

PROCEDURA CENTRALIZACYJNA ROZLICZEŃ PODATKU VAT

§ 1. Gmina jest jednostką samorządu terytorialnego zarejestrowaną dla celów VAT, działającą jako podatnik VAT czynny, prowadzącą działalność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT (według określonych stawek oraz zwolnioną z tego podatku), a także działalność niepodlegającą opodatkowaniu VAT.

§ 2. Rejestry deklaracji VAT

1. Kierownicy / Dyrektorzy jednostek budżetowych Gminy Somonino zobowiązani są do:

- 1) prowadzenia miesięcznych rozliczeń z tytułu podatku VAT związanych z działalnością prowadzoną przez te jednostki,
- 2) sporządzania miesięcznych "częstkowych" ewidencji (rejestrów) VAT, w których będą ujmowane czynności (transakcje) wykonywane przez te jednostki (rejestr sprzedaży) oraz wartość towarów i usług nabywanych przez te jednostki w związku z prowadzoną przez nie działalnością opodatkowaną (rejestr zakupów). Wzory rejestrów zakupu i sprzedaży stanowią **załączniki nr 1a, 1b i 1c** do niniejszej procedury.

2. Za prawidłowość prowadzonych rozliczeń VAT oraz:

- 1) sporządzanie częstkowych rejestrów / deklaracji VAT (plików JPK) Jednostek,
- 2) sporządzanie zbiorczych rejestrów / deklaracji VAT (plików JPK) Gminy,

w jednostkach odpowiedzialne są osoby wyznaczone przez Kierownika / Dyrektora Jednostki, a w Gminie osoby zajmujące się rozliczaniem podatku VAT, ewidencją rejestrów oraz wystawianiem faktur (zgodnie z zakresem czynności).

3. "Częstkowe" ewidencje sporządzone przez jednostki budżetowe Gminy Somonino za poszczególne miesiące należy przekazać do Referatu Finansowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który ewidencje zostały sporządzone.

4. Rejestry "częstkowe" opatrzone podpisem Kierownika / Dyrektora należy przekazać:

- 1) w formie papierowej- bezpośrednio do Referatu Finansowego, lub
- 2) w formie elektronicznej- na adres e-Doręczeń Urzędu Gminy Somonino AE:PL-56669-40373-RSUEF-29 lub na adres poczty elektronicznej ug@somonino.pl.

5. W przypadku, gdy po przesłaniu ewidencji zostaną stwierdzone nieprawidłowości lub zaistnieje inna okoliczność skutkująca koniecznością dokonania korekty deklaracji VAT złożonej przez Gminę jako podatnika VAT, za dany miesiąc, należy:

- 1) niezwłocznie zgłosić tę okoliczność do Referatu Finansowego,
- 2) sporządzić niezbędne korekty ewidencji i dostarczyć, zgodnie z ust. 4.

6. W sytuacji, w której nie odnotowano w danej jednostce sprzedaży (opodatkowanej bądź zwolnionej), jednostka jest zobowiązana dostarczyć deklaracje częstkową „zerową” za dany okres, w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który ewidencje zostały sporządzone.

7. Dostarczone deklaracje częstkowe stanowią podstawę do sporządzenia zbiorczej deklaracji Gminy. Zbiorczą deklarację (plik JPK_V7M) należy wysłać do Ministerstwa Finansów za pomocą środków komunikacji elektronicznej w terminie do 25 dnia miesiąca za miesiąc poprzedni. Jeśli dzień 25 przypada w sobotę lub w niedzielę lub w dzień ustawowo wolny od pracy, to obowiązek złożenia pliku JPK_V7M przesuwa się na najbliższy dzień roboczy.

8. Transakcje rozliczane dla celów ustawy o finansach publicznych, pomiędzy Gminą i jej jednostkami budżetowymi oraz pomiędzy jednostkami budżetowymi powinny być dokumentowane notami obciążeniowymi lub uznaniowymi. Transakcje te nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT i nie będą wykazywane w rejestrach VAT.

