transaction n'est pas justifié par un moyen de règlement traçable, une majoration de 2% sera appliquée sur la valeur totale de l'opération, soit 20.000 dirhams. Le montant total des droits d'enregistrement à verser atteindra alors 80.000 dirhams, correspondant aux 60.000 dirhams de droits initiaux augmentés de la surtaxe de 20.000 dirhams. □