

19/02/2026



VIGILANCE FISCALE

Nouveau régime pour les cessions de fonds de commerce et biens immobiliers

Omettre un détail de paiement pourrait vous coûter 8% de droits d'enregistrement à compter du 1^{er} juillet 2026. Face à la lutte contre l'économie informelle, le Maroc durcit sa fiscalité immobilière. Analyse des obligations et sanctions issues de l'article 133-III du CGI 2026.

Un chèque sans référence : un détail pour vous, à compter du 1^{er} juillet 2026, cela sera une aubaine pour le fisc. Mieux, saviez-vous qu'un paiement partiel en espèces sur une mutation supérieure à 300 000 dirhams déclenchera à compter du 1^{er} juillet prochain une majoration de 2% ? La Loi de finances 2026 marque un tournant dans la fiscalité des transactions immobilières et commerciales. Avec l'introduction d'un droit d'enregistrement supplémentaire de 2% (Article 133-III du CGI 2026), la Direction générale des impôts (DGI) renforce la traçabilité des mutations à titre onéreux. Applicable dès le 1^{er} juillet 2026, cette réforme cible les biens immeubles, droits réels immobiliers et fonds de commerce dont le prix excède 300 000 dirhams. La réforme introduit un droit d'enregistrement supplémentaire de 2% pour les mutations immobilières ou de fonds de commerce dépassant 300 000 dirhams, déclenché par trois cas précis. Premièrement, si l'acte ne mentionne pas explicitement les modalités et références de paiement, comme l'omission des coordonnées d'un virement bancaire. Deuxièmement, si le règlement n'utilise pas un moyen traçable (chèque barré, virement, procédé électronique ou compensation), excluant tout paiement non vérifiable. Troisièmement, si une partie du prix est réglée en espèces : la taxe ne s'applique alors qu'à cette fraction. Par exemple, pour une cession de fonds de commerce à 500 000 dirhams dont 100 000 payés en liquide, la majoration de 2% (soit 2 000 dirhams) frappe exclusivement les 100 000 dirhams. Une mesure qui vise les transactions portant sur des biens immeubles, droits réels immobiliers ou fonds de commerce, mais exclut expressément les mutations inférieures à 300 000 dirhams, les donations et les partages sans soulte, conformément à



Les mutations à titre onéreux passeront sous surveillance renforcée à compter de cette année.

l'article 133-C-6° du CGI.

UN VERROU DE PLUS DANS LA LUTTE CONTRE LA FRAUDE ET LE BLANCHIMENT DE CAPITALS

La réforme impose deux obligations strictes pour éviter la majoration de 2%. D'une part, tout acte de mutation doit

mentionner, etc.). L'absence de ces mentions déclenche automatiquement la taxe sur l'intégralité du prix. D'autre part, le paiement doit exclusivement recourir à des moyens traçables : chèque barré non endossable, virement bancaire, procédés électroniques (cartes ou plateformes sécurisées) ou compen-

immobilière à 400 000 dirhams réglée par virement, si l'acte omet les références du virement, la majoration s'appliquera à la totalité du montant (soit 8 000 dirhams), même si le paiement lui-même était traçable. Cette double exigence transforme la documentation des transactions en impératif juridique et fiscal.

Dès juillet 2026, les mutations immobilières supérieures à 300.000 dirhams seront soumises à une majoration de 2% au Maroc.

désormais détailler impérativement les modalités de règlement (type d'instrument utilisé) et leurs références précises (numéro de chèque, date de vire-

sation. Tout autre mode de paiement, notamment les espèces au-delà des cas partiels tolérés, devient fiscalement risqué. Par exemple, dans une acquisition

CE QUI N'EST PLUS POSSIBLE AVEC LA RÉFORME

La réforme sonne le glas des transactions opaques en éliminant trois pratiques désormais sanctionnées. Premièrement, les paiements en espèces ne peuvent plus être utilisés librement : toute somme réglée en liquide déclenche automatiquement la majoration de 2% sur sa quote-part, contrairement à 2025 où les espèces étaient tolérées sans pénalité spéci-



