

19/02/2026



Prix immobiliers: La DGI sort du flou

Par Khadija MASMOUDI | Edition N°:7201 Le 18/02/2026

Rabat et Casablanca en phase pilote

Un tournant dans la relation administration-contribuable

La question vient d'un opérateur dans la salle. Elle porte sur l'absence de référentiel transparent pour les prix immobiliers. Le sujet n'est pas nouveau. Il revient régulièrement dans les échanges entre la CGEM et la DGI.

«J'ai l'intention de faire une annonce très importante aujourd'hui», a affirmé Younes Idrissi Kaitouni, patron de la DGI, ici en compagnie de Chakib Alj, président de la CGEM. La Direction générale des impôts vient de conclure un accord avec une startup marocaine pour mettre en place un système de comparables immobiliers opposables à l'administration (Ph. F. Alnassar)

Younes Idrissi Kaitouni, face aux membres de la CGEM, écoute, puis répond sans détour. «J'ai l'intention de faire une annonce très importante aujourd'hui». La Direction générale des impôts vient de conclure un accord avec une startup marocaine pour mettre en place un système de comparables immobiliers opposables à l'administration. Il est à l'image de ce qui a été fait pour les prix de transfert. Depuis des années, les débats autour des prix déclarés lors des cessions immobilières nourrissent un flou persistant. Les discussions pouvaient se conclure par une phrase que le directeur général assume ne plus supporter: «Selon les informations dont dispose l'administration. Moi, j'ai horreur de cette phrase». Le problème n'était pas tant l'existence d'informations que leur caractère inaccessible. Secret fiscal oblige, l'administration ne peut pas révéler les transactions sur lesquelles elle fonde son appréciation. D'où un

19/02/2026

sentiment d'opacité, et chez les contribuables une inquiétude persistante face au risque de redressement. La CGEM l'avait dit sans détour: l'absence de référentiel homogène pour les prix de l'immobilier crée l'incertitude.

Nuance

La réponse annoncée rompt avec cette logique. La base de données ne sera pas interne à la DGI. «Ce ne sera pas une base de l'administration. L'administration sera cliente comme tout le monde», précise Younes Idrissi Kaitouni. La nuance est importante: le fisc ne sera plus le seul détenteur de la référence.

Lancement par étapes

La solution développée repose sur des transactions réelles, agrégées, anonymisées. Pas d'intervention humaine dans l'évaluation, insiste le directeur général. L'outil produira des rapports permettant d'apprécier si un prix est cohérent avec le marché à une date donnée. Il ne s'agit pas de fixer administrativement un prix mais d'offrir un repère objectif. Le lancement se fera par étapes. Deux sites pilotes: les appartements à Rabat et à Casablanca, qui concentrent la majorité des transactions. Les contrats sont signés, l'outil est opérationnel. Des réunions ont déjà eu lieu avec les promoteurs et les notaires. Une équipe suivra le dispositif. «Il y a une conduite du changement à faire au niveau de nos équipes», reconnaît-il. Rien ne se décrète du jour au lendemain. Ce qui se joue dépasse l'outil lui-même. «Il faut une référence pour les débats», dit-il. Si le prix déclaré entre dans la fourchette issue des comparables, aucune révision ne devrait intervenir. Le débat ne portera plus sur des informations invérifiables, mais sur des données partagées.

«Aucun système ne règle tous les débats»

Cette initiative s'inscrit dans le changement de paradigme engagé depuis 2021: davantage de prévisibilité et une conformité assumée. Après l'augmentation des remboursements et la clarification des règles de contrôle, la DGI cherche à consolider la confiance. Le comparable immobilier devient ainsi un outil de sécurisation fiscale autant qu'un levier potentiel de fluidité du marché. Le directeur général ne promet pas la fin de tout contentieux: «aucun système ne règle tous les débats». Car les quartiers diffèrent et les cycles évoluent. Mais le principe est posé: substituer à l'appréciation interne une référence accessible. Dans un marché souvent freiné par la crainte d'un redressement imprévisible, le signal est significatif. L'administration accepte de ne plus être seule à détenir l'information. C'est moins spectaculaire qu'une réforme de taux. Mais, pour la relation administration-contribuable, c'est peut-être un pas vers une fiscalité immobilière plus lisible.

Khadija MASMOUDI