



CI 1272/18/DGI

5 AVR 2018

NOTE DE SERVICE

Objet : Modalités de calcul de la superficie du logement social éligible à l'exonération de la TVA

Il a été constaté des divergences d'interprétation relatives aux modalités de calcul de la superficie du logement social éligible à l'exonération de la TVA.

Il y a lieu de rappeler, à cet égard, que conformément aux dispositions de l'article 92-I-28° du Code Général des Impôts (CGI), sont exonérées de la TVA, les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie **couverte** est comprise entre 50 et 80 m² (100 m² pour les conventions signées avant le 1^{er} janvier 2013) et le prix de vente n'excède pas 250.000 dirhams, hors taxe sur la valeur ajoutée.

Cette exonération est subordonnée aux conditions prévues à l'article 93-I dudit code qui disposent que, la superficie du logement social s'entend **des superficies brutes**, comprenant outre les murs et les pièces principales, les annexes suivantes : Vestibule, salle de bain ou cabinet de toilette, clôtures et autres dépendances (caves, buanderies et garages), que celles-ci soient ou non comprises dans la construction principale.

De même, lorsqu'il s'agit d'un appartement constituant une partie divisée d'un immeuble, les superficies comprennent, outre la superficie des locaux d'habitation telle que définie ci-dessus, la fraction des parties communes affectées à l'appartement concerné, **comptée au minimum à 10%.**

Il est à signaler que les superficies brutes visées à l'article 93-I précité s'entendent **des superficies brutes couvertes** telles que prévues à l'article 92-I- 28° du CGI.

A ce titre, il y a lieu de préciser qu'au sens de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis :

- Sont considérées parties **privatives** des immeubles (parties divisées), les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ;
- Sont considérées parties **communes** des immeubles (parties indivises), les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

De même, au sens de l'article 4 de la loi n° 18-00 précitée, sont réputées parties communes :

- le sol ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs ;
- les caves quelle que soit leur profondeur si elles sont destinées à l'usage commun ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux parties privatives ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;
- les lieux destinés au dépôt des ordures ménagères.

Sont également considérées comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun (garage par exemple) ;
- et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun.

A ce titre, il est précisé que :

- La superficie **non couverte** des parties privatives ou communes telles que cours, jardins, vides, parking, terrasses, etc., n'entre pas dans le calcul de la superficie à retenir au titre du logement social ;
- Si la fraction des parties communes affectées à l'appartement concerné est inférieure à 10% de la partie privative couverte, cette quote-part doit être ramenée à 10% ;
- La superficie commune couverte peut être vérifiée par une attestation délivrée par l'ingénieur topographe appuyée par le règlement de copropriété qui comporte la destination des parties privatives et communes ainsi que la répartition des quotes-parts d'indivision relatives aux parties communes à chaque fraction divise.
Cette attestation peut être exigée notamment lorsque :
 - ✓ la superficie de la partie privative **couverte** est inférieure à 46 m² ;
 - ✓ la superficie **couverte** globale risque de dépasser 80 m² en intégrant la quote-part des parties communes couvertes.

Cas d'illustration :

- 1^{er} cas :**

Soit un appartement d'une superficie privative couverte de 40 m², la quote-part des parties communes couvertes y afférente est de 18 m² selon l'attestation délivrée par le topographe (cette quote-part est supérieure au minimum de 10%). Ainsi la superficie couverte totale est de 58 m² et par conséquent ledit appartement est éligible au régime fiscal du logement social.
- 2^{ème} cas :**

Soit un appartement d'une superficie privative couverte de 46 m², la quote-part des parties communes couvertes qui lui est affectée est de 3 m². Cette quote-part doit être ramenée à 10% soit : $46\text{ m}^2 \times 10\% = 4,6\text{ m}^2$. Ainsi la superficie couverte totale de 50,6 m² est conforme à la définition du logement social.
- 3^{ème} cas :**

Soit un appartement d'une superficie privative couverte de 74 m², la quote-part des parties communes couvertes qui lui est affectée est de 5 m². Cette fraction doit être égale à un minimum de 10%, soit : $74\text{ m}^2 \times 10\% = 7,4\text{ m}^2$. Ainsi, la superficie couverte totale est de 81,4 m², ledit appartement n'est donc pas éligible à l'exonération de la TVA.

Si ledit appartement est construit dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat avant le 01 janvier 2013, il devient éligible à l'exonération dans la mesure où la superficie couverte totale est inférieure à 100 m².

Ces trois cas sont récapitulés dans le tableau suivant :

Superficie couverte au vu de l'attestation du topographe ou du règlement de copropriété (m²)			Fraction des parties communes au minimum de 10% (m²) Min.= PP * 10%	Superficie à retenir pour l'octroi de l'avantage fiscal(m²) PP + Max (PC; Min.)	Eligibilité à l'avantage	
Superficie partie privative (m²) P.P	Superficie partie commune (P.C (m²) $PC = \sum PC * \frac{PP}{\sum PP}$	Superficie totale (m²) P.P+P.C			Convention conclue avant 01/01/2013	Convention conclue après 01/01/2013
40	18	58	4	58	Eligible	Eligible
46	3	49	4.6	50.6	Eligible	Eligible
74	5	79	7.2	81.4	Eligible	Non éligible

Mesdames et Messieurs les Directeurs Régionaux, Préfectoraux et Inter Préfectoraux sont priés de veiller à la stricte application des instructions de la présente note de service.

Le Directeur Général des Impôts

Signé: Omar FARAJ