§ 3. Faktury sprzedaży- wystawianie faktur

1. Wystawiając faktury VAT pracownicy Gminy i jednostek organizacyjnych zobowiązani są do przestrzegania przepisów ustawy o VAT oraz powinni stosować poprawne oznaczenia, tj:

1) Faktura wystawiona poza KSeF:

SPRZEDAWCA:

GMINA SOMONINO
UL. CEYNOWY 21
83-314 SOMONINO
NIP 589-10-31-191

WYSTAWCA:

NAZWA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ z pełnym adresem

2) Faktura wystawiona przy zastosowaniu KSeF:

PODMIOT 1:

GMINA SOMONINO
UL. CEYNOWY 21
83-314 SOMONINO
NIP 589-10-31-191

PODMIOT 3:

NAZWA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ z pełnym adresem i Nr NIP
„Rola 7”- wystawca JST

2. Jednostki budżetowe wystawiając faktury sprzedaży powinny stosować następujące serie numeracyjne:

- a) UG/numer faktury/miesiąc/rok- Urząd Gminy Somonino,
- b) SPE/numer faktury/miesiąc/rok- Szkoła Podstawowa im. Św. Franciszka z Asyżu w Egiertowie,
- b) SPB/numer faktury/miesiąc/rok- Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Borcu,
- c) SPS/numer faktury/miesiąc/rok- Szkoła Podstawowa im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Somoninie,
- d) SPG/numer faktury/miesiąc/rok- Szkoła Podstawowa im. Ziemi Kaszubskiej w Goręczynie,
- e) GP/numer faktury/miesiąc/rok- Gminne Przedszkole w Goręczynie,
- f) GOPS/numer faktury/miesiąc/rok- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Somoninie,
- g) WTZ/numer faktury/miesiąc/rok- Warsztat Terapii Zajęciowej w Somoninie,
- h) CIS/numer faktury/miesiąc/rok- Centrum Integracji Społecznej w Ostrzycach,
- i) ŚDS/numer faktury/miesiąc/rok- Środowiskowy Dom Samopomocy w Rybakach.

3. Wszystkie faktury VAT winny być wystawiane elektronicznie lub przy użyciu programu finansowo-księgowego lub przy użyciu aplikacji KSeF.

4. Faktury powinny być numerowane chronologiczne, odrębnie dla każdego roku kalendarzowego.

5. W przypadku stwierdzenia błędu lub pomyłki na wystawionej fakturze należy wystawić fakturę korygującą do faktury VAT.

6. Najczęściej występujące rodzaje transakcji sprzedaży w Gminie / Jednostkach przedstawia załącznik 1d do niniejszej procedury.

§ 4. Faktury zakupu towarów lub usług

1. W przypadku dokonywania zakupu towarów lub usług, faktura powinna zawierać następujące dane:

1) Faktura zakupu wystawiona poza KSeF:

NABYWCA:

GMINA SOMONINO
UL. CEYNOWY 21
83-314 SOMONINO
NIP 589-10-31-191

ODBIORCA:

NAZWA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ z pełnym adresem

2) Faktura zakupu wystawiona przy zastosowaniu KSeF:

PODMIOT 2:

GMINA SOMONINO
UL. CEYNOWY 21
83-314 SOMONINO
NIP 589-10-31-191

PODMIOT 3:

NAZWA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ z pełnym adresem i Nr NIP Jednostki
„Rola 8”- odbiorca JST

2. Faktury zakupowe (przy zastosowaniu aplikacji KSeF) odbiera się wyłącznie za pośrednictwem KSeF (lub zgodnie z procedurą offline). Jeżeli jednostka posiada system zintegrowany z Krajowym Systemem e-Faktur, który automatycznie pobiera faktury ustrukturyzowane, należy kontynuować import faktur zakupowych z KSeF. Rejestracja oraz obieg faktur odbywa się zgodnie z obowiązującą instrukcją obiegu dokumentów w jednostce.

3. W przypadku, gdy stwierdzone zostaną nieprawidłowości związane z otrzymaną fakturą VAT dotyczącą zakupu towarów lub usług należy skontaktować się z wystawcą faktury i poinformować o konieczności wystawienia przez niego faktury korygującej. Czynności tej dokonuje pracownik merytorycznie odpowiedzialny za realizowaną transakcję.

4. Ponadto Jednostki są zobowiązane do każdorazowego upewnienia się, iż zawierane przez nie umowy z kontrahentami uwzględniają dane Nabywcy (Podmiotu 2) jako Gminy z Nr NIP oraz dane Odbiorcy (Podmiotu 3) jako Jednostki Budżetowej (z uwzględnieniem Nr NIP jednostki- dla potrzeb KSeF).

