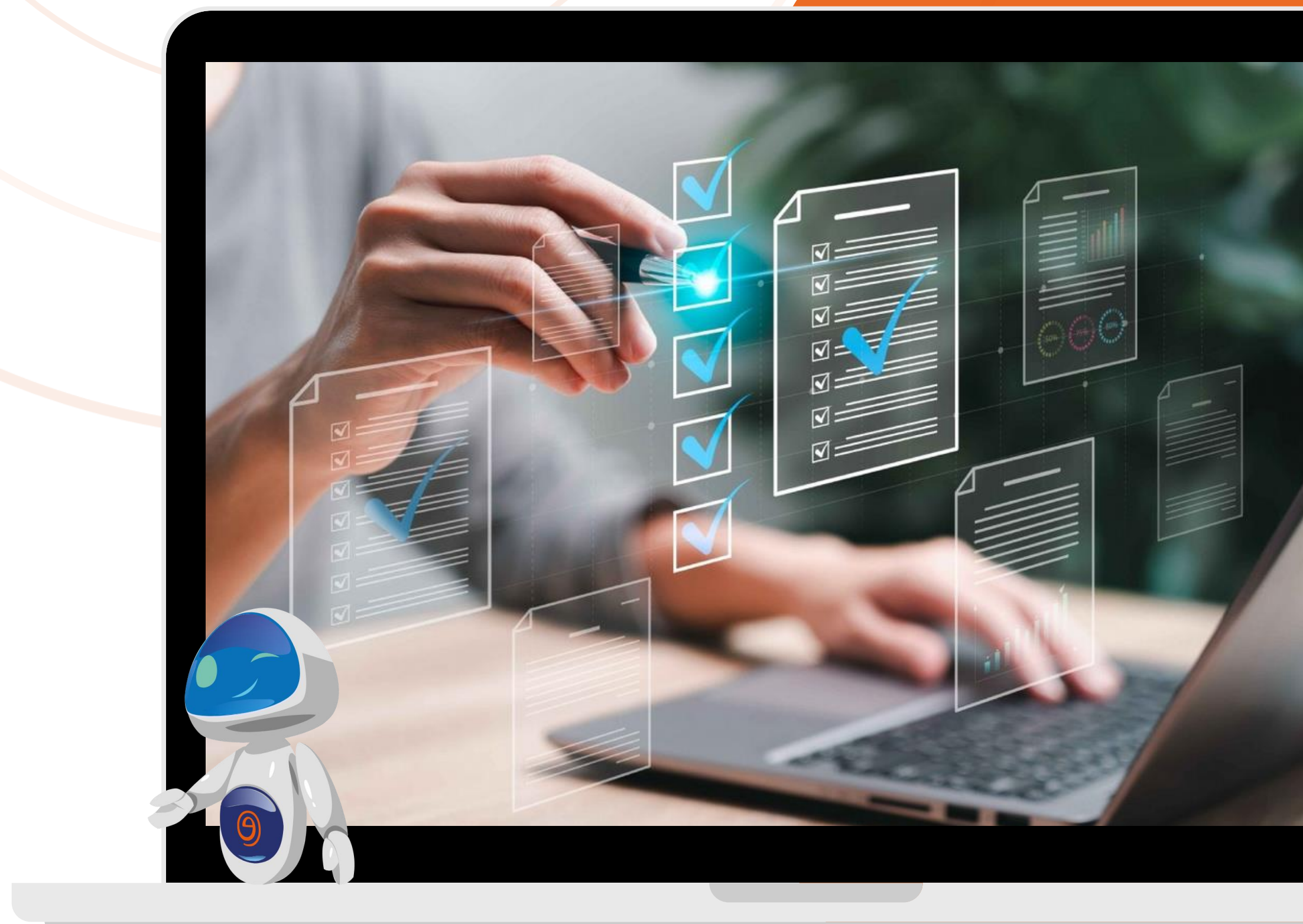


LA FACTURE ÉLECTRONIQUE

**Le secteur de la location
immobilière**



Animé par Damien VIGIL et Antoine GUÉGAU
Responsable informatique et Epert-comptable du
groupe DUO-SOLUTIONS



PROGRAMME

- Quelques rappels
- La facture électronique dans le secteur immobilier
- Le choix de la plateforme agréée (PA)
- Nos préconisations
- La mise en place de votre PA
- Les sanctions possibles risques
- Et après ?
 - La période transitoire
 - L'émission



QUELQUES RAPPELS



QU'EST-CE QU'UNE FACTURE ÉLECTRONIQUE ?



