

# DROITS D'ENREGISTREMENT

## AVERTISSEMENT

**Ce document résume très brièvement les dispositions du Code Général des Impôts relatives aux droits d'enregistrement. Il ne saurait remplacer les lois et règlements en vigueur (Disponibles sur les pages du présent portail sur le site « Législation et réglementation fiscales »).**

## Titre 1 : FORMALITE DE L'ENREGISTREMENT

### DEFINITION

L'enregistrement est une formalité à laquelle sont soumis les actes et conventions soit obligatoirement, soit sur option.

Il donne lieu à la perception d'un impôt dit «droit d'enregistrement».

### EFFETS DE LA FORMALITE DE L'ENREGISTREMENT

La formalité de l'enregistrement a pour effet de faire acquérir date certaine aux conventions sous seing privé au moyen de leur inscription sur un registre dit «registre des entrées» et d'assurer la conservation des actes.

Au regard du Trésor, l'enregistrement fait foi de l'existence de l'acte et de sa date. L'enregistrement doit être réputé exact jusqu'à preuve du contraire en ce qui concerne la désignation des parties et l'analyse des clauses de l'acte.

Les parties ne peuvent se prévaloir de la copie de l'enregistrement d'un acte pour exiger son exécution. A l'égard des parties, l'enregistrement ne constitue ni une preuve complète, ni même, à lui seul, un commencement de preuve par écrit.

## Titre 2 : ACTES ET CONVENTIONS IMPOSABLES

### ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE

Sont obligatoirement assujettis à la formalité et aux droits d'enregistrement, alors même qu'à raison du vice de leur forme ils seraient sans valeur :

- Toutes conventions, écrites ou verbales et quelle que soit la forme de l'acte qui les constate, sous seing privé ou authentique (notarié, adoulaire, hébraïque, judiciaire ou extrajudiciaire) portant :
  - mutation entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, tels que vente, donation ou échange :
    - ~ d'immeubles, immatriculés ou non immatriculés, ou de droits réels portant sur de tels immeubles ;
    - ~ de propriété, de nue propriété ou d'usufruit de fonds de commerce ou de clientèles ;
    - ~ cession de parts dans les groupements d'intérêt économique, de parts et d'actions des sociétés non cotées en bourse et d'actions ou de parts dans les sociétés immobilières transparentes.
  - bail à rente perpétuelle de biens immeubles, bail emphytéotique, bail à vie et celui dont la durée est illimitée ;
  - cession d'un droit au bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, qu'elle soit qualifiée cession de pas de porte, indemnité de départ ou autrement ;
  - bail, cession de bail, sous-location d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce.
- Tous actes sous seing privé ou authentiques portant :
  - constitution ou mainlevée d'hypothèque, cession ou délégation de créance hypothécaire ;
  - constitution, augmentation de capital, prorogation ou dissolution de sociétés ou de groupements d'intérêt économique, ainsi que tous actes modificatifs du contrat ou des statuts ;
  - cession d'actions des sociétés cotées en bourse ;
  - partage de biens meubles ou immeubles ;
  - antichrèse ou nantissement de biens immeubles et leurs cessions.

- Les actes ci-après, constatant des opérations autres que celles visées ci-dessus :
  - Les actes authentiques ou sous seing privé établis par les notaires ou fonctionnaires chargés du notariat, ainsi que les actes sous seing privé dont ces notaires ou fonctionnaires font usage dans leurs actes authentiques, qu'ils annexent auxdits actes ou qu'ils reçoivent en dépôt ;
  - Les actes d'adoul et de notaires hébraïques portant :
    - ~ titres constitutifs de propriété ;
    - ~ inventaires après décès ;
    - ~ renonciations au droit de chefaâ ou de retrait en cas de vente sefqa
    - ~ retraits de réméré ;
    - ~ mainlevées d'oppositions en matière immobilière ;
    - ~ ventes de meubles ou d'objets mobiliers quelconques ; - donations de meubles ;
    - ~ obligations, reconnaissances de dettes et cessions de créances;
    - ~ procurations, quelle que soit la nature du mandat ;
    - ~ quittances pour achat d'immeubles ;
  - Les décisions de justice, les actes judiciaires et extrajudiciaires des greffiers, ainsi que les sentences arbitrales<sup>1</sup> qui, par leur nature ou en raison de leur contenu, sont passibles du droit proportionnel d'enregistrement.
  
- Ventes de produits forestiers, effectuées en vertu des articles 3 et suivants du dahir du 20 hija 1335 (10 octobre 1917) sur la conservation et l'exploitation des forêts et les ventes effectuées par les agents des domaines ou des douanes.

## ENREGISTREMENT SUR OPTION

Les actes autres que ceux visés au I ci-dessus peuvent être enregistrés sur réquisition des parties à l'acte ou de l'une d'entre elles.

