



NOVO

**PROPERTY
MANAGEMENT**

Instrukcja funkcjonalności KSeF w NOVO
Property Management

wersja 1.0

Warszawa, 16.01.2026



Spis treści

Spis treści.....	1
1. Podstawowe informacje o KSeF.....	2
1.1. Wstęp.....	2
1.2. Autentykacja.....	3
1.2.1. Zgłoszenie ZAW-FA do Urzędu Skarbowego	3
1.2.2. Elektroniczna Pieczęć Firmowa	3
1.2.3. Certyfikaty	3
1.2.4. Tokeny	5
2. Logowanie do testowej wersji systemu NOVO PM	6
2.1. Pierwsze logowanie.....	6
2.2. Konfiguracja NOVO do współpracy z KSeF	7
2.2.1. Ustawienia obiektów.....	7
2.2.2. Ustawiania użytkownika.....	7
2.2.3. Ustawiania obiektu.....	9
3. Co zmieniło się w NOVO PM.....	10
3.1. Słownik „Stawki VAT”	10
3.2. Widok dodawania/edycji Najemcy.....	10
3.3. Słownik form płatności.....	11
3.4. Widok faktur sprzedaży.....	12
3.4.1. Nowe przyciski.....	12
3.4.2. Nowe kolumny	13



1. Podstawowe informacje o KSeF

1.1. Wstęp

Moduł NOVO Property Management został przygotowany do wymogów polskiego prawa dotyczącego faktur sprzedaży, które muszą być rejestrowane w Krajowym Systemie elektronicznych Faktur.

Proces wdrożenia KSeF w Polsce został podzielony na 2 etapy w zależności od wartości sprzedaży podmiotów, których to bezpośrednio dotyczy:

- 1) 01.02.2026 – firmy z obrotem powyżej 200 mln zł
- 2) 01.04.2026 – pozostałe firmy

Wobec powyższego widać, że okres luty-kwiecień, będzie okresem przejściowym, kiedy w obiegu będą funkcjonować dwa rodzaje dokumentów: zwykłe faktury i faktury ustrukturyzowane.

Niniejsza instrukcja ma za zadanie efektywnie pomóc Użytkownikom systemu NOVO PM przygotować się do zmian dotyczących integracji z Krajowym Systemem faktur Elektronicznych.



1.2. Autentykacja

W celu nawiązania połączenia z KSeF za pomocą zewnętrznych systemów użytkownicy muszą mieć uprawnienia dla danego NIPu (firmy). Dla firm jednoosobowych można to zrobić bezproblemowo za pomocą Profilu Zaufanego. W przypadku spółek należy wybrać jedną z przedstawionych poniżej metod:

1.2.1. Zgłoszenie ZAW-FA do Urzędu Skarbowego

ZAW-FA to zawiadomienie o nadaniu lub odebraniu uprawnień do korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur. Osoba uprawniona do reprezentacji firmy może podpisać wniosek o nadanie uprawnień tzw. Master KSeF dla wskazanej osoby fizycznej. Zalecamy, aby Master KSeF przyznał od razu drugiej osobie w organizacji uprawnienia administratora, z których będzie ona mogła korzystać na zasadzie zastępstwa. Użytkownicy będą mogli się logować za pomocą NIPu firmy i swojego profilu zaufanego (np. bankowość elektroniczna). Powyższe działania są imienne i generowane w ten sposób poświadczenia (tokeny/certyfiakty) są również imienne.

1.2.2. Elektroniczna Pieczęć Firmowa

Pieczęć elektroniczna jest cyfrowym odpowiednikiem tradycyjnej pieczęci. Służy do potwierdzania autentyczności i integralności dokumentów elektronicznych wysyłanych przez osoby prawne, takie jak firmy, stowarzyszenia czy instytucje publiczne. Firmy posiadające elektroniczną pieczęć firmową mogą korzystać z uwierzytelnienia za pomocą organizacji, a nie osoby fizycznej. Minusem tego rozwiązania jest konieczność nabycia takiej usługi od zewnętrznych dostawców.

