

La facturation électronique

La réforme de la facturation électronique prévue par l'[article 289 bis du code général des impôts](#) entre prochainement en vigueur. Elle s'inscrit dans un contexte international de développement de la facturation électronique. En 2030, tous les états européens seront passés à la facturation électronique.

Entrée en vigueur :

- **1^{er} septembre 2026** : obligation de réception des factures électroniques par toutes les entreprises
 - Obligation d'émission de factures électroniques pour les grandes entreprises et les ETI
- **1^{er} septembre 2027** : toutes les entreprises (y compris les TPE et micro-entreprises / auto-entrepreneurs) doivent en plus émettre des facturations électroniques et procéder à la transmission des données à l'administration (e-reporting).

Une foire aux questions par métier répond à de nombreuses questions, sous réserve d'informations à venir – en avril en principe – de l'AFNOR (avec la DGFIP).

Des sessions de [formation sur la facturation électronique](#) sont régulièrement proposées par UN+.

1/ Quelles sont les entités concernées par la facturation électronique ?

Il s'agit de **toutes les entités françaises assujetties (soumises et non soumises) à la TVA** :

- **Toutes les entreprises** quel que soit leur taille, leur chiffre d'affaires, leur forme juridique et leur régime d'imposition (**y compris les affranchies en base, les micro-entrepreneurs / auto-entrepreneurs**, etc).
 - Même une entreprise qui n'émet pas ou très peu de facture est concernée par la réforme : elle devra pouvoir recevoir des factures électroniques de ses fournisseurs.
- **Toutes les entités publiques assujetties à TVA**

Les entités qui n'ont pas de SIREN ne sont pas concernées par la facturation électronique et n'auront donc pas l'obligation de recevoir des factures électroniques (un syndicat de copropriétaires sans SIREN par exemple).

2/ Les avantages de la réforme de la facturation électronique

Avantages pour les entreprises

En une opération, l'entreprise pourra :

- Envoyer sa facture au client afin de se faire payer (accélération des échanges de factures et suivi affiné de leur traitement)

- Alimenter automatiquement sa comptabilité (centralisation comptable)
- Simplifier l'obligation déclarative de TVA (pré-remplissage des déclarations de TVA) avec la transmission automatique d'informations à l'administration fiscale (plus besoin de les récolter et de les transmettre).

La productivité des entreprises devrait être améliorée grâce aux gains de la dématérialisation.

La facture électronique permettra une plus grande conformité des factures : en cas d'erreur (absence d'une mention obligatoire, erreur de calcul de TVA, etc), l'entreprise émettrice aura rapidement connaissance qu'elle doit corriger sa facture.

La facturation électronique devrait également faciliter la résolution de certains litiges grâce à l'horodatage (pas de contestation de date d'émission, réception, etc).

Avantage pour l'Etat

La réforme comprend une récolte de données utiles pour l'administration fiscale ce qui facilitera les contrôles fiscaux (amélioration de la lutte contre la fraude à la TVA).

Elle va améliorer la connaissance en temps réel de l'activité des entreprises et ainsi le pilotage des politiques publiques.

3/ Qu'est-ce qu'une facturation électronique ?

Il ne s'agit pas d'une facture en format PDF adressée par mail.

La facture électronique est une **facture dématérialisée qui contient des données structurées (métadonnées) et qui doit respecter un format donné** (UBL, CII ou tout format mixte composé d'un fichier de données structurées et d'un fichier image avec **horodatage**).

La facture électronique comporte des mentions obligatoires sous un format donné dans un champ dédié (SIREN du fournisseur et du client, date d'émission de la facture, adresse du client, ...).

La facture électronique est transmise au client par l'intermédiaire d'une **plateforme agréée (PA)** par l'administration fiscale.

Une trentaine de données seront remontées automatiquement à l'administration fiscale.

Le périmètre de la réforme repose sur 3 volets différents liés à la nature des clients et des opérations réalisées :

- **la facturation électronique s'applique à toutes les opérations commerciales** (achats / ventes de biens, prestations de services) **réalisées entre des assujettis à la TVA (B2B)**. À partir de cette facture électronique, des données comprises dans la facture seront transmises à l'administration fiscale directement par la plateforme agréée gérant la transmission de la facture.

