

NICE, le 4 novembre 2020

Urssaf Provence-Alpes-Côte d'Azur  
20 av Viton  
13299 MARSEILLE CEDEX 20

MR GAMBIN CLEMENT  
CABINET WBA  
12 AV REMBRANDT  
78110 LE VESINET

**Nous écrire**  
Depuis le site [urssaf.fr](http://urssaf.fr)  
Rubrique "Contacter votre Urssaf"

**Nous contacter**  
Tél. : 3957  
Service 0,12 €/ min + prix d'appel  
Du lundi au vendredi  
de 9 h à 17 h

**Nous rencontrer**  
Retrouvez le lieu d'accueil  
le plus proche pour vous  
sur [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)

*Références à rappeler pour  
toute correspondance*

**N° de Sécurité sociale**  
1 81 06 13 055 714

**Référence interne**  
W06V902H0IU

**Objet : Copie décision rescrit social - WIMMOV**

Monsieur,

Veillez trouver, en pièce jointe, une copie de la réponse apportée à la demande de rescrit social de la société WIMMOV, concernant l'assujettissement aux cotisations et contributions sociales des sommes versées à des apporteurs d'affaires.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

C. DESCHARMES-LIVERA,  
Gestionnaire Affaires juridiques

Urssaf Provence-Alpes-Côte d'Azur  
20 av Viton  
13299 MARSEILLE CEDEX 20

Nous écrire  
Depuis le site [urssaf.fr](http://urssaf.fr)  
Rubrique "Contacter votre Urssaf"

**Nous contacter**

Tél. : 3957  
Service 0,12 € / min + prix d'appel  
Du lundi au vendredi  
de 9 h à 17 h

**Nous rencontrer**

Retrouvez le lieu d'accueil  
le plus proche pour vous  
sur [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)

*Références à rappeler pour  
toute correspondance*

N° Siret  
888 599 693 00015

Référence interne  
W06V902H0IU

Recommandé  
avec accusé de réception  
N° : 2C14367494518

WIMMOV  
43 BIS AVENUE DES ILES D'OR  
RÉSIDENTE LE ROUCAS PLAGE  
13008 MARSEILLE

**Objet : décision rescrit social**

Madame, Monsieur,

Par lettre du 14/10/2020, vous avez interrogé l'Urssaf Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre d'une procédure de rescrit social<sup>1</sup>.

**- Votre situation :**

Vous êtes une entreprise relevant du secteur des autres intermédiaires du commerce en produits divers (code NAF : 4619B).

Votre activité, en cours de lancement, va mettre en relation des apporteurs d'affaires et des agences immobilières, par le biais d'une plateforme internet.

Vous distinguez deux catégories d'apporteurs, avec des régimes différents :

- Apporteurs occasionnels (1 apport maximum par an), non soumis à la loi Hoguet ;
- Apporteurs réguliers (plus d'un apport par an), soumis à la loi Hoguet.

Si l'apport d'affaires conduit à la conclusion d'une vente effective, lesdits apporteurs perçoivent une rétribution versée par l'agence immobilière dont le montant est d'au moins 3% des honoraires hors taxes et hors charges perçus par l'agence.

**- Votre interrogation :**

Vous vous interrogez sur l'assujettissement aux cotisations et contributions sociales des sommes versées aux apporteurs par les agences immobilières.

Vous expliquez avoir pris connaissance, sur le site de l'Urssaf, d'une tolérance pour les apporteurs d'affaires occasionnels non professionnels. Vous vous questionnez sur la possibilité de l'appliquer aux différents apporteurs de votre plateforme dans la mesure où vous n'avez pas identifié de barème à partir duquel un assujettissement serait applicable.

Vous joignez à votre demande les projets de CGU et de contrats avec les agences.

