

OBOWIAZEK WYSTAWIANIA FAKTUR USTRUKTURYZOWANYCH ZA WYNAJEM LOKALU PRZEZ EMERYTOWANEGO LEKARZA WETERYNARII

EMERYTOWANY LEKARZ WETERYNARII (WYNAJMUJĄCY) W RAMACH TZW. NAJMU PRYWATNEGO WYNAJMUJE LOKAL UŻYTKOWY NA GABINET WETERYNARYJNY SPÓŁCE WETERYNARYJNEJ (ZAREJESTROWANEJ JAKO PODATNIK VAT CZYNNY). WYNAJMUJĄCY (EMERYTOWANY LEKARZ WETERYNARII) NIE PROWADZI JUŻ POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, JEDNAK Z UWAGI NA ŚWIADCZENIE USŁUG PRYWATNEGO POSIADA STATUS PODATNIKA VAT. WYNAJMUJĄCY KORZYSTA JEDNAK Z TZW. ZWOLNIENIA PODMIOTOWEGO W PODATKU VAT NA PODSTAWIE ART. 113 UST. 1 USTAWY O VAT I JEST ZAREJESTROWANY JAKO PODATNIK VAT ZWOLNIONY STOSOWNIE DO ART. 96 UST. 3 W Z UST. 4 USTAWY O VAT. CZY WYNAJMUJĄCY MA OBOWIAZEK WYSTAWIANIA DLA SPÓŁKI WETERYNARYJNEJ FAKTURY USTRUKTURYZOWANEJ ZA POMOCĄ KRAJOWEGO SYSTEMU E-FAKTUR (TZW. KSEF)?

Marcin Szymankiewicz

Doradca podatkowy

Nawstępie należy wyjaśnić, że tzw. najem prywatny jako usługa wypełnia wskazaną w art. 15 ust. 2 ustawy o VAT definicję działalności gospodarczej, jeżeli wykonywany jest w sposób ciągły dla celów zarobkowych, pomimo, że na gruncie podatku PIT stanowi odrębne od działalności gospodarczej źródło przychodów, tj. tzw. najem prywatny (zob. art. 10 ust. 1 pkt 3, pkt 6 i art. 14 ust. 2 pkt 11 ustawy o PIT). Ustawa o VAT posługuje się bowiem własną (autonomiczną) definicją działalności gospodarczej. Zatem, na gruncie podatku VAT najem prywatny stanowi działalność gospodarczą i wynajmujący staje się podatnikiem podatku VAT (por. interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbo-

wej z 12 marca 2025 r., 0114-KDIP1-1.4012.67.2025.4.MŻ). Najmem prywatny stanowi zatem odpłatne świadczenie usług i podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w świetle art. 8 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT.

W analizowanej sprawie przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, a wynajmujący korzysta z tzw. zwolnienia podmiotowego na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o VAT.

W interesującym nas zakresie należy wskazać, że w myśl art. 106b ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT, podatnik jest obowiązany wystawić fakturę dokumentującą m.in. sprzedaż dokonywaną przez niego na rzecz innego podatnika podatku, podatku od wartości dodanej lub podatku o podobnym charakterze lub na rzecz osoby prawnej niebędącej podatnikiem.

Uwaga: Podatnik nie jest obowiązany do wystawienia faktury w odniesieniu do sprzedaży zwolnionej od podatku (...) (zob. art. 106b ust. 2 ustawy o VAT), z tym że na żądanie nabywcy towaru lub usługi, podatnik jest obowiązany wystawić fakturę dokumentującą tę sprzedaż zwolnioną – jeżeli żądanie jej wystawienia zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym dostarczono towar lub wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty (zob. art. 106b ust. 3 pkt 2 ustawy o VAT).

Uwaga: Przez sprzedaż rozumie się odpłatną dostawę towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju, eksport towarów oraz wewnątrzwspólnotową dostawę towarów (zob. art. 2 pkt 22 ustawy o VAT).



SHUTTERSTOCK

Przez fakturę rozumie się dokument w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej zawierający dane wymagane ustawą i przepisami wydanymi na jej podstawie (zob. art. 2 pkt 31 ustawy o VAT). Przez fakturę elektroniczną rozumie się fakturę w postaci elektronicznej wystawioną i otrzymaną w dowolnym formacie elektronicznym (zob. art. 2 pkt 32 ustawy o VAT). Przez fakturę ustrukturyzowaną rozumie się fakturę wystawioną przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur wraz z przydzielonym numerem identyfikującym tę fakturę w tym systemie (zob. art. 2 pkt 32a ustawy o VAT).