- **la transmission électronique à l'administration des données de transactions (e-reporting de transaction)** s'applique aux opérations (achats / ventes de biens, prestations de services) réalisées avec une personne non assujettie (B2C)
- **la transmission électronique à l'administration des données de paiement ou d'encaissement (e-reporting de paiement)** s'applique aux opérations dont la TVA est exigible à l'encaissement (prestations de services, acomptes) quel que soit la nature du client.

La transmission des données (e-reporting) à l'administration fiscale se fera périodiquement (tous les 10 jours ou tous les mois en fonction de la taille de l'entreprise) par le logiciel de facturation et non par le comptable (pas de difficulté en cas d'absence, de congé ou de maladie).

4/ Le circuit de transmission des factures et des données – les plateformes agréées

Pour émettre et recevoir des factures électroniques ainsi que pour la transmission des données à l'administration, **il est nécessaire de choisir une plateforme agréée (PA).**

La plateforme agréée est une entreprise privée immatriculée et validée par l'État qui propose des services sécurisés de facturation électronique et de transmission des données.

Chaque entreprise choisit la plateforme agréée de son choix (en signant un accord formel de désignation - mandat opt-in), en fonction de ses besoins (au préalable, déterminez le volume des factures émises et reçues et le **budget consacré à la facturation électronique**). Le coût est à la charge de l'entreprise qui choisit sa PA.

Un annuaire recense les entreprises et entités publiques assujetties avec les informations nécessaires à l'adressage des factures électroniques (notamment la plateforme de réception choisie par chaque assujetti).

Vous pouvez contacter l'éditeur de logiciel avec lequel vous travaillez déjà afin de savoir si son logiciel est / sera adapté à la réforme prochainement ou s'il est déjà connecté à une plateforme agréée.

La liste des 101 premières plateformes de facturation électronique agréées par l'État vient d'être publiée par la direction générale des Finances publiques (DGFIP). Ce [répertoire officiel](#) permet à chacun de choisir sa plateforme.

Afin de pouvoir identifier des acteurs de confiance, la DGFIP a créé 2 labels :

- un pour les plateformes agréées (PA)



- un pour les solutions compatibles (logiciels comptables « société » notamment) avec la réforme



Pour plus d'informations sur les plateformes agréées, vous pouvez cliquer sur le lien suivant : [Facturation électronique - Plateformes de dématérialisation partenaires](#).

En pratique, l'entreprise émet sa facture par un logiciel qui est transmise à la plateforme agréée. Celle-ci vérifie que la facture est conforme aux règles fiscales, procède à l'adressage de la facture au client (consultation préalable de l'annuaire dédié), transmet les données de transaction et de paiement à l'administration.

5/ La facture électronique et les entités publiques

Pour les entités publiques, Chorus pro devient la plateforme d'émission et de réception des factures électroniques des administrations et des assujettis à la TVA.

A partir de septembre 2026, les entreprises pourront transmettre leurs factures

- soit via une plateforme agréée (PA) qui sera raccordée à Chorus pro
- soit via Chorus pro (solution provisoire jusqu'à la généralisation de la facture électronique à toutes les entreprises en 2027).

A compter de septembre 2026, toutes les entités publiques assujetties à la TVA devront émettre leurs factures via Chorus pro.

6/ Le calendrier de la réforme

- Depuis mi-octobre 2025 : phase de qualification pour l'immatriculation définitive des plateformes
- Depuis février 2026 : phase d'expérimentation avec les plateformes agréées et leurs clients
- **1^{er} septembre 2026 : obligation de réception des factures électroniques par toutes les entreprises** (elles doivent donc choisir une plateforme agréée de réception auparavant)

Obligation d'émission de factures électroniques pour les grandes entreprises et les entreprises de taille intermédiaire (ETI – entre 250 et 4 999 salariés et soit un chiffre d'affaires n'excédant pas 1,5 milliard d'euros soit un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros).
Emission facultative pour les entreprises plus petites

- **1^{er} septembre 2027 : toutes les entreprises**, y compris les TPE et micro-entreprises / auto-entrepreneurs, **doivent émettre des facturations électroniques et procéder à la transmission des données à l'administration (e-reporting)**.

