



NEWSLETTER D'AVRIL 2025

Newsletter spéciale facturation électronique : quels impacts pour les SCI, LMNP et LMP ?

FACTURATION ÉLECTRONIQUE : QUELS IMPACTS POUR LES SCI, LMNP ET LMP ?

Après avoir instauré en 2017 la facturation électronique pour les transactions entre secteurs privé et public via Chorus Pro, la France étend désormais l'obligation à la plupart des acteurs économiques. Objectifs affichés : lutter contre la fraude à la TVA, faciliter les déclarations, réduire les coûts et délais de paiement, et permettre un suivi en temps réel de l'activité économique française.

Voyons comment cette réforme impacte spécifiquement les **Sociétés Civiles Immobilières (SCI)**, les **Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP)** et les **Loueurs en Meublé Professionnels (LMP)**.

La facturation électronique : qui est concerné ?

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 SCI, LMNP et LMP sont donc concernés par la réforme dès lors qu'ils ont un numéro de TVA français.
- ⇒ Les particuliers, associations à but non lucratif et entreprises étrangères (non assujetties en France) sont exclus.

Quel impact concret pour mon activité ?

Opérations exonérées de TVA (article 261 D du CGI) : Si votre activité est exonérée (ce qui est souvent le cas des SCI et des LMNP classiques), vous n'avez aucune obligation d'émettre des factures électroniques ni d'effectuer d'e-reporting.

- ⇒ Vous devrez uniquement **recevoir vos factures** fournisseurs via une plateforme agréée (PDP) à partir du **1er septembre 2026**.

Activités soumises à TVA (option ou prestations para-hôtelières pour les LMNP/LMP) : Deux cas de figure se présentent :

- ⇒ **Clients assujettis à la TVA** : obligation d'émettre des factures

électroniques normées et de les transmettre via une PDP (factur-X, UBL ou CII).

- ⇒ **Clients non assujettis** (particuliers, étrangers) : obligation d'effectuer un **e-reporting** régulier de vos recettes à l'administration fiscale via la PDP (Plateforme de Dématérialisation Partenaire).

Impact de la facturation électronique pour les SCI

Quand la SCI est-elle concernée ?

Une **SCI est en principe assujettie à la TVA**, mais **exonérée** pour ses opérations courantes (location de locaux nus à usage d'habitation, notamment - [article 261 D du CGI](#)).

Si la SCI a opté pour la TVA (par exemple pour la location de locaux professionnels), elle entre pleinement dans le champ de la réforme.

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).

Obligations en fonction de l'activité

Location exonérée de TVA (usage d'habitation) : Pas d'obligation d'émettre des factures électroniques, mais **obligation de recevoir** les factures fournisseurs sur une PDP à **partir du 1er septembre 2026**.

Location soumise à TVA (option pour locaux professionnels) : **Obligation d'émettre les factures au format électronique** via une PDP à partir du **1er septembre 2027** ; **e-reporting** pour certaines transactions.

Important : Même en cas d'exonération, la SCI devra être équipée d'une plateforme PDP pour réceptionner ses factures entrantes.

Impact de la facturation électronique pour les LMNP et LMP

Quand le LMNP ou LMP est-il concerné ?

- ⇒ En **location meublée classique** (bail d'habitation), le LMNP ou le LMP est généralement **exonéré de TVA** ([article 261 D du CGI](#)).
- ⇒ Si l'**activité est para-hôtelière** (services type petit-déjeuner, nettoyage régulier, accueil personnalisé), elle **relève de la TVA** et est pleinement concernée par la réforme.

Obligations en fonction de l'activité

Location meublée classique, exonérée de TVA : Pas d'obligation d'émettre des factures électroniques, mais **obligation de réception** via une PDP dès le **1er septembre 2026**.

Location para-hôtelière (activité soumise à TVA) : **Obligation d'émettre** des factures au format électronique via PDP à compter

du **1er septembre 2027** ou **e-reporting des recettes** si le client n'est pas assujéti.

Attention : En prestations para-hôtelières, l'e-reporting de paiement est également obligatoire pour éviter de générer une TVA due à l'émission (TVA sur les encaissements).

Les grands principes de la facturation électronique pour les SCI, les LMP et LMNP

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 PDP.

