

Sociétés Civiles Immobilières - SCI

En tant que SCI, vous êtes assujetti à la TVA mais les opérations relevant de l'article 261-D du CGI sont exonérées de TVA et ne sont pas concernées par la réforme. Vous n'avez aucune obligation en termes de facturation et de déclaration. **Si vous avez opté pour la TVA :**



Qui sont mes principaux clients ?

A



Entreprise française

B



Client particulier

Ce qu'il me faut pour respecter la réglementation

1

Créer et envoyer mes factures auprès de mes clients professionnels

Via un logiciel de facturation, paramétré au bon format (Factur-X).

→ Permet le dépôt de ces factures (avec mentions obligatoires) à l'Administration sans risque de rejet

2

Transmettre mes ventes avec les particuliers sur ma plateforme

Pas d'obligation pour la création et l'envoi des factures mais déclaration régulière de mes recettes quotidiennes

→ Selon les outils utilisés, ces transmissions pourront être automatiques (factures ou caisse) ou manuelles

3

Adhésion Plateforme Agréée (PA) avant le 01/09/26 et enregistrement dans l'annuaire

Obligatoire pour envoyer et recevoir les factures et les transactions avec les particuliers.

→ Permet de bénéficier de services annexes (gestion des impayés)



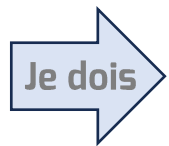
Conseils pour **uniformiser mes usages pour tous mes types de clients :**

- Vérifier avec mon fournisseur que mon logiciel de facturation sera **mis en conformité avec la réforme** pour automatiser toutes les transmissions à l'Administration Fiscale
- Créer des factures pour l'ensemble de ma clientèle (professionnels et particuliers) dans **un même format**
- Choisir une plateforme (PA), permettant de **transmettre les factures aux entreprises et aux particuliers**, sans distinction

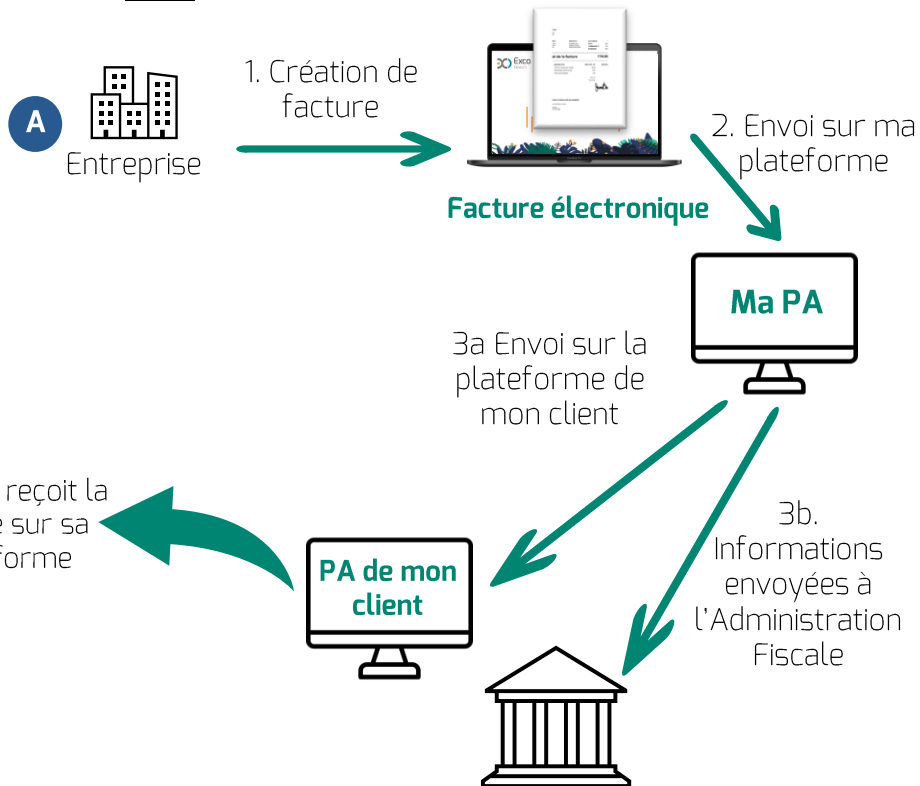
Schéma récapitulant mes obligations **en cas d'option à la TVA**

Mon client est ...

1 Entreprise française

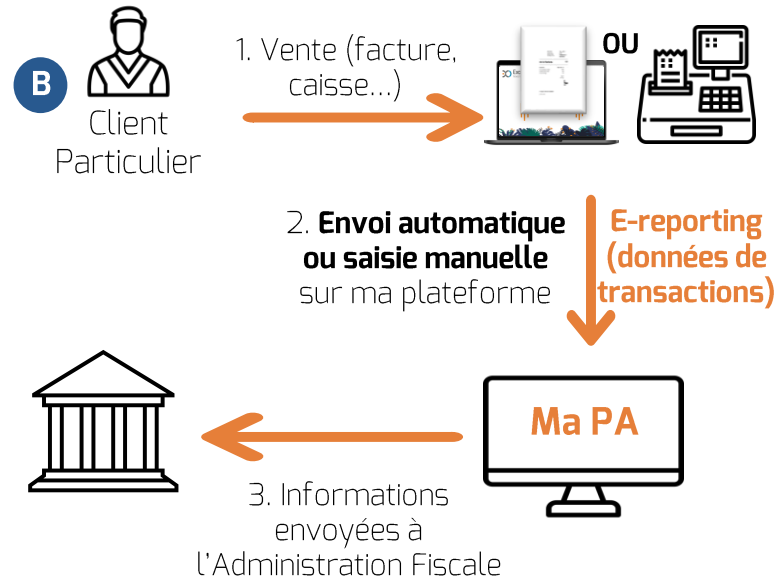


- ✓ Créer ma facture électronique au bon format
- ✓ L'envoyer sur ma Plateforme Agréée (PA) **au fil de l'eau**



2 Particulier

- ✓ Transmettre les ventes (pas de format imposé) sur ma Plateforme Agréée **tous les 10 jours (1)**.
- **Conseil** : si vous faites des factures, choisir une plateforme qui les accepte au même titre que pour les professionnels.



(1) En cas d'imposition au régime réel normal mensuel

3 Opérations relevant de [l'article 261.D du CGI](#)

- ✓ **Locations agricoles**
- ✓ **Location de locaux nus** à usage d'habitation
- ✓ **Terrains non aménagés** : location de terrains sans équipement

Mes opérations sont exonérées

Je n'ai aucune obligation liée à la facturation électronique en émission **mais je recevrai mes factures fournisseurs sur ma plateforme**



Je dois également transmettre mes données de paiement, en **indiquant la réception du règlement sur ma plateforme, tous les 10 du mois suivant** (en cas d'imposition au régime réel normal mensuel ou trimestriel).