Outils pour les entreprises

Le site www.impôts.gouv.fr contient des ressources (QR/ fiches pédagogiques, etc) pour aider les entreprises à passer à la facturation électronique : [Je passe à la facturation électronique](#)

[|impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

Un outil d'auto-diagnostic (<https://www.impots.gouv.fr/facturation-electronique-qu-est-ce-que-ca-change-pour-moi>) permet aux entreprises en quelques minutes de connaître ses obligations.

Foire aux questions : [faq---fe je-decouvre-la-facturation-electronique.pdf](#)

Sessions de [formation sur la facturation électronique](#) par UN+.

Foire aux questions

sous réserve d'informations à venir – en avril en principe - de l'AFNOR (avec la DGFIP)

I - COPROPRIETE

➤ Le SDC est-il soumis à la réforme de la facturation électronique ?

✓ **SDC sans SIREN** : non, il n'est pas concerné (absent de l'annuaire de la facturation électronique)

✓ **SDC avec SIREN** :

Tous les SDC ayant ou ayant eu un gardien ou un employé d'immeuble ont un SIREN.

- Soit SDC **non assujetti à la TVA** : il n'est pas concerné par la facture électronique. S'il est dans l'annuaire de la facturation électronique alors qu'il n'a pas d'activité autre que gérer ses parties communes, il y a une erreur. Le syndic doit contacter le service impôts entreprises pour que le SDC soit retiré de l'annuaire.

Exemple : le SDC ne fait que gérer et améliorer les parties communes et équipements communs de l'immeuble.

- Soit SDC **assujetti à la TVA (soumis ou non soumis)** : oui, il est concerné par la réforme de la facture électronique (e-invoicing). Il doit avoir une adresse de facturation électronique de type SIREN_XXX (présente dans l'annuaire) dont il confie la gestion au syndic qui peut choisir pour son compte une plateforme agréée qui sera adaptée à son besoin de gestion de tiers.

Exemples :

- perception de loyers pour certaines parties communes (parkings, antenne, affichage, etc) même si le SDC n'a pas opté pour la TVA
- les **SDC de résidences-services** sont a priori assujettis et donc concernés par la réforme.

NB : Pour les SDC avec SIREN, le syndic peut consulter l'annuaire via sa plateforme agréée afin de savoir s'il a des SDC qui s'y trouvent.

- **En cas d'activité mixte (gestion des parties communes et exploitation / services) ?**
C'est le caractère assujetti qui l'emporte : le SDC est concerné par la facture électronique pour toutes ses factures.

Ex : le SDC loue une ancienne loge, des parkings.

- ✓ Les **SDC non soumis à la réforme, peuvent-ils recevoir des factures électroniques ?**
Oui, sur option, avec l'accord du SDC (décision d'AG à la majorité simple art 24).
 - Peuvent-ils les refuser ? oui
 - Peuvent-ils imposer la facture électronique à leurs fournisseurs ? non mais ils peuvent choisir (décision d'AG à la majorité simple art 24) de travailler avec des fournisseurs qui facturent en électronique.

➤ **Le SDC et les copropriétaires**

- ✓ Si un **copropriétaire est assujetti à la TVA** (par exemple une SCI) : cela ne rend pas pour autant le SDC assujetti à la TVA. Le syndic fournit un document de répartition des charges (reddition de comptes) indiquant sa part de TVA et le copropriétaire en fait le traitement approprié en fonction de sa situation. Le syndic ne lui fait pas de facture électronique.
- ✓ Si **SDC avec SIREN** (ex : emploi d'un gardien **sans activité assujettie à la TVA**) et que des **copropriétaires non assujettis**, cela ne change rien dans sa relation avec les copropriétaires. Il n'y a pas de facture électronique.

