

- Frais de repas :

Repas pris seul : déductibles, pour la part supérieure à 4,95 € et inférieure à 19,10 € (pour 2021).

Exemple : repas de 10,00 € :

- Déductible : 10,00 - 4,95 = 5,05 € (TTC)
- Non déductible : 4,95 €

N.B. : Seuils revus chaque année

Cette règle s'applique aussi bien aux activités sédentaires qu'aux **activités itinérantes** (agents commerciaux) ne déjeunant jamais au même endroit, et souvent très loin de leur domicile (**Réponse BERCY du 28/07/2006**).

- Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) :

Afin de sécuriser les conditions d'exercice des agents commerciaux, l'**art. 24 de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014** impose la souscription d'une assurance responsabilité civile.

- Petit outillage :

Déduction immédiate en charges des matériels dont la valeur est inférieure à 500,00 € HT (sacoche, matériel professionnel). Si valeur supérieure à 500,00 € HT : Immobilisation avec déduction d'amortissements annuels (ordinateur ...).

- Contribution Économique Territoriale (CET) :

Exonération la première année civile.

La CET est composée de :

*** La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)**

Imprimé n° 1447-C à déposer avant le 31/12 de la 1^{ère} année.



Suppression de l'envoi postal des avis de CFE-IFER pour toutes les entreprises depuis 2015.

Vous devez donc avoir un espace professionnel sur le site www.impots.gouv.fr

*** La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)**

Déclarations n°2035-E et 1330-CVAE (dispense possible via 2035-E) à déposer si recettes supérieures à 152 500 €, mais imposition uniquement si recettes supérieures à 500 000 €.

- Ordinateur :

Une dotation aux amortissements peut être déduite ainsi que les frais d'Internet... Au prorata de l'usage professionnel.

ET AUSSI....

- Le téléphone portable,
- Les frais de formation (ET Crédit d'Impôt) ...

- Cotisations sociales :

3 régimes OBLIGATOIRES (base = bénéfice + Madelin) :

Début d'activité : Base Forfaitaire les deux premières années d'activité = 19 % du Plafond Annuel SS (PASS 2021 = 41 136 €)

- Allocations Familiales : 0 % sur les revenus inférieurs à 110 % du plafond SS, augmentation progressive du taux de 0 % à 3,10 % pour les revenus compris entre 110 % et 140 % du plafond SS, 3,10 % au-delà.

- CSG/CRDS : **9,7 %** (Part déductible fiscalement = 6,8 %).

- Assurance Maladie : augmentation progressive du taux de 0,85 % (Indemnités journalières) à 2,2 % pour les revenus inférieurs à 40 % PASS, de 2,2 % à 7,2 % pour les revenus compris entre 40 % et 110 % du plafond SS et 7,2 % au-delà, et taux de 6,5 % pour la fraction du revenu supérieur à 5 PASS (205 680 €).

- Assurance Vieillesse (Cot. de base : 17,75 % dans la limite du plafond SS et 0,60 % au-delà) (Cot. Complémentaire : 7 % dans la limite du plafond spécifique de 38 493 € en 2021 et 8 % entre le plafond spécifique et 4 PASS) (Invalidité - Décès : 1,30 % dans la limite d'un PASS).

→ Recouvrement par la Sécurité Sociale des Indépendants...
(URSSAF, CPAM et l'Assurance Retraite de la Sécurité Sociale)

Pour un début d'activité au 01/01/2021	1 ^{ère} année
Allocations Familiales*	0 €
CSG-CRDS	758 €
- dont CSG déductible	531 €
CFP	103 €
Maladie 1*	520 €
Maladie 2* (indemnités journalières) base = 40% PASS	140 €
Retraite de base*	1 387 €
Retraite complémentaire	547 €
Invalidité - Décès*	102 €
TOTAL	3 557 €
Total si exonération de début d'activité (ex-ACRE-ACCRE)	1 408 €

+ régularisation les années suivantes en fonction des revenus réels
*exonération de début d'activité possible

À noter que les premières cotisations sont calculées au prorata en fonction de la date de début d'activité, à l'exception de la cotisation indemnités journalières.

Cotisations FACULTATIVES Loi Madelin :

- Prévoyance (pensez à la mutuelle)
- Retraite
- Perte d'emploi subie

Condition : être à jour de ses cotisations obligatoires.

AGENT CO EN IMMOBILIER

FICHE MÉTIER

Édition Janvier 2021



☎ 02 23 300 600

✉ contact@arcolib.fr

🌐 www.arcolib.fr

Du lundi au vendredi de 8h à 18h

8 place du Colombier BP 40415
35004 RENNES Cedex

1 rue Anita Conti
56000 VANNES

« Le Cardo » 4 rue du Wattman
44700 ORVAULT (NANTES)

15 avenue Trudaïne
75009 PARIS

1 - Formalités Administratives

L'Agent Commercial en Immobilier doit s'immatriculer au **GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE - Registre Spécial des Agents Commerciaux** (Circ. ACOSS 2007-056 du 15 mars 2007).

Formulaire administratif : **ACD** (téléchargeable sur www.arcolib.fr)

Pièces à fournir :

- Contrat original du futur commettant ;
- Pièce d'identité ;
- Justificatif de domicile ;
- Carte de Sécurité Sociale ;
- Une déclaration de non-condamnation et de filiation ;
- Si marié sous régime de la communauté : justificatif de l'information du conjoint des conséquences, sur les biens communs, des éventuelles dettes professionnelles.

