

- Frais de repas :

Repas pris seul : déductibles, pour la part supérieure à 5,50 € et inférieure à 21,40 € (pour 2026).

Exemple : repas de 10,00 € :

- Déductible : 10,00 – 5,50 = 4,50 € (TTC)
- Non déductible : 5,50 €

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 €. Supprimée en 2030.

- Ordinateur :

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

- Cotisations sociales :

base = (résultat + cotisations obligatoires + CSG déductible + Madelin et PER) x 74 %

Début d'activité : Base Forfaitaire les deux premières années d'activité = 19 % du Plafond Annuel SS (PASS 2026 = 48 060 €)

* À partir de 2026, l'assiette des cotisations sociales est unifiée. Elle est constituée du résultat avant déduction des cotisations sociales, auquel un abattement de 26 % sera appliqué automatiquement.

- **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 %).

- **Maladie - Maternité 1** : taux progressif de 0 % à 8,5 % sur une progression de revenus compris entre 20 % du PASS jusqu'à des revenus supérieurs à 300 % du PASS. Taux de 6,50 % pour la part de revenus supérieure à 3 PASS.

- **Maladie 2** : (indemnités journalières) taux de 0,5 % dans la limite de 5 PASS (240 300 €)

- **Retraite de base** : 17,87 % jusqu'à 48 060 € (1 PASS) et 0,72 % au-delà)

- **Retraite complémentaire** : 8,1 % dans la limite d'un PASS (48 060 €) et 9,1 % de 1 PASS (48 060 €) à 4 PASS (192 240 €).

- **Invalité - Décès** : 1,30 % dans la limite de 48 060 € (1PASS).

> Recouvrement par la Sécurité Sociale des Indépendants

Pour un début d'activité au 01/01/2026	1ère année
Allocations Familiales*	- €
CSG-CRDS	886 €
- dont CSG déductible	621 €
CFP	120 €
Maladie - Maternité 1*	0 €
Maladie 2* (indemnités journalières)	96 €
Retraite de base*	1 632 €
Retraite complémentaire	740 €
Invalité - Décès*	119 €
TOTAL	3 593 €
Total si exonération de début d'activité (ex-ACRE-ACCRES)	3 131 €

+ 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 / PER
- Perte d'emploi subie

Condition : être à jour de ses cotisations obligatoires.

AGENT CO. EN IMMOBILIER

FICHE MÉTIER

Edition 2026



Rennes

8 pl du colombier
BP 40415
35004 RENNES Cedex

02 23 300 600

contact@arcolib.fr

Paris

15 avenue Trudaine
75009 PARIS

(re)découvrez nos services + sur arcolib.fr



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).

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 01/01/2026)

Démarches de création d'activité à réaliser en ligne auprès du guichet unique : <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

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 :

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le dépassement du premier seuil de TVA entraîne obligatoirement la fin du régime de la franchise en base. Celui-ci cesse maintenant de s'appliquer à la date précise où le chiffre d'affaires de l'année excède 41 250 €, ou au 1^{er} janvier de l'année suivante lorsque le chiffre d'affaires a franchi 37 500 € sans dépasser 41 250 €.

* En pratique :

Le régime de la Franchise en base est applicable en 2026 lorsque le chiffre d'affaires 2025 est inférieur à 37 500 €.

II - ASSUJETTISSEMENT À LA TVA

Si bénéficie 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 2026, aux contribuables dont le chiffre d'affaires de 2025 ou de 2024 est inférieur au seuil de 83 600 €.

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 2026, lorsque les chiffres d'affaires de 2024 et de 2025 excèdent le seuil de 83 600 €.




* 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 doit être faite dans les délais applicables au dépôt de la déclaration 2035 en 2026 pour les revenus 2026.

3 – ARCOLIB, au service des entreprises

Grâce à votre adhésion annuelle, bénéficiez de plusieurs services :

- Avantages financiers pour vous (votre famille inclus) et vos salariés avec une centrale d'achat externalisée et un comité d'entreprise externalisé : **Dynabuy** 
- Accompagnement comptable et fiscal (révision fiscale incluse)
- Cours et presse en ligne accessibles à un prix préférentiel pour vous, votre famille, vos salarié(e)s, vos associé(e)s 
- L'ECF : ARCOLIB réalise, sur demande, un Examen de Conformité Fiscale pour limiter votre risque de contrôle fiscal, en lien avec votre expert-comptable le cas échéant. Cet examen consiste en l'analyse de pistes désignées par l'Administration fiscale... Plus d'infos sur www.fisca-pass.fr 

Et aussi de formations, de statistiques, l'accompagnement de votre association et de votre création d'activité...

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.