➤ **Les appels de fonds sont-ils considérés comme des factures ? a priori non**

- ✓ Selon la DGFIP (Direction Générale des Finances publiques), les appels de fonds ne font pas l'objet de factures. Ce sont des flux de trésorerie donc la **facture électronique est inapplicable**. Le SDC n'est pas le fournisseur de la prestation.
- ✓ Il n'y a donc pas d'obligation de passer par une plateforme agréée.
- ✓ Certaines plateformes agréées / Solutions Compatibles pourraient proposer de gérer les appels de fonds (donc de s'échanger des documents d'appels de fonds).
- ✓ **Le syndic, assujetti, peut effectuer des prestations pour des copropriétaires pris individuellement (ex : pré état daté)**
- ✓ **Copropriétaire assujetti à la TVA** (est en principe dans l'annuaire) : le syndic fait une facture électronique et un e-reporting de paiement (B2B) à l'administration fiscale.
- ✓ **Copropriétaire non assujetti à la TVA** : le syndic établit une facture (mais pas de facture électronique) et fait un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).
- ✓ **Le syndic, assujetti, émet une facture au SDC pour ses honoraires de gestion**
- ✓ **SDC assujetti** : le syndic établit une facture électronique et un e-reporting de paiement (B2B) à l'administration fiscale.
- ✓ **SDC non assujetti** : pas de facture électronique mais il y a un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).

✓ **Le SDC change de syndic**

- ✓ Le nouveau syndic peut proposer au SDC de changer de plateforme agréée pour prendre celle avec laquelle il travaille.
- ✓ Question en suspens (en attente de réponse de l'AFNOR et de la direction générale des Finances publiques - DGFIP) : la gestion du transfert est encadrée réglementairement pour garantir la portabilité de l'adresse de facturation électronique ?

✓ **Comment un syndic peut gérer plusieurs plateformes agréées (PA) ?**

- ✓ En fonction du logiciel utilisé pour la gestion du SDC
- ✓ Les plateformes agréées utilisées pour des SDC devraient proposer des fonctionnalités et un tarif spécifique pour les syndicats et faciliter leur accès aux factures de leurs clients (comme les experts-comptables avec leurs clients).

✓ **Cas du SDC qui n'a pas de gardien, pas SIREN et est composé de copropriétaires non-résidents ou de SCI domiciliées en cabinet comptable**

- ✓ Pas de SIREN : le SDC n'est pas concerné par la facturation électronique (absent de l'annuaire).

✓ **Si un fournisseur émet une facture pour le compte de plusieurs SDC, doit-il déposer la facture dans la plateforme agréée de chaque SDC ? Peut-il utiliser une plateforme agréée pour l'ensemble ?**

- ✓ Tout vendeur / fournisseur choisit sa ou ses plateformes agréées d'émission (PA-E) et leur confie la transmission de ses factures qui arrivent sur la plateforme agréée de réception (PA-R) choisie par le client (le SDC) à laquelle le syndic aura un accès en délégation de droits.
- ✓ Le vendeur / fournisseur fait une **facture par SDC** et non pas une facture globale pour plusieurs SDC (ou alors il facture le syndic qui refacture les SDC mais c'est un schéma d'intermédiaire opaque - et plus d'intermédiaire transparent - ce qui n'est pas admissible). Les factures sont établies au nom des SDC représentés par le syndic.

NB : Les syndicats ne doivent pas communiquer leur numéro SIREN aux fournisseurs des SDC. Les factures doivent être à destination du SDC et non pas du syndic. Sinon il y aura des difficultés dans le pré remplissage de la déclaration de TVA de la société syndic (surévaluation significative de la TVA déductible et donc risque important de redressement fiscal) qui va se retrouver avec de la TVA qu'il ne devrait pas déduire.

- ✓ Si le SDC n'est pas assujéti à la TVA, le fournisseur doit établir une facture (pas électronique) et faire un e-reporting de transaction et de paiement (B2C).

- ✓ **Cas de l'union de syndicats, de l'association syndicale libre (ASL) et de l'association foncière urbaine libre (AFUL)**
- ✓ **Union de syndicats / ASL / AFUL sans SIREN** : non, pas de facture électronique
- ✓ **Union de syndicats / ASL / AFUL avec SIREN** (exemple : employeur d'un gardien) :
 - Soit **assujettie à la TVA (soumise ou non soumise)** : oui, elle est concernée par la facture électronique.
 - Soit **non assujettie à la TVA** : non, elle n'est pas concernée. Si elle est dans l'annuaire alors qu'elle n'a pas d'activité autre que gérer ses « parties communes / équipements communs » il y a une erreur. Il faut contacter le service impôts entreprises pour que cette personne morale soit retirée de l'annuaire.