### **Titre 3 : PRINCIPALES EXONERATIONS**

#### **ACTES PRESENTANT UN INTERET PUBLIC**

Ils concernent notamment :

- les acquisitions par les Etats étrangers d'immeubles destinés à l'installation de leur représentation diplomatique ou consulaire au Maroc ou à l'habitation du chef de poste, à condition que la réciprocité soit accordée à l'Etat marocain ;
- les actes et écrits relatifs au recouvrement forcé des créances publiques ;
- les actes et écrits faits en exécution de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **ACTES CONCERNANT LES COLLECTIVITES PUBLIQUES**

Citons particulièrement :

- Les acquisitions de l'Etat, les échanges, les donations et conventions qui lui profitent, les constitutions de biens Habous, les conventions de toute nature passées par les Habous avec l'Etat ;
- Les acquisitions et échanges d'immeubles effectués par les collectivités locales et destinés à l'enseignement public, à l'assistance et à l'hygiène sociales, ainsi qu'aux travaux d'urbanisme et aux constructions d'intérêt communal.

#### **ACTES PRESENTANT UN INTERET SOCIAL**

Il s'agit notamment :

- des contrats de louage de services ;
- des actes d'acquisition d'immeubles nécessaires à l'accomplissement de leur objet par les associations à but non lucratif s'occupant de personnes handicapées ;
- des actes afférents aux opérations de la Société Sala Al Jadida et la Société Nationale d'Aménagement Collectif (SONADAC) se rapportant à la réalisation de logements sociaux destinés au recasement des habitants de l'ancienne médina de Casablanca ;

- des actes et mutations établis par certains organismes à but non lucratif (Entraide Nationale, Croissant rouge....).

## **ACTES RELATIFS A L'INVESTISSEMENT**

Ils comprennent :

- les actes de constitution et d'augmentation de capital des sociétés installées dans les zones franches d'exportation, des banques et sociétés holding offshore ;
- les acquisitions d'immeubles par les entreprises installées dans les zones franches, les banques et les sociétés holdings offshore ;
- les actes relatifs aux variations du capital et aux modifications des statuts ou des règlements de gestion des O.P.C.V.M. ;
- les actes relatifs à la constitution des Fonds de placements collectifs en titrisation, à l'acquisition d'actifs, à l'émission et à la cession d'obligations et de parts, à la modification des règlements de gestion et aux autres actes relatifs au fonctionnement desdits fonds conformément aux textes réglementaires en vigueur ; ainsi que le rachat postérieur d'actifs immobilisés dans le cadre de l'opération de titrisation ;
- les actes relatifs aux variations du capital et aux modifications des statuts ou des règlements de gestion des OPCR ;
- les opérations d'apport, ainsi que les prises en charge du passif résultant de la transformation d'un établissement public en société anonyme ;
- les actes d'hypothèque consentis en garantie du paiement de la TVA versée par l'Etat et afférente au logement social, ainsi que la mainlevée délivrée par le receveur de l'administration fiscale.
- Les actes de constitution et d'augmentation de capital des sociétés ayant le statut CFC.

## **Actes relatifs aux opérations de crédit**

Il s'agit principalement :

- des actes concernant les opérations effectuées par la Banque Africaine de Développement, le «Fonds Afrique 50» et la Banque Islamique de Développement et ses succursales ;
- des actes d'avances sur titres de fonds d'Etat et de valeurs émises par le Trésor ;

- des actes constatant les opérations de crédit passées entre des particuliers et des organismes bancaires, ainsi que les opérations de crédit immobilier conclues entre les particuliers et les sociétés de financement et celles passées entre les entreprises et leurs salariés ou entre les associations des œuvres sociales du secteur public, semi-public ou privé et leurs adhérents pour l'acquisition ou la construction de leur habitation principale.

#### **Titre 4 : DELAIS D'ENREGISTREMENT**

##### **DELAI DE 30 JOURS**

Sont assujettis à l'enregistrement et au paiement des droits dans le délai de trente (30) jours :

- à compter de leur date :
  - les actes et les conventions obligatoirement assujettis ;
  - les procès-verbaux constatant les ventes de produits forestiers et les ventes effectuées par les agents des domaines ou des douanes ;
  - les procès-verbaux d'adjudication d'immeubles, de fonds de commerce ou d'autres meubles ;
- à compter de la date de réception de la déclaration des parties, pour ce qui concerne les actes établis par les adoul.

##### **DELAI DE 3 MOIS**

Sont assujettis à l'enregistrement dans le délai de trois (3) mois :

- à compter de la date du décès du testateur, pour les actes de libéralité pour cause de mort ;
- à compter de leur date pour les ordonnances, jugements et arrêts des diverses juridictions.