§ 5. Archiwizacja

1. Wszystkie archiwizowane dokumenty / faktury VAT należy przechowywać przez okres co najmniej 5 lat licząc od końca roku, w którym upłynął termin zapłaty podatku za dany okres.

2. W przypadku dokumentów / faktur VAT dotyczących wydatków inwestycyjnych związanych z nabyciem, wytworzeniem lub zwiększeniem nakładów na nieruchomość, dokumenty należy przechowywać przez okres co najmniej 10 lat licząc od początku roku, w którym dana inwestycja została oddana do użytkowania. Powyższe wynika z treści art. 91 ustawy o VAT tj. w pewnych sytuacjach Gmina może być zobowiązana do dokonywania korekty wieloletniej od nabycia lub wytworzenia środków trwałych w postaci nieruchomości. W/w korekty wieloletniej dokonuje się przez okres 10 lat.

3. Powyższe nie dotyczy faktur VAT wystawianych i odbieranych przy użyciu Aplikacji Krajowego Systemu e- Faktur. Faktury ustrukturyzowane są przechowywane w KSeF przez okres 10 lat i stanowią oryginały faktur. Niemniej jednak, w przypadku faktur dokumentujących wydatki inwestycyjne związane z nabyciem, wytworzeniem lub zwiększeniem nakładów na nieruchomość, należy każdorazowo wydrukować wizualizację tych faktur dla celów dokumentacyjnych i dowodowych.

Częstkowy rejestr zakupów związanych ze sprzedażą opodatkowaną

Rok: miesiąc:

Nazwa jednostki budżetowej

adres

NIP: 589-10-31-191

Lp.	Data dokumentu	Nr faktury	Data otrzymania dokumentu	Oznaczenie sprzedawcy: nazwa,	Adres	NIP	Opis zdarzenia	Wartość netto (9)	stawka VAT (10)	wartość VAT (11)	brutto (12)	Numer dowodu księgowego (13)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
Suma strony												
Przeniesienie z poprzedniej strony												
Suma od początku roku												

Cząstkowy rejestr sprzedaży opodatkowanej

Rok: miesiąc:
Nazwa jednostki budżetowej
adres
NIP: 589-10-31-191

Lp.	Data sprzedaży	Nr faktury	Oznaczenie nabywcy: imię nazwisko, firma	Adres	Opis zdarzenia	Wartość sprzedaży netto opodatkowanej 23%	VAT 23%	Wartość sprzedaży opodatkowanej 8%	VAT 8%	Wartość sprzedaży opodatkowanej zwolnionej	Numer dowodu księgowego
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1											
2											
3											
4											
5											
6											
Suma strony											
Przeniesienie z poprzedniej strony											
Suma od początku roku											

Transakcje ewidencjonowane na kase fiskalnej mogą być ujęte w rejestrze sprzedaży kwotą zbiorczą na podstawie raportu miesięcznego z kasy

Cząstkowy rejestr zakupów związanych ze sprzedażą opodatkowaną i zwolnioną

Rok: _____ miesiąc: _____
Nazwa jednostki budżetowej _____
adres _____
NIP: 589-10-31-191

Lp.	Data dokumentu	Nr faktury	Data otrzymania dokumentu	Oznaczenie sprzedawcy: nazwa,	Adres	NIP	Opis zdarzenia	Wartość netto	stawka VAT	wartość VAT	brutto	Numer dowodu księgowego
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
Suma strony												
Przeniesienie z poprzedniej strony												
Suma od początku roku												

SPÓSÓB OPODATKOWANIA VAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI NAJCZĘŚCIEJ WYSTĘPUJĄCYCH W RAMACH DZIAŁALNOŚCI GMINY / JEDNOSTEK

