

CIRCULAIRE N° 1507 AUX BANQUES INTERMEDIAIRES AGREES

Rabat, le 14 Mars 1988

Objet : Règlement des opérations immobilières.

La présente circulaire a pour objet de préciser les nouvelles conditions selon lesquelles les opérations de cession de biens immeubles sis au Maroc et appartenant à des personnes étrangères peuvent être réalisées et réglées.

I/ OPERATIONS DE CESSION POUVANT ETRE REALISEES LIBREMENT :

Les opérations énumérées ci-dessous portant sur les biens immeubles sis au Maroc et appartenant à des personnes étrangères ne sont plus soumises à autorisation de l'Office des Changes :

- 1) Cessions intervenues entre des personnes de nationalité étrangère quel que soit leur lieu de résidence ;
- 2) Cessions effectuées par des personnes étrangères au profit de ressortissants marocains établis à l'étranger ;
- 3) Cessions effectuées par des personnes étrangères au profit de résidents de nationalité marocaine.

Les cessions dont il s'agit peuvent être soit des cessions à titre onéreux, soit des cessions à titre gratuit ou donations.

II/ - MODALITES DE REGLEMENT DES OPERATIONS DE CESSIONS :

En règle générale, les cessions de biens immeubles sis au Maroc et appartenant à des personnes étrangères doivent donner lieu à règlement en dirhams au Maroc ; cependant pour certains cas dûment justifiés, le règlement en devises à l'étranger peut être toléré.

1) Règlement en dirhams au Maroc :

Conformément aux principes généraux de la réglementation des changes en vigueur, les opérations de cessions indiquées ci-dessus doivent donner lieu à règlement en dirhams au Maroc. Si l'acquéreur est un étranger non résident, les dirhams doivent provenir de la cession de devises à Bank Al Maghrib (y compris l'utilisation d'un compte en devises) ou d'un compte en dirhams convertibles.

Au cas où le bien cédé est assorti de la garantie de retransfert, les vendeurs pourront faire jouer cette garantie en adressant à l'Office des Changes une demande de transfert appuyée des pièces justificatives utiles notamment l'acte de vente, les quittances des impôts et taxes, les documents comptables correspondant aux trois derniers exercices d'activité s'il s'agit d'une personne morale.

Si le bien en cause n'est pas assorti de la garantie de retransfert, le produit en dirhams de la vente correspondant, doit être mis à la disposition du vendeur si ce dernier réside au Maroc, ou versé en compte capital à ouvrir directement par une banque intermédiaire agréé au nom du vendeur non résident, et ce, après justification du paiement des impôts et taxes et tous autres frais dus au titre de la transaction en cause.

2) Règlement en devises à l'étranger :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les opérations de cessions énumérées ci-après peuvent donner lieu à règlement direct à l'étranger sur les disponibilités en devises des acquéreurs.

→ cessions intervenues entre des personnes de nationalité étrangère quel que soit leur lieu de résidence ;

→ cessions effectuées par des étrangers au profit de ressortissants marocains établis à l'étranger

Dans le cas de règlement à l'extérieur par les étrangers, le statut des biens en cause quant à la garantie de retransfert demeure inchangé. Ainsi l'acquéreur de nationalité étrangère qui a réglé directement à l'étranger le prix de l'acquisition d'un bien immeuble hérite de la situation du vendeur, et ne peut prétendre à la garantie de retransfert que dans la mesure où le bien en cause est déjà assorti d'une telle garantie. En effet, celle-ci sera reportée à son profit si le vendeur en bénéficiait ; en revanche, aucune garantie ne lui sera reconnue dans le cas contraire.

Il importe de rappeler à cet égard que la garantie de retransfert ne peut être attachée aux biens immeubles acquis par les étrangers, que si ces acquisitions le sont au moyen de devises dûment rapatriées au Maroc c'est-à-dire :

→ soit au moyen de devises cédées à Bank Al Maghrib, y compris l'utilisation d'un compte en devises ;

→ soit par débit d'un compte étranger en dirhams convertibles ouvert dans les livres d'une banque marocaine.

D'autre part, au cas où le bien en cause est réglé en devises directement à l'étranger par un étranger non-résident, les frais inhérents à la transaction tels les frais d'enregistrement, d'inscription sur les livres fonciers etc... doivent obligatoirement faire l'objet d'un rapatriement de devises au Maroc ou être prélevés sur un compte en devises ou un compte en dirhams convertibles.

Enfin, si l'acquéreur est un ressortissant marocain établi à l'étranger, l'opération doit être effectuée exclusivement pour son compte personnel et financée par prélèvement sur ses ressources propres. A cet égard, l'intéressé doit être en mesure de justifier à l'Administration de l'existence de revenus ou de ressources d'origine étrangère. Il est à rappeler à cet égard que toute compensation est prohibée.

III/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les opérations réalisées dans le cadre de la présente circulaire doivent faire l'objet d'un compte rendu adressé à l'Office des Changes par l'acquéreur dans un délai de trois mois à compter de la date de réalisation.

Ce compte rendu doit comporter toute indication sur la nature de l'opération, l'identité des parties, leur nationalité et le lieu de leur résidence, les caractéristiques du bien cédé, le prix de cession et s'il échet, le numéro d'ordre attribué par l'Office des Changes à la fiche d'investissement correspondante. Il doit être accompagné du contrat de vente et le cas échéant des formules bancaires justifiant le rapatriement au Maroc du montant des frais inhérents à la transaction ainsi que le paiement de la taxe sur les profits immobiliers.

Les ressortissants marocains établis à l'étranger, doivent en outre justifier de l'existence de ressources de revenus d'origine étrangère, pour les acquisitions de biens immeubles réglées à l'étranger.

Est modifiée ou complétée en conséquence l'Instruction 02 du 22 Février 1983 notamment ses articles 27, 28, 29 et 30.

LE DIRECTEUR DE L'OFFICE DES CHANGES
Ali AMOR