1.2.3. Certyfikaty

Generowanie certyfikatów w Module Certyfikatów i Uprawnień (MCU) jest rozwiązaniem tymczasowym przewidzianym na okres od listopada 2025 r. do końca stycznia 2026 r. Od lutego 2026 r. funkcjonalność będzie dostępna w API KSeF 2.0 oraz w Aplikacji Podatnika KSeF 2.0. Uprawnienia nadane w MCU zostaną przeniesione do KSeF 2.0, a więc i do Aplikacji Podatnika KSeF 2.0.



Ponadto, co istotne certyfikat będzie mógł być wydany podmiotowi niebędącemu osobą fizyczną, posiadającemu NIP np. spółce z o.o., po uwierzytelnieniu się za pomocą pieczęci kwalifikowanej.

Sposób zarządzania certyfikatami w firmie może być kształtowany dowolnie w zależności od potrzeb danej organizacji. Przykładowo, spółka po uwierzytelnieniu w KSeF pieczęcią kwalifikowaną na NIP spółki, będzie mogłaawnioskować, a następnie pobrać wiele certyfikatów wydanych na dane spółki, po czym udostępnić je swoim pracownikom. W tej sytuacji, gdy fakturę wystawi osoba fizyczna posługująca się certyfikatem KSeF z NIP-em spółki (wydanym na spółkę), w KSeF widoczne będą wyłącznie dane spółki, a nie konkretnej osoby fizycznej, która fizycznie wystawiła tę fakturę.

Jeżeli natomiast certyfikaty zostaną wydane np. pracownikom spółki, to gdy fakturę wystawi osoba posługująca się takim certyfikatem, w KSeF **widoczne będą dane tej osoby fizycznej**, która wystawiała tę fakturę, działając w imieniu spółki.

Certyfikaty KSeF są rodzajem elektronicznych poświadczeń tożsamości posiadacza, podobnie jak np. certyfikaty kwalifikowane. Zawierają one dane osobowe wnioskującego lub dane podmiotu. Z tego względu o certyfikat zawierający dane osoby fizycznej może wnioskować wyłącznie ta osoba. I tylko ta osoba może go pobrać, a następnie się nim posługiwać. Jeśli chodzi o certyfikaty wydane na dane podmiotu np. spółki, to nie są one powiązane z konkretnymi osobami, zatem odpowiedzialność za ich przekazywanie konkretnym pracownikom i posługiwanie się nimi przy pracy w KSeF leży po stronie spółki. W takim przypadku organizacja powinna zadbać o właściwą rejestrację i rozliczalność operacji pobierania, przekazywania, wykorzystywania i unieważniania certyfikatów firmowych.

Typy certyfikatu KSeF

Certyfikat typu 1 (uwierzytelnienie)

Certyfikat KSeF typu 1 przeznaczony będzie do uwierzytelniania się w systemie KSeF (jako jedna z dopuszczalnych metod). Uwierzytelnienie certyfikatem KSeF będzie możliwe zarówno w sesji interaktywnej jak również w sesji wsadowej.



Po zalogowaniu się certyfikatem KSeF będą brane pod uwagę uprawnienia powiązane z identyfikatorem podatkowym (NIP, PESEL) zapisanym na tym certyfikacie. System będzie również uwzględniał powiązanie identyfikatorów NIP i PESEL. Oznacza to, że osoba fizyczna lub podmiot uwierzytelniony certyfikatem KSeF będą mogli działać w systemie w obrębie uprawnień nadanych na oba ww. identyfikatory podatkowe (niezależnie, na który identyfikator był wygenerowany certyfikat).

Certyfikat typu 2 (offline)

Certyfikat KSeF typu 2 wymagany jest do oznaczenia faktury kodem umożliwiającym potwierdzenie tożsamości wystawcy przy wystawianiu faktur w trybie OFFLINE (tj. w trybie offline24, offline-niedostępność systemu, trybie awarii KSeF).

Potwierdzenie tożsamości wystawcy należy rozumieć jako:

- potwierdzenie tożsamości osoby, jeśli był on wydany na osobę fizyczną lub
- identyfikację konkretnego podmiotu np. spółki, jeśli był on wydany na podmiot inny niż osoba fizyczna.

Certyfikaty KSeF obu typów są generowane osobno. Nie ma możliwości wygenerowanie jednego certyfikatu KSeF obejmującego jednocześnie dwa zastosowania.