Czynność	Najem / dzierżawa hali / sali gimnastycznej i innych obiektów sportowych
Stawka VAT	23% lub 8%
Moment powstania obowiązku podatkowego	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT z tytułu świadczenia usług, jeżeli faktura została wystawiona w terminie (zgodnie z umową). Jeżeli nie została wystawiona faktura lub wystawiono ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powinien zostać rozpoznany nie później niż z chwilą upływu terminu płatności. Wpłata zaliczki przy przedmiotowych usługach nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli zatem przed dniem wykonania usługi nabywca dokona częściowej zapłaty (zaliczka, przedpłata) lub zapłaci całości kwoty należnej, obowiązek podatkowy nie powstaje w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej kwoty, a na zasadach określonych powyżej. Art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy o VAT.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Opodatkowanie sprzedaży usług najmu i dzierżawy obiektów sportowych jest zależne od charakteru udostępniania oraz celu, w którym obiekt jest dostępny. Podstawową stawką jest 23%, a obniżoną 8%. Co do zasady najem/ dzierżawa hali/ Sali gimnastycznej i innych obiektów sportowych podlegać będzie opodatkowaniu stawką 23% VAT. Wyjątek stanowi wynajem przedmiotowych obiektów na zasadach uprawniających do korzystania z obiektu zgodnie z jego charakterem (w celach rekreacyjno- sportowych). Świadczona w tym zakresie usługa powinna się jednak mieścić w PKWiU 93.11.10.0 Usługi związane z działalnością obiektów sportowych. Możliwość zastosowania obniżonej stawki VAT w podobnych okolicznościach potwierdza m.in. wiążąca Informacja Stawkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 22 lipca 2025 r. sygn. 0112-KDŚL2-1.440.265.2025.2.MK
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług jest konieczne, jeśli sprzedaż dokonywana jest na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi. Możliwe jest wystawienie faktury VAT wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi, o ile na fakturze zostanie wskazany okres rozliczeniowy, którego ona dotyczy. Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług nie jest konieczne, gdy usługa jest świadczona na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

	Świadczenie przedmiotowe usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej powoduje konieczność udokumentowania przy użyciu kasy fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z art. 29 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli cała sprzedaż będzie dokumentowana za pomocą faktur VAT lub w przypadku otrzymania przez świadczącego usługę w całości zapłaty, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę będzie jednoznacznie wynikać, jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła.
Czynność	Świadczenie usług pomocy społecznej
Stawka VAT	Nie podlega VAT
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2020 r. sygn. PT1.8101.3.2019.PT1.8101.3.20. Brak obowiązku dokumentowania czynności dla celów VAT.
Czynność	Wydawanie duplikatów/ legitymacji/ świadectw
Stawka VAT	Nie podlega VAT
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2020 r. sygn. PT1.8101.3.2019.PT1.8101.3.20. Brak obowiązku dokumentowania czynności dla celów VAT.
Czynność	Sprzedaż posiłków w szkołach na rzecz wychowanków oraz kadry pedagogicznej i niepedagogicznej
Stawka VAT	Nie podlega VAT
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2020 r. sygn. PT1.8101.3.2019.PT1.8101.3.20. Brak obowiązku dokumentowania czynności dla celów VAT.
Czynność	Opieka w przedszkolach nad dziećmi ponad podstawę programową
Stawka VAT	Nie podlega VAT
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 10 czerwca 2020 r. sygn. PT1.8101.3.2019.PT1.8101.3.20. Brak obowiązku dokumentowania czynności dla celów VAT.
Czynność	Sprzedaż posiłków „na zewnątrz”
Stawka VAT	8%
Moment powstania obowiązku podatkowego	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wykonania usług (tj. wydania posiłku). Jeżeli płatność z tytułu wykonania usługi została ustalona w następujących po sobie okresach (np. miesięczne okresy rozliczeniowe) obowiązek podatkowy powstaje wraz z upływem każdego z tych okresów (tj. w ostatnim dniu danego okresu). Jeżeli przed dniem wykonania usług nabywca dokona zapłaty częściowej (zaliczka, zadek, przedpłata itp.) lub zapłaty całości kwoty należnej z tytułu sprzedaży, obowiązek podatkowy powstanie w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej kwoty.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Art.41 ust. 12f i art. 146ef ust. 1 ustawy o VAT. Stawka 8% ma zastosowanie do sprzedaży posiłków „na zewnątrz”, z wyłączeniem sprzedaży w zakresie:

