

Qu'importe ! Vous pouvez toujours rectifier le tir auprès du fisc. Vous avez, en effet, la possibilité de régulariser votre situation, en dénonçant au passage votre vendeur. Pourquoi le faire ? Pour ne pas être lésé fiscalement.

{sidebar id=2}

Explication. Une transaction immobilière donne lieu pour l'acheteur à une imposition au titre des droits d'enregistrement (de 3% pour les constructions). Pour sa part, le vendeur a à supporter une taxe sur la plus-value réalisée (de 20% pour les personnes physiques).

Pour faire payer l'acheteur au noir, le vendeur lui fait miroiter l'économie d'impôt qu'il lui sera possible de réaliser sur les droits d'enregistrement. Ces derniers étant calculés sur la base de la valeur d'achat, déclarer moins permet systématiquement de payer moins. Naturellement, le vendeur y trouve (encore plus) son compte vu que sa plus-value déclarée est moindre et, par là même, l'impôt qui en découle. Mais si l'acheteur souhaite à son tour revendre son bien, l'économie d'impôt se transforme en surcoût fiscal. Du moins, s'il s'agit bien d'une opération imposable (à savoir que la transaction porte sur une habitation secondaire ou qu'il s'agisse d'une habitation principale occupée moins de 8 ans). Dans ce cas, la plus-value réelle sera égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat (y compris le noir versé à l'achat). Sauf que pour le fisc, la valeur d'achat n'intègre pas le noir. Ce qui accroît la plus-value taxable selon l'administration et donc l'impôt qui lui est rattaché. Evidemment, le vendeur pourrait choisir à son tour de recourir aux dessous de table. Mais des acheteurs qui acceptent de payer au noir, il devrait s'en trouver de moins en moins... C'est que le fisc les attend au tournant.

Pour chaque transaction immobilière, la Direction générale des impôts dispose d'une possibilité de redressement. Concrètement, et sur la base de ses propres références de prix, le fisc peut intervenir pour réévaluer le bien objet de la transaction et exiger l'impôt qui s'en suit, dans un délai de 4 ans à compter du jour de l'enregistrement.

Autre parade au noir, le droit de préemption. Un ultime recours que le ministre de l'Economie et des Finances, Salaheddine Mezouar, et le ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, Ahmed Taoufiq Hejira, ont menacé de réactiver pour réguler le marché de l'immobilier. De quoi s'agit-il au juste ? Ce droit donne la possibilité à l'Etat de se porter acquéreur des immeubles et droits réels immobiliers dans un délai de 6 mois à compter du jour de l'enregistrement, « lorsqu'il

Écrit par

Dimanche, 04 Mai 2008 05:04 - Mis à jour Dimanche, 04 Mai 2008 05:06

estime insuffisant le prix de vente déclaré et que le paiement des droits supplémentaires établis par l'administration n'a pu être obtenu à l'amiable » (articles 143 et 218 du Code général des impôts). Le cessionnaire évincé reçoit, dans le mois qui suit la notification de la décision de préemption, le montant du prix déclaré ou de la valeur reconnue au bien, majoré des droits d'enregistrement acquittés. En plus, éventuellement, des droits de conservation foncière. Enfin, une somme forfaitaire égale à 5% du prix déclaré ou de la valeur reconnue est versée pour compenser les autres frais d'acquisition supportés par le cessionnaire évincé.

Comment dénoncer le noir ?

Toute personne qui a acquis son habitation en partie au noir a la possibilité de régulariser sa situation auprès de la Direction générale des impôts. Pour cela, elle n'a qu'à se présenter avec une demande de redressement de la valeur de son contrat. Cette requête doit préciser le prix d'achat réel et devra être accompagnée du paiement du complément d'impôt. Entreprendre ces démarches dans les 30 jours qui suivent l'enregistrement dispense de pénalités. Au-delà, les droits complémentaires seront majorés de 15% pour déclaration tardive et d'une amende de 10% pour paiement tardif. Ajoutez à cela un intérêt de retard qui s'élève à 5% le premier mois à majorer de 0,5% par mois supplémentaire.

Economiste.

[Joomla SEO powered by JoomSEF](#)