



23 JUL 2015

NOTE-CIRCULAIRE

N° 275 / 2015 D.L.E.C.I

Objet : Uniformisation de l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de timbre

Il m'a été donné de constater que l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de timbre n'est pas assuré uniformément dans les différents bureaux d'enregistrement.

L'objet de cette note-circulaire est de mettre fin à ces divergences dans la pratique, notamment pour ce qui concerne les points suivants :

I.- Les bordereaux récapitulatifs des actes notariés

Les notaires sont tenus de déposer au bureau de l'enregistrement compétent, un bordereau récapitulatif pour chacun des actes qu'ils présentent à la formalité de l'enregistrement.

A ce sujet, des divergences ont été constatées au niveau de la forme dudit bordereau et de la procédure de son dépôt dans les différents bureaux d'enregistrement.

Pour uniformiser la pratique dans ce domaine, un modèle de bordereau de dépôt est reproduit en annexe de la présente note-circulaire.

Dans ce bordereau, l'acte mentionné fait l'objet d'une analyse sommaire et en présence de plusieurs actes, chacun de ces actes est porté sur le bordereau correspondant dans l'ordre de son inscription au répertoire des minutes du notaire.

Par ailleurs, les bordereaux récapitulatifs des actes sont certifiés par le notaire et déposés en double exemplaire, dont l'un est remis audit notaire après apposition de la date et du cachet de l'administration.

II.- Le nombre d'actes à déposer

Actuellement, les notaires doivent faire enregistrer les actes, au vu d'une expédition qu'ils établissent à cet effet, conformément aux dispositions de l'article 137 (I- 3^{ème} alinéa) du C.G.I.

Il est rappelé que pour les besoins de contrôle, cette expédition doit être accompagnée d'une copie simple de l'acte, conformément aux prescriptions de la note circulaire n° 720 relative aux dispositions de la loi de finances pour l'année 2012.

Cette copie est affranchie des droits de timbre, conformément aux dispositions de l'article 250 (I- 1°) du C.G.I. qui exonère des droits de timbre, les actes destinés à l'usage interne de l'administration.

III.- Les droits de timbre exigibles

Il a été constaté que certains inspecteurs des impôts chargés de l'enregistrement exigent l'apposition matérielle de timbres mobiles de 20 DH sur chacune des pages des actes qui en sont assujettis.

Cette pratique est contraire aux dispositions des articles 179 (II- 2^{ème} alinéa- 1^{er} tiret) et 252 (II- I- 7^o) du C.G.I. qui prévoient, respectivement :

- que les droits de timbre sont perçus au moyen du visa pour timbre pour les actes authentiques établis par les notaires, ainsi que les actes sous seing privé dont ces notaires font usage ou annexent auxdits actes authentiques ou qu'ils reçoivent en dépôt ;
- et que ces droits s'appliquent par feuille de papier utilisé et non par page.

Il est rappelé que ces prescriptions ont fait l'objet, respectivement :

- de la note-circulaire n° 718 relative aux dispositions de la loi de finances pour l'année 2010 et de la note de service n° 100079 du 28 mai 2015, en ce qui concerne le visa pour timbre ;
- de la note de service relative aux dispositions de la loi de finances pour l'année 2009 et de la note n° 154/09 D.L.E.C.I. du 20 avril 2009 pour ce qui concerne l'application des droits de timbre par feuille de papier utilisé.

IV.- Le répertoire des minutes

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions combinées de l'article 51 de la loi n° 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire et de l'article 137- I du C.G.I., le notaire tient un registre de consignation dont la forme est fixée par arrêté du ministre de la justice et toutes les pages sont visées par le Président du Tribunal de 1^{ère} instance dans le ressort duquel exerce le notaire.

Sur ce registre, le notaire porte des mentions succinctes des actes qu'il reçoit, notamment les références à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire doit présenter ledit registre à l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement compétent, dans les dix (10) jours suivant la fin de chaque mois, aux fins de visa.

