



Fiche client #13

Impacts de la Facturation électronique pour les SCI

Mon expert-comptable m'informe et m'accompagne

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.

1 – 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 sociétés civiles immobilières** sont ainsi concernées.

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

2 – Concrètement, quel est l'impact pour mon activité ?

En tant que SCI ayant une activité locative, vous êtes assujetti à la TVA.

Cas 1 : **Si vous n'êtes pas redevable de la TVA (option impossible ou non exercée)** : La SCI est alors un assujetti exonéré. Elle n'a pas à émettre de factures électroniques, ni transmettre de données. En revanche elle doit être en capacité de recevoir les factures électroniques qui lui sont adressées sur une Plateforme Agréée.

Si vous avez opté pour la TVA, 2 cas de figure sont possibles en fonction du statut de votre client :

STATUT DU CLIENT	VOS OBLIGATIONS
Cas 2 - Assujetti à la TVA établi en France	Edition des factures normées et transmission aux clients via une PA (Plateforme Agréée).
Cas 3 - Non assujetti	Pas d'obligation pour la création et l'envoi des factures mais déclaration régulière de vos recettes à l'administration fiscale via la plateforme agréée que vous aurez choisie. Selon les logiciels utilisés, ces transmissions pourront être automatiques ou manuelles.

Les SCI réalisant de **la location de places de parking non rattachées à un bien** (qui ne sont pas liées à la location d'un bien) **sont soumises à l'obligation de facturation électronique**, en réception et en émission selon le statut de son client.

Les prestations de services hors tva sur les débits nécessitent la déclaration de paiement des factures pour ne pas être redevables de la TVA à l'émission de la facture (e-reporting de paiement).

Seules les SCI qui n'ont pas d'activité (par exemple : une résidence secondaire qui n'est pas donnée en location ne sont pas assujetties à la TVA et **ne sont pas concernées** par la réforme, ni en émission, ni en réception.

3 – Quels sont les bénéfices pour mon activité ?

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**

4 – Comment mon expert-comptable peut-il m'aider ?

La facturation électronique demande une réorganisation des process et des outils conformes notamment en termes de réception de facture et transmission à votre expert-comptable. Celui-ci a la connaissance des enjeux et besoins de ses clients professionnels de santé dans une approche 360°. Ses conseils sont objectifs et sans visée commerciale pour :

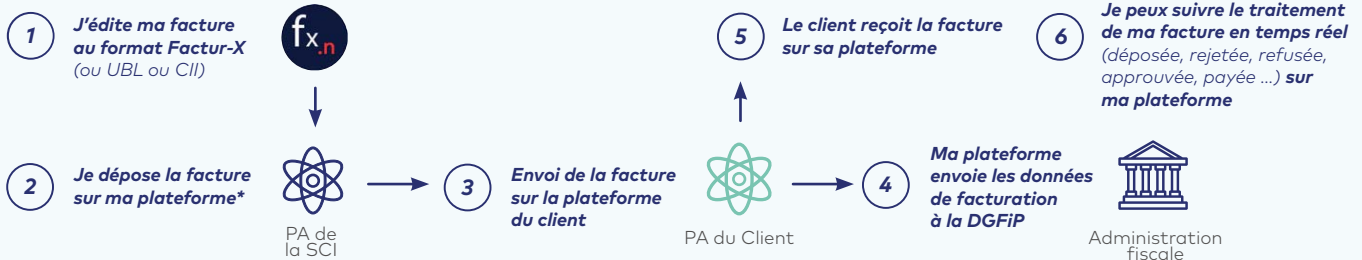
- Vous apporter des **recommandations** et **définir une nouvelle organisation**
- **Prendre en charge certaines tâches administratives** pour que vous vous consacriez à votre cœur de métier
- **Vous proposer des outils adaptés** à profession et à la volumétrie de facturation de votre activité.



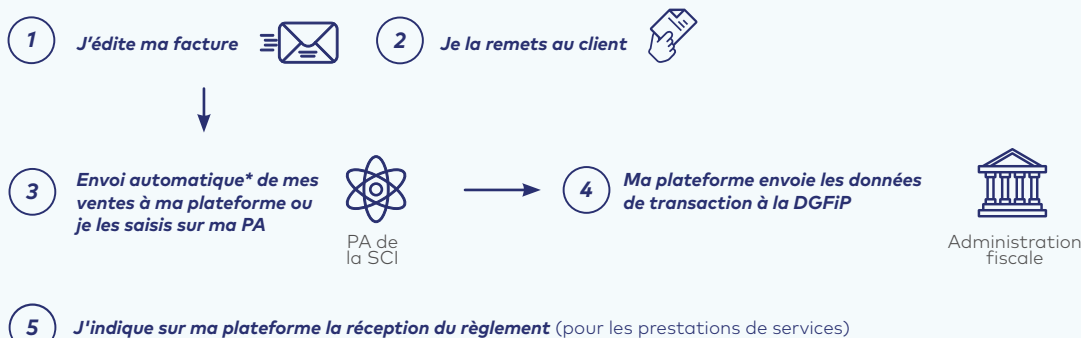
5 – Les grands principes de la facturation électronique

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 plateforme agréée.

Cas 2 : e-invoicing – J'ai opté pour la TVA et je facture une entreprise française



Cas 3 : e-reporting – J'ai opté pour la TVA et je facture un particulier ou une entreprise étrangère



- *L'utilisation d'une PA permet d'automatiser la transmission de ses pièces comptables à son expert-comptable.
- Dans le cas d'option à la TVA, la SCI aura intérêt à utiliser un logiciel qui crée automatiquement les factures dans un des 3 formats normés (Factor-X / UBL / CII) et les dépose sur la plateforme (cas 2) et génère automatiquement le fichier des ventes aux particuliers et non assujettis (cas 3).

6 – Quand s'appliquera la réforme ?

Deux dates sont à retenir :

- 1^{er} septembre 2026** : Obligation pour tous les assujettis d'utiliser une PA 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. Vous recevrez toutes vos factures sur votre PA.

7 – Le saviez-vous ?

- Les **opérations exonérées de TVA** sont listées dans l'article 261.D du Code général des impôts
- Le **coût de traitement** d'une facture non électronique est de 15€ pour une facture reçue et de 10€ pour une facture émise. On estime le coût d'une facture électronique réduit à 1,5€
- La **fraude annuelle à la TVA** est estimée entre 15 et 20 milliards rien qu'en France

Des questions, un accompagnement ? Contactez votre expert-comptable !