



Newsletter Private Client

Wydanie 1/2026

Przekazujemy Państwu pierwsze w tym roku wydanie naszego newslettera zespołu Private Client. Początek roku to zwykle okres licznych zmian w prawie podatkowym. Rok 2026 rozpoczyna się jednak nieco inaczej, przynajmniej w zakresie opodatkowania dochodów osób fizycznych i fundacji rodzinnych. Prezydenckie weto wobec zmian w opodatkowaniu fundacji rodzinnych, jak również niespieszne tempo prac nad nowelizacją ustawy o PIT (mającą ograniczyć zakres ulgi mieszkaniowej i IP Box) sprawiły, że istotne zmiany uległy przesunięciu.

W naszym newsletterze koncentrujemy się zatem na omówieniu sytuacji, w jakiej znalazły się fundacje rodzinne wobec utrzymania dotychczasowego stanu prawnego (ze wszystkimi jego zaletami i niedoskonałościami); wspominamy także – na razie niezmienionych – warunkach skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Prawdziwa rewolucja w zakresie *tax compliance* czeka polskich podatników – wyjątkowo – nie w styczniu, ale w lutym i kwietniu. Zmianą tą będzie wejście w życie obowiązku wystawiania faktur ustrukturyzowanych w **KSeF**. Z punktu widzenia czytelników niniejszego newslettera istotne znaczenie ma z pewnością zagadnienie wystawiania w KSeF faktur z tytułu najmu prywatnego. Zagadnieniu temu poświęcamy jeden z artykułów styczniowego wydania.

Ufając, że problematyka bieżącego numeru spotka się z Państwa zainteresowaniem, zapraszamy do lektury.

Krajobraz po wecie: opodatkowanie fundacji rodzinnych w roku 2026

Jak wiadomo, Prezydent RP odmówił podpisania ustawy wprowadzającej zmiany w opodatkowaniu fundacji rodzinnych. Miały one obejmować m.in. ustanowienie trzyletniego okresu karencji (tzw. *lock-up*) dla sprzedaży aktywów wniesionych do majątku fundacji rodzinnej przez powiązane z nią podmioty, a także ograniczyć dopuszczalność czerpania przez takie fundacje zysków z najmu krótkoterminowego.

Wskutek prezydenckiego weta wspomniane zmiany – negatywnie oceniane nie tylko przez środowisko fundatorów, ale także ekspertów prawa podatkowego – nie weszły w życie. Utrzymany został zatem dotychczasowy stan prawny, niewolny jednakże od interpretacyjnych wątpliwości. Obszarami, w których nadal może dochodzić do sporów podatników z organami podatkowymi, pozostanie zakres tzw. dozwolonej działalności gospodarczej fundacji rodzinnej, a w tym „spekulacyjny” charakter obrotu niektórymi aktywami (m.in. nieruchomościami, dziełami sztuki czy metalami szlachetnymi w formie fizycznej). Zagadnienie dotyczące problematyki zbywania nieruchomości omawialiśmy na naszym blogu w kontekście niekorzystnej dla podatników linii interpretacyjnej fiskusa, łagodzonej korzystnym dla fundacji rodzinnych orzecznictwem sądów administracyjnych: <https://lexplorers.pl/nieruchomosci-w-fundacji-rodzinnej-wyrok-wsa-w-rzeszowie/>. Wobec braku regulacji ustawowej ocena, czy dane aktywum (w szczególności: nieruchomość) została nabyta wyłącznie w celu jej zbycia (a zatem „spekulacyjnie”), będzie wciąż dokonywana *ad casum*.

Czas pokaże, czy (a raczej: kiedy?) resort finansów powróci do idei bardziej restrykcyjnego unormowania podatkowych preferencji przysługujących fundacjom rodzinnym. Projekty zmian w prawie monitorować będą eksperci kancelarii GWW.

Choć – przynajmniej na razie – **ograniczenia podatkowych preferencji dla fundacji rodzinnych** nie weszły w życie, dla minimalizacji ryzyka potencjalnych sporów z organami podatkowymi konieczne jest zwrócenie uwagi na cel fundacji rodzinnej. Powinna być nim przede wszystkim sukcesja rodzinnego majątku, a nie wyłącznie chęć skorzystania z przysługujących jej preferencji podatkowych. Roli fundacji rodzinnej jako narzędzia planowania sukcesyjnego wiele miejsca poświęcamy w **raporcie Sztafeta pokoleń – prawne i podatkowe aspekty planowania sukcesyjnego**, dostępnym w naszej „Bazie wiedzy”: <https://gww.pl/sztafeta-pokolen-prawne-i-podatkowe-aspekty-planowania-sukcesyjnego/>.

Ulga mieszkaniowa – nadal po staremu

Jesienią 2025 r. jednym z intensywniej dyskutowanych projektów zmian w prawie podatkowym była nowelizacja ustawy o PIT (tj. ustawa o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw, **UD 116**), zakładająca m.in. ograniczenie możliwości skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej. W świetle założeń projektu **ulga mieszkaniowa** miałyby przysługiwać wyłącznie w związku z zaspokojeniem wąsko rozumianych potrzeb mieszkaniowych podatnika, z wykluczeniem zakupu kolejnych nieruchomości (zwłaszcza tzw. drugich domów). Skorzystanie ze zwolnienia dotyczyłoby bowiem tylko podatników, którzy nie posiadają domu czy mieszkania.



Ponieważ zmiana ta nie weszła jeszcze do polskiego prawa podatkowego, podatnicy PIT mogą nadal skorzystać z ulgi mieszkaniowej na dotychczasowych warunkach. Przypomnijmy, że jak wynika z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, zwolniony od opodatkowania jest dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości, o ile wydatki związane z tym przychodem zostały przeznaczone na nabycie innej nieruchomości służącej zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Co istotne, nabycie tej nieruchomości powinno nastąpić najpóźniej w ciągu trzech lat od dnia odpłatnego zbycia poprzedniej nieruchomości.