1.2.4. Tokeny

Token jest narzędziem służącym do uwierzytelnienia i autoryzacji w KSeF. Jest on generowany przez podatnika na określony zakres uprawnień po uwierzytelnieniu w systemie (Podpisem Zaufanym, podpisem kwalifikowanym lub pieczęcią kwalifikowaną). Token zawiera w sobie uprawnienia podatnika, które są deklarowane w momencie jego generowania.

Dzięki tokenom można szybko i w prosty sposób logować się do KSeF. Zamiast każdorazowego uwierzytelniania się w systemie np. podpisem kwalifikowanym, będzie można wygenerować token i wykorzystywać go do uwierzytelniania się w aplikacjach komercyjnych zintegrowanych z KSeF.

Tokeny są możliwe do wygenerowania do 31.12.2026r, a ich ważność wynosi 2 lata



2. Logowanie do testowej wersji systemu NOVO PM

2.1. Pierwsze logowanie

Aby zalogować się do testowej wersji systemu należy wysłać e-mail na adres: ksef@novo-technologies.com. Na podstawie otrzymanego zgłoszenia użytkownik w wiadomości zwrotnej otrzyma adres, login i hasło do systemu.

Po otrzymaniu loginu i hasła, przechodząc do aplikacji testowej, użytkownicy są informowani w oknie logowania, że znajdują się w aplikacji testowej, która służy połączeniu z przedprodukcyjną wersją systemu KSeF.

NOVO
PROPERTY MANAGEMENT

Login

Hasło

Zaloguj się

[Nie pamiętasz hasła?](#)

WERSJA TESTOWA

System testowy do weryfikacji połączenia z przedprodukcyjnym KSeF.
Aby otrzymać dostęp prosimy o kontakt mailowy:
ksef@novo-technologies.com

Rysunek 1: Ekran logowania

System ma wyłączoną wysyłkę faktur mailowych, jest przygotowany do weryfikacji tylko połączenia z wersją przedprodukcyjną KSeF.

Konta użytkowników posiadają uprawnienia kluczowych użytkowników z pełnym dostępem.



2.2. Konfiguracja NOVO do współpracy z KSeF

W systemie zostały udostępnione dwa obiekty, które są sparametryzowane fikcyjnymi danymi (prawdziwe NIP-y różnych firm, fikcyjne umowy najmu).

2.2.1. Ustawienia obiektów

Na potrzeby przygotowania realizacji próbnej wysyłki, należy wejść w edycję udostępnionych obiektów i wpisać NIP firmy, dla której będzie przeprowadzany test.

Obiekt - modyfikacja	
Dane podstawowe	
Nazwa skrócona	Obiekt 001
Nazwa pełna	NOVO Technologies S.A.
Rodzaj obiektu	Obiekt bez obrotów, np. biurowiec
Typ obiektu	Biurowy
Data otwarcia	01.01.2025
GLA obiektu [m²]	1 100,00
Wartość obiektu	
Powierzchnia obiektu [m²]	10 000,00
Powierzchnia wspólna w obiekcie [m²]	100,00
Liczba miejsc parkingowych	50
Nazwa systemu księgowego	?
HOS ID	
ID obiektu	
NIP	? 5213493408

Rysunek 2: Edycja numeru NIP wystawcy

2.2.2. Ustawiania użytkownika

Użytkownik powinien wgrać swój token lub certyfikaty do systemu, aby mogło być nawiązane połączenie. W tym celu należy najechać na zakładkę „Moje NOVO” i wybrać „Certyfikaty KSeF”.



Nazwa	Uwierzytelnienie w systemie KSeF	Obiekt	Uwagi
-------	----------------------------------	--------	-------

Rysunek 3: Ekran zarządzania certyfikatami dla zalogowanego użytkownika

Wgrywany certyfikat składa się z dwóch plików (certyfikat i klucz) oraz hasła. Użytkownik wskazuje do jakiego obiektu lub obiektów jest on przypisywany. W przypadku certyfikatu generowanego z uwierzytelnienia przez osobę fizyczną, jest on jeden, bez zależności dla jakiej firmy użytkownik będzie wysyłał faktury – to NIP obiektu będzie sprawdzany i wcześniej nadane uprawnienia dla osoby. Na stronie Ministerstwa Finansów w Module Certyfikatów i Uprawnień użytkownik ma prawo wygenerować tylko dwa certyfikaty: jeden do uwierzytelniania, drugi do podpisu offline.

