

## ■ **Facture électronique** **Quels impacts pour** **les professionnels du** **secteur immobilier ?**

■ **LMNP** ■ **LMP** ■ **SCI** ■ **Activités immobilières**



*Après avoir instauré en 2017 la facturation électronique pour les transactions entre les secteurs privé et public via la plateforme Chorus Pro, la France souhaite généraliser ce processus à la plupart des acteurs économiques. Cette réforme affiche 4 objectifs : lutter contre la fraude à la TVA, faciliter les déclarations, réduire les coûts et délais de paiement, améliorer la connaissance en temps réel de l'activité économique française.*

### **Mon activité est-elle concernée par la facturation électronique ?**

Tous les **assujettis à la TVA** établis en France sont concernés par la réforme de la facturation électronique, qu'ils soient **redevables ou non** et ce, quelle que soit la forme juridique de leur activité.

Les micro-entrepreneurs sont donc également concernés.

**Sont assujetties à la TVA** les personnes (physiques ou morales) qui effectuent de manière indépendante une **activité économique** en vue de tirer des recettes ayant un **caractère de permanence**.

Les **particuliers**, les **associations à but non lucratif** et les **entreprises étrangères** sont considérés comme des non assujettis en France et ne sont pas concernés par la réforme de la facturation électronique.



## **Concrètement, quel est l'impact pour mon activité ?**

La réforme de la facturation électronique implique des obligations de **réception** et d'**émission**.

### ➔ **ÉMISSION**

En tant que professionnel du secteur immobilier, vous êtes **assujetti à la TVA** mais les opérations relevant de *l'article 261-D et 261.5 du CGI* sont exonérées de TVA et ne sont pas concernées par la facturation électronique. Il s'agit :

- Des locations de terres et bâtiments à usage agricole ;
- Des locations de terrains nus et locaux nus (hors parking) ;
- Locations à usage d'habitation meublées ou non, sans services para-hôtelières ;
- Baux conférant un droit réel immobilier ;
- Des locations ou concessions de droit portant sur ces immeubles ;
- Des livraisons de terrains qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI ;
- Les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans

Dans le cadre de ces opérations, vous n'avez donc **aucune obligation d'émission** SAUF si vous avez opté pour la TVA.



## **Le saviez-vous ?**

- Les locations à usage d'habitation **meublées** avec au moins **3 services para-hôtelières** sont soumises de plein droit à la TVA. *Il s'agit de fourniture du petit déjeuner, du linge de maison, de la réception de la clientèle et du nettoyage des locaux ;*
- Les locations de locaux professionnels **aménagés** sont soumises de plein droit à la TVA ;
- Les locations de terrains nus et de certains locaux nus peuvent faire l'objet d'une option à la TVA
- Les ventes, effectuées par un professionnel assujetti à la TVA, d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans peuvent faire l'objet d'une option à la TVA

### ➔ **RÉCEPTION**

En tant qu'Assujetti à la TVA, vous devrez être en mesure de recevoir des factures électroniques sur une **Plateforme Agréée (PA)** à partir du **1<sup>er</sup> septembre 2026** même si vous n'avez pas d'obligation d'émission.

## ➔ ZOOM SUR VOS OBLIGATIONS D'ÉMISSION

2 cas de figure sont possibles en fonction du statut de votre client :

STATUT DU CLIENT	VOS OBLIGATIONS
Assujettis à la TVA en France <b>E-INVOICING</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edition de factures normées (factur-x)</li><li>• Transmission aux clients via une plateforme agréée (PA)</li></ul>
Non assujettis à la TVA en France <b>E-REPORTING</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pas d'obligation pour la création et l'envoi des factures</li><li>• <u>mais</u> déclaration régulière de vos recettes à l'administration fiscale via la PA que vous aurez choisie. Selon les logiciels utilisés, ces transmissions pourront être automatiques ou manuelles.</li></ul>

Pour les **prestations de services**, la TVA est exigible sur les encaissements. Vous devrez donc également déclarer l'encaissement des factures via le **e-reporting de paiement** pour ne pas être redevable de la TVA à l'émission de la facture.

Vous aurez donc intérêt à privilégier une PA, gare de triage, permettant de recevoir des factures et de transmettre les factures à tous vos clients, sans distinction.

## / Quels sont les bénéfices de la facturation électronique pour mon entreprise ?

Avec la facturation électronique, vous bénéficierez de nombreux avantages en termes de coût et de gain de temps :

- **Gain de temps** avec la transmission automatique des pièces comptables au cabinet
- **Uniformisation des procédés** quel que soit le type de client
- **Conservation** ou archivage des documents en un **même endroit**



## / Comment mon expert-comptable peut-il m'aider ?

La facturation électronique demande une réorganisation et des outils conformes notamment en termes de facturation et de caisse. L'expert-comptable a la connaissance des enjeux et besoins de ses clients dans une approche 360°. Ses conseils sont objectifs et sans visée commerciale pour :

- Vous apporter des recommandations pour définir une nouvelle organisation ;
- Vous proposer des outils adaptés à l'activité, à la maturité digitale et à la volumétrie de facturation de votre entreprise.

