

Legal & Fiscal Advice

I consigli legali e fiscali

The most important thing to do, before looking for a property, is to consult the relevant qualified professional in this matter who, in this case, is a notary (Le Notaire).

“Le Notaire” is a legal specialist with a public authority mission who draws up authenticated contracts on behalf of his/her clients. A Notaire is a public officer who operates in every area of law including family, property inheritance, asset, company law, countryside law, local authorities, etc. Notaries are self-employed.

They act on behalf of the State and are appointed by the Minister of Justice, therefore the fact that an instrument is drawn up by a Notaire is a guarantee of its legality and authenticity.

A Notaire is empowered to authenticate instruments by affixing his seal and signature. By so doing he/she officially witnesses the wishes expressed by the signatories and provides his/her personal guarantee regarding the content and date of the instrument. These instruments then have the legal status of a final judgment. As such, the Notaire is an amicable judge and dispensers of out-of-court justice.

How does a purchasing process work?

- Once the buyer and the seller agree on the price of the property, a preliminary contract is signed (“compromis de vente”). This is a sort of sale agreement with a closing date. Subsequently, the final contract will be signed and registered by the notary who will provide a certificate of ownership in the name of the buyer.

Only titled properties can guarantee full safety and the Notary will carry out the necessary checks.

- This process can be expected to take approximately two months (depending on whether there is a bank financing the purchase).

- For the benefit of the person whose native language is not French, the contracts are defined in the presence of a court certified translator-interpreter, by virtue of the law, and as a legal protection for both parties’ rights.

What are the annual property tax for homeowners?

- Habitation tax: this is the equivalent of the French «taxe foncière» or property tax. It is paid annually by property owners on main and secondary residences and its amount is calculated on the basis of the property’s rental value.

- “Taxe des service communaux” (Household waste tax): it is

Prima di iniziare a cercare una proprietà su cui investire il proprio capitale è importante contattare un esperto, in questo caso “Le Notaire”, ovvero il notaio.

Il notaio è uno specialista in materia legale che redige contratti per conto dei propri clienti; la sua competenza, però, si estende anche in altri ambiti tra cui il diritto ereditario e societario.

Il notaio è un libero professionista, nominato dal ministro della giustizia; proprio per questo, qualsiasi documento da esso redatto è una garanzia dal punto di vista legale – in particolare, nel momento in cui egli vi appone sigillo e firma. Il notaio, quindi, è il testimone delle volontà espresse dalle parti che firmano il contratto.



Notary Reda Boulmane

calculated on the same basis as the habitation tax.

Are there any taxes on the Capital gain? (In case of resale of the property):

The profit made upon selling the property (with the exception of those cases where exemption applies) is taxed at a rate of 20 % on the net profit with minimum of 3% from the price sale.

An exemption on this tax is when the profit is made on the sale of a property which has been the owner's main home for a period of six years or longer since the purchase date.

What are the regulations regarding foreign currency?

For buyers who are not Moroccan citizens and who pay the property and the associated charges in foreign currency, their investment is recorded at the Foreign Exchange Office by the Notaire dealing with the transaction. This gives the foreign buyers the right to transfer back to their home country the sums accrued, should they at any point resell the property in question.

In order to get additional information about the Moroccan market, we have also asked Notary Boulmane to explain what are the fiscal rules during and after the purchasing process.

A foreign national who buys a property in Marrakech is subject to what taxes on the acquisition?

A foreigner buyer is subject to the same taxes as a Moroccan buyer as follows :

Purchase fees :

Registration fee = 4%, or 5% for land purchase

Property ownership charge: 1,5 %

Notary's fees: 1% (+10%VTA)

Administrative costs (stamps, certificates....) approximately 4000 Dirhams.

What are the annual taxes?

The property tax: this is a tax payable by the property owner on main and secondary residences. The amount is calculated on the basis of the property's rental value.

However, any new property is exempted from this tax for the first five years from its completion date. This exemption only applies to the owner's main home.

Subsequently, the tax is calculated using a scale based on the pre-tax rental income amount (= rental value) with a reduction of 75 % for a property serving as the owner's main residence.