A cet effet, l'inspecteur vérifie la régularité des inscriptions et arrête le nombre d'actes qui y sont portés.

Compte tenu de l'importance et de l'intérêt que revêt le registre susvisé, aussi bien pour le notaire que pour l'administration, il a été décidé d'instituer un cahier-navette à tenir par chaque notaire, dans lequel l'inspecteur constatera le dépôt et le retrait dudit registre et ce, par l'apposition de sa signature et le cachet du bureau.

Un modèle du cahier-navette susvisé est annexé à la présente note-circulaire.

V.- Le logement social

Aux termes des dispositions de l'article 93 (I- 4^o- 1^{er} tiret) du C.G.I., "Le notaire est tenu d'établir le contrat définitif dans un délai de trente (30) jours maximum à partir de la date du virement du montant - de la taxe sur la valeur ajoutée - et de présenter ledit contrat à l'enregistrement dans le délai légal."

Ces dispositions suscitent des divergences d'interprétation dans la pratique.

En effet, la question se pose de savoir à quelle date le contrat définitif de vente du logement social doit être présenté à l'enregistrement par le notaire concerné ? En d'autres termes, le délai de 30 jours fixé pour la présentation du contrat de vente définitif commence à courir à compter :

- de la date du virement du montant de la T.V.A. au notaire ;
- ou de la date de l'établissement du contrat de vente définitif par ledit notaire ?

A ce sujet, il convient de rappeler que les dispositions précitées de l'article 93 (I- 4°- 1^{er} tiret) doivent être interprétées en combinaison avec celles de l'article 128 (I- A- 1^{er} tiret) relatif aux délais d'enregistrement et de l'article 163- I concernant la computation desdits délais.

Concrètement, le notaire doit établir le contrat définitif dans le délai maximum de 30 jours à compter du virement du montant de la T.V.A., conformément aux dispositions susvisées de l'article 93 (I- 4°- 1^{er} tiret).

Une fois l'acte définitif établi, le notaire doit le présenter à l'enregistrement dans le délai de 30 jours à compter de son établissement, en application de l'article 128 (I- A- 1^{er} tiret).

Sachant que pour la computation des deux délais susvisés, le 1^{er} jour n'est pas compté, alors que le jour d'expiration desdits délais en fait partie.

Lorsque l'expiration du délai coïncide avec un jour férié ou chômé légal, le délai est prorogé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable qui suit, conformément aux dispositions de l'article 163- I du C.G.I.

Compte tenu de ce qui précède, 2 situations peuvent se présenter :

- soit que le notaire établit l'acte définitif dans le délai de 30 jours à partir de la date du virement du montant de la T.V.A.

Dans ce cas, le notaire dispose d'un nouveau délai de 30 jours à compter de l'établissement de cet acte pour le présenter à l'enregistrement ;

- soit que le notaire n'a pas établi l'acte définitif dans le délai maximum de 30 jours à partir de la date du virement du montant de la T.V.A.

Dans ce cas, la vente est considérée comme n'ayant pas abouti et le notaire est tenu de restituer le montant de la T.V.A., conformément aux dispositions du même article 93 (I- 4°- 3^{ème} alinéa).

VI.- L'attestation justifiant le paiement des impôts et taxes grevant l'immeuble

En vertu des dispositions de l'article 139- IV du C.G.I., le notaire ne doit établir aucun acte portant cession d'un immeuble sans s'être fait présenter, au préalable, une attestation des services de recouvrement justifiant du paiement des impôts et taxes grevant ledit immeuble et se rapportant à l'année de cession et aux années antérieures.

Par ailleurs, l'article 138 (I- 4^{ème} alinéa) du code précité dispose que tout acte présenté à l'enregistrement, portant cession d'un immeuble, doit être retenu par l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement, jusqu'à production de l'attestation susvisée.

Ces dispositions suscitent également des divergences d'interprétation dans leur application.

En effet, certains bureaux n'exigent pas des notaires la production de l'attestation précitée.

D'autres, par contre, n'enregistrent les actes que sur présentation de cette attestation.