#### **Titre 5 : BASE IMPOSABLE**

Pour la liquidation des droits, la valeur de la propriété, de la nue-propriété, de l'usufruit et de la jouissance des biens meubles et immeubles et, d'une manière générale, la base imposable est généralement déterminée comme suit :

- Pour les ventes et autres transmissions à titre onéreux, par le prix exprimé et les charges qui peuvent s'ajouter au prix.
- Pour les échanges, par l'estimation du bien dont la valeur est la plus élevée.
- Pour les partages de biens meubles ou immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, par le montant de l'actif net à partager ;
- Pour les mutations entre vifs et à titre gratuit, par l'évaluation souscrite par les parties de la valeur des biens donnés, sans déduction des charges.
- Pour les titres constitutifs de propriété, par la valeur des immeubles qui en font l'objet. Chaque immeuble ou chaque parcelle, dont la valeur doit être estimée distinctement, est désigné avec précision par ses limites, sa superficie, sa nature et sa situation ;
- Pour les constitutions d'hypothèques ou de nantissements de fonds de commerce, par le montant de la somme garantie en capital, frais accessoires et intérêts, dans la limite de deux (2) annuités ;
- Pour les antichrèses et nantissements de biens immeubles, par le prix et les sommes pour lesquelles ces actes sont faits ;
- Pour le droit d'apport en société, à titre pur et simple, par le montant ou la valeur de l'apport ;
- Pour les cessions d'actions ou de parts sociales des sociétés ou de parts des groupements d'intérêt économique, par le montant de la valeur négociée, déduction faite des versements restant à faire sur les titres non entièrement libérés ;
- Pour les cessions de titres d'obligations des sociétés ou entreprises et de titres d'obligations des collectivités locales et établissements publics, par le montant de la valeur négociée ;
- Pour les créances à terme, les prorogations de délai de paiement de ces créances, leurs donations, cessions et transports, les obligations de sommes et autres actes d'obligations, par le capital exprimé dans l'acte et qui en fait l'objet ;
- Pour les opérations de crédits, par le montant du crédit ;
- Pour les quittances et tous autres actes de libération, par le total des sommes ou capitaux dont le débiteur se trouve libéré ;

- Pour les constitutions, donations, cessions et transports de rentes perpétuelles et viagères et de pensions, par le capital constitué et aliéné et, à défaut de capital exprimé, par un capital égal à vingt (20) fois la rente perpétuelle et à dix (10) fois la rente viagère ou la pension, quel que soit le prix stipulé pour le transport ou l'amortissement;
- Pour les cautionnements de sommes, valeurs et objets mobiliers, les garanties mobilières et indemnités de même nature, par le montant du cautionnement ou des garanties et indemnités ;
- Pour les louages d'industrie, marchés pour constructions, réparations et entretiens et tous autres biens meubles susceptibles d'estimation faits entre particuliers et qui ne contiennent ni vente, ni promesse de livrer des marchandises, denrées ou autres biens meubles, par le prix exprimé augmenté des charges ou l'évaluation des objets qui en sont susceptibles ;
- Pour les inventaires après décès, par l'actif brut, à l'exclusion du linge, des vêtements et des meubles meublant les maisons d'habitation;
- Pour les délivrances de legs, par le montant des sommes ou la valeur des objets légués ;
- Pour les baux à rentes perpétuelles de biens immeubles, les baux emphytéotiques et ceux dont la durée est illimitée, par un capital égal à vingt (20) fois la rente ou le prix annuel, augmenté des charges ;
- Pour les baux à vie d'immeubles, quel que soit le nombre des bénéficiaires successifs, par un capital égal à dix (10) fois le prix augmenté des charges.

## **Titre 6 : TARIF**

### **DROITS PROPORTIONNELS : 1%, 1,5%, 3%, 4% ET 6%.**

Sont principalement soumis au taux de :

- **6 % :**
  - les mutations entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, d'immeubles ou de droits réels portant sur de tels immeubles, de propriété, de nue propriété ou d'usufruit de fonds de commerce ou de clientèle ;
  - les cessions à titre gratuit ou onéreux, d'actions ou de parts sociales des sociétés immobilières transparentes et des sociétés à prépondérance immobilière ;



