

Taxe Urbaine (T.U.)

La taxe urbaine s'applique aux :

- immeubles bâtis et constructions de toute nature occupés en totalité ou en partie, par leurs propriétaires à titre d'habitation principale ou secondaire, ou mis gratuitement par lesdits propriétaires à la disposition de leur conjoint, ascendants ou descendants à titre d'habitation ;
- immeubles bâtis affectés par leurs propriétaires à une activité professionnelle ou à toute forme d'exploitation ;
- machines et appareils installés dans les établissements de production de biens ou de services ;
- terrains nus affectés par leur propriétaire à une quelconque exploitation.

La T.U s'applique à l'intérieur des périmètres des communes urbaines et leurs zones périphériques, des centres délimités et des stations estivales, hivernales et thermales.

La T.U est assise sur la valeur locative (VL) des terrains, immeubles, machines et appareils déterminés par voie de comparaison ou d'appréciation directe, par la commission de recensement. Cependant, un abattement de 75 % est applicable aux immeubles occupés à titre d'habitation principale, par leurs propriétaires ou ascendants et descendants à titre gratuit.

A compter du 1er janvier 2002, la VL est révisée tous les cinq ans par une augmentation de 2 %.

Le produit de la TU est affecté à raison de 90 % aux communes et 10 % au Budget Général de l'Etat au titre des frais d'assiette et de recouvrement.

Exonérations permanentes :

- les demeures royales, les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux œuvres privées d'assistance et de bienfaisance et aux associations reconnues d'utilité publique ;
- les biens habous, à l'exception des biens constitués en habous de famille ;
- les immeubles mis gratuitement à la disposition de certains organismes visés par la loi ;

- les immeubles appartenant à des Etats étrangers et affectés à usage de bureaux ou de logement de certains diplomates (sous réserve de réciprocité) ;
- les immeubles appartenant à des organismes internationaux bénéficiant du statut diplomatique et affectés à usage de bureaux auxdits organismes ou au logement des chefs de mission ;
- les immeubles improductifs de revenu qui sont affectés exclusivement à la célébration publique des différents cultes, à l'enseignement gratuit ou qui sont classés "monuments historiques" ;
- les immeubles appartenant aux sociétés coopératives agricoles et leurs unions, affectés à usage agricole.

Exonérations temporaires :

[5] ans pour :

- les machines et appareils nouvellement installés ;
- les constructions nouvelles et additions de constructions ;
- les constructions nouvelles et les additions de constructions, ainsi que les biens d'équipement matériels et outillages destinés exclusivement à usage professionnel lorsqu'ils sont acquis par les entreprises de crédit-bail pour le compte de leur clientèle, à l'exclusion de ceux appartenant :
 - * aux établissements stables des sociétés et entreprises n'ayant pas leur siège au Maroc tributaires de marchés de travaux, de fournitures ou de services ;
 - aux établissements de crédit, BAM et la CDG,
 - aux entreprises d'assurances et de réassurances ;
 - aux agences immobilières.

[15] ans pour :

Les locaux d'habitation considérés comme logements économiques pendant la durée du prêt, sans toutefois que cette exonération puisse dépasser 15 ans à compter de leur achèvement.

Taux applicables :

* Pour les locaux affectés à usage d'habitation personnelle, c'est le barème suivant qui s'applique:

Valeur locative en DH	Taux
0 - 3 000	exonéré
3 001 - 6 000	10 %
6 001 - 12 000	16 %
12 001 - 24 000	20 %
24 001 - 36 000	24 %
36 001 - 60 000	28 %
Le surplus est taxé	30 %

* La T.U est liquidée au taux de 13,5 % pour les locaux et équipements professionnels.

La T.U est établie au nom du propriétaire ou de l'usufruitier.

Pour les biens affectés par les propriétaires à leur activité professionnelle ou à toute autre forme d'exploitation, la valeur locative est obtenue en appliquant au prix de revient justifié par le contribuable ou estimé par l'administration,

le taux unique de 3% pour les terrains, les constructions et leurs agencements, les machines et appareils (L.F 2003).

La valeur locative des terrains, construction et leurs agencements, machines et appareils, est toutefois limitée à la partie de leur prix de revient égale ou inférieure à 50 millions de dirhams (100 millions de DH auparavant) (LF 2001).

Cette limitation concerne tous les établissements de production de biens qui assurent la fabrication, la transformation ou le conditionnement de produits.

Le plafonnement de l'investissement imposable s'applique également aux entreprises prestataires de services (LF 2001).