

Immobilier**PLF 2023. La consultation fiscale préalable fait réagir les professionnels de l'immobilier**

Introduite par l'article 234 quater du PLF 2023, la consultation préalable de la Direction générale des impôts dans le cadre des transactions immobilières fait réagir notaires et promoteurs. Pour ces derniers, une telle disposition tendra à "ralentir" le secteur et créera des "tensions dans les relations contractuelles".

**Par Sara Ibriz**

Le 10 novembre 2022 à 18h09 | Modifié 10 novembre 2022 à 18h31

Une disposition du projet de loi de finances 2023 fait réagir les professionnels du secteur de l'immobilier. Notaires et promoteurs immobiliers estiment que l'article 234 quater vient "ralentir et freiner" le secteur.

Pour le Conseil régional des notaires de Casablanca, qui s'est exprimé via un communiqué daté du 8 novembre, cette disposition "va créer de grandes tensions dans les relations contractuelles et empêcher l'aboutissement des transactions entre les parties", mais aussi engendrer "des conflits judiciaires".

Ce que prévoit l'article 234 quater

L'article 234 quater introduit la consultation fiscale préalable dans les transactions immobilières. Autrement dit : la consultation de la Direction générale des impôts (DGI), avant de procéder à la vente, afin que celle-ci donne "la valorisation de référence pour la vente", nous explique **Mohamed Chaouki**, président de la Commission des finances et du développement économique à la Chambre des représentants.

"Avant, les impôts procédaient à une révision suite à la vente (*redressement fiscal, ndlr*). Désormais, le notaire gardera **5% du prix de vente** ; le montant sera **retenu pendant soixante jours** et éventuellement remis à la DGI. Le cédant prendra alors son quitus fiscal." Le délai de soixante jours étant accordé à la DGI pour donner son avis sur le prix de la transaction immobilière.

"Et pour faciliter cela, lorsqu'un compromis de vente est établi (*entre les parties, ndlr*), l'avis émis par la DGI sera conforme au quitus fiscal", poursuit Mohamed Chaouki. À noter que, selon ce dernier, cette disposition a été **adoptée** par les députés, mais **n'exige pas l'établissement d'un compromis de vente** lors des transactions immobilières.

"Freiner et ralentir considérablement les ventes"

Nonobstant, les professionnels estiment qu'une telle mesure risque d'affecter le secteur déjà en crise. Selon un membre de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), l'application de cet article va "freiner et ralentir considérablement les ventes. Le principe de la libre concurrence n'existe plus", déplore notre source.

"À travers cette mesure, il s'agit non seulement de rallonger les délais, mais aussi d'imposer le référentiel qui avait été abandonné en raison de la fluctuation des prix, puisque la situation du marché était tendue et qu'il y avait des invendus. Désormais, le référentiel des prix est réinstallé de manière déguisée", poursuit notre interlocuteur. Ce dernier regrette également que cette mesure, qui vise à "lutter contre la vente au noir, ne concerne que le secteur immobilier, alors que ce fléau concerne tous types de transactions qui ne sont pourtant pas soumises à l'avis de la DGI".

"Au sein de la FNPI, nous luttons déjà contre la vente au noir depuis plusieurs années puisque nous avons signé une charte d'éthique qui interdit aux membres de la fédération, interlocuteur des autorités administratives, de recourir à ce genre de pratiques."