II – GESTION LOCATIVE

- ✓ **Doit-on appliquer la facturation électronique aux avis d'échéance à tous les locataires ou uniquement aux locataires assujettis à la TVA ?**
 - ✓ Pour relever de la facture électronique, **il faut que le bailleur ET le locataire soient assujettis à la TVA** (soumis ou non à TVA). Dans ce cas, un e-reporting de paiement est également fait via la PA.
 - ✓ Il est donc nécessaire d'interroger chaque bailleur et de lui demander son numéro de SIREN et de TVA.
- ✓ **Quid des locataires d'habitation ?**
 - ✓ Les locataires d'habitation ne sont pas assujettis à la TVA. Si le bailleur est assujetti, alors il fait un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement (B2C) sauf si son activité facturée est mentionnée dans les articles 261 à 261 E du CGI.
 - ✓ En cas de **logement de fonction** (bail code civil), le locataire est assujetti (société). Si le bailleur est également assujetti, il fait une facture électronique et un e-reporting de paiement (B2B) à l'administration fiscale.

Loueur en meublé : Si le bailleur est assujetti à la TVA, il est concerné par la réforme de la facturation électronique.

En cas de prestations soumises à TVA, il est concerné par l'émission d'une facture électronique et par le e-reporting.

Exemples :

- location, soumise à la TVA, de locaux commerciaux ou professionnels équipés ;
- location meublée de locaux d'habitation avec services para-hôtelières (au moins 3 des prestations suivantes : fourniture du petit-déjeuner, du ménage, du linge de maison et accueil) ;
- la location d'espaces de travail ou entrepôts avec option pour la TVA.

Attention : **Les bailleurs exonérés de TVA restent assujettis et devront recevoir des factures électroniques.**

Pour en savoir plus, consultez la [fiche de l'administration fiscale](#).

✓ **Quid des SCI assujetties à la TVA ? et des SCI familiales ?**

- ✓ L'obligation varie en fonction de leur assujettissement à la TVA (analyse au cas par cas).
 - **SCI non assujettie à la TVA** : elle n'est pas concernée par la réforme.
 - **SCI assujettie à la TVA** : elle sera soumise à la réforme facturation électronique.
- ✓ SCI exonérées de TVA : pas d'obligation d'émission de facture électronique.
Exemple : la location à usage d'habitation ne nécessite pas l'émission d'une facture électronique ou de e-reporting.
- ✓ Attention : bien qu'exonérées, les SCI assujetties seront dans l'obligation de recevoir des factures électroniques et donc choisir une PA de réception.
- ✓ Si les SCI n'ont pas opté pour la TVA, leurs loyers sont hors scope TVA : elles ne sont pas concernées par la facturation électronique.

Pour en savoir plus, consultez la [fiche de l'administration fiscale](#).

✓ **Que faire lorsque les factures sont établies pour le compte de bailleurs personnes physiques non assujettis à la TVA ?**

- ✓ La facture électronique n'est pas obligatoire mais rien n'empêche d'en faire si le locataire est d'accord pour les recevoir.
- ✓ Si le locataire est assujetti, celui-ci doit avoir une PA-Réception. Il est possible de lui transmettre des factures électroniques.

✓ **Cas des immeubles en monopropriété sans SIRET, sans TVA et sans immatriculation**

- ✓ Pas de SIREN donc pas de facture électronique.

✓ **L'administrateurs de biens peut-il imposer sa plateforme ? Comment faire si le mandant a déjà une plateforme ?**

- ✓ C'est le mandant qui décide avec son mandataire, en fonction du service proposé par le mandataire. Toutes les combinaisons sont possibles : c'est aux parties de s'accorder sur la bonne configuration (soit dans le mandat de gestion soit par avenant au mandat).
- ✓ Celui qui reçoit les factures doit pouvoir les partager avec l'autre. Ceci peut se faire par l'utilisation d'une API standard avec une gestion de droits associés ou via des redirection de factures et statuts entre plateformes agréées (en cours de formalisation).

