

Facture Électronique & SCI / LMNP

En tant que propriétaire en SCI ou loueur en meublé non professionnel (LMNP), vous êtes concerné par la réforme de la facture électronique. Ce guide pratique vous explique ce qui change, ce que vous devez faire, et comment nous vous accompagnons dans cette transition.

[SCI & LMNP](#)[EXPERT COMPTABLE](#)[Réforme FE](#)

Vos locations : quelle situation au regard de l'émission ?

Pour ce qui concerne l'émission de factures électroniques, tout dépend du régime de TVA applicable à vos locations. Identifiez votre cas ci-dessous.



Locations exonérées de TVA

La majorité des locations nues et meublées classiques sont exonérées de TVA. Ce cas concerne **tous les propriétaires** : vous n'avez **aucune obligation d'émettre** des factures électroniques, mais vous restez soumis à l'obligation de **recevoir** des factures électroniques de vos fournisseurs **dès septembre 2026**.



Locations soumises à TVA

Certains loueurs commerciaux ou en meublé (option TVA exercée, locations avec prestations para-hôtelières) sont **assujettis à la TVA**. À compter de **septembre 2027**, vous devez **émettre** des factures électroniques à vos locataires.

Deux obligations concrètes dès septembre 2026

■ OBLIGATION COMMUNE À TOUS

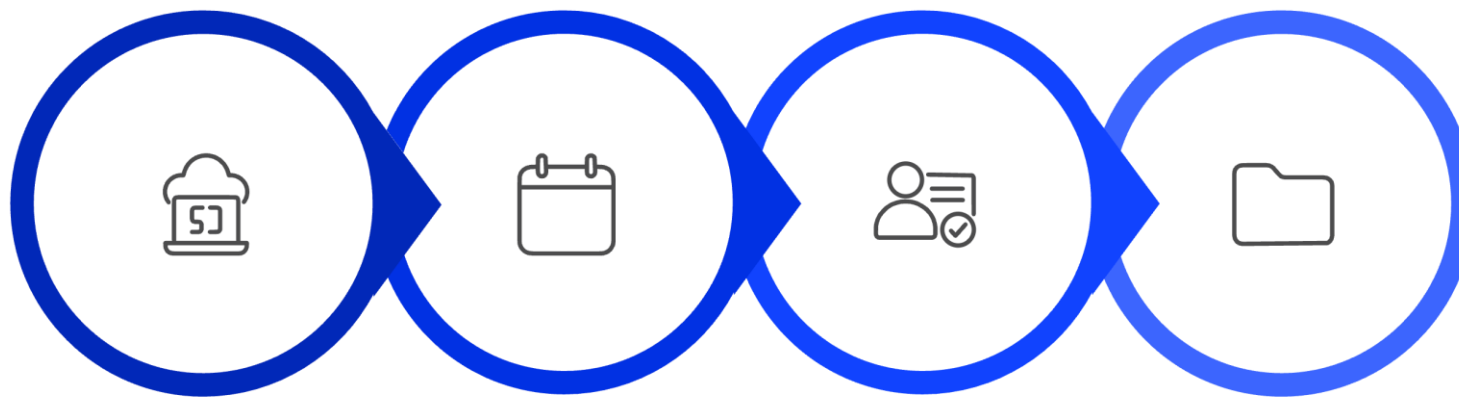
Que vos locations soient soumises ou exonérées de TVA, votre SCI ou votre activité LMNP entre dans le champ d'application de la TVA. Vous êtes donc tenu de **recevoir des factures électroniques** dès septembre de la part de tous vos fournisseurs (logiciels, fournitures administratives, prestataires de services, expert-comptable, etc.)

1. Disposer d'une plateforme agréée

Dès **septembre 2026**, vous devez avoir un outil (logiciel en ligne) capable de recevoir les factures électroniques que vos fournisseurs vous enverront. C'est votre « boîte de réception » officielle.

2. Être inscrit sur le Portail Public de Facturation

Ce portail national fait office d'**annuaire électronique**. Il permet à chaque fournisseur de connaître votre plateforme agréée et de vous transmettre ses factures sans erreur.



Plateforme
agréée

Avant sept.
2026

Inscription
Portail

Annuaire
national

Ces deux obligations sont complémentaires : sans inscription au portail, vos fournisseurs ne sauront pas où vous envoyer leurs factures. Sans plateforme agréée, vous ne pourrez pas les recevoir.

Ce que vous devez mettre en place

✓ Plateforme agréée

Un logiciel en ligne agréé par l'État qui vous permet de **recevoir** (et si besoin d'émettre) vos factures électroniques. C'est votre outil central de gestion des flux de factures.

- Paramétrage initial obligatoire
- Connexion sécurisée
- Archivage conforme des factures

✓ Portail public de facturation

L'annuaire électronique national géré par l'administration fiscale. Il permet à vos fournisseurs de connaître votre plateforme agréée et de vous transmettre leurs factures.

- Inscription obligatoire
- Effectué par votre expert-comptable

Si vous êtes assujetti à la TVA et devez émettre des factures, vous aurez également besoin d'un **logiciel de facturation électronique** intégré à votre plateforme agréée.

Notre accompagnement ? Nous nous occupons de tout

Pas de panique - ces démarches peuvent sembler techniques, mais nous sommes là pour vous accompagner. Voici comment nous procédons pour vous.



