

■ 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-hôteliers ;
- 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-hôteliers** sont soumises de plein droit à la TVA. Il s'agit de fourniture du petite 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



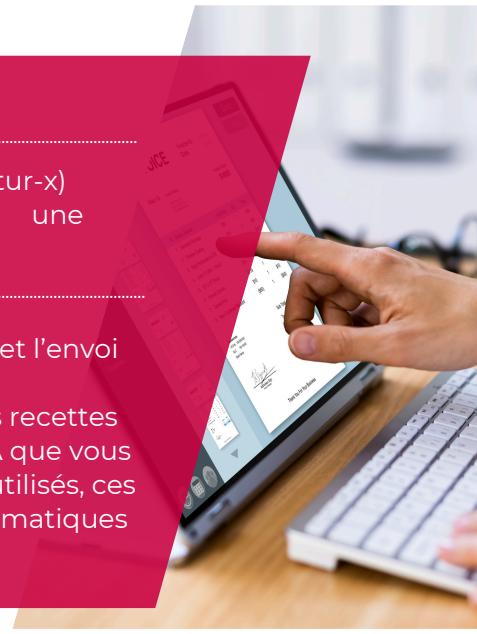
➔ RÉCEPTION

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^{er} 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 E-INVOICING	<ul style="list-style-type: none">• Edition de factures normées (factur-x)• Transmission aux clients via une plateforme agréée (PA)
Non assujettis à la TVA en France E-REPORTING	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'obligation pour la création et l'envoi des factures• <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.



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.**

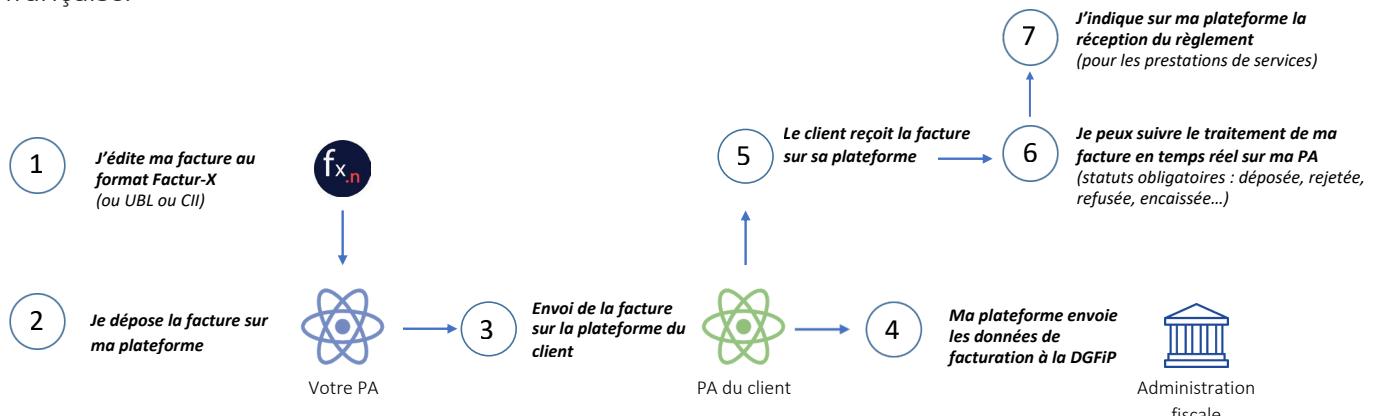
Quels sont les grands principes de la facture électronique ?

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.

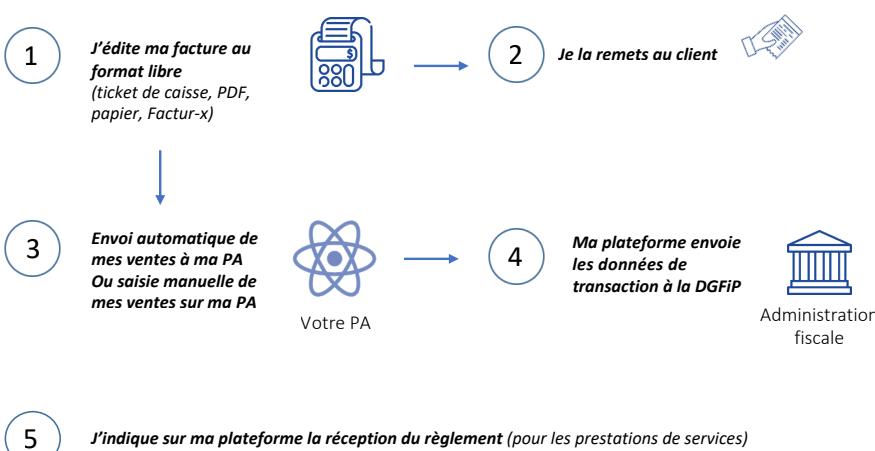
CAS 2 : E-INVOICING

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^{er} 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^{er} 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

