

### - Frais de repas :

Repas pris seul : déductibles, pour la part supérieure à 4,75 € et inférieure à 18,40 € (pour 2017).

Exemple : repas de 10,00 € :

- Déductible : 10,00 - 4,75 = 5,25 € (TTC)
- Non déductible : 4,75 €

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 > 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](http://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 > 152 500 €, mais imposition uniquement si recettes > 500 000 € (versements d'acomptes avec imprimés n° 1329-AC + solde)

### - 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 : Bases Forfaitaires de :  
- 1ère année : 19 % du Plafond Annuel SS  
- 2ème année : 27 % du PASS

- Allocations Familiales : 2,15 % sur les revenus inférieurs à 110 % du plafond SS, augmentation progressive du taux de 2,15 % à 5,25 % pour les revenus compris entre 110 % et 140 % du plafond SS et 5,25 % au-delà
- CSG/CRDS : 8 %
- Assurance Maladie : 6,50 %
- Assurance Vieillesse (Cot. de base : 17,75 % dans la limite du plafond SS et 0,50 % au-delà)  
Forfait 1ère année : 1 323 € - 2ème année : 1 880 €  
(Cot. Complémentaire : 7 % dans la limite du plafond spécifique et 8 % entre 1 et 4 plafonds spécifiques) (Invalidité - Décès : 1,30 %)  
(Indemnités journalières : 0,70 % assiette minimum 40 % PASS)

=> Recouvrement intégral par le Régime Social des Indépendants (RSI)

Pour un début d'activité au 01/01/2017	1ère année	2ème année (*)
Allocations Familiales <sup>(1)</sup>	160 €	228 €
CSG-CRDS	596 €	847 €
- dont CSG déductible	380 €	540 €
CFP		98 €
Maladie <sup>(1)</sup>	484 €	688 €
Retraite de base (RSI) <sup>(1)</sup>	1 323 €	1 880 €
Retraite complémentaire	522 €	741 €
Invalidité décès - Indemnités journalières <sup>(1)</sup>	207 €	248 €
TOTAL	3 292 €	4 730 €
Total si ACCRE	1 118 €	1 686 €

+ régularisation les années suivantes en fonction des revenus réels  
(\*) sur la base du PASS 2017 (39 228 €).

<sup>(1)</sup> exonération ACCRE possible

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

### Cotisations Facultatives :

Dans le cadre de contrats groupe (loi Madelin) :

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

Condition : être à jour de ses cotisations obligatoires.



ASSOCIATION DE GESTION  
DES PROFESSIONS LIBÉRALES AGRÉÉE

[www.agpla.org](http://www.agpla.org)

[agpla@agpla.org](mailto:agpla@agpla.org)

# AGENT

# COMMERCIAL

# EN IMMOBILIER

Édition Janvier 2017

FORMALITÉS

FISCALITÉ

SOCIAL

FICHE  
PRATIQUE  
D'INFORMATION

## SIÈGE ET PERMANENCES

### SIÈGE RENNES

8 Place du Colombier  
BP 40415  
35004 RENNES Cedex  
Tél : 02 99 31 89 22  
Fax : 02 99 30 28 54  
[agpla@agpla.org](mailto:agpla@agpla.org)

**SAINT-LÔ**  
[saint-lo@agpla.org](mailto:saint-lo@agpla.org)

**LAVAL**  
[laval@agpla.org](mailto:laval@agpla.org)

**QUIMPER**  
[quimper@agpla.org](mailto:quimper@agpla.org)

**LE MANS**  
[lemans@agpla.org](mailto:lemans@agpla.org)

**VANNES**  
[vannes@agpla.org](mailto:vannes@agpla.org)

**TOURS**  
[tours@agpla.org](mailto:tours@agpla.org)

**SAINT-BRIEUC**  
[saint-brieuc@agpla.org](mailto:saint-brieuc@agpla.org)

**AVIGNON**  
[avignon@agpla.org](mailto:avignon@agpla.org)

**NANTES**  
[nantes@agpla.org](mailto:nantes@agpla.org)

**BORDEAUX**  
[bordeaux@agpla.org](mailto:bordeaux@agpla.org)

**PARIS**  
[paris@agpla.org](mailto:paris@agpla.org)

**SAINT-ETIENNE**  
[saint-etienne@agpla.org](mailto:saint-etienne@agpla.org)

**CLERMONT-FERRAND**  
[clermont-ferrand@agpla.org](mailto:clermont-ferrand@agpla.org)



Association de Gestion Agréée par  
l'Administration Fiscale sous le n° 210350



## 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 : **AC0** (téléchargeable sur [www.agpla.org](http://www.agpla.org).)

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 01/01/2017)



## 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 :

### 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 précédente

excède 35 100 € ou lorsque le chiffre d'affaires du contribuable 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 2017 lorsque :

☞ le chiffre d'affaires 2016 est inférieur à 33 200 €,

**OU**

☞ le chiffre d'affaires 2016 est compris entre 33 200 € et 35 200 € et que le chiffre d'affaires 2015 est inférieur à 35 200 €.

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.

☞ 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 :

La perte du Régime Micro-BNC n'intervient qu'à compter du 1<sup>er</sup> Janvier de l'année qui suit l'assujettissement à la TVA.

En pratique, le Micro-BNC n'est plus applicable en 2017 si le contribuable perd le bénéfice de la Franchise en base de TVA au titre de l'exercice 2016.

Autre cas, si le CA 2017 est supérieur à 35 200 €, le professionnel peut toujours bénéficier du Micro-BNC au titre des revenus 2017, malgré le passage à la TVA durant l'année.

Particularité, le professionnel est en zone de transition en 2015 et 2016, la TVA est applicable en 2017 mais le Micro-BNC peut rester applicable si le CA 2017 redevient inférieur à 33 200 €.

☞ La Déclaration Contrôlée (n° 2035) :

- De plein droit, l'année suivant le passage à la TVA.
- Sur option, lorsque le régime micro-BNC est applicable mais que le contribuable souhaite déduire ses frais réels.

**NOUVEAUTE :** Lorsqu'il est choisi sur option, le régime de la déclaration contrôlée est valable 1 an (sauf si option TVA valable 2 ans et entraînant obligation de déposer une déclaration n°2035).

## L'Association Agréée



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 l'AGPLA, 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.

Micro-entrepreneur dépassant les seuils : adhésion avant le 31/12 de l'année de dépassement.

AGPLA : cotisation 2017 = 175,00 € TTC (50,00 € si 1<sup>ère</sup> 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%).

## 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.