Coté Pile : PDF TEXTE
pour lisibilité et complétude



Coté Face : XML
des données essentielles pour
l'automatisation et le traitement
informatique



QUI EST CONCERNÉ PAR LA RÉFORME ?

SOUMIS

NON SOUMIS

Assujettis à la TVA établis en France

Non assujettis à la TVA en France

Non redevables

Redevables

Micro-entreprise
(art. 256 A CGI)

Tous les redevables

Professions libérales
Professions médicales
SCI, SCP
Artisans
...

SAUF

Non soumis en émission
Mais soumis en réception

pour les opérations entrant dans le cadre du secret défense

pour les opérations exonérées au sens des articles 261 à 261 E du CGI

Sauf option à la TVA

- Prestations effectuées dans le domaine de la santé
- Prestations d'enseignement et de formation
- Opérations immobilières
- Opérations commerciales des associations à but non lucratif
- Opérations bancaires et financières
- Opérations d'assurance et de réassurance



Particulier
(B2C)



Association
à but non lucratif



Entreprises non établies en France
(B2B international)

UNE MISE EN PLACE PROGRESSIVE

À COMPTER DU 1^{er} SEPTEMBRE 2026

RÉCEPTION

1^{er} SEPTEMBRE 2026



Grandes Entreprises



ETI



PME et micro-entreprises

ÉMISSION
et
E-REPORTING

1^{er} SEPTEMBRE 2026



Grandes Entreprises



ETI

1^{er} SEPTEMBRE 2027



PME et micro-entreprises

LA FACTURE ÉLECTRONIQUE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER



LA FACTURE ELECTRONIQUE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

LA SCI

PRÉPAREZ VOTRE SCI



LES DATES À RETENIR

01 SEPTEMBRE 2026

Vous **recevez** les factures électroniques de vos fournisseurs sur une plateforme agréée par l'État.

01 SEPTEMBRE 2027

Vous **émettez** toutes vos factures au format électronique et transmettez vos données de ventes à l'administration *via* votre plateforme



VOTRE SITUATION



Qu'est-ce qui change pour ma SCI ?

- **SCI sans option TVA (cas le plus fréquent)**

Aucune obligation d'émission de factures électroniques, mais vous devez pouvoir recevoir les factures de vos fournisseurs sur une plateforme

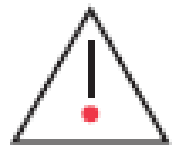
- **SCI avec option TVA**

Locataires entreprises : Vous devrez leur envoyer des factures électroniques *via* une plateforme agréée (PA, anciennement PDP)

Locataires particuliers : Vos loyers devront être déclarés à l'administration *via* votre plateforme

LA FACTURE ELECTRONIQUE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

LA SCI



POINTS D'ATTENTION

- **Acompte reçu d'un professionnel ?**
Vous devez faire une facture avec les montants HT et TVA, puis une facture de solde avec référence à la facture d'acompte
- **Même si vos loyers sont exonérés de TVA,**
Vous devez pouvoir recevoir des factures électroniques
- **Si vous avez opté pour la TVA sur des prestations de services,**
vous devez signaler chaque paiement reçu pour éviter de payer la TVA à l'émission

LA FACTURE ELECTRONIQUE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

LMNP OU LMP

PRÉPAREZ VOTRE LOCATION MEUBLÉE (LMNP/LMP)



LES DATES À RETENIR

01 SEPTEMBRE 2026

Vous **recevez** les factures électroniques de vos fournisseurs sur une plateforme agréée par l'État.

01 SEPTEMBRE 2027

Vous **émettez** toutes vos factures au format électronique et transmettez vos données de ventes à l'administration *via* votre plateforme



VOTRE SITUATION

Qu'est-ce qui change pour ma location meublée ?