	a) napojów innych niż wymienione w załączniku nr 3 lub załączniku nr 10 do ustawy o VAT lub w przepisach wykonawczych wydanych na jej podstawie, w tym ich przygotowywania i podania, b) towarów nieprzetworzonych przez podatnika, innych niż wymienione w załączniku nr 3 lub załączniku nr 10 do ustawy o VAT lub w przepisach wykonawczych wydanych na jej podstawie, c) posiłków, których składnikiem są towary wskazane jako wyłączone z grupowań wymienionych w poz. 2 i 11 załącznika nr 10 do ustawy o VAT.
Czynność	Świadczenie usług kserograficznych / wykonywanie wydruków
Stawka VAT	23%
Moment powstania obowiązku podatkowego	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wykonania usługi lub z chwilą przyjęcia zaliczki na poczet wykonania usługi
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy o VAT
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług jest konieczne, jeśli sprzedaż jest dokonywana na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług nie jest konieczne, gdy nabywcą jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Wystawienie faktury na rzecz takiej osoby jest jednak konieczne, jeśli zażąda ona wystawienia faktury w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty. Świadczenie usług kserograficznych/ wykonywania wydruków na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej podlega obowiązkowi ewidencjonowania jej na kase fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z art. 42 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli świadczący usługę otrzyma w całości zapłatę na odpowiedni rachunek bankowy, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę jednocześnie wynika, jakiej konkretnie czynności dotyczyła.
Czynność	Wynajem/ dzierżawa lokali użytkowych
Stawka VAT	23%
Moment powstania obowiązku podatkowego	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT z tytułu świadczenia usług, jeżeli faktura została wystawiona w terminie (zgodnie z umową). Jeżeli nie została wystawiona faktura lub wystawiono ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powinien zostać rozpoznany nie później niż z chwilą upływu terminu płatności. Wpłata zaliczki przy przedmiotowych usługach nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli zatem przed dniem wykonania usługi nabywca dokona częściowej zapłaty (zaliczka, przedpłata) lub zapłaci całości kwoty należnej, obowiązek podatkowy nie powstaje w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej kwoty, a na zasadach określonych powyżej.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy o VAT

Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług jest konieczne, jeśli sprzedaż dokonywana jest na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi. Możliwe jest wystawienie faktury VAT wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi, o ile na fakturze zostanie wskazany okres rozliczeniowy, którego ona dotyczy. Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług nie jest konieczne, gdy usługa jest świadczona na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Świadczenie przedmiotowe usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej powoduje konieczność udokumentowania przy użyciu kasy fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z art. 29 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli cała sprzedaż będzie dokumentowana za pomocą faktur VAT lub w przypadku otrzymania przez świadczącego usługę w całości zapłaty, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę będzie jednoznacznie wynikać, jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła.
Czynność	Wynajem lokali mieszkalnych
Stawka VAT	Zwolniona
Moment powstania obowiązku podatkowego	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT z tytułu świadczenia usług, jeżeli faktura została wystawiona w terminie (zgodnie z umową). Jeżeli nie została wystawiona faktura lub wystawiono ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powinien zostać rozpoznany nie później niż z chwilą upływu terminu płatności. Wpłata zaliczki przy przedmiotowych usługach nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli zatem przed dniem wykonania usługi nabywca dokona częściowej zapłaty (zaliczka, przedpłata) lub zapłaci całości kwoty należnej, obowiązek podatkowy nie powstaje w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej kwoty, a na zasadach określonych powyżej.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Art. 43 ust. 1 pkt.36 ustawy o VAT
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług jest konieczne, jeśli sprzedaż dokonywana jest na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi. Możliwe jest wystawienie faktury VAT wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi, o ile na fakturze zostanie wskazany okres rozliczeniowy, którego ona dotyczy. Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług nie jest konieczne, gdy usługa jest świadczona na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Świadczenie przedmiotowe usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej powoduje konieczność udokumentowania przy użyciu kasy fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z art. 29 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli cała sprzedaż będzie dokumentowana za pomocą faktur VAT lub w przypadku otrzymania przez świadczącego usługę w całości zapłaty, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę będzie jednoznacznie wynikać, jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła.