En vue d'uniformiser la pratique en la matière, il a été décidé que pour ce qui concerne les actes des notaires, l'inspecteur procède à leur enregistrement sans exiger la production de l'attestation en question, au cas où celle-ci n'est pas présentée avec l'acte en question.

Cette position trouve sa justification :

- d'abord, dans l'article 139- IV précité qui prévoit l'obligation pour le notaire de se faire présenter l'attestation justifiant le paiement des impôts et taxes grevant l'immeuble.

En conséquence, la présentation de l'acte à l'enregistrement présume que le notaire s'est fait présenter ladite attestation ;

- ensuite, dans l'article 183 (A- VI) du C.G.I. qui dispose qu'au cas où le notaire contrevient à l'obligation de se faire présenter l'attestation susvisée, il est tenu solidairement avec le contribuable au paiement des impôts et taxes en question.

Par conséquent, si le notaire n'a pas obtenu l'attestation susvisée, l'administration peut faire jouer la solidarité à son encontre.

VII.- Délivrance de la mainlevée d'hypothèque

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 133 (I- F- 2°) du C.G.I., l'acquisition de terrains destinés à la réalisation d'opérations de lotissement ou de construction bénéficie du taux réduit de 4%.

Ce tarif réduit est accordé sous certaines conditions, notamment l'acquiescement à une hypothèque au profit de l'Etat, en garantie du paiement du complément des droits, de la pénalité et des majorations, au cas où l'engagement susvisé n'aurait pas été respecté.

La mainlevée d'hypothèque est délivrée à l'intéressé uniquement sur présentation d'une copie certifiée conforme :

- ✓ de l'autorisation de construire ;
- ✓ du plan de masse, le cas échéant ;
- ✓ et, selon le cas :
 - du certificat de réception provisoire ;
 - du permis d'habiter ;
 - ou du certificat de conformité, prévus par la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements.

VIII.- Exonération des opérations de crédit avec cautionnement

Il a été constaté que les actes relatifs aux opérations de crédit sont imposés différemment aux droits d'enregistrement, notamment lorsque ces actes sont assortis du cautionnement d'une tierce personne pour la garantie du remboursement dudit crédit.

A ce sujet, il convient de rappeler qu'en vertu des dispositions de l'article 129 (V- 4°), sont exonérés des droits d'enregistrement, les actes constatant, entre autres :

- ✓ les opérations de crédit passées entre les particuliers et les établissements de crédit et organismes assimilés ;
- ✓ les opérations de crédit immobilier conclues entre les particuliers et les sociétés de financement.

Au sens de l'article 3 de la loi n° 103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, il faut entendre par opération de crédit, tout acte par lequel une personne :

- met des fonds à la disposition d'une autre personne, à charge pour cette dernière de les rembourser (acte de crédit) ;
- ou prend dans l'intérêt d'une autre personne, un engagement par signature sous forme d'aval, de cautionnement, d'hypothèque ou de toute autre garantie (sûretés).

Il en résulte donc que tout acte juridique qui concourt à l'obtention d'un crédit, notamment l'hypothèque et le cautionnement ou toute autre sûreté réelle ou personnelle bénéficie de l'exonération des droits d'enregistrement.

Il m'en sera référé en cas de difficultés.

Le Directeur Général des Impôts

Signé: Omar FARAJ

BORDEREAU RECAPITULATIF DES ACTES

Bureau de (ville)

Etude de Maître

Identifiant fiscal n° :

Date de dépôt :

N° d'ordre	N° du répertoire	Date de l'acte	Nature de l'acte	Nom et Prénom de la 1 ^{ère} partie N° C.N.I. ou I.F.	Nom et Prénom de la 2 ^{ème} partie N° C.N.I. ou I.F.	Nature du bien : Situation : Superficie : Valeur vénale : Titre foncier :

Signature et cachet du notaire

Signature et cachet de l'Administration

Modèle du cahier-navette

Date de dépôt	Signature et cachet de l'administration	Date de retrait	Signature et cachet du notaire