

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2020 r.

## INFORMACJA

**o zasadach wystawiania faktur oraz faktur korygujących w związku z wejściem w życie Zarządzenia nr 506/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 kwietnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia zasad zmiany umów poprzez obniżanie czynszu z tytułu dzierżaw i najmu nieruchomości oraz najmu lokali użytkowych, do których nie stosuje się uchwały Nr XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 14832).**

1. Niniejsze wytyczne skierowane są do Burmistrzów Dzielnic m.st. Warszawy, Dyrektorów Biur Urzędu m.st. Warszawy, Dyrektorów jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy, posiadających upoważnienie do zawierania umów dzierżaw i najmu nieruchomości oraz najmu lokali użytkowych, do których nie stosuje się uchwały Nr XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r.
2. Przedmiotowe Zarządzenie przewiduje obniżanie czynszu z tytułu dzierżaw i najmu nieruchomości oraz najmu lokali użytkowych, do których nie stosuje się uchwały Nr XXIII/663/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r., poz. 14832), w okresie począwszy od dnia 14 marca 2020 r. do dnia zakończenia stanu epidemii w Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Obniżka ta dokonana będzie na wniosek przedsiębiorcy, w drodze aneksu do obowiązującej umowy. Dla zastosowania obniżonej stawki czynszu konieczne jest uzyskanie akceptacji wnioskodawcy stanowiska Miasta o sposobie rozpatrzenia złożonego wniosku, w szczególności uzyskanie zgody na zastosowanie obniżonego czynszu, jego wysokości oraz okresu, w którym będzie obowiązywał. Zgoda wnioskodawcy stanowi podstawę do zastosowania obniżonej stawki czynszu.
4. Zawarcie przedmiotowego aneksu nie ma wpływu na wynikające z ustawy o podatku od towarów i usług zasady rozliczeń należnego zobowiązania podatkowego.
5. Zgodnie z tymi przepisami obowiązek podatkowy w podatku VAT w przypadku usług najmu i dzierżawy nieruchomości na cele użytkowe powstaje z chwilą wystawienia faktury, nie później jednak niż z chwilą upływu terminu płatności z tego tytułu.
6. Stosownie do przepisów art. 106i ust. 3 pkt 4 ustawy o VAT prawidłowo wystawiona faktura dokumentująca świadczoną usługę najmu lub dzierżawy wystawiona powinna być nie później niż z upływem terminu płatności wynikającego z zawartej umowy najmu/dzierżawy.
7. Biorąc pod uwagę powyższe:
  - do czasu uzyskania zaakceptowania przez przedsiębiorcę, przedstawionej przez m.st. Warszawa, propozycji obniżenia czynszu, faktury dokumentujące świadczone usługi najmu/dzierżawy wystawiane powinny być według obowiązujących stawek;

- począwszy od dnia uzyskania akceptacji przedsiębiorcy przedstawionej propozycji obniżenia czynszu faktury dokumentujące świadczone usługi najmu/dzierżawy wystawiane powinny być w wysokości obniżonych stawek czynszu;
  - w przypadku, gdy obniżka czynszu obejmuje okres za który zostały wystawione przez m.st. Warszawa faktury na kwoty czynszu w wysokości przed obniżką wówczas należy wystawić z tego tytułu faktury korygujące;
  - faktura korygująca powinna zawierać m.in. dane zawarte w fakturze pierwotnej, nazwę (rodzaj) usługi objętej korektą, przyczynę korekty, odpowiednio kwotę korekty podstawy opodatkowania i kwotę korekty podatku należnego;
  - fakturę korygującą, w której obniżono podstawę opodatkowania i kwotę podatku należnego, należy ująć w rejestrze sprzedaży pod warunkiem uzyskania potwierdzenia otrzymania przez kontrahenta faktury korygującej. Fakturę korygującą ujmuje się w rozliczeniu za okres, dla którego nie upłynął jeszcze termin do złożenia deklaracji podatkowej, nie może być to jednak wcześniejszy okres rozliczeniowy niż ten, w którym kontrahent otrzymał fakturę korygującą.
8. Ostatecznym warunkiem obniżenia stawki czynszu będzie podpisanie przez najemcę/dzierżawcę aneksu do umowy po ustaniu stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
9. W związku z tym w przypadku, gdy najemca/dzierżawca nie podpisze przedmiotowego aneksu należy:
- naliczyć opłaty z tytułu czynszu według stawek wynikających z pierwotnej umowy i wystawić faktury korygujące do faktur, w których wykazano obniżone stawki czynszu;
  - rozliczenia należnego zobowiązania z tak wystawionych faktur korygujących (faktury korygujące „in plus”), należy dokonać w deklaracji podatkowej za miesiąc, w którym zostały one wystawione. Wskazać bowiem należy, że korekta podatku w tym przypadku spowodowana będzie przyczynami, które potencjalnie zaistnieją po dokonaniu sprzedaży (niepodpisanie aneksu), a nie są możliwe do przewidzenia w momencie wystawienia faktur pierwotnych czy też faktur korygujących obniżających wartość czynszu.