Refakturowanie mediów	
Czynność	Zależna od stawki na refakturowanej fakturze
Stawka VAT	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT z tytułu świadczenia usług, jeżeli faktura została wystawiona w terminie (zgodnie z umową). Jeżeli nie została wystawiona faktura lub wystawiono ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powinien zostać rozpoznany nie później niż z chwilą upływu terminu płatności.
Moment powstania obowiązku podatkowego	Wpłata zaliczki przy przedmiotowych usługach nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli zatem przed dniem wykonania usługi nabywca dokona częściowej zapłaty (zaliczka, przedpłata) lub zapłaci całości kwoty należnej, obowiązek podatkowy nie powstaje w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej kwoty, a na zasadach określonych powyżej.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Przy dokonywaniu refakturowania mediów (tj. ich odsprzedaży) należy co do zasady stosować stawki VAT zawarte na pierwotnych fakturach VAT (tj. takich, które zostały zastosowane przy ich nabyciu). Wyjątkiem będą rozliczenia mediów, w sytuacji, w której stanowią one wraz z usługą najmu jedno świadczenie (np. gdy lokal nie posiada podliczników i zużycie danego medium wliczane jest na podstawie wcześniej określonego ryczałtu). W takiej sytuacji należy zastosować do refaktury mediów stawkę właściwą dla usługi najmu (zw. lub 23%).
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej refakturowanie mediów jest konieczne, jeśli sprzedaż jest dokonywana na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Wystawienie faktury dokumentującej refakturowanie mediów nie jest konieczne, gdy usługa jest świadczona na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, nawet w przypadku, gdy taka osoba zażąda wystawienia faktury. Refakturowanie mediów na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych nie powoduje konieczności dokumentowania takiej transakcji przy użyciu kasy fiskalnej (zgodnie z poz. 2-8 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas).
Czynność	Dzierżawa gruntów rolnych na cele działalności rolniczej
Stawka VAT	Zwolniona
Moment powstania obowiązku podatkowego	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT z tytułu świadczenia usług, jeżeli faktura została wystawiona w terminie (zgodnie z umową). Jeżeli nie została wystawiona faktura lub wystawiono ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powinien zostać rozpoznany nie później niż z chwilą upływu terminu płatności. Wpłata zaliczki przy przedmiotowych usługach nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli zatem przed dniem wykonania usługi nabywca dokona częściowej zapłaty (zaliczka, przedpłata) lub zapłaci całości kwoty należnej, obowiązek podatkowy nie powstaje w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej kwoty, a na zasadach określonych powyżej.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	§ 3 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień, Dz. U. z 2025r., poz. 832.
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury jest konieczne, jeśli sprzedaż dokonywana jest na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi. Możliwe jest wystawienie faktury VAT wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi, o ile na fakturze zostanie wskazany okres rozliczeniowy, którego ona dotyczy.

	Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług nie jest konieczne, gdy usługa jest świadczona na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Świadczenie przedmiotowych usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych powoduje konieczność udokumentowania przy użyciu kasy fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z art. 29 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli cała sprzedaż będzie dokumentowana za pomocą faktur VAT lub w sytuacji gdy świadczący usługę otrzyma w całości zapłatę, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę będzie jednoznacznie wynikać, jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła.
Czynność	Sprzedaż nieruchomości niezabudowanych
Stawka VAT	Zależna od zaistnienia pewnych okoliczności faktycznych Art. 43 ust. 1 pkt. 9 ustawy o VAT a) Zwolniona- dla której nie obowiązuje MPZP i nie wydano decyzji o warunkach zabudowy- dostawa podlega zwolnieniu z VAT, b) Zwolniona- dla której obowiązuje MPZP, lecz nie przewiduje możliwości zabudowy nieruchomości oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy- dostawa podlega zwolnieniu z VAT, c) 23% VAT- dla której obowiązuje MPZP przewidujący możliwość zabudowy nieruchomości i nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy- dostawa podlega opodatkowaniu stawką 23%, d) 23% VAT- dla której nie obowiązuje MPZP i została wydana decyzja o warunkach zabudowy- dostawa podlega opodatkowaniu stawką 23%. Gmina powinna dokonywać analizy opodatkowania VAT transakcji w odniesieniu do każdej z działek ewidencyjnych. Ponadto Gmina powinna każdorazowo upewnić się, że ma do czynienia z nieruchomością niezabudowaną tj., że nie znajdują się na niej żadne naniesienia, które stanowiłyby budynki, budowle lub ich część. Obowiązek podatkowy przy przedmiotowych transakcjach powstaje z chwilą wydania nieruchomości (zawarcia aktu notarialnego). Jeżeli przed dniem wystawienia faktury VAT z tytułu sprzedaży nabywca dokona zapłaty częściowej (zaliczka, przedpłata itp.) lub zapłaty całości kwoty należnej z tytułu sprzedaży, obowiązek podatkowy powstanie w dniu otrzymania zapłaty w odniesieniu do wpłaconej przez nabywcę kwoty.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej przedmiotową sprzedaż (a także wpłatę wadium, które po rozstrzygnięciu przetargu staje się zaliczką) jest konieczne, jeśli sprzedaż jest dokonywana na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę wystawia się nie wcześniej niż 60 dni przed dokonaniem dostawy i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy. W przypadku wadium, które zostaje przekwalifikowane na zaliczkę, wystawienie takiej faktury powinno nastąpić nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozstrzygnięcia przetargu. Wystawienie faktury dokumentującej przedmiotową sprzedaż nie jest konieczne, o ile nabywcą jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej i nie zażąda ona wystawienia faktury w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym dostarczono towar bądź otrzymano całość lub część zapłaty.