1. Plateforme agréée

Nous vous fournissons une plateforme conforme et la paramétrons entièrement sans intervention technique de votre part



2. Portail public

Nous réalisons votre inscription sur l'annuaire officiel de facturation, en lien avec votre plateforme, pour que tout soit opérationnel dès septembre 2026.



3. Logiciel + formation

Si besoin, nous activons le module de facturation et vous formons à son usage.

Pourquoi nous confier ces démarches ?

Expertise maîtrisée

Nous suivons de près les évolutions de la réforme et maîtrisons les obligations spécifiques aux SCI et LMNP. Vous bénéficiez d'un accompagnement adapté à votre situation, sans risque d'erreur ou d'oubli.

Échanges fluidifiés

L'utilisation de la plateforme mise à disposition par le cabinet facilite nos futurs échanges nécessaires à la réalisation de notre mission comptable. Les factures circulent directement, sans manipulation manuelle.

Interlocuteurs disponibles

Vos interlocuteurs habituels au sein du cabinet connaissent la plateforme, y accèdent directement et peuvent vous assister rapidement pour toute question liée à son utilisation ou à vos factures.

Combien ça coûte ?

Notre offre est transparente et compétitive, avec deux formules adaptées à votre situation.

Formule Réception

3 € HT / mois

Plateforme agréée + inscription portail public

Pour les locations **exonérées de TVA**

Paramétrage et inscription au PPF facturés en sus 80€ HT

Formule Complète

5 € HT / mois

Plateforme agréée + portail public + logiciel de facturation

Pour les locations **soumises à la TVA**

Formation et paramétrage facturées en sus 120€ HT

- ☐ Soit **36 € ou 60 € HT par an** — un investissement minime pour être en conformité et simplifier vos échanges avec votre cabinet.

Paramétrage et inscription : qu'est ce que c'est ?

Plateforme agréée uniquement (sans logiciel de facturation)

- 1- Diagnostic de votre organisation actuelle avec sélection de la PA adaptée
- 2- Collecte du mandat nécessaire à l'inscription sur le portail public de facturation
- 3- Inscription sur le portail public de facturation
- 4- Création de votre dossier sur la plateforme agréée et formation à son utilisation

Plateforme agréée + logiciel de facturation

- 1- Idem ci-contre +
- 2- Paramétrage spécifique du logiciel de facturation
- 3- Eventuel import fichier articles, fichier client, etc.
- 4- Paramétrage adapté au plan comptable de votre entreprise
- 5- Formation à l'utilisation

Et concrètement, de quoi je dispose ?

Plateforme agréée uniquement (sans logiciel de facturation)

1- Une plateforme agréée par l'état sur lesquelles les factures de vos fournisseurs arrivent avec conservation légale de ces documents assurée par l'éditeur

2- La possibilité de lier l'application à votre banque par émission de fichiers de virements ou paiement direct

3- Une solution de GED en ligne (avec recherches simplifiées)

Plateforme agréée + logiciel de facturation

1- Idem ci-contre +

2- Logiciel de Facturation intuitif, aux normes et intégré à la plateforme agréée,

3- Gestion des devis et des acomptes notamment

4- Suivi des paiements clients avec outil de relance intégré

5- Plusieurs options possibles (paiement en ligne, signature électronique, projection trésorerie) avec abonnement complémentaire

Attention aux offres "gratuites"

De nombreux éditeurs communiquent sur la mise à disposition **gratuite** de leur plateforme agréée. Méfiance : ces offres cachent souvent des pièges.



Limitations de volume

La gratuité est souvent limitée à un certain nombre de factures. Au-delà, vous basculez sur une prestation payante bien plus coûteuse que notre offre.



Problèmes de connexion

Les plateformes gratuites tierces ne sont pas toujours compatibles avec nos outils. Cela complique nos échanges et peut alourdir notre travail commun.



Notre conseil

Choisir une plateforme recommandée par votre expert-comptable, c'est garantir la fluidité de vos échanges comptables et bénéficier d'un support dédié.



Si vous reprenez une Plateforme Agréée autre que celle proposée par le cabinet, la connexion à votre outil induira une facturation forfaitaire complémentaire de 5€ HT / mois

Comparatif : notre offre vs. les éditeurs tiers

Pour vous aider à y voir clair, voici un comparatif synthétique entre la solution proposée par votre cabinet et les offres d'éditeurs externes.

Critère	✓ Notre offre cabinet	⚠ Éditeur tiers
Inscription portail public	Incluse	À votre charge
Accès direct du cabinet	Oui, natif	Difficile ou impossible
Fluidité des échanges	Optimisée	Risque d'alourdir
Support dédié	Vos interlocuteurs habituels	Support éditeur (hotline)



Prochaines étapes : passons à l'action

Vous n'avez rien à faire aujourd'hui — mais il est rassurant de savoir que tout est anticipé. Voici comment nous allons procéder ensemble.

1

Validation de votre accord

Sauf retour contraire expresse de votre part nous vous ferons signer le mandat nous permettant d'agir pour votre compte

2

Paramétrage en amont

Nous configurons votre plateforme et réalisons votre inscription au Portail Public de Facturation avant septembre 2026.

3

Mise en service

Votre dispositif est opérationnel. Vous êtes prêt à recevoir vos premières factures électroniques dès l'entrée en vigueur.

Une question ? Votre interlocuteur habituel au cabinet reste votre premier contact. Nous sommes là pour vous accompagner dans cette réforme, simplement et efficacement.