**- Rappel de la réglementation :**

- Articles L.136-1-1 ; L.242-1 ; L.242-1-4 ; L.311-2 et L.311-3 du code de la Sécurité sociale
- Circulaire interministérielle DSS/5B/2012/56 du 5 mars 2012 annexée à la Lettre Circulaire Acoss n°2012-0000042 du 3 avril 2012
- Cour de cassation, chambre sociale, 13/12/1990, n°88-15.778
- Cour de cassation, chambre sociale, 26/09/1991 Société DORN c/URSSAF du BAS-RHIN, n°89-16.357
- Cour de cassation, chambre sociale, 20/02/1997, S.A. Etudes et réalisation de travaux c/ CPAM du Havre, n° 95-15.569

S'agissant de la notion « d'apporteur d'affaires », il n'existe à ce jour aucune définition juridique précise.

D'une manière générale, la qualification d'apporteur d'affaires désigne une situation de fait dans laquelle une rémunération est versée à une personne extérieure à l'entreprise, en récompense d'un renseignement ou d'un service rendu, à l'exclusion d'un travail salarié ou indépendant.

Cependant, plusieurs situations peuvent être envisagées :

- L'apporteur d'affaires fournit un renseignement ou un service de manière spontanée et épisodique, avec la plus grande liberté

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, l'apporteur ou l'indicateur d'affaires apporte son concours de manière spontanée et ponctuelle, en toute autonomie, sans directive ni contrôle.

Il perçoit le cas échéant, des sommes qualifiées de « commissions » et ce uniquement à la conclusion du contrat. Ces commissions revêtent un caractère occasionnel ou irrégulier, variable et aléatoire, et sont généralement d'un montant modique.

Le simple fait pour une entreprise de rétribuer un indicateur d'affaires extérieur ne suffit pas à conclure à l'assujettissement au régime général, mais dans certains cas la jurisprudence a conclu à l'assujettissement de ces derniers.

L'assujettissement ou non au régime général de la Sécurité sociale dépend de la fréquence des interventions de l'apporteur d'affaires, du montant de ses commissions et de son autonomie.

A titre d'exemple, la Chambre sociale de la Cour de cassation a considéré, dans un arrêt du 13 décembre 1990, que le versement d'une rétribution à une personne extérieure à l'entreprise est insuffisant à lui seul pour caractériser l'existence d'un travail salarié.

Ainsi, les sommes modiques allouées par une société à des indicateurs d'affaires n'ont pas à être soumises à cotisations dès lors qu'elles étaient allouées de manière occasionnelle, en contrepartie d'une information ponctuelle aboutissant à la conclusion d'un contrat, en dehors de toute directive et de tout contrôle (Cass. soc., 13/12/1990, n°88-15.778).

- L'apporteur d'affaires accomplit une véritable prestation de travail dans le cadre d'un lien de subordination juridique

Dans ce cas, l'entreprise qui verse la rémunération exerce sur l'apporteur d'affaires un pouvoir de direction, de sanction et de contrôle ou du moins définit de manière unilatérale ses conditions d'intervention dans le cadre d'un service organisé (Cass. Soc. 20/02/1997, S.A. Etudes et réalisation de travaux c/ CPAM du Havre). L'existence d'un lien de salariat peut donc être démontrée.

En effet, si la Cour de cassation estime que le versement d'une rémunération est insuffisant à lui seul pour caractériser l'existence d'une relation d'employeur à salarié (arrêt du 26/09/1991 Société DORN c/URSSAF du BAS-RHIN), elle a jugé par ailleurs que des sommes suffisamment importantes ayant un caractère de régularité et de fixité, rémunérant une activité profitable au débiteur de la somme et accomplie à sa demande, sous son contrôle ou sa direction, constituent des éléments de salaire.

Nonobstant la qualification donnée au contrat ou aux sommes versées, il convient donc dans cette hypothèse, d'assujettir les sommes aux cotisations et contributions sociales en application des articles L.311-2 et L.242-1 du code de la sécurité sociale (régime général).

- L'apporteur d'affaires exerce une véritable activité professionnelle en tant qu'indépendant

Si l'assujettissement au régime général ne peut être prononcé, l'apporteur d'affaires peut être assujéti en qualité de travailleur indépendant si l'on relève l'existence d'une activité à caractère professionnel.