Obiekt	Użytkownik

Rysunek 4: Ekran dodawania certyfikatu

Wgrane certyfikaty będą działały na wysyłkę do KSeF dla użytkowników, którzy mieli do tej pory możliwość w systemie NOVO wysyłania faktur sprzedaży drogą elektroniczną e-mail.



2.2.3. Ustawiania obiektu

W przypadku uwierzytelnienia za pomocą elektronicznej pieczęci firmowej, generowane certyfikaty nie są imienne, a uwierzytelniają organizację. W Module Certyfikatów i Uprawnień można wygenerować więcej niż dwa certyfikaty (aby udostępnić je np. pracownikom). Taki certyfikat, uwierzytelniający całą organizację można w systemie NOVO wgrać na poziomie edycji obiektu, nie przypisując go do użytkownika. W takim przypadku wszyscy użytkownicy systemu NOVO posiadający dotychczasowe uprawnienie do wysyłki faktur sprzedaży drogą elektroniczną (e-mail) będą mogli skierować faktury do KSeF używając certyfikatu wgranego dla obiektu.

Funkcjonalność dodawania certyfikatów w trybie edycji obiektu będzie wkrótce Państwu udostępniona, na chwilę obecną prosimy o przekazanie potrzeby wgrania certyfikatu obiektowego za pomocą e-maila na adres: ksef@novo-technologies.com



3. Co zmieniło się w NOVO PM

3.1. Słownik „Stawki VAT”

Na potrzeby ustrukturyzowanej faktury KSeF rozbudowaliśmy słownik stawek VAT w systemie. Zaktualizowaliśmy stawkę 0 na 0 KR, np na np I i dodaliśmy pozostałe:

Stawka VAT	Nazwa stawki VAT	Opis
0%	0 KR	w przypadku stawki 0% dla sprzedaży towarów i świadczenia usług na terytorium kraju (z wyłączeniem WDT i eksportu)
0%	0 WDT	w przypadku stawki 0% dla wewnątrzwspólnotowej dostawy towarów
0%	0 EX	w przypadku stawki 0% dla eksportu towarów
np	np I	w przypadku niepodlegających opodatkowaniu dostaw towarów oraz świadczenia usług poza terytorium kraju, z wyłączeniem transakcji, o których mowa w art. 100 ust. 1 pkt 4 ustawy oraz OSS
np	np II	w przypadku niepodlegającego opodatkowaniu na terytorium kraju, świadczenia usług o których mowa w art. 100 ust. 1 pkt 4 ustawy.

Rysunek 5: Tabela nowych stawek VAT

3.2. Widok dodawania/edycji Najemcy

W widoku dodawania lub edycji najemcy dodaliśmy nowe pole do zaznaczania „KSeF”. Domyślnie dodając nowego najemcę pole będzie zaznaczone na tak, co oznacza, że faktury dla tego najemcy będą możliwe do wysyłki KSeF. System nie będzie kierował do wysyłki KSeF faktur najemców, których NIP zaczyna się od trzech zer (w przypadku kiedy kontrahent nie posiada numeru NIP i nie był on drukowany na fakturze).

W przypadku Najemców, którym wskazuje się Nabywcę, pojawia się nowe rozwijane pole „Rola”. Należy wskazać rolę „Podmiotu trzeciego” zgodnie z słownikiem ról określonego w słowniku struktury KSeF.



Rola	Opis
1 – Faktor	w przypadku gdy na fakturze występują dane faktora
2 – Odbiorca	w przypadku gdy na fakturze występują dane jednostek wewnętrznych, oddziałów, wyodrębnionych w ramach nabywcy, które same nie stanowią nabywcy w rozumieniu ustawy
3 – Podmiot pierwotny	w przypadku gdy na fakturze występują dane podmiotu będącego w stosunku do podatnika podmiotem przejętym lub przekształconym, który dokonywał dostawy lub świadczył usługę (z wyłączeniem przypadków, o 28 których mowa w art. 106j ust. 2 pkt 3 ustawy, gdy dane te wykazywane są w części Podmiot1K)
4 – Dodatkowy nabywca	w przypadku gdy na fakturze występują dane kolejnych (innych niż wymieniony w części Podmiot2) nabywców
5 – Wystawca faktury	w przypadku gdy na fakturze występują dane podmiotu wystawiającego fakturę w imieniu podatnika
6 – Dokonujący płatności	w przypadku gdy na fakturze występują dane podmiotu regulującego zobowiązanie w miejsce nabywcy
7 – JST – wystawca	
8 – JST – odbiorca	
9 – Członek GV – wystawca	
10 – Członek GV - odbiorca	
11 – Pracownik	