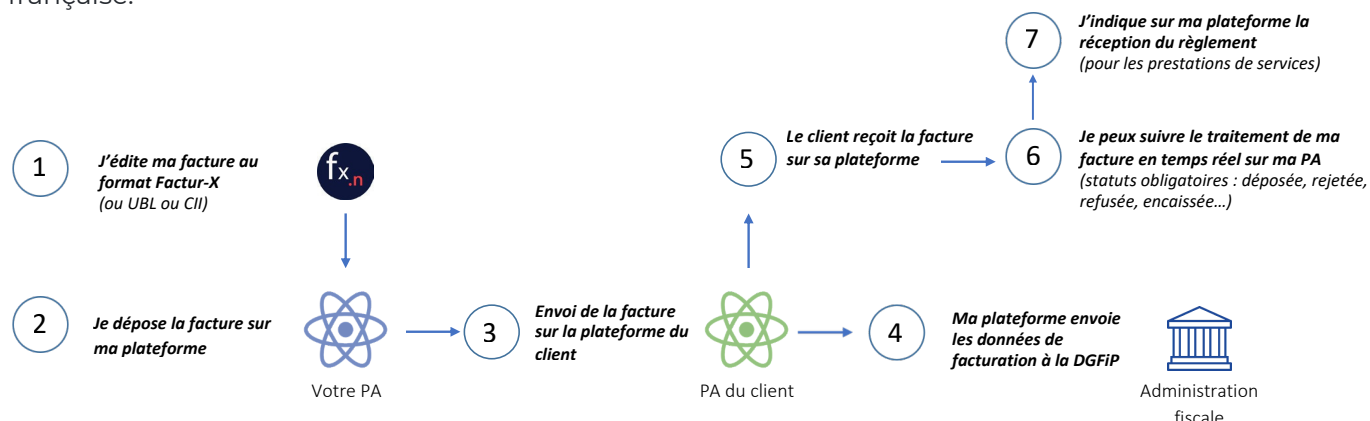
## Quels sont les grands principes de la facture électronique ?

### CAS 1 : MES OPÉRATIONS SONT EXONÉRÉES

Je n'ai aucune obligation liée à la facturation électronique en **émission**, mais je **recevrai** mes factures fournisseurs sur une PA.

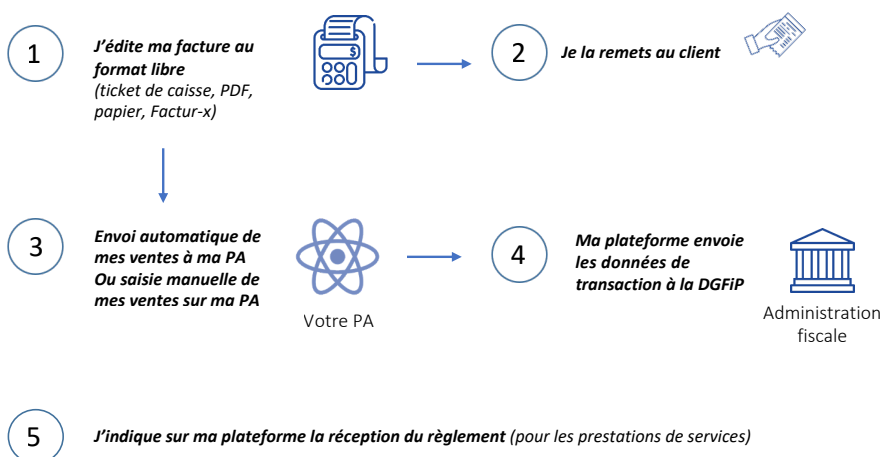
### CAS 2 : E-INVOICING

Je suis redevable de la TVA (de plein droit ou sur option) et mon client est une entreprise française.



### CAS 3 : E-REPORTING

Je suis redevable de la TVA (de plein droit ou sur option) et mon client est un particulier ou une entreprise française.



## Quand s'appliquera la réforme ?

Deux dates sont à retenir :

#### ■ 1<sup>er</sup> septembre 2026

Obligation pour tous les assujettis d'utiliser une plateforme agréée pour pouvoir recevoir des factures électroniques.  
Obligation d'émission pour les grandes entreprises et ETI.

#### ■ 1<sup>er</sup> septembre 2027

Obligation d'émettre vos factures au format électronique et de transmettre vos données de facturation et de transaction à l'administration fiscale.



