

- Frais de repas :

Repas pris seul : déductibles, pour la part supérieure à 4,80 € et inférieure à 18,60 € (pour 2018).

Exemple : repas de 10,00 € :

- Déductible : 10,00 - 4,80 = 5,20 € (TTC)
- Non déductible : 4,80 €

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**).

- 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 1ère 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....

- Votre téléphone portable,
- Vos 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 2018 = 39 732 €)

- **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 et 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 (198 660 €)

- **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 37 846 € en 2018 et 8 % entre 1 et 4 plafonds spécifiques) (Invalidité - Décès : 1,30 % dans la limite d'un PASS)

→ Recouvrement intégral par la Sécurité Sociale des Indépendants

Pour un début d'activité au 01/01/2018	1ère année
Allocations Familiales ⁽¹⁾	- €
CSG-CRDS	732 €
- dont CSG déductible	513 €
CFP	98 €
Maladie ⁽¹⁾ Déterminée selon formule Art. D 621-1, 1 nouveau du CSS	373 €*
Retraite de base ⁽¹⁾	1 340 €
Retraite complémentaire	528 €
Invalidité - Décès	98 €
TOTAL	3 169 €
Total si ACCRE	1 456 €

+ régularisation les années suivantes en fonction des revenus réels

* 248 € selon le site : <https://www.secu-independants.fr/>

⁽¹⁾ exonération ACCRE possible

→ prolongement ACCRE possible les deuxième et troisième années si imposition Micro-BNC

Cotisations FACULTATIVES Loi Madelin :

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

Condition : être à jour de ses cotisations obligatoires.

FICHE PRATIQUE D'INFORMATION

AGENT

COMMERCIAL

EN IMMOBILIER



Édition Janvier 2018



SIÈGE de RENNES

8 Place du Colombier
BP 40415
35004 RENNES Cedex

Bureau de VANNES

22 Boulevard des Îles
56000 VANNES

Tél : 02 23 300 600

Fax : 02 23 300 101

contact@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)**.

Formulaire administratif : **ACO** (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. 27 € TTC (au 01/01/2018)

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 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 35 200 € ou lorsque le chiffre d'affaires a été compris entre 33 200 € et 35 200 € durant les deux années précédentes.

- En pratique :

Le régime de la Franchise en base est applicable en 2018 lorsque :

→ le chiffre d'affaires 2017 est inférieur à 33 200 €,

OU

→ le chiffre d'affaires 2017 est compris entre 33 200 € et 35 200 € et que le chiffre d'affaires 2016 est inférieur à 33 200 €.

II - ASSUJETTISSEMENT À LA TVA

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

- Option à formuler par écrit aux Impôts ;
- Valable au 1er 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 ;
 - Déclaration n° 2035 obligatoire ;
 - 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 2018, aux contribuables dont le chiffre d'affaires de 2017 ou de 2016 est inférieur au seuil de 70 000 €.

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 2018, lorsque les chiffres d'affaires de 2016 et de 2017 excèdent le seuil de 70 000 €.
- 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.

NOUVEAUTE : 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 1er 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 25 %

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 2018 = 176,00 € TTC (50,00 € si 1ère année d'activité et 25,00 € 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 70 000 € 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.