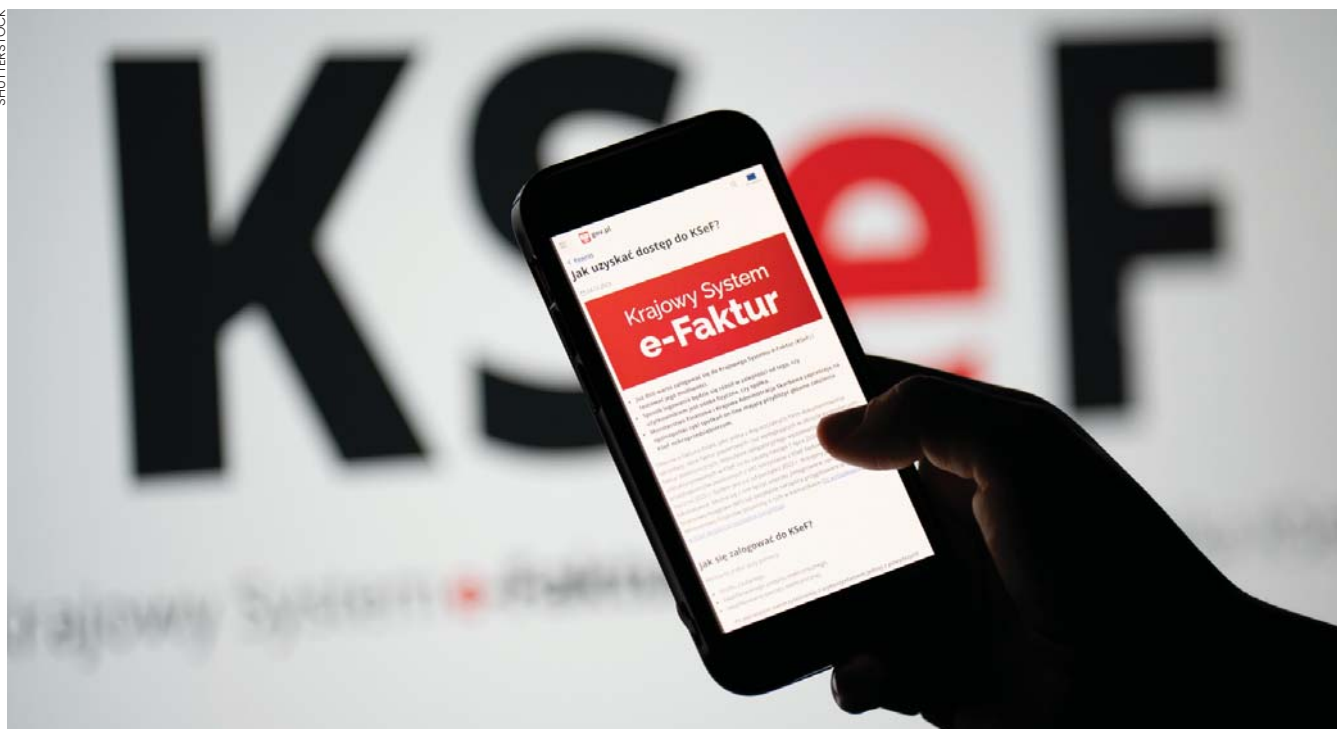
Od 1 lutego 2026 r., stosownie do art. 106ga ust. 1 ustawy o VAT, podatnicy są obowiązani wystawiać faktury ustrukturyzowane przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur.

W okresie od dnia 1 lutego 2026 r. do dnia 31 marca 2026 r. podatnicy obowiązani do wystawiania faktur ustrukturyzowanych mogą wystawiać faktury elektroniczne lub faktury w postaci papierowej, jeżeli łączna wartość sprzedaży wraz z kwotą podatku u tych podatników nie przekroczyła w 2024 r. kwoty 200 000 000 zł (art. 145l ustawy o VAT).

W okresie od dnia 1 kwietnia 2026 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. podatnicy obowiązani do wystawiania faktur ustrukturyzowanych mogą wystawiać faktury elektroniczne lub faktury w postaci papierowej, jeżeli łączna wartość sprzedaży wraz z kwotą podatku u tych podatników udokumentowana tymi fakturami wystawionymi w danym miesiącu jest mniejsza lub równa 10 000 zł (art. 145m ust. 1 ustawy o VAT). Podatnik (...) traci prawo do wystawiania faktur elektronicznych oraz faktur w postaci papierowej począwszy od faktury, którą przekroczono w/w wartość (zob. art. 145m ust. 2 ustawy o VAT). Regulacja ta nie znajdzie zastosowania w analizowanym przypadku, gdyż wartość poszczególnych faktur przekroczy 10 000 zł.

