

Facturation électronique : je suis un syndic de copropriété

La **facturation électronique** est une réforme qui concernera progressivement toutes les entités françaises assujetties à la TVA. S'agissant du syndic de copropriété, l'obligation et le calendrier varient principalement en fonction de leur assujettissement à la TVA.

Chaque copropriété doit avoir un syndic qui administre et gère l'immeuble. C'est l'organe exécutif de la copropriété, puisqu'il est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de copropriété. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel désigné parmi les copropriétaires.

- ➔ Si le **syndic est non professionnel**, c'est-à-dire une personne physique, obligatoirement copropriétaire de l'immeuble et qui n'exerce pas la fonction de syndic à titre lucratif ou professionnel donc ne dispose pas d'un numéro SIREN
=> **il n'est pas assujetti à la TVA, il est donc exclu du périmètre de la réforme.**
- ➔ Si le **syndic est professionnel**, c'est-à-dire une personne morale ou physique qui exerce, en son nom propre ou au sein d'une société, l'activité de syndic
=> **il s'agit d'une entreprise assujettie à la TVA. Le syndic professionnel est dans le périmètre de la réforme facturation électronique.**

Quelles obligations pour le syndic de copropriété professionnel ?

- ✓ **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 (ou *e-reporting*)** :
 - **à compter du 1^{er} septembre 2026** s'il est considéré comme une grande entreprise (GE) ou une entreprise de taille intermédiaire (ETI) ;
 - **à compter du 1^{er} septembre 2027 au plus tard** s'il est considéré 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** :

- **s'il facture une entreprise assujettie à la TVA établie en France**, alors la facturation électronique sera obligatoire selon son calendrier d'émission ;
- **s'il facture un non-assujetti (a priori, il s'agit du cas le plus fréquent où le propriétaire que facture le syndic est un particulier) ou à un assujetti à l'international**, l'opération fera l'objet d'une transmission de données de transaction (*e-reporting* de transaction) ;
- **dans les deux cas, l'opération qualifiée de prestation de services** fera l'objet d'une transmission de donnée de paiement (ou *e-reporting* de paiement), sauf si le syndic a opté pour le paiement de la TVA sur les débits.

Pour en savoir plus sur la réforme, vous pouvez consulter l'espace « Passer à la facturation électronique » sur le site [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) : <https://www.impots.gouv.fr/professionnel/je-passe-la-facturation-electronique>