RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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 varie en fonction de leur assujettissement à la TVA.

S'agissant de la SCI :

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

Bon à savoir

Les SCI réalisant des opérations exonérées de TVA n'ont pas d'obligation d'émission en matière de facturation électronique (article 261 D du Code général des Impôts). Par exemple, la location de biens immobiliers à usage d'habitation ne nécessite pas l'émission d'une facture électronique ou de e-reporting. En revanche, bien qu'exonérées, elles **seront dans l'obligation de recevoir des factures électroniques** et donc choisir une plateforme de réception si le caractère d'assujettissement à la TVA est reconnu.

Le caractère d'assujettissement ou non à la TVA de la SCI dépend de circonstance de fait qu'il faut analyser au cas par cas (voir plus loin).

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 1er 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*) - sauf article 261 D du CGI - :**

- **à compter du 1er septembre 2026** si elle est considérée comme une grande entreprise (GE) ou une entreprise de taille intermédiaire (ETI) ;
- **à compter du 1er 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.

Attention : Le caractère d'assujettissement ou non à la TVA de la SCI dépend de circonstance de fait qu'il faut analyser au cas par cas.

La doctrine fiscale BOI-TVA-IMM-10-10-10-10-20120912 précise :

- d'une part, que l'administration ne saurait faire obstacle à ce qu'un investisseur immobilier qui entend placer ses opérations dans une logique économique ne puisse en tirer les conséquences au regard de la TVA, et notamment se voir enregistrer comme assujetti et exercer le droit à déduction de la taxe d'amont, ainsi que se prévaloir de sa qualité pour l'application des régimes de faveur en matière de droits de mutation ;

- mais que, d'autre part, pas plus que la perception d'intérêts ou de dividendes, l'encaissement de loyers ne suffit à caractériser une opération économique par nature imposable à la TVA. Ainsi, la présomption selon laquelle un investisseur qui loue un immeuble dont il est propriétaire n'agit qu'à ce titre demeure : en conséquence, il n'y a pas lieu d'assujettir d'office cet investisseur à raison de ces opérations alors même qu'il en tire des revenus à caractère permanent.

Le tableau ci-dessous est donc fourni à titre indicatif, **sans présumer de l'analyse individualisée qui pourra être menée au sein de votre SCI.**

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/professionnel/je-passe-la-facturation-electronique

Tableau récapitulatif des obligations pour les SCI

Nature de l'activité de la SCI transparente imposée à l'impôt sur les revenus	Option TVA	Obligation d'être en capacité de recevoir des factures électroniques	Obligation d'émettre une facture électronique (à destination de clients professionnels en France)	Obligation de e-reporting des données de transaction (si clients non assujettis)	Obligation de e-reporting des données de paiement (hors option sur les débits)
SCI dont l'objet est exclusivement la mise à disposition à titre gratuit d'un bien immobilier à ses associés (en vue de conserver un bien dans la famille ou en cas de concubinage par exemple)		☒	☒	☒	☒
SCI réalisant de la location de locaux nus à usage d'habitation		☑	☒	☒	☒
SCI réalisant de la location de locaux meublés à usage d'habitation[1]		Selon le caractère d'assujettissement	Selon le caractère d'assujettissement	Selon le caractère d'assujettissement	Selon le caractère d'assujettissement
SCI réalisant de la location de locaux meublés avec prestations para-hôtelières à usage d'habitation	De plein droit	☑	☑	☑	☑
SCI réalisant de la location de locaux nus à l'usage professionnel sans option pour la TVA	Sans option de TVA	☑	☒	☒	☒
SCI réalisant de la location de locaux nus à l'usage professionnel avec option pour la TVA	Avec option de TVA	☑	☑	☑	☑
SCI réalisant de la location de locaux aménagés à l'usage professionnel	De plein droit	☑	☑	☑	☑
SCI réalisant de la location de places de stationnement (sauf si ces places de parking sont attachées à un bien dont la location est exonérée de TVA)	De plein droit	☑	☑	☑	☑

1 Le caractère d'assujettissement ou non à la TVA de la SCI dépend de circonstance de fait qu'il faut analyser au cas par cas. (doctrine fiscale BOI-TVA-IMM-10-10-10-10-20120912 en p. 2).