	Otrzymanie płatności z tytułu przedmiotowej sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej nie powoduje konieczności udokumentowania tych wpłat przy użyciu kasy fiskalnej, gdyż zgodnie z art. 40 załącznika do Rozporządzenia w sprawie zwolnień z kas korzysta ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania na kasie fiskalnej.
Czynność	Bezumowne korzystanie z nieruchomości
Stawka VAT	Zależna od zaistnienia pewnych okoliczności faktycznych, tj. zależy od tego czy właściciel nieruchomości wyraził (choćby dorozumianą) zgodę na taki stan rzeczy
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Zgodnie z art. 29a ust. 1 i ust. 6 ustawy o VAT podstawą opodatkowania jest wszystko co nabywca zobowiązany jest zapłacić sprzedawcy, z wyłączeniem kwoty podatku. Podstawa opodatkowania w przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości stanowi kwotę netto, tj. nie zawiera kwoty VAT. Jeżeli właściciel wyraża (choćby dorozumianą) zgodę na bezumowne korzystanie z nieruchomości- to można uznać, że następuje świadczenie usługi objętej zakresem VAT. W takim przypadku opodatkowanie takiej usługi następować powinno na zasadach analogicznych do opodatkowania usług najmu i dzierżawy. Jeśli natomiast właściciel nie wyraził (choćby dorozumianą) zgody na bezumowne korzystanie z nieruchomości (np. niezwłocznie podjął czynności zmierzające do opróżnienia nieruchomości/ zaprzestania korzystania z nieruchomości), to nie można mówić o świadczeniu usługi objętej zakresem VAT. W tej sytuacji wynagrodzenie otrzymane od korzystającego nie powinno być opodatkowane VAT.
Sposób udokumentowania transakcji	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT z tytułu świadczenia usług. Wpłata zaliczki przy przedmiotowej usłudze nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Wystawienie faktury jest konieczne, jeśli sprzedaż dokonywana jest na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi. Możliwe jest wystawienie faktury VAT wcześniej niż 60 dni przed wykonaniem usługi, o ile na fakturze zostanie wskazany okres rozliczeniowy, którego ona dotyczy. Wystawienie faktury dokumentującej sprzedaż przedmiotowych usług nie jest konieczne, gdy usługa jest świadczona na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Świadczenie przedmiotowych usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej powoduje konieczność udokumentowania przy użyciu kasy fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z art. 29 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli cała sprzedaż będzie dokumentowana za pomocą faktur VAT lub w sytuacji gdy świadczący usługę otrzyma w całości zapłatę, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę będzie jednoznacznie wynikać, jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła. Z uwagi na złożoność transakcji związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości oraz linią interpretacyjną organów skarbowych z opodatkowaniem takich transakcji zalecane jest dokonanie każdorazowo szczegółowej analizy konieczności opodatkowania VAT takiej czynności.

