

Formalités Administratives

①

L'Agent Commercial 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, rubrique « Formulaires » « Administratifs et Fiscaux »)

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. 30 € TTC

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.

Le régime Micro-BNC :

Réservé aux professionnels réalisant moins de 32 600 € de recettes en 2013, et non soumis à TVA. Seuil de 32 600 € à ramener sur 12 mois en cas de début d'Activité en cours d'année.

Déclaration des seules recettes encaissées. Abattement forfaitaire de 34 % au lieu des dépenses réelles (attention, avec vos frais de voiture, vous avez peut-être plus de 34 % de dépenses).

La Déclaration Contrôlée (n° 2035) :

Applicable **DE PLEIN DROIT** en cas de dépassement du seuil de 32 600 € (pour 2013) (2 années de dépassement possibles), et en cas d'option à la TVA.

Applicable **SUR OPTION** en cas de recettes 2013 inférieures à 32 600 € (et non soumis à TVA), si vous souhaitez déduire vos frais réels (> 34%).

OPTION : simple dépôt de la déclaration n° 2035. Option valable 2 ans.

la TVA :

Recettes 2013 inférieures à 32 600 € (sur 12 mois) :

Régime de la Franchise en base de TVA :

- 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.

Recettes 2013 supérieures à 32 600 € et inférieures à 34 600 € :

Sauf première année d'activité, dépassement possible du seuil de 32 600 € (sans dépasser 34 600 €) pendant 2 ans => assujettissement TVA au 1er Janvier qui suit la 2ème année de dépassement.

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 ans, 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 ;
 - Déclaration n° 2035 obligatoire.

Recettes 2013 supérieures à 34 600 € en cours d'année :

Assujettissement TVA obligatoire au 1er jour du mois du dépassement.

L'Association Agréée

③

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.

AGPLA : cotisation 2013 = 163,00 € TTC. Cette cotisation est déductible du bénéfice professionnel.

Elle est déductible directement de l'impôt sur le Revenu (plus avantageux), et donc n'est plus déductible des bénéfices, en cas de déclaration n° 2035 **SUR OPTION** (c'est-à-dire si recettes inférieures à 32 600 € et/ou option pour la TVA).

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.

FICHE PRATIQUE D'INFORMATIONS

Votre contact : **Nicolas ETIENNE**
02 99 31 89 22 - agent-co@agpla.org



association de gestion des professions libérales agréée
www.agpla.org

DEVENIR AGENT COMMERCIAL EN IMMOBILIER EN LIBÉRAL

SIÈGE :
8 Place du Colombier
BP 40415
35004 RENNES CEDEX
☎ : 02 99 31 89 22 - ✉ : 02 99 30 28 54 - agent-co@agpla.org

PERMANENCES :

SAINT-LÔ saintlo@agpla.org
QUIMPER quimper@agpla.org
AVIGNON avignon@agpla.org
TOURS tours@agpla.org
PARIS paris@agpla.org
VANNES vannes@agpla.org
NANTES nantes@agpla.org
ST-BRIEUC saint-brieuc@agpla.org
LAVAL laval@agpla.org
LE MANS lemans@agpla.org

Association régie par la loi du 1er Juillet 1901 et Agréée par l'Administration Fiscale sous le n° R 7-3/08 Association de Gestion Agréée n° 2 10 350

07/2013

- Cotisations sociales :

3 régimes OBLIGATOIRES (base = bénéfice) :

Début d'activité : Bases Forfaitaires de :

- 1ère année : 19 % du Plafond Annuel SS
- 2ème année : 27 % du PASS

- Allocations Familiales (5,40 % + 8 % de CSG/CRDS)

- Assurance Maladie : 6,50 %

- Assurance Vieillesse (Cot. de base : 16,65 % dans la limite du plafond SS - Forfait 1ère année : 1 171 € - 2ème année : 1 776 €) (Cot. Complémentaire : 6,50 % dans la limite de 3 plafonds SS) (Invalidité : 1,20 % - Décès : 0,10 %)

Recouvrement intégral par le Régime Social des Indépendants (RSI)

	1ère année	2 ^{ème} année (*)
Allocations Familiales (1)	380 €	540 €
CSG-CRDS	563 €	800 €
- dont CSG déductible	359 €	510 €
CFP		93 €
Maladie (1)	457 €	650 €
Retraite de base (RSI) (1)	1 171 €	1 665 €
Retraite complémentaire	457 €	650 €
Invalidité décès - Indemnités journalières (1)	91 €	130 €
TOTAL	3 119 €	4 528 €
Total si ACCRE	1 020 €	1 543 €

+ régularisation les années suivantes en fonction des revenus réels (*) sur la base du PASS 2013. PASS 2014 non connu.

(1) 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.

- Frais de repas :

Repas pris seul : déductibles, pour la part supérieure à 4,55 € et inférieure à 17,70 € (pour 2013).

Exemple : repas de 10,00 € :

- Déductible : 10,00 - 4,55 = 5,45 € (TTC)
- Non déductible : 4,55 €

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 (sacoches, 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 Forcière des Entreprises (CFE) Imprimé n° 1447-C à déposer avant le 31/12 de la 1ère année. La base de la cotisation minimum est comprise entre 206 € et 6 102 € (à fixer par chaque commune). Ce sont les impôts qui vous envoient un appel de cotisation.

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

Déclarations n°2035-E et 1330-CVAE 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) ...

07/2013

Agapla