RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Facturation électronique : je suis un loueur en meublé

La **facturation électronique** est une réforme qui concernera progressivement toutes les entités assujetties à la TVA. Concernant les propriétaires bailleurs, l'obligation varie en fonction de leur assujettissement ou non à la TVA.

Qui est concerné parmi les propriétaires bailleurs ?

Tous les propriétaires bailleurs **qui ont la qualité d'assujettis à la TVA** sont dans le champ et sont concernés par la réforme, par exemple :

- ✔ la location, soumise à la TVA, de locaux commerciaux ou professionnels équipés ;
- ✔ la location meublée de locaux d'habitation avec services para-hôteliers (au moins trois 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.

Bon à savoir

Tous les bailleurs ne sont pas nécessairement des assujettis : s'agissant des personnes qui ne seraient pas assujetties par ailleurs, **il convient de distinguer entre l'activité de location effectuée par l'investisseur agissant à titre privé**, qu'il soit individuel (un particulier) ou organisé en société civile, et qui tient au simple exercice du droit de propriété, et **celle effectuée par l'investisseur professionnel** qui s'inscrit dans le cadre d'une activité économique en ce qu'elle est effectuée « dans le cadre d'un objectif d'entreprise ou dans un but commercial ».

Ainsi, existe une présomption selon laquelle le particulier (ou la société civile) - non assujetti par ailleurs - qui loue un immeuble dont il est propriétaire, n'agit qu'à un titre privé et n'est donc pas un assujetti (BOFIP BOI-TVA-IMM-10-10-10-10, § 50). En revanche, une telle personne peut écarter cette présomption en faisant le choix de placer ses opérations dans une logique économique et en faisant voir reconnaître sa qualité d'assujetti auprès de l'administration.

Les bailleurs assujettis dont les locations sont exonérées de la 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. Par contre en réception, bien qu'exonérés, ils **restent assujettis à la TVA** et devront recevoir des factures électroniques, sous réserve de disposer également d'un numéro SIREN.

<u>Quelles obligations pour les propriétaires bailleurs concernés par la réforme</u> ?

✓ **Obligation de recevoir les factures sous format électronique depuis le 1er septembre 2026 :** il est 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 (sauf article 261 D du CGI)**

- **depuis le 1er septembre 2026** s'ils sont considérés comme une grande entreprise (GE) ou une entreprise de taille intermédiaire (ETI) ;
- **à compter du 1er septembre 2027 au plus tard** s'ils sont considérés 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 la facture est à destination d'une entreprise assujettie à la TVA, alors la **facturation électronique sera obligatoire** selon le calendrier d'émission ;

- si la facture est à destination d'un non-assujetti ou d'un assujetti situé à l'international, alors l'opération fera l'objet d'un ***e-reporting* de transaction**.

De plus, s'agissant d'opérations assimilées à des prestations de services, les transactions réalisées par des bailleurs assujettis devront faire l'objet d'une **transmission de données de paiement** (*e-reporting* de paiement), une fois que la prestation a été payée.