- les baux à rentes perpétuelles de biens immeubles, les baux emphytéotiques, ceux à vie et ceux dont la durée est illimitée ;
  - les cessions de droit au bail ou du bénéfice d'une promesse de bail.
- **4 % :**
    - l'acquisition de locaux construits, par des personnes physiques ou morales autres que les établissements de crédit, Bank Al-Maghrib, la Caisse de dépôt et de gestion et les sociétés d'assurances et de réassurances, que ces locaux soient à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif ;
    - l'acquisition, à titre onéreux, de terrains nus ou comportant des constructions destinées à être démolies et réservés à la réalisation d'opérations de lotissement ou de construction de locaux à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif, dans un délai de 7 ans à compter de la date d'acquisition .
- **3 % :**
    - les cessions de parts dans les groupements d'intérêt économiques, d'actions ou de parts sociales dans les sociétés autres que celles dites transparentes ou à prépondérance immobilière ;
    - les adjudications, ventes, reventes, cessions, rétrocessions, marchés et tous autres actes civils ou judiciaires translatifs de propriété, à titre gratuit ou onéreux, de biens meubles ;
    - les titres constitutifs de propriété d'immeubles ;
    - la première vente de logements sociaux et de logements à faible valeur immobilière.
- **1,5 % :**
    - les cessions à titre gratuit, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de fonds de commerce ou de clientèle, de parts dans les GIE, de parts ou d'actions dans les sociétés immobilières transparentes ou à prépondérance immobilière, lorsqu'elles interviennent en ligne directe, entre époux ou entre frères et soeurs ;
    - les partages de biens meubles ou immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit.  
Toutefois, lorsque le partage comporte une soulte ou une plus-value, les droits sur ce qui en est l'objet sont perçus aux taux prévus pour les mutations à titre onéreux, au prorata de la valeur respective des différents biens compris dans le lot comportant la soulte ou la plus-value ;

- les antichrèses et nantissements de biens immeubles ;
  - les actes portant constitution d'hypothèque ou de nantissement sur un fonds de commerce, en garantie d'une créance actuelle ou éventuelle ;
  - les louages d'industrie, marchés pour constructions, réparations et entretiens et tous autres biens meubles susceptibles d'estimation faits entre particuliers et qui ne contiennent ni vente, ni promesse de livrer des marchandises, denrées ou autres biens meubles.
- **1%**
    - les cessions de titres d'obligations dans les sociétés ou entreprises et de titres d'obligations des collectivités locales et des établissements publics ;
    - les cautionnements de sommes, valeurs et objets mobiliers, les garanties mobilières et les indemnités de même nature ;
    - Les constitutions ou augmentations de capital des sociétés ou des GIE réalisées par apports nouveaux, à titre pur et simple ;
    - les marchés de l'Etat dont le prix doit être payé par le Trésor public ;
    - les inventaires établis après décès.

### **Minimum de perception**

Un minimum de 100 DH est perçu pour les actes et mutations passibles des droits proportionnels. Ce montant est porté à 1.000 DH en ce qui concerne les actes de constitution et d'augmentation de capital des sociétés et des groupements d'intérêt économique.

### **DROITS FIXES**

Sont notamment soumises au droit fixe de :

- **1.000 DH :**
  - les constitutions et augmentations de capital des sociétés ou des G.I.E., réalisées par apport à titre pur et simple, lorsque le capital souscrit ne dépasse pas 500.000 DH.
  - l'acte constatant l'apport du patrimoine professionnel d'une personne physique à une société effectué entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2010.

- Cette mesure est prorogée pour les apports effectués entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2014.
  - l'acte constatant l'augmentation du capital social, réalisée entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2012, d'une entreprise dont le CA réalisé au titre de chacun des quatre derniers exercices est inférieur ou égal à 50 millions de dirhams.
- Cette mesure est prorogée pour les actes d'augmentation de capital réalisés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2013 inclus.

- **200 DH :**

- les renoncations à l'exercice du droit de chefaâ ou de sefqa. Il est dû un droit par co-proprétaire renonçant ;
- les testaments, révocations de testaments et tous actes de libéralité qui ne contiennent que des dispositions soumises à l'événement du décès ;
- les résiliations pures et simples faites dans les 24 heures des actes résiliés et présentés dans ce délai à l'enregistrement ;
- les actes qui ne contiennent que l'exécution, le complément et la consommation d'actes antérieurement enregistrés ;
- les marchés et traités réputés actes de commerce ;
- les baux et locations, cessions de baux et sous-locations d'immeubles ou de fonds de commerce ;
- les actes de prorogation ou de dissolution de sociétés ou de GIE qui ne portent ni obligation, ni libération, ni transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés, les membres des GIE ou autres personnes et qui ne donnent pas ouverture au droit proportionnel ;
- les actes de constitution sans capital de GIE ;
- les contrats de crédit-bail immobilier relatifs aux locaux à usage professionnel ou d'habitation, leur résiliation en cours de bail par consentement mutuel des parties, ainsi que les cessions de ces locaux au profit des preneurs figurant dans les contrats susvisés;
- les actes relatifs aux opérations de crédit réalisées entre les sociétés de financement et les particuliers ;
- les actes de constitution et de mainlevée d'hypothèques et de nantissement sur fonds de commerce ;
- tous les autres actes innommés qui ne peuvent donner lieu au droit proportionnel.