The "taxe des services communaux" or council tax:

This is similar to the French residential tax, and can be charged out to tenants. It is calculated on the same basis as the urban tax, including the cases of temporary or partial exemption. It is calculated on the basis of the rental value of the

Come funziona il processo d'acquisto di un immobile?

Una volta che l'acquirente ed il venditore si accordano sul prezzo della proprietà, viene firmato il cosiddetto "compromis de vente", ovvero il contratto preliminare in cui viene decisa la data del rogito. Il passo successivo è quello di firmare l'accordo in presenza di un notaio, il quale registrerà l'atto e fornirà un certificato di proprietà a nome dell'acquirente. Inoltre, egli si occuperà dei vari controlli a riguardo. Generalmente, il processo d'acquisto ha una durata che si aggira attorno i due mesi – le tempistiche potrebbero variare a seconda della banca che finanzia l'acquisto. Nel caso in cui i contraenti non parlassero francese, l'accordo verrà definito in presenza di un interprete certificato dal tribunale.

Quali sono le tasse annuali a carico dei proprietari?

La tassa d'abitazione equivale alla "Taxe Foncière" francese e alla tassa di proprietà. Quest'imposta viene pagata annualmente dai proprietari di prima e seconda casa e l'ammontare viene calcolato sul reddito generato dalla locazione. Secondo gli stessi criteri, vengono definite anche le tasse comunali.

Ci sono tasse sulla plusvalenza?

Al momento della vendita dell'immobile la plusvalenza viene tassata al 20%, oltre ad essa viene applicata un'imposta minima pari al 3% sul prezzo di vendita.

L'esenzione di questa tassa avviene solo nel momento in cui il profitto provenga dalla vendita della prima casa nei sei anni successivi alla data dell'acquisto.

Quali sono le regole sulla valuta straniera?

I compratori che non sono cittadini marocchini pagano le tasse nella loro moneta. Tali transazioni vengono registrate all'ufficio cambi dallo stesso notaio; ciò garantisce all'acquirente straniero il diritto di trasferire l'interesse maturato al proprio paese d'origine nel caso in cui dovessero vendere l'immobile in questione.

Per avere un quadro generale anche da un punto di vista fiscale, abbiamo chiesto al Notaio Boulmane di fare chiarezza rispetto alle regole che si possono incontrare durante e dopo l'acquisto di un immobile.

A quali tasse è soggetto un cittadino straniero nel momento in cui acquista un immobile a Marrakech?

Un acquirente straniero è soggetto alle stesse tasse che un cittadino marocchino pagherebbe se comprasse una proprietà.

L'importo da pagare al momento dell'acquisto comprende: la tassa di registro, che varia dal 4% al 5% sul valore dell'immobile; l'imposta di proprietà, pari all'1,5%; le spese notarili che equivalgono all'1% più IVA (10%) ed infine i costi amministrativi come bolli e certificati che si aggirano attorno ai 4000 dirham (all'incirca 350 euro).

property as follows:

Annual Rental Value	Rate	Amount to be deducted
From 0 to 5000 MAD	Exempt	
From 5001 to 20 000 MAD	10%	500 MAD
From 20 001 to 40 000 MAD	20%	2500 MAD
40 001 MAD and above	30%	6500 MAD

-10,5 % of the rental value for properties in urban areas and defined centres.

-6,5 % of the rental value for properties in city suburban areas

When selling a property in Marrakech what taxation is a foreign national liable to?

When selling a property, the seller is subject to taxation on capital gains at a rate of 20% on the net profit.

Exemption: on any profit resulting from the sale of a property which has been the owner’s main home for a period of at least of 6 years since the purchase date.

Are there any specific benefits when buying a property through a company instead of as an individual?

In the case of an investor wishing to buy a property in order to develop it and resell it after renovation, I would recommend to make a purchase through a company. On the contrary if the purchase is for main or secondary home I would advise to do so as an individual.

What are the Inheritance Tax implications of holding real estate in Morocco?

There is no inheritance tax in Morocco.

How easy is it for a foreign buyer to obtain a mortgage?