- **Location classique (article 261 D 4°)**

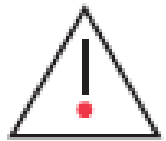
Vous êtes exonéré : aucune obligation de facturation électronique, mais vous devez quand même recevoir vos factures fournisseurs sur une plateforme

- **Location para-hôtelière soumise à TVA**

Clients entreprises : Vous devrez leur envoyer des factures électroniques *via* une plateforme agréée (PA, anciennement PDP)

Clients particuliers : Vos locations devront être déclarées à l'administration

LA FACTURE ELECTRONIQUE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER LMNP OU LMP



POINTS D'ATTENTION

- **Acompte reçu d'un professionnel ?**
Vous devez faire une facture avec les montants HT et TVA, puis une facture de solde avec référence à la facture d'acompte
- **Location para-hôtelière ?**
Vous devez déclarer chaque encaissement sur votre plateforme
- **Plusieurs logiciels (réservation, comptabilité...) ?**
Tous doivent être interprétables et compatibles avec la réforme
- **Même exonéré de TVA,**
vous devez pouvoir recevoir les factures de vos fournisseurs

LE CHOIX DE LA PLATEFORME AGRÉÉE (PA)

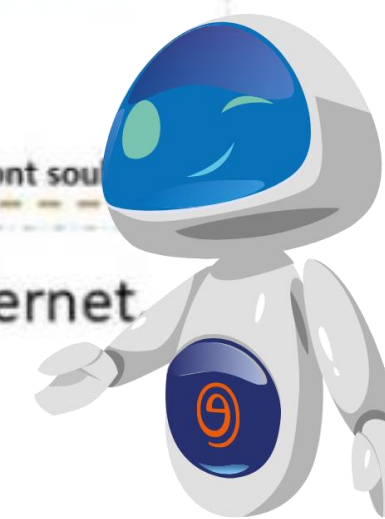


Les 137 plateformes agréées publiées le 3 février 2026 par la DGFIP

Plateformes s'adressant principalement aux GE - ETI	Plateformes s'adressant principalement aux GE – ETI - PME	Plateformes s'adressant principalement aux ETI/PME/TPE/PRO et aux solutions compatibles
tessi	quadient	yooz

Répartition proposée par olivier.gervaise@soprasteria.com sur la base des références / informations présentes sur Internet

Nationalité du siège social de la structure de tête du groupe - Version mise à jour le 9 février 2026



LES CRITÈRES DE CHOIX DE LA PA



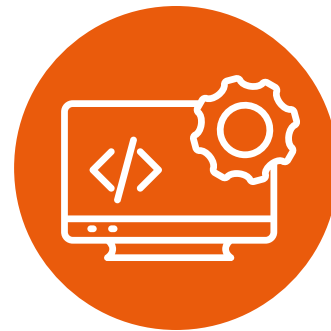
INSCRIPTION SUR LA LISTE
DES P.A. AGRÉÉES



FONCTIONNALITÉS
COMPLÉMENTAIRES



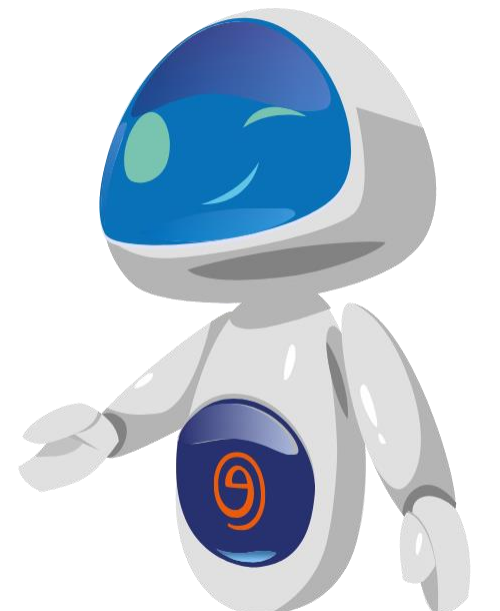
INTEROPÉRABILITÉ



ERGONOMIE
DE LA SOLUTION



COÛT



NOS PRÉCONISATIONS



TROIS SITUATIONS



**Vous gérez en autonomie
la tenue comptable**, sur votre
propre logiciel

1

2

**Vous avez confié la tenue
comptable** à votre cabinet
d'expertise-comptable



TROIS SITUATIONS

3



**Vous n'avez pas d'obligations de
comptabilité ou vous gérez
celle-ci sans logiciel de
comptabilité**

1

VOUS GÉREZ EN AUTONOMIE



- Votre **éditeur de logiciel** a-t-il développé une P.A. ?
(Sage / EBP / Agiris / PennyLane etc.)
- La P.A. proposée est-elle **agrée** ?
- Le logiciel comptable et les services associés répondent-ils à vos **besoins** ?

