



L'ANCC vous souhaite une bonne rentrée

SOMMAIRE :

- Facturation électronique
- Formations
- Revues en vente

La facturation électronique dans les copropriétés et ASL Depuis le 1^{er} sept 2026

Depuis le 1^{er} septembre 2027, tous les assujettis à la TVA : PME et micro-entreprises sont assujettis à la facturation électronique.

Le syndicat des copropriétaires

Il faut distinguer le syndicat des copropriétaires de son syndic.

Les simples appels de fonds de charges adressés aux copropriétaires dans le cadre du budget prévisionnel ne sont normalement pas des factures et sont hors du champ de la facturation électronique.

En revanche, lorsqu'il existe une véritable facture soumise à TVA, notamment dans certaines opérations réalisées par le syndic, les règles de la réforme peuvent s'appliquer.

Cas du syndic non professionnel : lorsqu'un copropriétaire exerce gratuitement la fonction de syndic, sans activité professionnelle et sans SIREN, il n'est pas assujetti à la TVA et est donc hors du périmètre de la réforme.

Cas du syndic professionnel : il est assujetti à la TVA et entre dans le dispositif. Il doit notamment pouvoir recevoir les factures électroniques à compter du 1^{er} septembre 2026 ; ses obligations d'émission dépendent de la taille de son entreprise.

ASL — Association syndicale libre

Le simple fait d'être une association ne suffit pas à être automatiquement exclu. Le régime dépend notamment de son assujettissement à la TVA.

Si l'ASL réalise uniquement des opérations qui ne sont pas soumises à TVA et qui ne constituent pas des opérations entrant dans le dispositif, elle peut être hors champ.

À l'inverse, une ASL qui exerce une activité économique entrant dans le champ de la TVA peut être concernée, y compris si elle ne collecte finalement pas de TVA dans certaines situations.

L'administration rappelle d'ailleurs que la réforme vise les assujettis à la TVA, qu'ils soient redevables ou non.

Exceptions

Il existe notamment une exclusion pour les opérations qui bénéficient de certaines exonérations de TVA des articles 261 à 261 E du CGI et qui sont dispensées de facturation.

Attention cependant : « association » ne signifie pas automatiquement « exonérée ». Il faut examiner l'activité et le régime TVA de l'association.

Facturation électronique (suite)

Liste des locations d'ASL ou de copropriété qui sont **taxables à la TVA de plein droit ou sur option**.

Type de location	TVA ?	Pour une ASL/copropriété
Location d'un local nu à usage professionnel	En principe exonérée, mais TVA possible sur option du bailleur	Peut devenir concernée
Location d'un local commercial avec mobilier/agencement professionnel	TVA de plein droit dans certains cas	Peut être concernée
Location d'un emplacement de stationnement	TVA de plein droit , sauf exceptions	Cas important pour copropriétés/ASL
Location d'un emplacement publicitaire / panneau publicitaire	Généralement TVA lorsqu'il s'agit d'une véritable prestation de location/exploitation commerciale	Peut être concernée
Location à un opérateur téléphonique pour antenne/relais	Généralement TVA si elle constitue une activité économique taxable	Peut être concernée
Location d'un logement nu	Exonérée	Hors TVA
Location d'une partie commune pour une activité professionnelle, par ex. local à une société	En principe exonérée, mais option TVA possible si les conditions sont réunies	À examiner
Location de salle ponctuelle	Dépend des conditions et des prestations associées	À examiner au cas par cas

Local nu loué à un professionnel

La **location d'un local nu à usage professionnel est normalement exonérée de TVA**.

Mais le propriétaire peut **opter pour la TVA** lorsque le local est utilisé pour les besoins d'une activité économique. L'option est prévue par l'article 260-2° du CGI.

Si le locataire est lui-même non assujetti, le bail doit notamment comporter une mention expresse de l'option.

Les parkings et emplacements de stationnement

La location d'un **emplacement de stationnement** est en principe soumise à TVA, notamment lorsqu'elle est indépendante d'une location immobilière exonérée. Le BOFiP précise également que lorsqu'un emplacement de stationnement est étroitement lié à une location principale elle-même soumise à TVA, il suit le régime de cette location.

Donc une copropriété qui **loue séparément des places de parking** peut avoir une activité entrant dans le champ de la TVA.

Les locaux commerciaux

Si la copropriété met à disposition un local avec des équipements ou agencements permettant au bailleur de poursuivre sous une autre forme l'exploitation d'un actif commercial. Certaines de ces locations sont alors **taxables de plein droit**.

Antennes, panneaux publicitaires, etc.

Pour une copropriété ou une ASL, ce sont des cas particulièrement intéressants.

Par exemple :

- mise à disposition d'une toiture à un opérateur pour une **antenne-relais** ;
- mise à disposition d'un emplacement pour un **panneau publicitaire** ;
- mise à disposition d'un espace pour une activité commerciale.

Il faut alors déterminer si l'opération constitue simplement une location immobilière exonérée ou une **opération économique taxable**

Formation comptable de la copropriété	Tous les samedis 10h sur inscription en visio
---------------------------------------	---

Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence.

Permanence sans rendez-vous,

La prévention des risques naturels	lundi 22 septembre 2025 10h
------------------------------------	-----------------------------

Gratuit sur inscription aux formations par mail ancc.allain@gmail.com

Revue n°	Thème du dossier principal
97	LA LOI ALUR
100	LA CENTIEME
101	L'ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES
102	LES ASL
103	RESOUDRE LES CONFLITS A L'AMIABLE
104	LA MISE EN COINCURRENCE DES SYNDICS
105	LA MISE EN COINCURRENCE DES MARCHES
106	RENOVATION ENERGETIQUE
107	LA LOI ALUR
108	LE COMPTE SEPRE
109	LE DEGATS DES EAUX
110	LE STATIONNEMENT EN COPROPRIETE
111	LES IMPAYES
112	LA PROCEDURE D'ALERTE
113	L'ADMINISTRATEUR PROVISORE DE LA COPROPRIETE
114	REUSSIR SON ASSEMBLEE
115	ASSURANCE EN COPROPRIETE ET ASL
116	LES APPELS DE CHARGES
117	LE CAHIER DES CHARGES
118	LA GESTION DES ARCHIVES
119	TRAVAUX / Quoi faire ?
120	METHODE DE REPRISE D'UN SYNDICAT
121	TENIR UNE ASSEMBLEE MIXTE (présentielle+dématérialisée)
122	MISE AUX NORMES 1ère partie Administrative
123	MISE AUX NORMES 2ème partie Technique
124	LE RECOUVREMENT DES IMPAYES
125	LES SERVITUDES

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : 5 € pour les adhérents, 8 € pour les non-adhérents

Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à ancc.allain@gmail.com. Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 3.91 € de frais de port.