Banks offer various types of loan, the amount depends on the borrower’s resources; the bank that lends you money will ask you for several types of guarantees; this may be a bank guarantee (from a foreign bank). However, the bank will require a mortgage on the property; guarantees are taken out for the length of the loan; if the loan is reimbursed before it reaches maturity (if the property is sold for example), the entry on the mortgage registry is cancelled. The notary draws up an instrument releasing the mortgage; typically a Moroccan bank can lend up to 70% of the value of the property.

What is the Notary’s role during the purchasing process in Morocco?



Menara Gardens

Quali sono le tasse continuative?

La tassa di proprietà viene calcolata sulla base del reddito generato dalla locazione e viene pagata dal proprietario sia in caso di prima, sia di seconda casa.

La tassa viene calcolata usando dei parametri relativi al lordo del reddito generato dalla locazione dell’immobile; i possessori di prima casa, però, sono esenti da tale imposta per i primi cinque anni dal momento dell’acquisto e negli anni successivi godono di una riduzione pari al 75%.

Esistono anche le “taxe des services communaux » ovvero le tasse comunali, come nel sistema francese, che possono essere poste a carico dell’inquilino.

Queste tasse comunali sono calcolate in base al valore dell’affitto della proprietà, più precisamente: 10,5% del valore della locazione nelle aree urbane e nel centro città ed il 6,5% nelle aree suburbane.

Valore del canone d'affitto annuale	Rate	Deduzione
Da 0 a 5000 MAD	Esente	
Da 5001 a 20 000 MAD	10%	500 MAD
Da 20 001 a 40 000 MAD	20%	2500 MAD
40 001 MAD o superiore	30%	6500 MAD

A quali tassazioni è soggetto un acquirente straniero al momento della vendita di una proprietà a Marrakech?

Il venditore dovrà pagare una tassa sulla plusvalenza pari al 20% dell’utile netto a cui, però, è esentato se fosse proprietario di prima casa e la vendesse entro sei anni dall’acquisto.

Parlando di benefici, ci sono delle differenze nell’acquistare un immobile come persona fisica o tramite società?

Nel caso di un investitore interessato al trading immobiliare, consiglieri di acquistare l’immobile attraverso una società. Invece, se l’acquisto viene fatto sulla prima casa o casa vacanza, converrebbe effettuare l’acquisto come persona fisica.

Esiste una tassa sull’eredità in Marocco?

In Marocco non esiste alcuna tassa sull’eredità.

È semplice, per un acquirente straniero, ottenere un mutuo?

Le banche offrono vari tipi di prestiti in base al patrimonio del richiedente, a cui domandano diverse garanzie, come per esempio, una copertura dalla banca del Paese d’origine. In Marocco le banche possono erogare mutui per importi fino al 70% del valore della proprietà.

Se il prestito viene estinto prima del previsto, il mutuo verrà cancellato per intervento di un notaio; ciò potrebbe verificarsi quando l’immobile viene venduto.

Qual è il ruolo del notaio durante il processo di acquisto in Marocco?

Il notaio è fondamentale in Marocco, in quanto tutto il processo d’acquisto avviene tramite la sua figura. È un’autorità

Jemaa el-Fnaa

In Morocco all property sales go through a notary. He or she is a legal specialist with a public authority assignment who draws up authenticated contracts on behalf of their clients and ensure that transactions (such as transfers of immovable property ownership) are secure.

You can entrust your entire property project to your Notary: from signing the preliminary contract to the final deed of sale, from administrative formalities (preliminary statements, etc.) to calculating the various taxes and declaring them to the appropriate authorities.

They prepare the documents beforehand to minimise potential subsequent pitfalls.

For example, notaires may ask interested parties for proof of identity and marital status, - check the seller's instrument of title, the property's mortgage status, agreed easements and applicable town planning regulations.

The Notary's considerable legal knowledge and awareness of any amendments to the legislation are the best legal guarantees when the preliminary contract is drawn up (before the deed of sale). This will insure the buyer will not be faced with any unpleasant surprises.