L'activité professionnelle exercée par l'apporteur d'affaires doit alors donner lieu à immatriculation en qualité de travailleur indépendant. Les sommes attribuées sont alors déclarées dans le revenu professionnel du travailleur dans les conditions de droit commun.

- Apporteur d'affaires exerce une véritable activité professionnelle en tant que salarié d'une entreprise tierce

Une autre situation doit être envisagée et ce au regard des dispositions de l'article L.311-3 31° du code de la Sécurité sociale et de l'article L.242-1-4 du même code aux termes duquel (1 alinéa) :

*« Toute somme ou avantage alloué à un salarié par une personne n'ayant pas la qualité d'employeur en contrepartie d'une activité accomplie dans l'intérêt de ladite personne est une rémunération assujettie aux cotisations de sécurité sociale et aux contributions [...] »*

Ainsi, si la prime d'apporteur d'affaires est octroyée à un salarié d'une entreprise tierce, en contrepartie d'une activité accomplie dans votre intérêt et réalisée dans le cadre de l'activité professionnelle du salarié bénéficiaire de la prime : la prime doit être assujettie dans le cadre du dispositif des rémunérations versées par les tiers (cf. articles L.311-3 31° et L.242-1-4 du code de la sécurité sociale).

Les conditions et modalités d'application de ce dispositif sont explicitées par la circulaire interministérielle DSS/5B/2012/56 du 5 mars 2012 annexée à la Lettre Circulaire AcoSS n°2012-0000042 du 3 avril 2012.

### **Spécificités du secteur de l'immobilier**

Dans le secteur de l'immobilier, les activités d'entremise (courtage, apport d'affaires) sont réglementées par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Hoguet, et les textes pris pour son application. Tout intermédiaire en transactions immobilières doit obligatoirement posséder une carte professionnelle, délivrée par la préfecture ou dépendre contractuellement d'une agence immobilière et détenir une attestation préfectorale.

Aux termes de son article 1er, la loi du 2 janvier 1970 s'applique exclusivement aux personnes qui se livrent ou prêtent leur concours "d'une manière habituelle" aux opérations qu'elle concerne.

**Le respect de ces conditions n'est toutefois pas de la compétence des URSSAF.**

**- Décision :**

Il ressort des documents transmis à l'appui de votre demande de rescrit, que vous distinguez deux catégories d'apporteurs d'affaires pour lesquelles s'applique un régime différent.

- **Apporteurs/parrains occasionnels**

Conformément aux textes et à la jurisprudence précités, les sommes versées à un apporteur d'affaires n'ont pas la nature de rémunération et échappent à l'assiette des cotisations et contributions sociales lorsqu'elles :

*=> Sont occasionnelles et d'un montant modique*

Dans votre situation, il apparaît en effet que les commissions allouées à ces apporteurs soient occasionnelles car l'article 2.1 de votre projet de CGU précise expressément :

« Le parrainage occasionnel est ouvert à toute personne physique majeure capable juridiquement qui envisage de manière occasionnelle (un parrainage maximum par an) de participer à titre d'intermédiaire dans une opération de cession immobilière.

En conséquence sont exclus du dispositif de parrainage occasionnel les personnes, les salariés d'WIMMOV ainsi que les prestataires (prescripteurs, agents immobiliers, notaires, etc...) rémunérés de manière habituelle au titre des ventes immobilières. [...] »

**Le nombre d'apport étant limité à 1 par an, les sommes versées à cette occasion ne sont pas régulières mais bel et bien occasionnelles.**

S'agissant de la modicité des sommes, il n'existe pas en droit de la Sécurité sociale de seuil en deçà duquel les sommes échapperaient d'office à toute cotisation ou contribution sociale.

Le caractère modique dépend notamment du secteur d'activité concerné et de la nature de l'intervention accomplie et relève de l'appréciation des inspecteurs du recouvrement assermentés et agréments comme tels.

Dans votre cas, vos CGU se limitent à fixer une limite minimum à la rétribution de l'apporteur, correspondant à 3% des honoraires perçus par l'agence immobilière ayant réalisé la vente. Dès lors, le montant final de la commission ne pourra être connu qu'au moment de la signature du compromis de vente en fonction des honoraires et du pourcentage retenu par l'agence, ce dernier pouvant être nettement supérieur à 3%.