Sollicitez votre éditeur / prestataire informatique
Parlez-en à votre Expert-Comptable

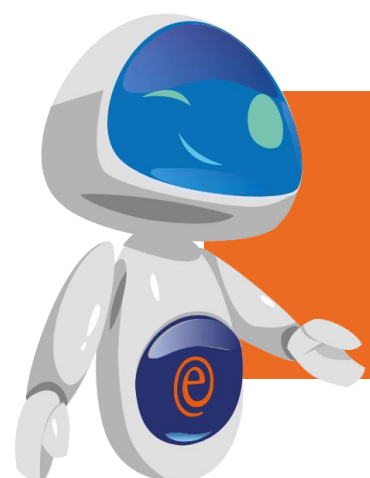


2

VOUS AVEZ CONFIÉ LA TENUE COMPTABLE

**Votre expert-comptable connaît
votre organisation comptable**

Son outil de production comptable
est probablement en lien avec une P.A.



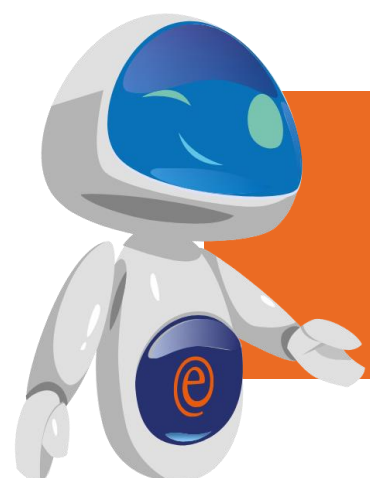
Rapprochez-vous de votre expert-comptable,
partenaire de confiance pour vous accompagner dans la réforme

3

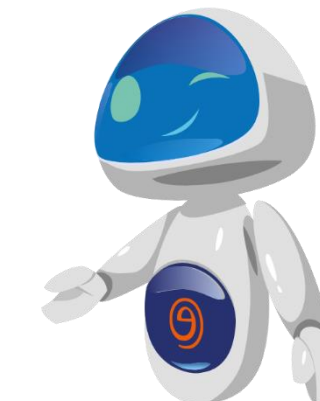
VOUS N'AVEZ PAS D'OBLIGATION DE TENIR UNE COMPTABILITÉ

Vous déposé une déclaration fiscale chaque année

Vous avez tout de même l'obligation de souscrire à une PA pour la réception des factures.



Vous devez faire le choix d'une PA agréée



LE CHOIX DE DUO SOLUTIONS : UNE SOLUTION SIMPLE



VOTRE PARTENAIRE D'AVENIRS

Conseil - Expertise-comptable - Social - Audit - Formation

+ CréerHélène BRAILLARD

Factures électroniques

Tous les dossiers

Tous les types

Tous les statuts

Toutes les PA

Rechercher par dossier, fournisseur, numéro ...