Once the instrument is signed, it becomes the subject of a major formality: land registration which involves recording the legal status of the property at the land registry office. The aim is to keep a record of the rights of ownership over the building and the mortgages taken out on it.

What are “Melkia”, “Titre Foncier” and “Requisition d’Immatriculation” and what are the differences between them?

The “Melkia” is a document related to the traditional Moroccan system; it was existing before complete deeds appeared with the creation of the Land Registration Administration. “Melkia” still exists in the modern system especially in the Medina and the countryside. Only an “Adoul” can handle transactions regarding “Melkia”, not a sworn notary.

The “Melkia” has a legal value but it does not give the precise technical definition of the property (area surface, property limits and especially the number of legal successors).

It is wiser to see a Notary who can apply for a “Titre Foncier”. In fact, only “Titres Fonciers” are irrefutable and inalienable.

The “Réquisition d’Immatriculation” is the step of the transformation of “The Melkia” into a “Titre Foncier”. It is more secure and more accurate than the “Melkia” but it can be theoretically contested. It takes 1 to 3 months to get a “Requisition d’Immatriculation” number and then you have to wait 2 to 4 years to get a “Titre Foncier” number.

When the property is still on the “Réquisition d’Immatriculation” system, even if it is still contestable, we have never seen any objections to the “Réquisition d’Immatriculation” once you are past the cadastral registration. In fact, the date of the cadastral registration has to be published. This is, moreover, the definitive stage which legally confirms the property's boundaries.



pubblica che stipula contratti autenticati per conto dei suoi clienti e si assicura che le transazioni (come il trasferimento della proprietà di beni immobili) vadano a buon fine.

L'intero processo d'acquisto viene quindi affidato al notaio, il quale sarà presente dalla firma del contratto preliminare fino al rogito; dalle formalità amministrative, al calcolo delle varie tasse e alla dichiarazione delle stesse alle autorità di competenza.

Inoltre, garantisce un servizio di controllo e potrebbe chiedere alle parti interessate di provare la loro identità e lo stato civile, di controllare la titolarità del bene o il mutuo sulla proprietà.

Ovviamente, la competenza in ambito legale che possiede il notaio è un'ottima garanzia nel momento in cui il contratto preliminare viene redatto; in questo modo l'acquirente non andrà incontro ad eventuali problematiche future.

Una volta che il contratto viene firmato, diventa formale e successivamente bisognerà trasmettere la registrazione della proprietà al catasto con lo scopo di preservare il diritto di proprietà sulla struttura e sul mutuo richiesto.

Potrebbe spiegare cosa sono “Melkia”, “Titre Foncier” e “Requisition d’Immatriculation” e quali sono le differenze tra loro?

La “Melkia” è un documento connesso al sistema tradizionale marocchino, in uso già da prima della creazione del sistema catastale moderno. Esso esiste ancora oggi, specialmente nella zona della Medina e nelle zone rurali; non può essere redatto da un classico Notaio ma dal cosiddetto “Adoul”. La “Melkia” ha ancora un valore legale ma non ha una definizione tecnica di proprietà (superficie, limiti di proprietà e il numero di legali successori).

Ad oggi è possibile comprare una proprietà attraverso la “Melkia” anche se si consiglia fortemente di optare per il “Titre Foncier” (titolo fondiario), un diritto inoppugnabile ed inalienabile di proprietà.

La “Réquisition d’Immatriculation” non è altro che il numero di registro con il quale fare il passaggio da “Melkia” a “Titre Foncier”.

In genere, per ottenere il numero di registro, ci vogliono da uno a tre mesi e successivamente è necessario attendere dai 2 ai 4 anni per ricevere il titolo fondiario. La pubblicazione della data di registrazione al catasto è fondamentale, in quanto, impedisce a qualsiasi individuo di contestare la proprietà in oggetto.

Le spese notarili non cambiano nel caso in cui si sia già in

You pay the same notary fees if the property has a complete “Titre Foncier” or if it is in the process of getting one, ie “Réquisition d’Immatriculation”.

possessione di un “Titre Foncier” oppure lo si stia ancora attendendo (fase de “Réquisition d’Immatriculation”).



Majorelle Gardens