

La première vague d'OPCI imminente

Encore des zones d'ombre

Les organismes de placement collectif en immobilier suscitent un intérêt certain sur un marché financier caractérisé par de faibles rendements. Mais des inquiétudes et interrogations persistent chez les spécialistes alors que l'écosystème législatif est bouclé, excepté le plan comptable, et que l'année 2020 connaîtra la première vague d'agrément de ces organismes.

Inquiétudes autour des OPCI. C'est le sentiment général qui s'est dégagé lors de la formation organisée, lundi à Casablanca, par l'Association marocaine des investisseurs en capital (AMIC) et assurée par le cabinet LPA-CGR autour des «Actualités juridiques et fiscales des OPCI». Banquiers, comptables, fiscalistes, et responsables financiers, entre autres, ont pris part à cette formation, car les OPCI suscitent l'intérêt. À rappeler que l'OPCI (organisme de placement collectif en immobilier) est un produit d'investissement immobilier dont le cadre juridique est largement inspiré des OPCVM. L'OPCI a pour vocation d'acquiescer ou de construire des biens immeubles destinés exclusivement à la location. Ces biens peuvent être résidentiels, commerciaux ou de services (maisons de repos pour séniors, résidences pour étudiants...). Ce nouvel instrument est censé dynamiser le marché financier et promet des rendements autour de 7 à 8% bruts. L'arsenal juridique, composé de neuf textes de loi, va être complété, incessamment, par l'arrivée du plan comptable dédié à la pierre-papier, comme l'appellent les professionnels. «Le seul texte manquant actuellement est le plan comptable qui est en cours de validation auprès du Conseil national de la comptabilité (CNC)», souligne les participants à cette rencontre. «Son adoption libérera les énergies», indique pour sa part Romain Berthon, Avocat associé LPA-CGR qui a co-animé ce séminaire. Malgré cet enthousiasme, plusieurs questions soulevées lors de cette séance de formation



L'écosystème des OPCI attend avec impatience l'arrivée du plan comptable dédié.

restent sans réponses pour l'instant.

• Pas d'amortissement pour les biens immobiliers

Le plan comptable en projet ne prévoit pas d'amortissements des biens immobiliers détenus par les OPCI. «La valorisation de l'OPCI ne sera donc pas fidèle à la réalité?», s'interroge un financier venu suivre la formation. La même situation a été vécue en France lors de l'apparition des premiers OPCI, indique le cabinet français.

• Une fiscalité reportée sur les porteurs

Les OPCI ont l'obligation de distribuer 85% de leur résultat issu des revenus locatifs, 100% des produits de placements à revenu fixes perçus, 100% des produits des actions, des parts sociales et des revenus assimilés perçus et 60% au moins de la plus-value réalisée lors de cessions des valeurs mobilières. «Il est clair que l'objectif ici est de reporter la fiscalité sur les porteurs», souligne Sandra Fernandes, avocate associée à LPA-CGR. Que reste-t-il donc aux OPCI pour réinvestir?

• Vendre avant 10 ans, le dilemme

Pour bénéficier des avantages fiscaux,

l'OPCI doit conserver chacun de ses biens immobiliers pendant 10 ans au moins. Cependant, il peut arriver qu'un bien ne soit plus rentable. Pire, il peut même constituer une menace pour la survie d'un OPCI. Faut-il à ce moment le vendre et prendre le risque de se voir privé du régime fiscal des OPCI ou le garder à tout prix?», s'interrogent les participants. Tout est question d'arbitrage.

• L'apport d'une dette à l'OPCI, est-ce possible?

L'apport d'un bien immeuble à un OPCI permet une exonération de la plus-value au moment de l'entrée. «Mais qu'en est-il si ce bien est grevé d'une dette?», se demandent les participants. Certains biens immeubles sont effet acquis à travers des crédits bancaires. Il peut arriver que leur valeur estimée au moment de l'apport soit inférieure à la somme totale à rembourser à la banque. Or, les OPCI ont l'obligation de redistribuer au moins 85% de leur résultat de l'exercice relatif à la location des immeubles à la société de gestion pour continuer à bénéficier de la transparence fiscale. «Ils devront affecter les 15% restants à la dette», s'étonne un autre participant.

Même si les autres porteurs donnaient leur aval pour ce type d'apports, comment faire alors pour financer les autres investissements? L'apport de bien immeuble financé par la dette pose d'autres problématiques telles que la complexité de l'écriture foncière et du transfert de l'hypothèque bancaire dont les frais seraient également supportés par tous les porteurs. Pour toutes ces raisons, souligne un participant, les banques seront réticentes à l'adhésion. La formation organisée par l'AMIC semble avoir atteint ses objectifs. «Nous pensons sérieusement à reconduire cette initiative l'année prochaine», a confié au *Matin-Eco*, Françoise De Donder, déléguée générale de l'AMIC. ■

Abdelhafid Marzak

L'absence d'amortissement des biens ne permet pas une valorisation fidèle à la réalité de l'OPCI qui les détient.

Qui est LPA-CGR ?

LPA-CGR est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire composé de plus de 230 avocats et professionnels du droit répartis sur 13 bureaux dans le monde, y compris Casablanca. Au Maroc, le cabinet a par exemple accompagné la Banque Centrale Populaire et le groupe saoudien Guidance dans leur projet de création de la banque participative Al Yousr. Il a également participé à la structuration des produits participatifs qui sont offerts par cette banque.