Warto przy tym zauważyć, że w bieżącym stanie prawnym pojęcie „wydatków na własne cele mieszkaniowe” jest interpretowane w sposób korzystny dla podatników. Nie jest wykluczone skorzystanie z ulgi mieszkaniowej w związku z zakupem tzw. **drugiego domu** (stanowisko to potwierdza również Naczelny Sąd Administracyjny, por. wyroki z 20 sierpnia 2025 r. i 8 października 2025 r., sygn. akt II FSK 18/23 i II FSK 507/23). Co interesujące, druga

nieruchomość może znajdować się także w innych krajach Unii Europejskiej niż Polska (por. interpretacja Dyrektora KIS z 10 maja 2024 r., sygn. 0115-KDIT3.4011.369.2024.1.RS). Warto jednak pamiętać, że do skorzystania z ulgi środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości muszą zostać wydane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych – ulga mieszkaniowa nie będzie przysługiwać np. gdy nowa nieruchomość zostanie nabyta dla członków najbliższej rodziny (por. interpretacja Dyrektora KIS z 17 stycznia 2025 r., sygn. 0112-KDSL1-1.4011.624.2024.2.DT).

Prawnicy kancelarii GWW śledzą stan prac legislacyjnych (projekt znajduje się obecnie na etapie opiniowania) i będą informowali Państwa o ich postępach w kolejnych wydaniach newslettera.

Tych z Państwa, którzy rozważają zakup kolejnej nieruchomości (w tym nieruchomości za granicą), zachęcamy do zapoznania się z wpisem na naszym portalu prawnym: <https://explorers.pl/inwestujesz-w-nieruchomosci-za-granica-sprawdz-co-moze-pojsc-nie-tak/>.

Faktury z tytułu najmu prywatnego – czy trzeba wystawiać je w KSeF?

Z pewnością wprowadzenie obowiązku wystawiania faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e-Faktur będzie stanowiło największe wyzwanie, jakie czeka uczestników obrotu gospodarczego w roku 2026. Szczególnym zagadnieniem, sytuującym się na styku sfery prywatnej i biznesowej, pozostaje kwestia obowiązku dokumentowania najmu prywatnego fakturami wystawionymi w **KSeF**. Wobec osób fizycznych, wynajmujących poza działalnością gospodarczą lokale przedsiębiorcom, obowiązek ten zaktualizuje się **1 kwietnia 2026 r.**

Aby ocenić, czy wynajmujący powinien wystawić fakturę ustrukturyzowaną, należy przede wszystkim wprowadzić rozróżnienie pomiędzy najmem prywatnym na rzecz konsumenta i najmem prywatnym na rzecz przedsiębiorcy. W przypadku gdy najemcą jest konsument, a wynajmujący nie działa jako przedsiębiorca, nie powstaje obowiązek wystawiania faktury w KSeF. Obowiązek ten nie wystąpi również w przypadku zgłoszenia żądania wystawienia faktury przez najemcę; **w obrocie C2C wystawienie faktury może wciąż nastąpić poza KSeF**, w formie elektronicznej lub papierowej.

Obowiązek wystawienia faktury z tytułu najmu prywatnego **w KSeF** będzie natomiast zachodził w przypadku wynajmowania – także przez nieprzedsiębiorcę – nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy (o ile czynność ta nie korzysta ze zwolnienia z VAT i najemca nie zażądał wystawienia faktury). Warto pamiętać, że w przypadku najmu świadczonego na rzecz przedsiębiorcy celem najmu nie jest zazwyczaj zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a to z kolei wyłącza podstawę do zastosowania zwolnienia z VAT, o której mowa w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT. W efekcie czynności tego rodzaju będą zwykle wymagały wystawienia faktury za pośrednictwem KSeF.

Pewnym ułatwieniem dla wynajmujących działających na niewielką skalę jest możliwość niestosowania KSeF w 2026 r., o ile łączna wartość faktur wystawionych w danym miesiącu nie przekroczy 10 000 zł.



Podsumowując, obowiązek wystawiania faktur w KSeF zaktualizuje się od 1 kwietnia 2026 r. i będzie dotyczył on tych podatników-nieprzedsiębiorców, którzy wynajmują nieruchomości przedsiębiorcom. Wyjątki w tym zakresie będą rzadkością, ponieważ zaistnieją jedynie w sytuacjach braku obowiązku wystawienia faktury przez wynajmującego, tj. w przypadkach najmu korzystającego ze zwolnienia z VAT, pod warunkiem że najemca nie zażąda wystawienia faktury. Ponadto do końca 2026 r. obowiązywać będzie okres przejściowy, który umożliwi niestosowanie KSeF przez wynajmujących, których łączna wartość faktur wystawionych w danym miesiącu nie przekracza 10 000 zł.

Zespół Private Client GWW

Zapraszamy do kontaktu

Aldona Leszczyńska-Mikulska

radca prawny, doradca podatkowy

partner w GWW

Aldona.Leszczynska-Mikulska@gww.pl

Zastrzeżenie:

Newsletter Private Client GWW i zawarte w nim publikacje nie stanowią doradztwa prawnego ani nie są narzędziem służącym do oceny i rozstrzygania pod względem prawnym konkretnych przypadków. Każdy przypadek wymaga przeprowadzenia indywidualnej analizy stanu faktycznego oraz indywidualnej oceny stanu prawnego.

**GWW Ladziński, Cmoch
i Wspólnicy sp. k.**

ul. Książęca 4
00-498 Warszawa
tel. +22 212 00 00
warszawa@gww.pl

www.gww.pl