

### - Frais de repas :

Repas pris seul : déductibles, pour la part supérieure à 5,45 € et inférieure à 21,10 € (pour 2025).

Exemple : repas de 10,00 € :

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

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<sup>ère</sup> 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 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 :

Les régimes OBLIGATOIRES (base\* = bénéficiaire + Madelin) :

Début d'activité : Base Forfaitaire les deux premières années d'activité = 19 % du Plafond Annuel SS (PASS 2025 = 47 100 €)

\* A partir des revenus 2025, les bases de cotisations sociales et de CSG seront communes. L'assiette sera constituée du résultat avant déduction des cotisations sociales facultatives et obligatoires, auquel un abattement de 26 % sera appliqué ( article 18 LFSS 2024 ).

- **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 (235 500 €)

- **Retraite de base** : 17,87 % jusqu'à 47 100 € (1 PASS) et 0,72 % au-delà)

- **Retraite complémentaire** : 0 % dans la limite d'un PASS ( 47 100 € ) et 14 % de 1 PASS ( 47 100 € ) à 4 PASS (188 400 € ).

- **Invalité - Décès** : 1,30 % dans la limite de 47 100 € (1PASS).

> Recouvrement par la Sécurité Sociale des Indépendants

Pour un début d'activité au 01/01/2025	1 <sup>ère</sup> année
Allocations Familiales*	- €
CSG-CRDS	868 €
- dont CSG déductible	609 €
CFP	118 €
Maladie - Maternité 1*	- €
Maladie 2* (indemnités journalières)	94 €
Retraite de base*	1 599 €
Retraite complémentaire	626 €
Invalité - Décès*	116 €
TOTAL	3 421 €
Total si exonération de début d'activité (ex-ACRE-ACCRE)	1 612 €

+ 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 :

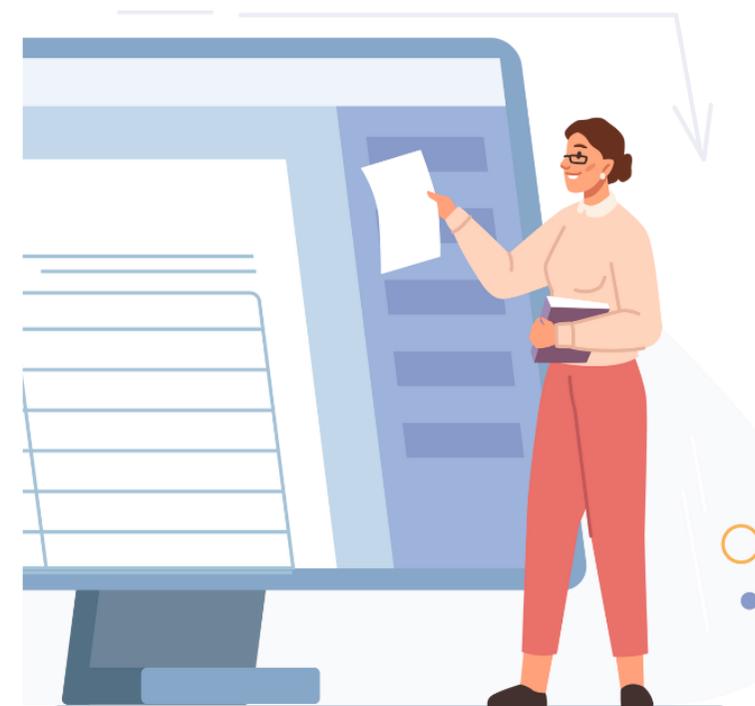
- Prévoyance (pensez à la mutuelle)
- Retraite / PER
- Perte d'emploi subie

Condition : être à jour de ses cotisations obligatoires.

# AGENT CO. EN IMMOBILIER

## FICHE MÉTIER

Edition 2025



<b>Rennes</b> 8 pl. du colombier BP 40415 35004 RENNES Cedex ☎ 02 23 300 600	<b>Vannes</b> 1 rue Anita Conti 56000 VANNES ✉ contact@arcolib.fr	<b>Paris</b> 15 avenue Trudaine 75009 PARIS
--	--	---

(re)découvrez nos services + sur [arcolib.fr](http://arcolib.fr)

CSE, accompagnement des micro-entrepreneurs, des associations; réalisation d'ECF



## 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 01/01/2025)

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 :

A partir de 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 1er 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 2025 lorsque le chiffre d'affaires 2024 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<sup>er</sup> 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 2025, aux contribuables dont le chiffre d'affaires de 2024 ou de 2023 est inférieur au seuil de 77 700 €.

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 2025, lorsque les chiffres d'affaires de 2023 et de 2024 excèdent le seuil de 77 700 €.

\* 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 2025 pour les revenus 2025.

## 3 – ARCOLIB, au service de ses adhérents

Grâce à votre adhésion annuelle (198 € TTC pour 2025, 60 € l'année de création ou 36 € pour une micro-entreprise), bénéficiez de :

- Dynabuy : des avantages pour votre entreprise, vous et votre famille avec une centrale d'achat et un CE externalisé. Contactez-nous pour plus d'informations.



- Un 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, consistant en l'analyse de pistes désignées par l'Administration fiscale, est proposé pour 72 € TTC ( 84 € TTC pour un assujéti à TVA ).

Plus d'infos sur [www.fisca-pass.fr](http://www.fisca-pass.fr)



- Et aussi de formations gratuites, de statistiques, d'une assistance en matière de comptabilité et fiscalité, l'accompagnement de votre association...

## 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.