Obowiązek wystawiania faktur ustrukturyzowanych przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur – stosownie do art. 106ga ustawy o VAT – nie dotyczy wystawiania faktur:

- 1) przez podatnika nieposiadającego siedziby działalności gospodarczej ani stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium kraju;
- 2) przez podatnika nieposiadającego siedziby działalności gospodarczej na terytorium kraju, który posiada stałe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium kraju, przy czym to stałe miejsce prowadzenia działalności nie uczestniczy w dostawie towarów lub świadczeniu usług, dla których wystawiono fakturę;
- 3) przez podatnika korzystającego z procedur szczególnych, o których mowa w dziale XII w rozdziałach 7, 7a i 9, dokumentujących czynności rozliczane w tych procedurach;
- 4) na rzecz nabywcy towarów lub usług będącego osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej;
- 5) w przypadku odpowiednio udokumentowanych dostaw towarów lub świadczenia usług, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 106s ustawy o VAT /tj. Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 grudnia 2025 r. w sprawie przypadków, w których nie ma



obowiązku wystawiania faktur ustrukturyzowanych (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1740)/;

- 6) przez podatnika korzystającego ze zwolnienia, o którym mowa w art. 113a ust. 1 ustawy o VAT.

W tym przypadku wystawia się faktury elektroniczne lub faktury w postaci papierowej (zob. 106ga ust. 3 ustawy o VAT).

W przypadku, o którym mowa w art. 106ga ust. 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy o VAT, podatnicy mogą wystawiać faktury ustrukturyzowane (zob. 106ga ust. 4 ustawy o VAT).

Należy wskazać, że w analizowanej sprawie nie znajdują zastosowania wyjątki wskazane w art. 106ga ust. 2 ustawy o VAT. Zatem wynajmujący, jako podatnik VAT, powinien wystawić na udokumentowanie tej usługi najmu fakturę ustrukturyzowaną, skoro najemcą jest polska firma (podatnik VAT czynny). Nie ma znaczenia, że wynajmujący korzysta ze zwolnienia podmiotowego.

Należy jednak mieć na uwadze wskazane przepisy przejściowe (zob. art. 145l i art. 145m ustawy o VAT).

Z opisu stanu faktycznego nie wynika na jaką kwotę Wynajmujący wystawia fakturę za najem prywatny przedmiotowego lokalu użytkowego. Założymy przy tym, że jest to jedyna faktura jaką nasz emerytowany lekarz weterynarii obecnie wystawia.

Jeżeli wartość brutto faktury za najem będzie mniejsza niż 10 000 zł, a jednocześnie w każdym z miesięcy okresu

od kwietnia do grudnia 2026 r. Wynajmujący wystawi tylko jedną taką fakturę, to do końca 2026 r. może nadal wystawiać dla najemcy (spółki weterynaryjnej) faktury papierowe lub faktury elektroniczne (np. PDF). Jeżeli jednak w danym miesiącu Wynajmujący wystawiłby więcej niż jedną fakturę, a łączna wartość tych faktur (wystawionych w danym miesiącu) wyniesie co najmniej 10 000 zł, to Wynajmujący utraci prawo do wystawiania faktur elektronicznych oraz faktur w postaci papierowej, poczynwszy od faktury, którą przekroczone te kwotę.

Przykładowo, jeżeli czynsz najmu wynosi 6 000 zł i w danym miesiącu od kwietnia do grudnia 2026 r. Wynajmujący wystawia tylko jedną fakturę, to do końca 2026 r. nie musi wystawić faktury ustrukturyzowanej, lecz może wystawić faktury papierowe lub elektroniczne. Jeżeli jednak np. w lipcu 2026 r. Wynajmujący wystawiłby dwie faktury, tj. za czynszu najmu w lipcu 2026 r. (pierwsza) i za czynszu najmu w sierpniu 2026 r. (druga), to ta druga fakturę wejdzie w obowiązek wystawiania faktury ustrukturyzowanych w KSeF.

Uwaga: Jeżeli obok faktury za najem Wynajmujący wystawia także refaktury za media, to należy je uwzględnić w w/w limicie.

Z kolei, jeżeli czynsz najmu wynosi co najmniej 10 000 zł (lub więcej), to już pierwsza faktura wystawiona od 1 kwietnia 2026 r. dla najemcy (spółki weterynaryjnej) powinna być wystawiona jako

faktura ustrukturyzowana przy użyciu KSeF.

Uwaga: Faktura ustrukturyzowana jest wystawiana i otrzymywana przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur za pomocą oprogramowania interfejsowego, w postaci elektronicznej i zgodnie z wzorem dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (art. 106gb ust. 1 ustawy o VAT).

Wyjątki wskazane w art. 106gb ust. 4 ustawy o VAT nie znajdują zastosowania.

Zaprezentowane stanowisko podzielają organy podatkowe (interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 4 lutego 2026 r., 0111-KDIB3-1.4012.845.2025.2. MG).

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775 ze zm.).
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 163 ze zm.).
- Rozporządzenie w sprawie faktur z dnia 29 października 2021 r. w sprawie wystawiania faktur (Dz. U. z 2021 r., poz. 1979).
- Ustawa z dnia 13 października 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 151). ●

Marcin Szymankiewicz,
e-mail: marcinszymankiewicz@o2.pl