

Cas particulier du régime de l'auto-entrepreneur appliqué à l'agent commercial en immobilier

La Loi de Modernisation de l'Economie du 4 Août 2008 a instauré un nouveau statut de travailleur non salarié : l'auto-entrepreneur.

Ce régime de l'auto-entrepreneur permet d'anticiper le paiement des charges fiscales (sur option) et sociales à partir d'un taux forfaitaire sur le chiffre d'affaires. Ainsi, en l'absence de chiffre d'affaires, aucune déclaration et aucun paiement ne sont à effectuer.

1°) Les limites d'ordre fiscal

L'article 1^{er} de la loi de modernisation de l'économie crée au profit des exploitants individuels relevant du régime des micro-entreprises un régime simplifié et libératoire pour le paiement de l'impôt sur le revenu et des charges sociales : l'auto-entrepreneur.

Ce dispositif s'applique aux exploitants individuels qui remplissent, de manière cumulative, les conditions suivantes :

- ils sont soumis aux régimes des micro-entreprises codifiés aux articles 50-0 et 102 ter du code général des impôts.
- le montant des revenus du foyer fiscal de l'avant-dernière année, tel que défini au IV de l'article 1417, est inférieur ou égal, pour une part de quotient familial, à la limite supérieure de la troisième tranche du barème de l'impôt sur le revenu de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option est exercée ;
- l'option pour le régime prévu à l'article L. 133-6-8 du CSS a été exercée.

Ainsi, seuls les exploitants individuels relevant du régime des micro-entreprises (micro-BIC ou déclaratif spécial BNC) peuvent bénéficier de ce régime. Par ailleurs, **le régime d'auto-entrepreneur exclu la possibilité d'exercer son activité sous la forme d'une personne morale, quel qu'elle soit.**

Ne sont dès lors concernées que les personnes qui notamment :

- exercent une activité non exclue par la loi du régime des micro-entreprises, ces activités exclues étant, pour les activités commerciales, les opérations portant sur des immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières,
- bénéficient du régime de franchise en base de TVA, lorsqu'elles n'en sont pas exonérées.

De ces éléments, il ressort qu'en immobilier, en ce qui concerne l'agent commercial, **aucune de ces prescriptions d'ordre fiscal susvisées n'est susceptible de l'exclure du dispositif de l'auto-entrepreneur. Il peut donc a priori bénéficier du régime de l'auto-entrepreneur.**

2°) Les limites liées à l'exercice de l'option.

L'option pour le régime du versement libératoire de l'impôt sur le revenu s'exerce auprès du même organisme que l'option pour le régime du micro-social, à savoir la caisse du RSI dont

le contribuable dépend, qui joue ainsi le rôle de guichet unique aussi bien pour l'option que pour les versements ultérieurs.

Par exception, en cas de création d'activité, l'option peut être exercée auprès du centre de formalité des entreprises.

Il est précisé que la création d'activité s'entend soit de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, soit de la date de déclaration de la création de l'entreprise auprès du centre de formalités des entreprises.

L'article L.123-1-1 du code de commerce, issu de l'article 8 de la loi de modernisation de l'économie, prévoit en effet que les exploitants individuels bénéficiant du régime prévu à l'article L. 133-6-8 du CSS (régime micro-social) sont dispensés de cette immatriculation. Ils devront néanmoins la demander. En effet, **il résulte de notre réglementation professionnelle que l'agent commercial en immobilier doit s'immatriculer au registre des agents commerciaux (RSAC) auprès du greffe du tribunal de commerce de son domicile (article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970).**

L'agent commercial doit en conséquence obligatoirement s'immatriculer au RSAC quand bien même le régime de l'auto-entrepreneur dispense de cette formalité pour d'autres statuts.

Toutefois, une fois inscrit au RSAC, toute démarche auprès du Centre de formalité des entreprises pour un enregistrement en tant qu'auto-entrepreneur peut encore poser un problème : celui d'une double affiliation.

Cette difficulté semble toutefois à présent écartée. En effet, les Urssaf (unique organisme compétent en termes de contrôle des affiliations) indiquent à présent une position unifiée. Le site internet (www.cfe.urssaf.fr) précise : « l'agent commercial peut tout à fait déclarer son activité en ligne (via internet) s'il opte pour le régime d'auto-entrepreneur ; tout en rappelant que dans ce cadre, l'immatriculation au RSAC reste obligatoire ».

Il ne serait en conséquence identifié qu'une seule fois par les caisses sociales ce qui éviterait une double cotisation. Le régime de l'auto-entrepreneur neutralisant le régime général du RSI normalement applicable.