

## Facturation électronique : je suis une société civile immobilière (SCI)

La **facturation électronique** est une réforme qui concernera progressivement toutes les entités françaises assujetties à la TVA. S'agissant des sociétés civiles immobilières (SCI), l'obligation et le calendrier varient principalement en fonction de leur assujettissement à la TVA.

S'agissant de la SCI :

- x si elle n'est pas assujettie à la TVA, elle n'est pas concernée par la réforme.
- x si elle est assujettie à la TVA, elle sera soumise à la réforme facturation électronique.



### Bon à savoir

L'activité de **location d'immeubles nus** est, en principe, **exonérée de TVA**. Tel est le cas de la location de logement à usage d'habitation, sans possibilité d'option. Toutefois, les locations d'immeubles nus à usage industriel, commercial ou de bureau peuvent être assujetties à la TVA **sur option**.

### Pour quelle activité la SCI est-elle soumise à la TVA de plein droit ? :

- la location de biens meublés comportant au moins **trois prestations accessoires** assimilées à des prestations hôtelières (par exemple le petit déjeuner, le nettoyage, le repassage du linge, etc.) ;
- la location de biens aménagés pour un **usage professionnel** ;
- la location de **places de parking** (non accessoire à une location de bien à usage d'habitation).

Pour la SCI assujettie à la TVA, le calendrier est le suivant :

- ✓ **Obligation de recevoir les factures sous format électronique à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2026** : il sera nécessaire de choisir une plateforme agréée pour les réceptionner.
- ✓ **Obligation d'émission de factures électroniques et/ou transmission *des données de transaction* et de paiement (ou *e-reporting*) :**
  - à compter du **1<sup>er</sup> septembre 2026** si elle est considérée comme une grande entreprise (GE) ou une entreprise de taille intermédiaire (ETI) ;
  - à compter du **1<sup>er</sup> septembre 2027 au plus tard** si elle est considérée comme une petite entreprise ou une entreprise de taille moyenne.

Les opérations réalisées entrent dans le champ de la facturation électronique ou du *e-reporting* de transaction **selon la qualité du client de l'opération** :

- si elle loue/facture une entreprise assujettie à la TVA établie en France, alors la facturation électronique sera obligatoire selon son calendrier d'émission. **L'obligation de facturation électronique** concernera en effet l'ensemble des transactions (vente et/ou prestations de service) réalisées entre des entités établies en France qui sont assujetties à la TVA dès lors qu'elles interviennent sur le territoire national.

- si elle loue/facture un non-assujetti ou à un assujetti l'international, l'opération fera l'objet d'une transmission des données de transaction (*e-reporting* de transaction).

- dans les deux cas (que le client soit un assujetti ou non), l'opération qualifiée de prestation de services fera l'objet d'une transmission de donnée de paiement (ou *e-reporting* de paiement), sauf si la SCI a opté pour le paiement de la TVA sur les débits.

*Pour en savoir plus sur la réforme, vous pouvez consulter l'espace « Passer à la facturation électronique » sur le site [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) : <https://www.impots.gouv.fr/professionnel/je-passe-la-facturation-electronique>*