ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES Conseil national

e-FACT expert

Fiche client #7

Impacts de la Facturation électronique pour le Secteur Immobilier

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 professionnels de l'immobilier ayant choisi un statut de micro-entrepreneurs sont ainsi concernés.

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 ?

Si vous **n'êtes pas assujetti à la TVA** établi en France, vous n'êtes pas concerné par la facturation électronique.

Si **vous êtes assujetti** à la TVA établi en France, 3 cas de figures sont possibles en fonction du statut de votre client :

STATUT DU CLIENT	VOS OBLIGATIONS
Clients assujettis à la TVA établis en France	Edition des factures normées et transmission aux clients via une PDP (Plateforme de Dématérialisation Partenaire).
Clients non assujettis	Pas d'obligation pour la création et l'envoi des factures mais déclaration régulière de vos recettes quotidiennes à l'administration fiscale via la plateforme PDP que vous aurez choisie. Selon les logiciels utilisés, ces transmissions pourront être automatiques ou manuelles..
Opérations relevant de l'article 261.5 du CGI (livraison de TNAB et immeuble « ancien »)	Opérations exonérées : aucune obligation en termes de facturation et de déclaration sauf option à la TVA.

Les **prestations de services** hors tva sur les débits et hors autoliquidation 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).

Si tout ou partie de votre activité est concernée par la réforme, vous aurez intérêt à **uniformiser vos usages** :

- Générer toutes les factures dans un même format normé Factur-X quel que soit le type de client.
- Vérifier avec votre fournisseur que votre logiciel de facturation sera mis en conformité avec la réforme pour automatiser toutes les transmissions à l'administration fiscale.
- **Choisir une plateforme PDP**, gare de triage, permettant de transmettre les factures aux assujettis, aux particuliers et aux professionnels étrangers, sans distinction**.**

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 :

- **Suivi en temps réel** des factures clients pour des règlements plus rapides et une amélioration de la trésorerie
- **Gain de temps** avec la transmission automatique des pièces comptables au cabinet
- **Diminution des litiges** et des erreurs
- **Conservation** ou archivage des documents **en un même endroit**

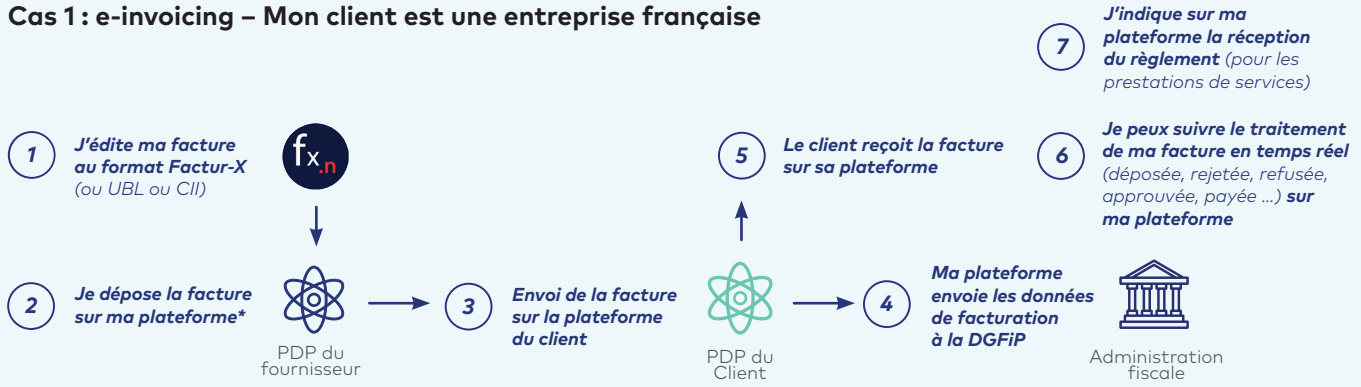
4 – Comment mon expert-comptable peut-il m'aider ?

La facturation électronique demande une réorganisation des process et des outils conformes notamment en termes de facturation. L'expert-comptable a la connaissance des enjeux et besoins de ses clients professionnels de l'immobilier dans une approche 360°. Ses conseils sont objectifs et sans visée commerciale pour :

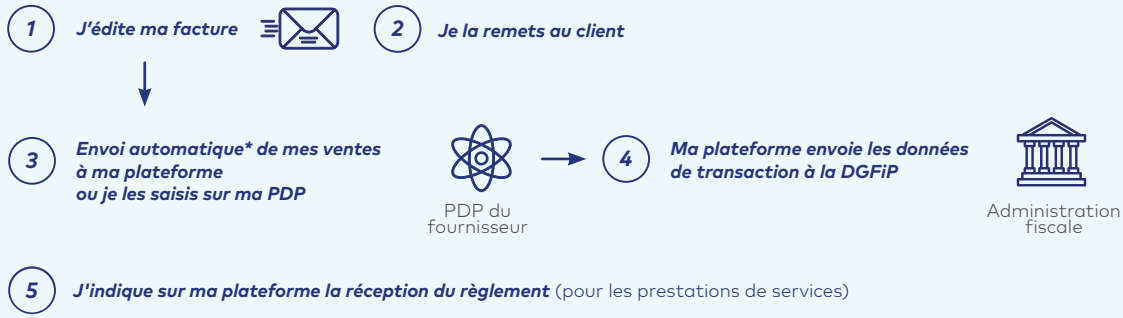
- Vous apporter des **recommandations et définir une nouvelle organisation**
- **Prendre en charge certaines tâches administratives** pour que vous vous consacriez à votre cœur de métier
- **Vous proposer des outils adaptés à l'activité** et à la volumétrie de facturation de votre activité.

5 – Les grands principes de la facturation électronique

Cas 1 : e-invoicing – Mon client est une entreprise française



Cas 2 : e-reporting – Mon client est un particulier ou une entreprise étrangère



Cas 3 : Mes opérations sont exonérées – *Je n'ai aucune obligation liée à la facturation électronique en émission*

** Le professionnel aura intérêt à utiliser des logiciels qui créent automatiquement les factures dans un des 3 formats normés (Factur-X / UBL / CII) et les dépose sur la plateforme (cas 1) et génèrent automatiquement le fichier des ventes aux particuliers et les factures aux entreprises étrangères (cas 2).*

6 – Quand s'appliquera la réforme ?

Deux dates sont à retenir :

- **1er septembre 2026 :** Obligation pour tous les assujettis d'utiliser une plateforme PDP pour pouvoir recevoir des factures électroniques. Obligation d'émission pour les grandes entreprises et ETI.
- **1er 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 PDP.

7 – Le saviez-vous ?

- Pour **tout acompte reçu** (situation de travaux par exemple), vous devez délivrer une facture indiquant les montants HT et de TVA puis une facture du solde indiquant la référence de la facture d'acompte.
- 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.
- Les **opérations immobilières exonérées de TVA** sont listées dans l'article 261.5 du Code général des impôts.

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