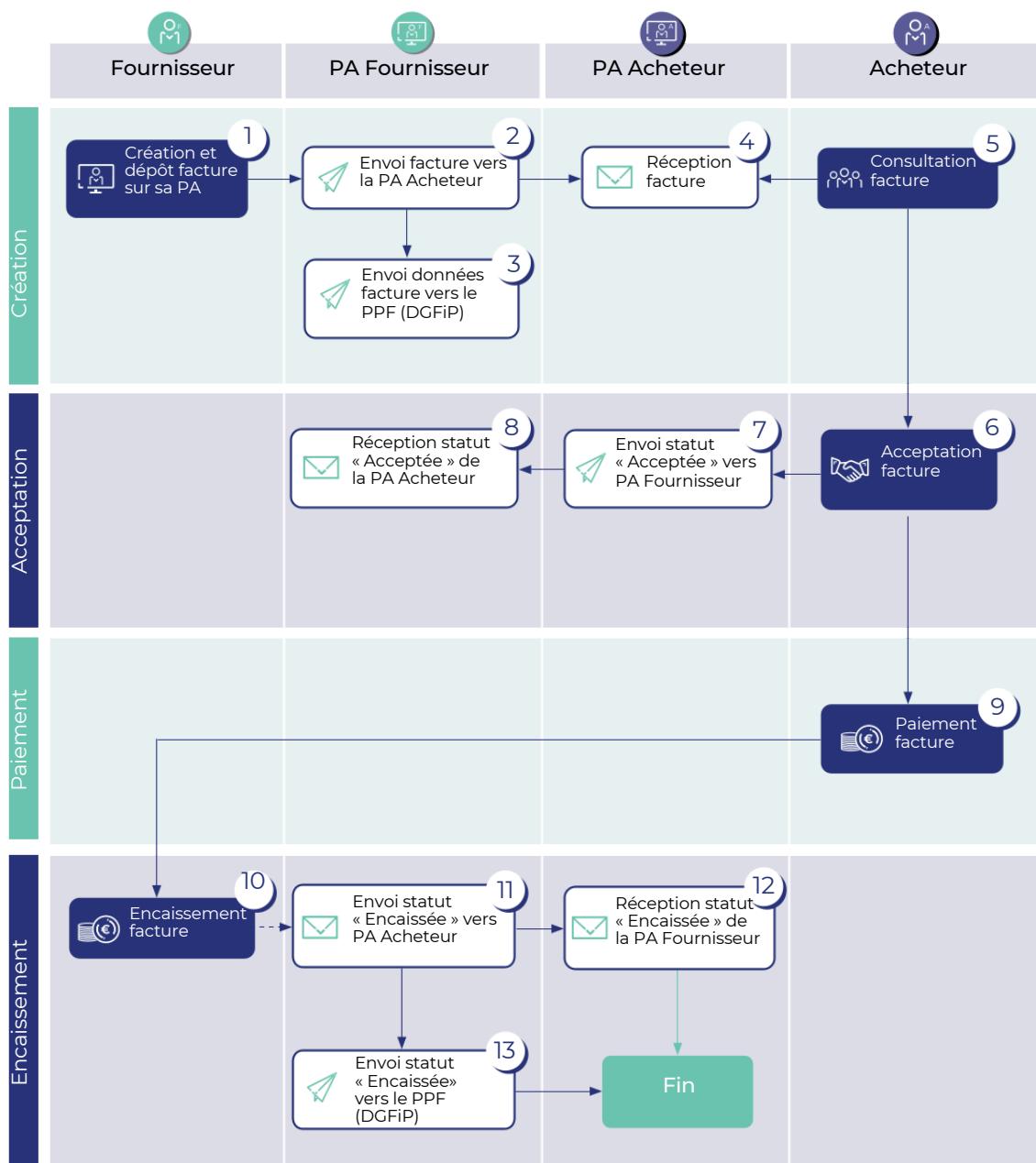
Une entreprise effectue un achat auprès d'un fournisseur.

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.

Nous sommes disponibles pour répondre à vos questions.
L'équipe FCC - Facturation électronique

FCC - 117 rue nationale
59700 Marcq-en-Barœul
Tél. : 03 20 14 94 14
✉ contact@fcconseil.com

 **fcconseil.com**