L'IMPÉRATIF D'ANTICIPATION

Cette réforme, ancrée dans la lutte contre l'économie informelle, impose une discipline financière sans précédent. Les professionnels doivent immédiatement réviser leurs modèles d'actes pour y intégrer systématiquement les modalités précises de paiement, bannir définitivement les règlements en espèces au-delà du seuil de 300.000 dirhams, et documenter scrupuleusement chaque transaction avec des preuves traçables. Comme le souligne Omar Heddad, «l'anticipation est la clé pour éviter une fiscalité punitive». Dans un marché immobilier marocain en pleine mutation, cette mesure consacre l'avènement d'une ère de transparence – mais aussi celui des surcoûts significatifs pour les acteurs imprudents qui négligeraient ces nouvelles obligations. La vigilance proactive devient désormais le seul rempart contre des majorations cumulatives pouvant alourdir de 8% la fiscalité des transactions.

19/02/2026



fique (l'article 133 du CGI 2025 restant muet sur ce point). Deuxièmement, les actes aux formulations imprécises deviennent inacceptables : une mention vague comme « Paiement échelonné », sans détailler les échéances ou moyens utilisés, suffit à appliquer la taxe sur l'intégralité du prix. Troisièmement, un risque de double pénalisation émerge, comme le souligne Omar Heddad, Managing Partner chez COJUF Audit & Conseil, « anticipez vos opérations et sécurisez vos paiements dès maintenant pour éviter un coût fiscal supplémentaire ». Cette majoration de 2% s'ajoute en effet aux droits d'enregistrement existants (6% pour la plupart des immeubles selon l'article 133-A du

et services de lutte anti-fraude, la mesure consolide leur rôle de sentinelles : la généralisation des paiements traçables (virements, chèques barrés) renforce la transparence des flux, tandis que la documentation obligatoire de l'origine des fonds accentue la vigilance contre le blanchiment. Une triple dynamique qui transforme la sécurisation des transactions en enjeu collectif.

RUPTURE NETTE AVEC LE RÉGIME FISCAL ANTÉRIEUR

La réforme introduite par l'article 133-III du CGI 2026 marque une rupture nette avec le régime fiscal antérieur. En 2025, aucune majoration spécifique n'était

En 2025, aucune majoration spécifique n'était prévue pour défaut de traçabilité des paiements, et les mentions détaillées des modalités de règlement n'étaient pas exigées dans les actes. Les paiements en espèces y étaient permis sans pénalité particulière.

CGI), alourdissant significativement la charge fiscale des transactions non sécurisées. Ainsi, comme l'on peut le constater, cette réforme impose des ajustements opérationnels majeurs à tous les intervenants. Pour les notaires et rédacteurs d'actes, elle exige une rigueur documentaire inédite : intégrer un descriptif exhaustif des modalités de paiement (méthodes, références, échéances) et vérifier systématiquement les justificatifs bancaires avant la signature devient impératif. Les acquéreurs et vendeurs doivent quant à eux optimiser leurs flux financiers en privilégiant strictement les virements ou moyens électroniques aux espèces, sous peine de surcoûts substantiels ; une transaction d'un million de dirhams incluant 200 000 dirhams en liquide entraînera ainsi 4 000 dirhams de majoration ciblée. Enfin, pour les banques

prévue pour défaut de traçabilité des paiements, et les mentions détaillées des modalités de règlement n'étaient pas exigées dans les actes. Les paiements en espèces y étaient permis sans pénalité particulière. En revanche, le CGI 2026 instaure trois changements majeurs : une majoration de 2% s'applique désormais systématiquement si les conditions de transparence ne sont pas remplies, l'obligation de préciser les modalités et références de paiement dans l'acte devient impérative, et toute somme réglée en espèces est spécifiquement taxée à 2% sur sa quote-part. Une évolution législative qui transforme radicalement les contraintes de documentation et de moyens de paiement pour les mutations dépassant 300 000 dirhams.

Bilal Cherraji