Coût : env. 25 € TTC (au 01/01/2021)

2 - Fiscalité

L'Agent Commercial est le mandataire chargé de négocier pour le compte d'un mandant (signature d'un Mandat) :

- s'il perçoit des commissions → **BNC**
- s'il perçoit des salaires → **Traitements et Salaires**
- s'il effectue des opérations commerciales pour son propre compte → **BIC**

Les agents commerciaux en immobilier ne sont pas à confondre avec les Agents Immobiliers, possédant une Agence et contraints, notamment, à une garantie financière.

LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)

I - FRANCHISE EN BASE DE TVA

* Principe :

- Pas de TVA sur les commissions facturées ;
- Mention sur les factures : "TVA non applicable : art. 293 B du CGI" ;
- Pas de possibilité de récupérer la TVA sur les dépenses et immobilisations.

* Conditions :

Le régime de la Franchise en Base de TVA cesse de s'appliquer lorsque le chiffre d'affaires de l'année excède 36 500 € ou lorsque le chiffre d'affaires a été compris entre 34 400 € et 36 500 € durant les deux années précédentes.

* En pratique :

Le régime de la Franchise en base est applicable en 2021 lorsque :

→ le chiffre d'affaires 2020 est inférieur à 34 400 € ;

OU

→ le chiffre d'affaires 2020 est compris entre 34 400 € et 36 500 € et que le chiffre d'affaires 2019 est inférieur à 34 400 €.

II - ASSUJETTISSEMENT À LA TVA

Si bénéficiaire de la Franchise en Base, OPTION possible pour la TVA :

- Option à formuler par écrit aux Impôts ;
- Valable au 1^{er} jour du mois ;
- Valable pour 2 années civiles, renouvelable tacitement par période de deux ans.
- Effets de l'Option :
 - Application de la TVA sur les Commissions ;
 - Récupération de la TVA sur les frais et immobilisations ;
 - Crédit de départ sur immobilisations de - de 5 ans.

Si recettes supérieures aux limites de la Franchise en base de TVA :

- Application de la TVA de plein droit.

L'IMPÔT SUR LE REVENU

I - LE RÉGIME MICRO-BNC

* Principe :

Régime simplifié d'imposition, le régime micro-BNC consiste en l'imposition des seules recettes encaissées auxquelles l'Administration applique un abattement forfaitaire de 34 % (Ainsi, le contribuable renonce à déduire les dépenses réellement payées).



Si les frais réels (frais de voiture, cotisations sociales,...) excèdent 34 % des encaissements, ce régime n'est pas intéressant fiscalement.

* Conditions :

Le régime micro-BNC s'applique, en 2021, aux contribuables dont le chiffre d'affaires de 2020 **ou** de 2019 est inférieur au seuil de 72 600 €.

Pour les entreprises nouvelles, le régime micro est applicable les deux premières années d'activité quel que soit le chiffre d'affaires de ces deux années.



Le chiffre d'affaires de N est à ramener sur 365 jours en cas de début d'activité en cours d'année civile pour apprécier le bénéfice du régime micro-BNC en N+2.

II - LA DÉCLARATION CONTRÔLÉE (N°2035)

* De plein droit en 2021, lorsque les chiffres d'affaires de 2019 et de 2020 excèdent le seuil de 72 600 €.

* Sur option, lorsque le régime micro-BNC est applicable mais que le contribuable souhaite déduire ses frais réels.

Son option est constituée par le simple dépôt de la déclaration n° 2035 dans les délais légaux.

Lorsqu'il est choisi sur option, le régime de la déclaration contrôlée est valable 1 an. De plus, pour revenir au micro-BNC (si possible en fonction des recettes), la dénonciation est à faire par écrit avant le 1^{er} Février de l'année concernée.

3 - L'Organisme Agréé

En cas de déclaration n° 2035 (de plein droit ou sur option), l'impôt sur le Revenu sera calculé sur le montant de votre Bénéfice, majoré de 20 % (en 2020), 15% (en 2021) et 10% (en 2022) SAUF si vous adhérez à **ARCOLIB**, vous permettant alors de ne pas subir cette majoration.

→ **Adhésion à réaliser dans les 5 mois du début d'activité, ou avant le 31 Mai.**

ARCOLIB : cotisation 2021 = 180,00 € TTC (50,00 € TTC si 1^{ère} année d'activité et 30,00 € TTC si micro-BNC).

Cette cotisation est déductible du bénéfice professionnel (sauf micro-BNC car comprise dans l'abattement 34%).



Si vos recettes sont inférieures à 72 600 € et que vous déposez une 2035 SUR OPTION, les frais d'ARCOLIB et de votre expert-comptable peuvent venir en réduction d'impôt pour 2/3 de leurs montants (max 915 € par an).

4 - Charges Déductibles

Sans être exhaustifs :

- Frais de véhicule :

Déduction des frais réels : Amortissement du véhicule (seulement si vous en êtes personnellement propriétaire), assurance, carburant, entretien, réparations, intérêts d'emprunt... Au prorata de l'usage professionnel... Mais calcul de plus ou moins-values en cas de changement de véhicule.

OU

Déduction du forfait kilométrique (Si Véhicule de Tourisme, dont vous êtes personnellement propriétaire ou crédit-preneur) : application du barème de l'Administration au kilométrage professionnel réalisé avec le véhicule.

Kilométrage domicile-travail limité à 40 kilomètres si convenance personnelle.