Retenue à la source de 5 % sur les loyers au 1er juillet 2026 : qui retient, sur quoi, comment ?

Publié le 15 juin 2026 · IR · IS · 5 min de lecture

Article en ligne : adyel-associes.com/actualites-fiscales/retenue-a-la-source-loyers-juillet-2026/

La loi de finances 2026 a créé une retenue à la source sur les **produits de location** versés aux bailleurs professionnels. Elle s'applique aux loyers **alloués à compter du 1er juillet 2026**. Elle s'ajoute à la retenue existante sur les loyers versés aux particuliers, qui ne change pas.

Les loyers concernés

L'article 15 ter du Code général des impôts (CGI) vise les produits de location de **biens immeubles bâtis et non bâtis** et de **constructions de toute nature**. Bureaux, locaux commerciaux, entrepôts, terrains, logements de fonction loués à une société : tous sont concernés, dès lors que le bailleur entre dans l'une des deux catégories ci-dessous.

La retenue est calculée au taux de **5 %** sur le montant brut du loyer **hors TVA**, y compris la taxe de services communaux et les charges de l'immeuble mises contractuellement à la charge du locataire. Pour un bailleur au RNR ou au RNS, seuls les immeubles inscrits à l'actif professionnel sont visés ; les autres loyers restent des revenus fonciers soumis à la retenue de 10 % ou 15 %.

Deux retenues distinctes

	Bailleur société (IS)	Bailleur personne physique au RNR ou RNS (IR)
Taux	5 %	5 %

	Bailleur société (IS)	Bailleur personne physique au RNR ou RNS (IR)
Qui retient ?	État, collectivités territoriales, établissements et entreprises publics et leurs filiales, banques et organismes assimilés, assurances, entreprises dont le CA ≥ 200 MDH (calendrier progressif)	Personnes morales et personnes physiques au résultat net réel ou simplifié qui versent le loyer
Effet	Imputable sur l'IS du bailleur	Imputable sur l'IR du bailleur

Sont exclues les personnes hors champ de l'impôt ou exonérées de manière permanente, pour les opérations conformes à l'objet de leur exonération.

Le calendrier pour les grandes entreprises locataires

Lorsque le bailleur est une société, la retenue est pratiquée par les grandes entreprises selon un calendrier fondé sur le chiffre d'affaires hors TVA du dernier exercice clos :

À compter du	Entreprises locataires concernées
1er juillet 2026	CA ≥ 500 millions de dirhams
1er janvier 2027	CA ≥ 350 millions de dirhams
1er janvier 2028	CA ≥ 200 millions de dirhams

L'État, les organismes publics, les banques et les assurances retiennent dès le 1er juillet 2026.

Les obligations du locataire

1. **Retenir** 5 % du loyer hors TVA à chaque paiement, mise à disposition ou inscription en compte.
2. **Verser** la retenue au Trésor avant la fin du mois qui suit celui du paiement.
3. **Déclarer** : joindre à la déclaration annuelle des rémunérations allouées à des tiers (article 151 du CGI) un **état des produits de location**, selon le modèle de l'administration.

Un défaut de retenue, de versement ou de déclaration expose le locataire aux sanctions prévues pour les retenues à la source, calculées sur l'impôt qui aurait dû être retenu.

Exemples

Une banque loue un local d'agence à une SCI soumise à l'IS, pour 50 000 DH HT par mois (60 000 DH TTC). Hypothèses : la location est soumise à la TVA et la SCI présente une attestation de régularité fiscale valide.

- Retenue d'IS : 50 000 × 5 % = 2 500 DH.
- Retenue de TVA : 10 000 × 75 % = 7 500 DH.
- La banque paie 60 000 − 2 500 − 7 500 = **50 000 DH** à la SCI et verse 10 000 DH au Trésor (2 500 + 7 500). Sans attestation, la TVA est retenue en totalité : la SCI ne reçoit que 47 500 DH.
- En année pleine, la SCI impute les 30 000 DH retenus (2 500 × 12 ; 15 000 DH seulement pour 2026, la retenue ne visant que les loyers à compter du 1er juillet) sur son IS, en tenant compte des règles d'imputation applicables aux acomptes et au reliquat.