**Au vu des informations transmises, il n'est donc pas possible de vérifier si le critère de modicité est satisfait. Celui-ci devra être apprécié à l'occasion de chaque transaction entre l'apporteur et l'agence immobilière.**

*=> Sont allouées en contreparties d'un service rendu avec la plus grande liberté, sans recevoir de consignes et non dans le cadre d'un travail sous la subordination d'un employeur.*

Seul l'examen des circonstances réelles d'intervention des apporteurs à l'égard de l'agence qui verse les « commissions » permet de déterminer le statut social de cet intervenant extérieur et le régime social des sommes allouées.

Le caractère de libéralité des sommes versées s'apprécie donc au cas par cas et ne peut pas se déduire des documents fournis à l'appui de votre demande (projets de contrats et CGU).

Pour conclure, lors de chaque vente réalisée par une agence immobilière par le biais d'un apporteur d'affaires occasionnel de votre plateforme, s'il apparaît que la commission versée est d'un montant modique et ne s'inscrit ni dans le cadre d'un lien de subordination ni dans le cadre du dispositif de rémunérations versées par un tiers, les sommes allouées ne seraient pas :

- Ni soumises à cotisations sociales en application de l'article L.242-1 du code de la Sécurité sociale,
- Ni à contribution libératoire de 20% en vertu de l'article L.242-1-4 du même code.

A l'inverse, si ces conditions n'étaient pas respectées, les sommes versées aux apporteurs seraient soumises à cotisations et contributions sociales conformément aux textes précités.

- Apporteurs/parrains réguliers

S'agissant des parrains réguliers, l'article 2.2 de votre projet de CGU précise : « *Le parrainage régulier est ouvert à toute personne physique majeure capable juridiquement qui dispose d'une structure d'exercice professionnelle (ou un statut d'auto-entrepreneur) et envisage de participer de manière régulière (plus d'un parrainage par an) à titre d'intermédiaire dans une ou plusieurs opérations de cession immobilière.* »

Dans cette situation, les apports d'affaires constituent une véritable activité professionnelle pour les apporteurs réguliers. Les sommes qui leur sont versées ne peuvent donc bénéficier de l'exclusion de l'assiette des cotisations évoquée précédemment.

Par conséquent, si l'apporteur d'affaires régulier est :

- Un travailleur indépendant : il doit déclarer lui-même le montant des commissions perçues dans le cadre des apports d'affaires, en tant que revenus d'activité, dans les conditions de droit commun.
- Un salarié : l'agence immobilière qui verse la rétribution devra s'acquitter des cotisations et contributions sociales ou de la contribution libératoire dans les conditions prévues à l'article L.242-1-4 du code de la Sécurité sociale et en application de l'article L. 311-3-31° du même code.
- Enfin, s'il s'avérait que ces personnes interviennent dans le cadre d'un lien de subordination ou d'un service organisé, ces sommes seraient soumises à cotisations dès le 1<sup>er</sup> euro, en application conjuguée des articles L.242-1, L.136-1-1 et L. 311-2 du code précité.

La présente décision n'est valable que sous réserve de l'exactitude des renseignements fournis, vérifiable le cas échéant, lors d'un contrôle d'assiette sur place.

Si vous souhaitez contester cette décision, vous pouvez saisir la commission de recours amiable de l'Urssaf Provence-Alpes-Côte d'Azur, à l'adresse 20 av Viton 13299 Marseille Cedex 20, en exposant vos motifs par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de deux mois à compter de la réception de cette correspondance.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

<sup>1</sup>Articles L 243-6-3 et R 243-43-2 du code de Sécurité sociale

P. DOLCIANI.  
Coordonnateur de site  
**Massiel FERNANDEZ**  
Par délégation du Directeur  
Le responsable de service

Signé électroniquement

le 03/10/2024 à 11h22m05s

IP : 2a01:cb0d:806c:c58d:2071:4d35:2b8c:40c7