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

1. J'édite ma facture au format Factur-X (ou UBL ou CII)
2. Je dépose la facture sur ma plateforme*
3. Envoi de la facture sur la plateforme du client
4. Ma plateforme envoie les données de facturation à la DGFIP
5. Le client reçoit la facture sur sa plateforme
6. Je peux suivre le traitement de ma facture en temps réel (déposée, rejetée, refusée, approuvée, payée ...) sur ma plateforme
7. J'indique sur ma plateforme la réception du règlement (pour les prestations de services)

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

1. J'édite ma facture
2. Je la remets au client
3. Envoi automatique** de mes ventes à ma plateforme ou je les saisis sur ma PDP
4. Ma plateforme envoie les données de transaction à la DGFIP
5. J'indique sur ma plateforme la réception du règlement (pour les prestations de services)

*L'utilisation d'une PDP permet d'automatiser la transmission de ses pièces comptables à son expert-comptable.

** Dans le cas d'option à la TVA ou de prestations para-hôtelières, la SCI ou la LMNP/LMP aura intérêt à utiliser un logiciel qui crée automatiquement les factures dans un des 3 formats normés (Factur-X / UBL / CII) et les dépose sur la plateforme (cas 2) et génère automatiquement le fichier des ventes aux particuliers et non assujéti (cas 3).

Quand s'appliquera la réforme ?

Deux dates clés :

- ⇒ **1er septembre 2026** : Obligation pour tous les assujéti de recevoir les factures via une PDP (Plateforme de Dématérialisation Partenaire).
- ⇒ **1er septembre 2027** : Obligation d'émettre les factures électroniques et de transmettre les données à l'administration fiscale.

Ce qu'il faut retenir

- ⇒ Que vous soyez **SCI, LMNP** ou **LMP**, vous devrez être prêt à recevoir toutes vos factures sur une plateforme PDP à partir

du **1er septembre 2026**.

- ⇒ Si vous êtes assujéti à la TVA (option ou activité para-hôtelière), vous devrez également émettre vos factures au format électronique à partir du **1er septembre 2027**.
- ⇒ Même si vos opérations sont exonérées de TVA, la réforme impose une adaptation de vos outils administratifs : mieux vaut anticiper !
- ⇒ **Point de vigilance** : Pour les prestations de services hors TVA sur les débits, il faudra déclarer le **paiement effectif** des factures pour ne pas être redevable de la TVA à l'émission.

Quels bénéfices pour mon activité ?

La facturation électronique n'est pas qu'une contrainte :

- ⇒ **Gain de temps** grâce à l'automatisation de la transmission des pièces comptables à votre cabinet.
- ⇒ **Réduction des coûts** de traitement administratif.
- ⇒ **Suivi en temps réel** des règlements et des rejets de factures.
- ⇒ **Uniformisation des processus** quel que soit le type de client.
- ⇒ **Archivage sécurisé** et centralisé des documents.

Utiliser une PDP = simplification, économies et transmission automatique des données comptables.

Comment votre chargé(e) de mission comptable peut-il m'aider ?

La mise en place de la facturation électronique implique une adaptation de vos outils et process. Notre cabinet d'expertise comptable est votre meilleur allié pour :

- ⇒ Vous recommander des outils compatibles et adaptés à votre activité
- ⇒ Vous aider à structurer votre organisation administrative
- ⇒ Faciliter la transmission automatique de vos pièces comptables

Sans démarche commerciale cachée : son seul objectif est votre sérénité administrative !

Le saviez-vous ?

- ⇒ Le coût moyen d'une facture papier : 10 à 15 €.
- ⇒ Le coût moyen d'une facture électronique : 1,5 €.
- ⇒ La fraude à la TVA représente entre 15 et 20 milliards d'euros chaque année en France !
- ⇒ Les opérations exonérées de TVA sont listées dans l'[article 261 D du CGI](#).

Conclusion

Que vous soyez SCI, LMNP ou LMP, même si votre activité est exonérée de TVA, la réforme vous impactera : au minimum pour recevoir vos factures, et au maximum pour émettre et reporter selon votre situation fiscale. Anticipez ces changements dès maintenant en vous rapprochant de votre chargé(e) de mission comptable ou en nous contactant sur info@agora-sea.fr !