Une PME (CA 40 MDH) loue un entrepôt à un particulier commerçant imposé au RNR, qui a inscrit cet entrepôt à l'actif de son entreprise, pour 20 000 DH par mois.

- La PME retient 5 %, soit 1 000 DH par mois.
- Le bailleur impute ces retenues sur l'IR dû au titre de ses revenus professionnels.

La même PME loue un entrepôt à une société : elle n'est pas tenue de retenir, puisque son chiffre d'affaires est inférieur aux seuils du calendrier.

Et la TVA sur les loyers ?

La retenue de 5 % porte sur l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés. Elle ne remplace pas la retenue de TVA. La note circulaire n° 737 rappelle que les locations entrant dans le champ de la TVA sont soumises, en tant que prestations de services, à la retenue de TVA de l'article 117-V du CGI. Il s'agit notamment des locaux meublés ou équipés, des locaux situés dans des complexes commerciaux et des locaux pour lesquels le bailleur a opté pour la TVA. Cette retenue est pratiquée à hauteur de **75 %** de la TVA et passe à **100 %** si le bailleur ne présente pas d'attestation de régularité fiscale.

Depuis le 1er juillet 2026, les banques, les assurances et les entreprises concernées par le calendrier opèrent cette retenue sur les prestations rendues par des personnes morales (article 117-V-c). Les autres clients privés assujettis la pratiquent sur les prestations rendues par des personnes physiques (article 117-V-b). Le crédit de TVA qui peut en résulter chez le bailleur est remboursable dans la limite de la TVA

retenue (article 103-6° du CGI).

L'impact pour les bailleurs

- **Trésorerie** : 5 % des loyers sont prélevés à la source. Pour une société immobilière à faible marge ou déficitaire, la retenue peut dépasser l'impôt final et générer un excédent à récupérer.
- **Rapprochements** : les loyers retenus seront connus de l'administration par les états des locataires. La cohérence entre loyers déclarés et loyers perçus sera aisément vérifiable.
- **Facturation** : précisez sur vos quittances ou factures le montant HT, la TVA, la retenue et le net à payer.

Ce qu'il faut faire avant le 1er juillet

- **Locataires** : recensez vos baux, identifiez la catégorie de chaque bailleur, adaptez le paramétrage des paiements et des comptes de retenues.
- **Bailleurs** : informez vos locataires de votre statut (société, RNR/RNS, particulier) et anticipez l'effet sur votre trésorerie.
- **Tous** : vérifiez la rédaction des baux et des avenants en cours.

Nos équipes en expertise comptable et en conseil fiscal préparent locataires et bailleurs à la nouvelle retenue. Pour en parler, contactez le cabinet.

Sources

- Loi de finances n° 50-25 pour l'année budgétaire 2026, article 7, paragraphes I, II et IV-1 (sgg.gov.ma).
- Code général des impôts, articles 4-V, 15 ter, 19-IV-A, 73-II-A, 151-V, 157-I, 171-I-A, 174-V, 194-I et 247-XXXXVI (tax.gov.ma).
- Code général des impôts, article 117-V (b et c), tel que complété par la loi de finances n° 50-25, *Bulletin officiel* n° 7465 bis, article 7 (sgg.gov.ma).
- Direction générale des impôts, note circulaire n° 737, partie consacrée à la retenue sur les produits de location (NB sur la TVA) et à l'article 117-V-c (tax.gov.ma).

Une question sur ce sujet ?

Les équipes d'Adyel & Associés accompagnent les entreprises et leurs dirigeants à Casablanca sur l'ensemble de leurs obligations fiscales, comptables et sociales. Parlons de votre situation.

+212 522 261 454 · info@adyel-associes.com · Nous contacter