Transférer des factures de ventes à la PA

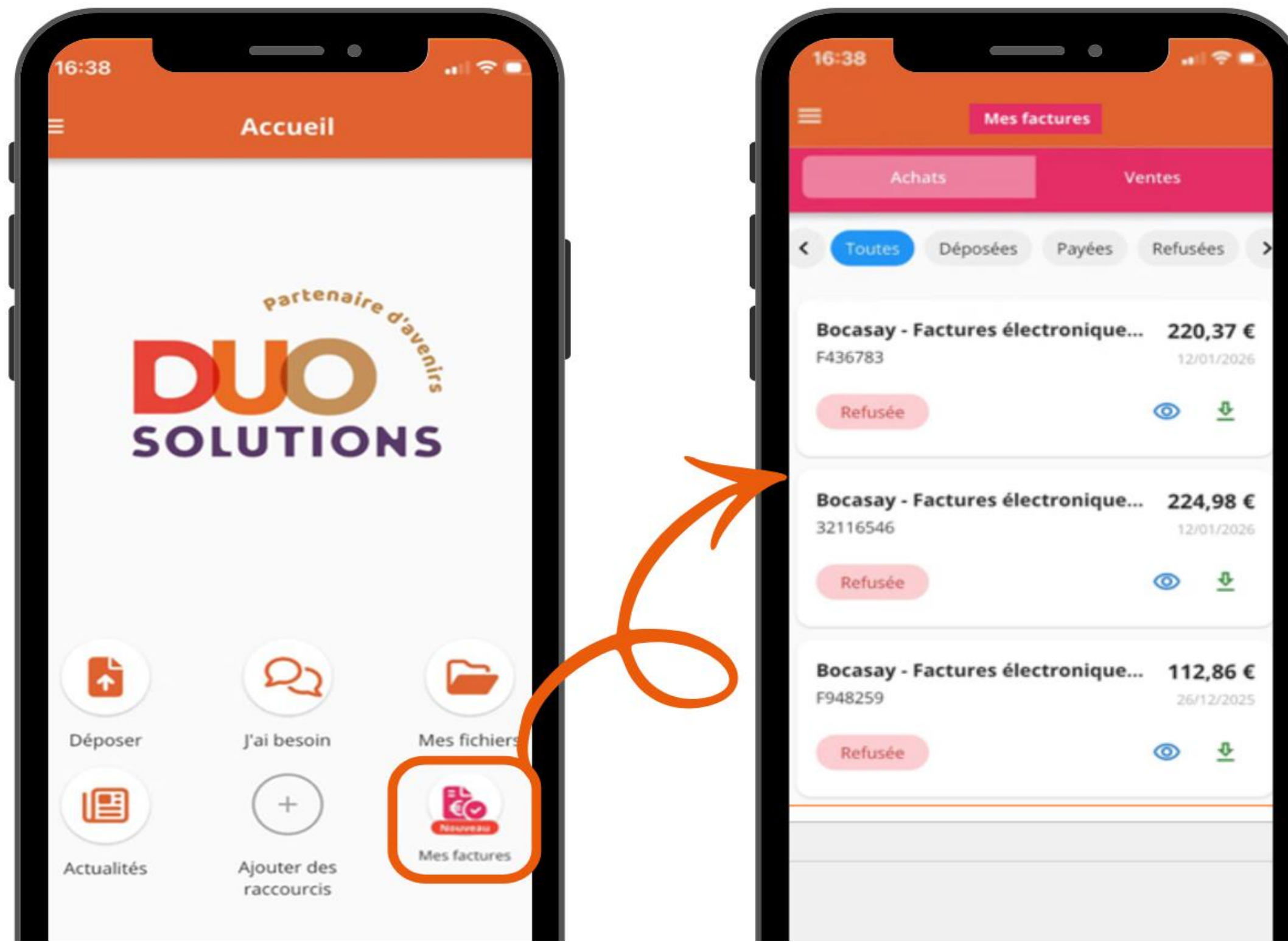
Synchroniser

Dossier	Fournisseur / Client	Type de facture	N° de facture	Date d'émission de la pièce	Montant	Statut	PA	Actions
☆ Bocasay - Factures électroniques	MyCompanyFiles Entreprise	Facture d'achat	F398564	13/01/2026	389,60 €	Refusée	eFacture	⬇
☆ Bocasay - Factures électroniques	Deschamps et Bonnet	Facture de vente	F111281	12/01/2026	700,04 €	Déposée	eFacture	⬇
☆ Bocasay - Factures électroniques	COMMERCIAL COLOM	Facture d'achat	32116546	12/01/2026	224,98 €	Refusée	eFacture	⬇
☆ Bocasay - Factures électroniques	MyCompanyFiles Entreprise	Facture d'achat	F216282	12/01/2026	453,31 €	Refusée	eFacture	⬇
☆ Bocasay - Factures électroniques	MyCompanyFiles Entreprise	Facture d'achat	F436783	12/01/2026	220,37 €	Refusée	eFacture	⬇

LE CHOIX DE DUO SOLUTIONS : UNE SOLUTION SIMPLE

[illegible]

LE CHOIX DE DUO SOLUTIONS : L'APPLICATION MOBILE



LES STATUTS DE LA FACTURE

4

statuts doivent être obligatoirement complétés dans le cycle de vie et transmis à l'administration

DÉPOT

Facture acceptée par la plateforme
de l'émetteur

REFUS

Facture refusée par le destinataire
(erreur de destinataire, sur la facture,..)

REJET

Facture non acceptée par la plateforme
de l'émetteur ou du destinataire (formats
définis ou contrôles non conformes)

ENCAISSÉE

Facture qui comprend **les données de
paiement** (date et montant)

LA MISE EN PLACE DE VOTRE P.A.



DEUX OPTIONS



Vous gérez en autonomie
la tenue comptable ou bien vous
n'avez aucune obligation de
tenue de comptabilité

1



Souscription en « DIRECT »
auprès de la P.A.

SOYEZ ATTENTIF !



