



Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 25 maja 2026 roku

Sprawa: Odpowiedź na zapytanie 3433
Znak sprawy: DAK1.054.51.2026
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Odpowiedź na zapytanie poselskie nr 3433 w sprawie obowiązku stosowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) w przypadku najmu prywatnego

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na zapytanie poselskie nr 3433 w sprawie obowiązku stosowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) w przypadku najmu prywatnego Ministerstwo Finansów uprzejmie wyjaśnia:

Czy osoba fizyczna uzyskująca przychody z najmu prywatnego na rzecz przedsiębiorców jest wyłączona z obowiązku wystawiania faktur w systemie KSeF? Jak to wygląda w okresie przejściowym do końca 2026 i jak będzie wyglądać od stycznia 2027?

Osoba fizyczna uzyskująca przychody z najmu prywatnego na rzecz przedsiębiorców, co do zasady, nie jest wyłączona z obowiązku wystawiania faktur w KSeF. Osoby fizyczne prowadzące wyłącznie tzw. najem prywatny nie mają jednak obowiązku rejestracji jako podatnik VAT czynny. Zgodnie bowiem z art. 113 ust. 1 i 9 ustawy o VAT, podatnicy, u których wartość sprzedaży, z wyłączeniem podatku, nie przekroczyła w poprzednim ani bieżącym roku podatkowym kwoty 240 000 zł mogą korzystać z tzw. zwolnienia podmiotowego z VAT.

Dodatkowo zwolnieniem przedmiotowym, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, objęte są usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub na rzecz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Przepis ten zwalnia z podatku VAT usługi wynajmu lub dzierżawy nieruchomości o charakterze mieszkalnym (lub ich

części) na własny rachunek, pod warunkiem, że są one świadczone wyłącznie na cele mieszkaniowe. Jest to zwolnienie przedmiotowe, niezależne od limitu obrotów podatnika.

W obecnym stanie prawnym w przypadku świadczenia usług najmu na cele użytkowe, dokonywanego przez osobę fizyczną korzystającą ze zwolnienia na podstawie art. 113 ust. 1 i 9 ustawy o VAT, na rzecz podatnika prowadzącego działalność gospodarczą – wystąpi obowiązek wystawienia faktury w przypadku zgłoszenia żądania nabywcy usługi, na podstawie art. 106b ust. 3 pkt 2 ustawy o VAT. Oznacza to, że wynajmujący (osoba fizyczna) korzystający ze zwolnienia podmiotowego będzie zobowiązany wystawić fakturę w KSeF od 1 kwietnia 2026 r., a jeśli łączna wartość sprzedaży wraz z kwotą podatku u tej osoby udokumentowana fakturami elektronicznymi lub fakturami w postaci papierowej, wystawionymi w danym miesiącu, będzie mniejsza lub równa 10 000 zł – to dopiero od 1 stycznia 2027 r.

W takich przypadkach osoby fizyczne, które posługują się numerem PESEL, a nie posługują się identyfikatorem podatkowym NIP, będą zobowiązane do wystąpienia o ten numer do organu podatkowego, ponieważ posiadanie identyfikatora podatkowego NIP jest niezbędne do wystawiania faktur w KSeF.

Osoby fizyczne prowadzące najem prywatny, które będą zobligowane do wystawienia faktury, będą mogły uzyskać NIP pod warunkiem, że wraz z wnioskiem o nadanie NIP dokonają zgłoszenia VAT-R.

Odnosząc się natomiast do zapytania w części dotyczącej jak będzie wyglądać sytuacja od 2027 r., uprzejmie informuję, że analizujemy postulaty rynku. Dotyczą one głównie zapewnienia rozwiązań wspomagających wdrożenie KSeF, w tym rozwoju bezpłatnych narzędzi KSeF. Jednak nie zamykamy się również na inne potrzeby przedsiębiorców, zwłaszcza tych najmniejszych. M.in. zostanie przeanalizowana zasadność ewentualnego utrzymania niektórych rozwiązań liberalizujących warunki wdrożenia KSeF dla najmniejszych podmiotów. Jednak obecnie jest za wcześnie, by o tym decydować. Ministerstwo Finansów będzie reagować według potrzeb przedsiębiorców i z wyprzedzeniem komunikować potencjalne rozwiązania.

Czy wynajem lokalu na rzecz przedsiębiorcy automatycznie skutkuje obowiązkiem rejestracji jako podatnik VAT, czy też możliwe jest korzystanie ze zwolnienia podmiotowego do limitu 240 000 zł rocznie bez konieczności stosowania KSeF?

Możliwe jest korzystanie ze zwolnienia podmiotowego, jak wskazano powyżej.

Czy w przypadku osób fizycznych dotychczas identyfikujących się numerem PESEL rozpoczęcie wynajmu na rzecz przedsiębiorców obliguje je do uzyskania numeru NIP wyłącznie w celu korzystania z KSeF?

Uzyskanie NIP nie będzie konieczne przez usługodawcę będącego osobą fizyczną, także w zakresie najmu, jeśli wartość wystawionych faktur w danym miesiącu nie przekroczy 10 tys. zł (brak obowiązku wystawiania faktur w KSeF).

Jak należy interpretować próg 10 000 zł miesięcznie w okresie przejściowym – czy dotyczy on wyłącznie sprzedaży dokumentowanej fakturami, czy całkowitych przychodów z najmu? Czy do tej kwoty wlicza się również kwoty z odsprzedaży usług (refaktury za media itp.)?

Do limitu 10 tys. zł wlicza się jedynie faktury, które obowiązkowo należy wystawić w KSeF (tj. w stosunku do których nie istnieją żadne wyłączenia lub przepisy epizodyczne pozwalające na ich wystawienie poza KSeF). W związku z tym odpowiadając na pytanie: do progu 10 tys. zł miesięcznie nie wlicza się całkowitych przychodów z najmu, natomiast wlicza się tylko sprzedaż udokumentowaną fakturami na rzecz podmiotów gospodarczych. Do limitu 10 tys. zł nie wlicza się wartości sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

W świetle prawa refaktura jest zwykłą fakturą sprzedaży, dokumentującą odsprzedaż usługi w stanie nieprzetworzonym podmiotowi, który faktycznie z niej korzysta. Zgodnie z art. 8 ust. 2a ustawy o VAT, w przypadku gdy podatnik, działając we własnym imieniu, ale na rzecz osoby trzeciej, bierze udział w świadczeniu usług, przyjmuje się, że ten podatnik sam otrzymał i wyświadczył te usługi. Przepis ten stanowi implementację przepisów unijnych i wprowadza on specyficzną fikcję prawną – przyjmuje się, że podatnik biorący udział w świadczeniu usług, działając we własnym imieniu, ale na rzecz osoby trzeciej, sam otrzymał i wyświadczył te usługi. W efekcie pośrednik jest traktowany jako nabywca (usługobiorca) oraz jako dostawca (usługodawca), co generuje pełne skutki w zakresie powstania obowiązku podatkowego i prawa do odliczenia VAT.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że do limitu 10 tys. zł wlicza się wartość z odsprzedaży usług, ponieważ refaktura jest traktowana jak zwykła faktura, w związku z tym podlega obowiązkowi wystawienia jej w KSeF.

Czy najemca, będący przedsiębiorcą, może skutecznie żądać wystawienia wyłącznie faktury ustrukturyzowanej w KSeF, nawet w okresie przejściowym?

Podatnik (wynajmujący), który korzysta ze zwolnienia z VAT (art. 113 ust. 1 i 9 ustawy o VAT), ma obowiązek wystawić fakturę tylko na żądanie nabywcy (art. 106b ust. 3 pkt 2 ustawy o VAT).

Taki wynajmujący będzie musiał wystawiać faktury w KSeF od 1 kwietnia 2026 r. Natomiast jeżeli jego miesięczna sprzedaż udokumentowana fakturami (łącznie z VAT) nie przekroczy 10 000 zł, obowiązek ten zacznie go dotyczyć dopiero od 1 stycznia 2027 r.

W związku z tym, jeśli wynajmujący (osoba fizyczna) nie ma obowiązku korzystania z KSeF w okresie przejściowym, to najemca nie ma podstawy żądać wystawienia faktury w KSeF.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Zbigniew Stawicki

Podsekretarz Stanu Zastępca Szefa Krajowej Administracji Skarbowej

w Ministerstwie Finansów