## Exemples de cas d'usage

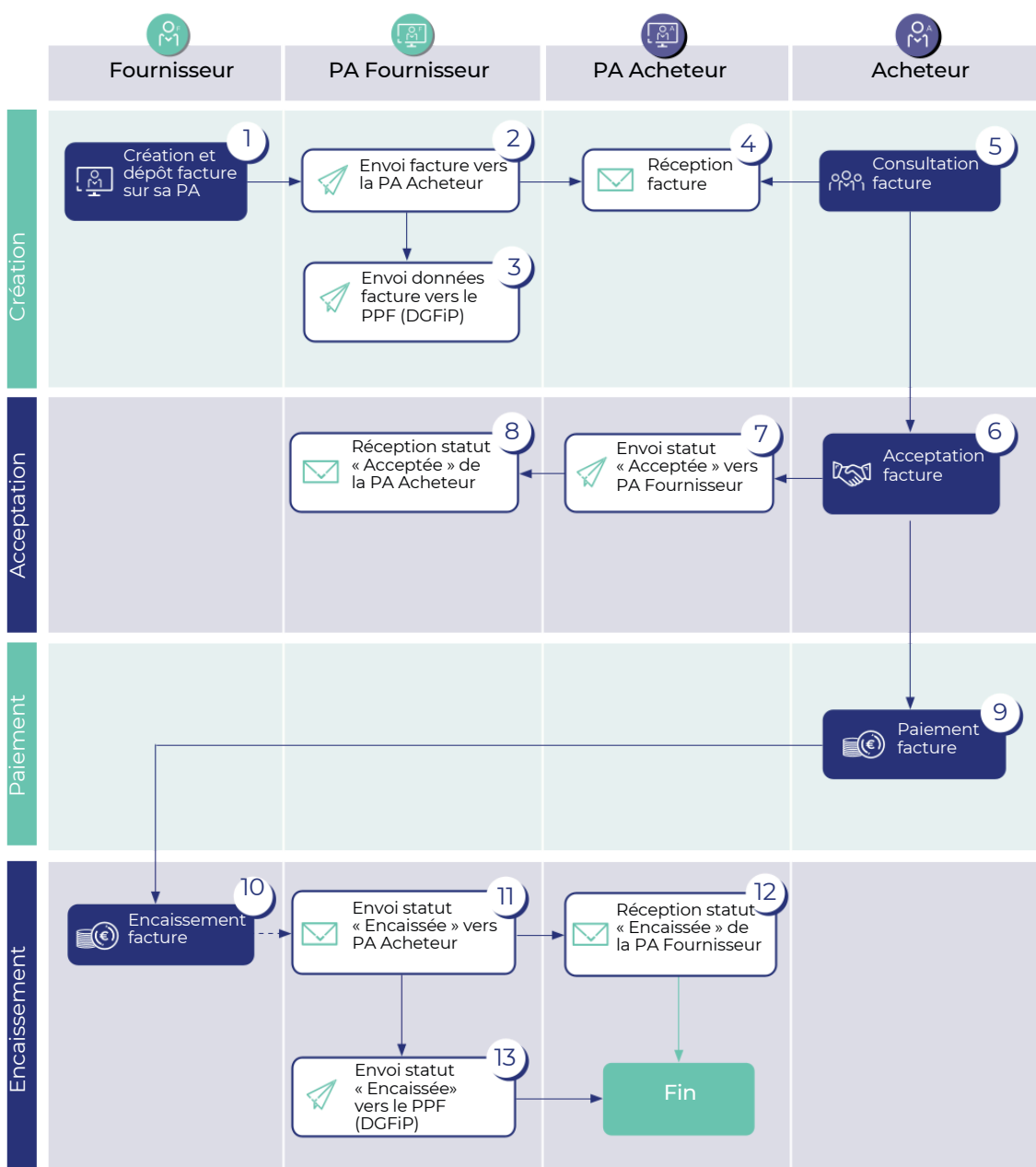
### La facture d'achat

Une entreprise effectue un achat auprès d'un fournisseur.  
Le fournisseur crée la facture et l'envoie à l'entreprise acheteuse. L'entreprise acheteuse effectue le paiement après réception.

#### ➤ LES ÉTAPES

Action automatique

Action manuelle



## L'achat au détail

*Un professionnel se rend dans une grande surface pour acheter des fournitures de bureau. Il s'identifie comme professionnel et demande l'émission d'une facture avant de payer.*

*Il effectue le règlement de la vente à l'aide d'un moyen de paiement professionnel. À l'issue du paiement, la grande surface émet une facture à destination de la PA de l'Acheteur.*

L'entreprise du professionnel est identifiée comme Acheteur lors de la vente.

Il y a donc **deux PA** dans ce contexte : celle du Fournisseur et celle de l'Acheteur.

La facture qui mentionne l'entreprise du professionnel en tant qu'Acheteur fait office de preuve d'achat

➡ **Cette transaction s'intègre dans le périmètre du E-INVOICING**

Le fournisseur émet une facture de vente avec le cadre de facturation "**Dépôt d'une facture déjà payée**". Cette facture sera émise par la PA du fournisseur à destination de la PA de l'Acheteur.

**Point d'attention** : lors de l'achat au détail, il est impératif de s'identifier comme professionnel, sinon la TVA associée à cette transaction ne pourra pas être récupérée ! Toutefois, il existe une tolérance doctrinale administrative concernant certaines transactions. C'est le cas par exemple des tickets de péage et des notes de restaurant inférieures à 150€ HT.