



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20

**Direction régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône**

PÔLE JURIDIQUE ET COMPTABLE

Division

16, Rue Borde

13357 MARSEILLE cedex 20

drfip13.pgf.contentieux@dgfip.finances.gouv.fr

SAS WIMMOV

Par son représentant légal

43 BIS AVENUE DES ILES D'OR

13008 MARSEILLE

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle juridique et comptable

Division des affaires juridiques

Immeuble l'Atrium

Boulevard du Coq d'Argent

13 098 AIX-EN-PROVENCE Cedex 2

Affaire suivie par : Sabrina DROUIN

Téléphone : 04 42 17 98 29

sabrina.drouin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2020/404

Aix en Provence, le 28/12/2020

Objet : Votre demande de rescrit général du 3 décembre 2020

Monsieur,

Par un courrier reçu le 15 décembre 2020, à la Direction régionale des Finances publiques de PACA et du département des Bouches-du-Rhône, vous avez saisi le Service des impôts des entreprises de Marseille du 1^{er}- 8^o arrondissements d'une demande de rescrit fiscal formulée au titre du 1^o de l'article L. 80 B du livre des procédures fiscales (LPF) concernant les obligations déclaratives des intermédiaires du secteur immobilier.

1. Vous m'avez communiqué les éléments suivants à l'appui de votre demande

La société WIMMOV dans le cadre de son activité va mettre en relation via une plateforme Internet des apporteurs d'affaires (réguliers et occasionnels) et des agences immobilières. Dans ce cadre, ils percevront lors d'une vente effective, une rétribution versée par l'agence immobilière entre 3 % et 10 % (voir plus) des honoraires hors taxes et hors charges perçus par l'agence dans le cadre de la vente.

2. Votre demande de confirmation

Vous souhaitez connaître les déclarations fiscales à réaliser par les apporteurs d'affaires et les agences immobilières.

Selon votre analyse, les agences immobilières devront régulariser chaque fin d'année un formulaire DAS2 en vertu des dispositions de l'article 240 du Code général des Impôts (CGI).

S'agissant des apporteurs d'affaires occasionnels, ils devront déclarer les sommes perçues au titre des bénéficiaires non commerciaux (BNC) via la déclaration de revenus 2042 C.

Les apporteurs d'affaires réguliers qui exerceront sous le statut d'auto-entrepreneur ou en structure devront déclarer les sommes perçues dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

3. La situation décrite met en jeu les dispositions suivantes

En la forme :

J'observe que vous entendez placer votre demande dans le cadre du rescrit fiscal.

Aux termes de l'article L 80 B 1°, « la garantie prévue au premier alinéa de l'article L. 80 A est applicable : 1° Lorsque l'administration a formellement pris position sur l'appréciation d'une situation de fait au regard d'un texte fiscal ; elle se prononce dans un délai de trois mois lorsqu'elle est saisie d'une demande écrite, précise et complète par un redevable de bonne foi. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent 1°, notamment le contenu, le lieu ainsi que les modalités de dépôt de cette demande [...] ».

Il convient de constater que la société WIMMOV n'est pas « redevable » au sens de l'article L80B1 du LPF dès lors que la demande de confirmation porte sur la situation fiscale des partenaires commerciaux de cette structure. Ce courrier constitue par conséquent une simple réponse à une demande de précisions, les dispositions de l'article précité ne pouvant être appliquées.

Sur le fond :

Aux termes des dispositions de l'article 35 du CGI :

« I. - Présentent également le caractère de **bénéfices industriels et commerciaux**, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par les personnes physiques désignées ci-après :

1° **Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières ou qui, habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés. »**

1° bis Personnes qui, à titre habituel, achètent des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux ;

2° **Personnes se livrant à des opérations d'intermédiaire** pour l'achat, la souscription ou la vente des biens visés au 1° ;

Aux termes de l'article 39 de la loi du 13 juillet 1925, est considérée comme commerçante et soumise à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et à la taxe sur le chiffre d'affaires toute personne ou société se livrant à **des opérations d'intermédiaire pour l'achat ou la vente des immeubles ou des fonds de commerce.**

Aussi le Conseil d'État a-t-il considéré qu'il résultait tant du texte que des travaux préparatoires de cette disposition législative **que les intermédiaires sont imposables à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux même s'ils ne se livrent pas à des opérations immobilières d'une façon habituelle (CE, arrêt du 11 janvier 1937, req. n° 39 084, RO, p. 22).**

(BOI-BIC-CHAMP-20-20-10 §100)

selon les dispositions de l'article 240 du CGI : « 1. Les personnes physiques qui, à l'occasion de l'exercice de leur profession versent à des tiers des commissions, courtages, ristournes commerciales ou autres, vacations, honoraires occasionnels ou non, gratifications et autres rémunérations, doivent déclarer ces sommes.

Ces sommes sont cotisées, au nom du bénéficiaire, d'après la nature d'activité au titre de laquelle ce dernier les a perçues.

La déclaration peut être souscrite selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article 87 A, quel que soit le statut du tiers bénéficiaire, durant le mois de janvier de l'année civile qui suit celle au cours de laquelle ces sommes ont été versées.

La déclaration peut être souscrite selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article 87 A, quel que soit le statut du tiers bénéficiaire, durant le mois de janvier de l'année civile qui suit celle au cours de laquelle ces sommes ont été versées.

(...)

2. Les dispositions des 1 et 1 bis sont applicables à toutes les personnes morales ou organismes, quel que soit leur objet ou leur activité, y compris les administrations de l'Etat, des départements et des communes et tous les organismes placés sous le contrôle de l'autorité administrative. »

La déclaration est déposée par un procédé informatique en utilisant au choix :

- **le dépôt d'une déclaration sociale nominative (DSN)** sur le portail net.entreprises.fr en application de l'article L. 133-5-3 du code de la sécurité sociale (CSS). La production de la **DSN** doit être faite en conformité avec le cahier des charges disponible sur le site www.net-entreprises.fr ;

- **le dépôt d'une déclaration DADS-U** sur le portail net.entreprises.fr. Le fichier doit être structuré conformément au cahier des charges **DADS-U** à la norme 4DS disponible sur le site www.e-ventail.fr ;

- **le dépôt d'une déclaration salaires et/ou honoraires et/ou actionnariat salarié** selon deux modalités déclaratives disponibles :

- **dépôt EDI** : déposer un fichier au format texte selon la procédure TD/bilatéral disponible dans l'espace tiers déclarants du site www.impots.gouv.fr rubrique Partenaire>Tiers déclarants>Services en ligne>Accès à la transmission par internet des fichiers TD/bilatéral (EDI)>choix Salaires et/ou honoraires et/ou actionnariat salarié.

- **dépôt EFI** : utiliser la déclaration en ligne de données disponible dans l'espace Tiers déclarants du site www.impots.gouv.fr rubrique Partenaire>Tiers déclarants>Services en ligne>Accès à la déclaration en ligne de données (EFI)>**choix formulaire « DAS 2 : Etat des honoraires, vacations, commissions »** ou formulaire « 2460 : Salaires et honoraires » dans le cas où la personne tenue de souscrire la déclaration doit également déclarer des salaires en plus d'honoraires.

(BOI-BIC-DECLA-30-70-20 §340-350)

Au cas particulier, les apporteurs d'affaires réguliers ou occasionnels sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC. Les agences immobilières lors de leur déclaration auront la possibilité de déclarer les rémunérations versées à des tiers via une déclaration DAS2

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur régional des Finances publiques,

Xavier BOSCH

Inspecteur Principal des Finances Publiques