Czynność	<u>Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu (opłaty z tytułu ustanowienia prawa oraz opłat rocznych)</u>
Stawka VAT	Uzależnione od zaistnienia okoliczności faktycznych tj. daty ustanowienia użytkowania wieczystego, a także charakteru nieruchomości, na której je ustanowiono
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Zasadniczo użytkowanie wieczyste, które zostało ustanowione przed 1 maja 2004r. nie podlega opodatkowaniu VAT. Użytkowanie wieczyste ustanowione po 1 maja 2004r. podlega opodatkowaniu VAT. Sposób opodatkowania użytkowania wieczystego ustanowionego po 1 maja 2004r. jest uzależniony od charakteru nieruchomości, która jest oddawana w użytkowanie wieczyste, tj. należy każdorazowo dokonać weryfikacji czy nieruchomości oddawana w użytkowanie wieczyste mogłaby podlegać zwolnieniu z VAT na podst. Art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT. Jeśli nieruchomości spełnia warunki do zwolnienia- można zastosować stawkę „zw”, jeśli nie należy zastosować stawki 22% (gdy nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste pomiędzy 1 maja 2004r., a 31 grudnia 2010 r.) lub 23% (gdy nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste po 1 stycznia 2011 r.). Obowiązek podatkowy w odniesieniu do opłaty z tytułu ustanowienia prawa wieczystego użytkowania powstaje z upływem każdego roku, chyba że w trakcie trwania roku użytkownik wieczysty dokona płatności opłaty rocznej, wtedy obowiązek podatkowy należy rozpoznać w momencie jej otrzymania (we właściwej części). Wystawienie faktury dokumentującej ustanowienie użytkowania wieczystego jest konieczne, jeśli sprzedaż jest dokonywana na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed datą powstania obowiązku podatkowego i nie później niż 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy. Wystawienie faktury dokumentującej przedmiotową sprzedaż nie jest konieczne, o ile nabywcą jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej i nie zażąda ona wystawienia faktury w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym nastąpiła sprzedaż bądź otrzymano całość lub część zapłaty. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i pobór z tego tytułu opłat od osób fizycznych nieprowadzących działalności nie powoduje udokumentowania tych wpłat przy użyciu kasy fiskalnej, gdyż zgodnie z poz. 40 załącznika do Rozporządzenia w sprawie zwolnień z kas korzysta ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania na kasie fiskalnej.
Sposób udokumentowania transakcji	
Czynność	<u>Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności</u>
Stawka VAT	23% niezależnie od tego czy prawo użytkowania wieczystego, które ulega przekształceniu zostało ustanowione przed 1 maja 2004r. czy też po 1 maja 2004r.
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Kwestia opodatkowania VAT przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe była przedmiotem interpretacji ogólnej Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2021r. sygn.. PT1.8101.2.2021. Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą otrzymania zapłaty z tego tytułu (częściowej lub całkowitej).

Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury dokumentującej ww. przekształcenie nie jest konieczne, o ile nabywca jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej i nie zażąda ona wystawienia faktury w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym otrzymano całość lub część zapłaty. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonane na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności nie powoduje konieczności dokumentowania przy użyciu kasy fiskalnej(poz. 40 załącznika do Rozporządzenia w sprawie zwolnień z kas).
Czynność	Ustanowienie służebności gruntowej
Stawka VAT	23%
Podstawa prawna / dodatkowe uwagi	Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury VAT, jeżeli faktura została wystawiona w terminie (zgodnym z umową). Jeżeli nie została wystawiona faktura VAT lub wystawiono ją z opóźnieniem obowiązek podatkowy powinien zostać rozpoznany nie później niż z chwilą upływu terminu płatności. Wpłata zaliczki nie powoduje obowiązku podatkowego. Wystawienie faktury dokumentującej ww. ustanowienie służebności jest konieczne jeśli sprzedaż jest dokonywana na rzecz innego podatnika VAT lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem VAT. Fakturę VAT wystawia się najpóźniej z chwilą upływu terminu płatności, jednak nie wcześniej niż 60 dni przed powstaniem obowiązku podatkowego. Możliwe jest wystawienie faktury VAT wcześniej niż 60 dni, o ile zostanie wskazany okres rozliczeniowy, którego dotyczy.
Sposób udokumentowania transakcji	Wystawienie faktury nie jest konieczne w postaniu obowiązku podatkowego dla osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Świadczenia przedmiotowych usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych powoduje konieczność udokumentowania ich przy użyciu kasy fiskalnej. Jednocześnie zgodnie z poz. 29 załącznika do Rozporządzenia ws. zwolnień z kas możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku ewidencjonowania ww. usług przy użyciu kasy fiskalnej, jeśli cała sprzedaż będzie dokumentowana za pomocą faktur Vat lub w przypadku otrzymania przez świadczącego usługę w całości zapłaty, a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę będzie jednoznacznie wynikać, jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła.