

Najem prywatny a KSeF

Niedziela, 9 listopad 2025, 21:19, autor: Fakturowo.pl

Od 2026 roku wchodzi w życie obowiązek korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). Dotyczy on większości przedsiębiorców, ale wątpliwości pojawiają się wśród osób, które wynajmują mieszkanie prywatnie. Czy one również muszą wystawiać faktury w KSeF? To zależy od tego, kto jest wynajmującym i komu udostępnia lokal.



Czym różni się najem prywatny od działalności gospodarczej

Najem prywatny to wynajem mieszkania, domu, garażu czy lokalu poza działalnością gospodarczą. Osoba wynajmująca nie prowadzi firmy, nie jest czynnym podatnikiem VAT i rozlicza przychody z najmu np. ryczałtem (8,5% lub 12,5%). W takiej sytuacji nie ma obowiązku korzystania z KSeF – bo nie ma obowiązku wystawiania faktur VAT.

Kiedy najem prywatny nie wymaga faktury

Jeśli wynajmujesz mieszkanie osobie fizycznej, która korzysta z niego wyłącznie na cele mieszkaniowe, to co do zasady:

- nie musisz wystawiać faktury,
- nie musisz mieć NIP-u firmowego,
- nie korzystasz z KSeF.

Najemca może poprosić o rachunek lub prostą fakturę imienną, ale taka faktura nie przechodzi przez KSeF, bo nie jest dokumentem VAT-owskim między firmami.

Wynajem firmie – tu zasady się zmieniają

Inaczej wygląda sytuacja, gdy wynajmujesz lokal firmie, np. spółce, która:

- używa mieszkania jako biura,
- lub zapewnia tam zakwaterowanie pracownikom.

Wtedy mówimy o transakcji B2B (między dwoma podmiotami gospodarczymi), a faktura – nawet jeśli dotyczy najmu zwolnionego z VAT – musi trafić do KSeF.

Nie ma znaczenia, czy jesteś czynnym podatnikiem VAT, czy korzystasz ze zwolnienia – od kwietnia 2026 roku faktury między firmami będą musiały być wystawiane wyłącznie przez system e-Faktur.

Zwolnienie z VAT nie zwalnia z KSeF

Jeżeli wynajem jest zwolniony z VAT:

- przedmiotowo – bo dotyczy lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- lub podmiotowo – bo roczne obroty nie przekroczyły limitu 240 000 zł (od 2026 roku),
- to nadal nie trzeba wystawiać faktury w KSeF, o ile najemcą nie jest firma.

Jeśli jednak najemcą jest przedsiębiorca – nawet przy zwolnieniu z VAT – faktura musi przejść przez system.

Dane na fakturze za wynajem

Dla firmy na fakturze należy wpisać:

- imię i nazwisko lub nazwę wynajmującego,
- adres,
- numer NIP (jeśli posiadasz).

Dla osoby prywatnej wystarczy imię, nazwisko i adres – bez NIP-u i PESEL-u.

Co grozi za pominięcie KSeF

Jeśli wynajmujący wystawi fakturę dla firmy poza KSeF, mimo że miał obowiązek to zrobić, może zapłacić karę:

- do 100% kwoty VAT z tej faktury,
- lub 18,7% jej wartości, jeśli korzysta ze zwolnienia z VAT.

Ministerstwo Finansów zapowiedziało jednak, że na początku obowiązywania nowych zasad sankcje nie będą nakładane, by dać czas na dostosowanie się.

Jak się przygotować do zmian

Jeśli wynajmujesz wyłącznie osobom prywatnym – możesz spać spokojnie, KSeF cię nie dotyczy. Jeśli jednak część twoich najemców to firmy, warto:

- sprawdzić ich status podatkowy,
- przetestować wystawianie e-faktur w bezpłatnej aplikacji MF lub przez program taki jak Fakturowo.pl
- ustalić, jak przekażesz firmom faktury z KSeF (np. kod QR lub link).

Podsumowanie

Najem prywatny w zdecydowanej większości przypadków nie wymaga korzystania z KSeF.

Obowiązek dotyczy tylko tych sytuacji, gdy:

- wynajmujesz firmie,
- wystawiasz fakturę,
- a transakcja ma charakter gospodarczy (B2B).

Dla zwykłego najmu mieszkania osobie prywatnej nic się nie zmienia – można nadal przekazywać rachunki lub faktury imienne poza KSeF. Jeśli jednak chcesz uprościć sobie wystawianie dokumentów i przygotować się na nowe przepisy, możesz to zrobić bez stresu – w Fakturowo.pl faktury zgodne z KSeF są generowane automatycznie, a system sam dba o poprawność danych.

Tagi: najem prywatny a ksef, wynajem mieszkania ksef, e-faktura wynajem, ksef 2026, faktura za wynajem, najem prywatny zwolnienie z vat, ksef obowiązek