

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 **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-hôtelières (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

Les bailleurs exonérés de 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.

Quelles obligations pour les propriétaires bailleurs concernés par la réforme ?

✓ **Obligation de recevoir les factures sous format électronique à compter du 1^{er} septembre 2026** : il sera 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)**

- **à compter du 1^{er} septembre 2026** s'ils sont considérés comme une grande entreprise (GE) ou une entreprise de taille intermédiaire (ETI) ;
- **à compter du 1^{er} 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.