✓ **Quid des factures d'honoraires émises par l'administrateurs de biens ?**

- ✓ Si le **client est assujetti** à la TVA : l'administrateurs de biens fait une facture électronique et un e-reporting de paiement (B2B) à l'administration fiscale.
- ✓ Si le **client n'est pas assujetti à la TVA et n'a pas de SIREN** : il n'y a pas de facture électronique mais un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).
- ✓ Si le **client n'est pas assujetti à la TVA et a un SIREN** : en principe, il n'y a pas de facture électronique mais un e-reporting B2C. Le client peut tout de même opter pour recevoir une facture électronique.

- ✓ **Des fournisseurs cherchent à imposer à leurs clients un numéro SIREN alors que ces clients ne sont pas assujettis à la TVA**
 - ✓ Il s'agit de fournisseurs qui demandent aux administrateurs de biens de fournir un numéro de SIREN (adresse de facturation électronique) pour transmettre les factures à destination de bailleurs non assujettis.
Tout d'abord, les factures sont destinées aux clients (bailleurs) et facturer l'administrateur de biens à sa place n'est pas conforme.
Le fournisseur doit faire une facture (pas électronique) et un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).

III- PROMOTEURS-RENOVATEURS

- ✓ **Le promoteur-rénovateur vend un bien immobilier à un particulier**
 - ✓ L'acte authentique de vente rédigé par le notaire devrait suffire et le promoteur-rénovateur devra transmettre un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).
- ✓ **Le promoteur-rénovateur vend un bien immobilier à un professionnel**
 - ✓ Si le promoteur-rénovateur et l'acquéreur sont tous les deux assujettis à la TVA, une facture électronique doit être établie. Il faudra également transmettre un e-reporting de paiement (B2B) à l'administration fiscale.
- **Le promoteur-rénovateur fait faire des travaux sur un de ses biens. Il doit pouvoir recevoir des factures électroniques ?**
 - ✓ Oui, il choisit une adresse électronique de réception et une PA-Réception.
- ✓ **Les fournisseurs du promoteur-rénovateur (assurance, cabinet comptable, etc) établissent des factures électroniques ?**
 - ✓ Oui, si le fournisseur est assujetti (soumis ou non soumis).

IV- TRANSACTIONS

- ✓ **L'agent immobilier facture un client particulier**
 - ✓ L'agent immobilier fait une facture (qui n'est pas électronique) et un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).
- ✓ **L'agent immobilier facture un client professionnel**
 - ✓ Si le client professionnel est assujetti à la TVA, l'agent immobilier fait une facture électronique et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2B).
- ✓ **L'agent commercial facture des honoraires à l'agence immobilière**
 - ✓ Oui, il fait une facture électronique même s'il est assujetti mais non soumis à la TVA (auto-entrepreneur, franchisé en base par exemple).
- ✓ **Inter-agences (délégation de mandat) : facturation électronique applicable**
 - ✓ Oui, une facture électronique doit être établie et il y a un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2B).

- ✓ **Les fournisseurs de l'agence immobilière (assurance, cabinet comptable, etc) établissent des factures électroniques ?**
 - ✓ Oui, si le fournisseur est assujetti (soumis ou non soumis).

V- EXPERTS

- ✓ **L'expert facture un client particulier**
 - ✓ L'expert fait une facture (qui n'est pas électronique) et un e-reporting de transaction et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2C).
- ✓ **L'expert facture un client professionnel**
 - ✓ Si le client professionnel est assujetti à la TVA (soumis ou non soumis), l'expert fait une facture électronique et un e-reporting de paiement (B2B).
- ✓ **L'expert réalise une évaluation pour une agence immobilière**
 - ✓ L'expert fait une facture électronique et un e-reporting de paiement à l'administration fiscale (B2B).
- ✓ **Les fournisseurs de l'expert (assurance, cabinet comptable, etc) établissent des factures électroniques ?**
 - ✓ Oui, si le fournisseur est assujetti (soumis ou non soumis).
