

15ème législature

Question N° : 39967	De Mme Michèle Cruzet (Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés - Yonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et relance		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique >impôt sur le revenu	Tête d'analyse >Classement des revenus des conseillers indépendants en immobilier	Analyse > Classement des revenus des conseillers indépendants en immobilier.
Question publiée au JO le : 06/07/2021 Réponse publiée au JO le : 25/01/2022 page : 523 Date de changement d'attribution : 27/07/2021		

Texte de la question

Mme Michèle Cruzet interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur le classement des revenus des conseillers indépendants en immobilier. Aujourd'hui, il semblerait que la direction générale des finances publiques (DGFiP) classe les revenus des conseillers indépendants en immobilier en tant que bénéficiaires non commerciaux (BNC), ce qui génère un désavantage fiscal pour ces professionnels puisque l'abattement est moindre que pour les bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Pourtant, ces professionnels exercent bien une activité d'agent immobilier et non une activité d'agent commercial, agissent sous le code APE (activité principale exercée) 4619B (autres intermédiaires du commerce en produits divers) et perçoivent des commissions qui proviennent bien d'une activité commerciale et qui sont considérées comme des rémunérations d'agent immobilier. Ainsi, elle l'interroge sur cette situation et lui demande de bien vouloir étudier un reclassement des revenus des conseillers indépendants en immobilier en tant que bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

Texte de la réponse

Les conseillers indépendants en immobilier sont chargés, de façon permanente et indépendante, de négocier et, éventuellement de conclure des contrats de vente, d'achat et de location portant sur les biens d'autrui. Néanmoins, cette désignation peut couvrir plusieurs réalités concrètes et le régime fiscal applicable aux revenus perçus par les conseillers indépendants en immobilier ne peut être déterminé que sur la base des conditions factuelles d'exercice de leur activité. Lorsque les fonctions exercées sont celles d'un agent commercial et que le contribuable exerce sous ce statut, ses revenus relèvent de la catégorie des bénéficiaires non commerciaux (CE, 23 février 2001, n° 215193 et 217769) et doivent être déclarés suivant le régime de la déclaration contrôlée ou, sous réserve du respect d'un plafond de recettes, suivant le régime déclaratif spécial. En revanche, si les fonctions réellement exercées sont celles d'un agent immobilier indépendant et sont exercées sous le statut prévu par la loi du 2 janvier 1970, les revenus du contribuable relèvent de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). Il doit alors obligatoirement déterminer son résultat net imposable selon un régime réel d'imposition. En effet, les entreprises qui réalisent des opérations portant sur des immeubles, et dont les résultats doivent être compris dans les bases de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC sont exclus du champ d'application du régime de la micro-entreprise en application du e du 2 de l'article 50-0 du code général des impôts. Dans ce cas, le contribuable ne peut bénéficier de l'abattement forfaitaire prévu à l'article 50-0 du code général des impôts. Les dispositions actuelles permettent de



traiter les revenus en fonction des conditions réelles d'exercice de l'activité et il n'est donc pas envisagé de les modifier.