LA **DURÉE D'ENGAGEMENT**



LES **CONDITIONS DE RESILIATION**



LES **SERVICES OPTIONNELS**
ET LEURS COÛTS



L'**ASSISTANCE À L'UTILISATION**



L'**ACCOMPAGNEMENT**
PROPOSÉ POUR LA
PRISE EN MAIN



LES **DÉLAIS DE MISE EN PLACE** ET DE FORMATION

DEUX OPTIONS



**Vous avez confié à
votre expert-comptable**
la tenue comptable

2



Confiez-lui
votre transition
vers la réforme !

LIBÉREZ-VOUS DE VOS INQUIÉTUDES !



**INSCRIPTION SUR L'ANNUAIRE
ET LA P.A.** CHOISI ENSEMBLE



**GARANT DU RESPECT
DES OBLIGATIONS**



OPTIMISATION DES COÛTS
ET DES SERVICES



**ACCOMPAGNEMENT
À LA PRISE EN MAIN**



**PARAMÉTRAGE DES
OUTILS,** SUIVI ET
AJUSTEMENTS



**ORGANISATION
DE LA FORMATION**

LES SANCTIONS POSSIBLES



SANCTIONS EN MATIÈRE DE FACTURE ÉLECTRONIQUE

En cas de non-respect de l'obligation de choisir et nommer une plateforme agréée pour la réception des factures électroniques dans l'annuaire de l'administration fiscale :

- Une relance sera envoyée avec demande de mise en conformité dans 3 mois
- Si au bout des 3 mois rien n'est fait, amende de 500 €
- Puis nouvelle relance et amende de 1 000 €
- Nouvelle amende de 1 000 € pour chaque période de 3 mois



Le non-respect de l'obligation d'émission d'une facture électronique donnera lieu à **une amende de 50 € par facture au lieu de 15 €.**

Le montant maximum de **l'amende est de 15 000 € par année civile.**

ET APRÈS ?



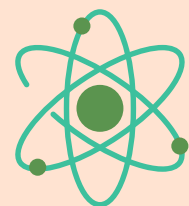
ET APRÈS ? LA PÉRIODE TRANSITOIRE

(de septembre 2026 à août 2027)

1

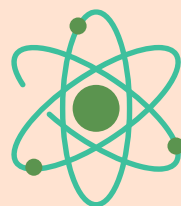
Collecte des factures d'achat

Soumis e-invoicing



**Compte de réception
PA** (maintenant)

Non soumis e-invoicing



PA centralisant tous
les flux même hors
e-invoicing



ET APRÈS ? L'ÉMISSION



ÉMISSION
et
E-REPORTING

1^{er} SEPTEMBRE 2026



Grandes Entreprises



ETI

1^{er} SEPTEMBRE 2027



PME et micro-entreprises

1^{er} SEPTEMBRE 2027

ÉMISSIONS DES FACTURES AU FORMAT ÉLECTRONIQUE

TRANSMISSION DES DONNÉES DE TRANSACTION (E-REPORTING)
À L'ADMINISTRATION FISCALE

DEUX P.A. DISTINCTES POSSIBLES

1^{er} SEPTEMBRE 2026

Une P.A. dédiée à

LA RÉCEPTION

de vos factures

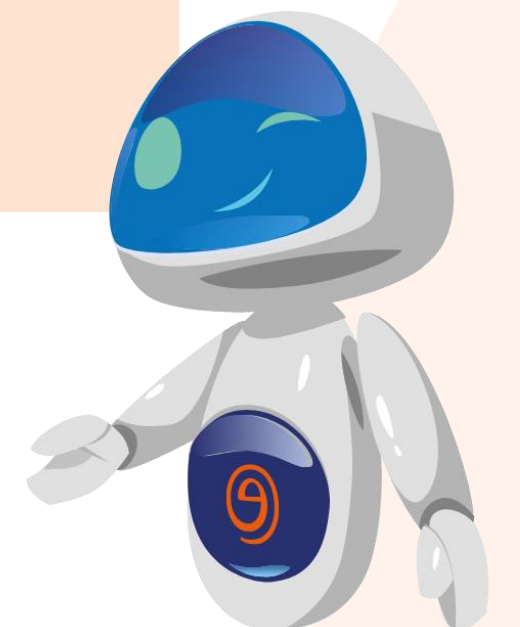


1^{er} SEPTEMBRE 2027

Une P.A. dédiée à

L'ÉMISSION

de vos factures



POSEZ VOS QUESTIONS



MERCI À TOUS

**À TRÈS BIENTÔT POUR D'AUTRES
INFORMATIONS !**



ANTOINE GUEGAU



www.duo-solutions.fr

Chaine Youtube DUO SOLUTIONS