Rysunek 6: Tabela ról podmiotu trzeciego

3.3. Słownik form płatności

Struktura KSeF wymaga przekazywania zdefiniowanej formy płatności. Dotychczas generowane faktury sprzedaży w NOVO były fakturami przelewowymi o określonych warunkach płatności, do czego służyło pole „Forma płatności” w widoku dodawania/edycji faktur sprzedaży. Dodaliśmy nowe pole „Forma płatności KSeF”, która przyjmuje słownikowe wartości form płatności przekazywanych do KSeF. W przypadku wyboru przez użytkownika wartości „0 – inne” do KSeF zostanie wyeksportowane pole „Forma płatności”.



3.4. Widok faktur sprzedaży

W widoku faktur sprzedaży pojawiły się nowe przyciski i dodatkowe kolumny, które odpowiadają za obsługę faktur KSeF.

3.4.1. Nowe przyciski

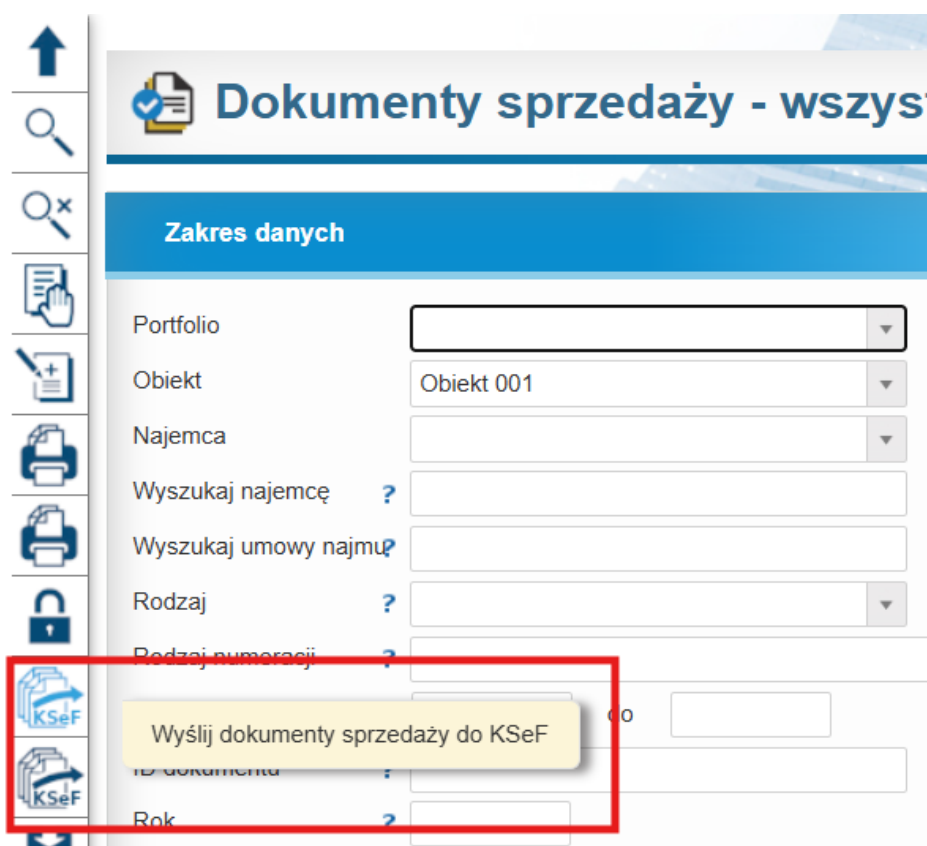
Dwa nowe przyciski w lewej belce odpowiadają kolejno:

- 1) Wysyłce dokumentów sprzedaży do KSeF.

Pozwala skierować: zaakceptowane, KSeF najemców dokumenty do wysyłki do KSeF.

- 2) Przygotowaniu dokumentów sprzedaży do KSeF w trybie offline.

Pozwala to wygenerować dokumenty wraz QR kodem dla dokumentów przekazywanych w trybie offline.



Rysunek 7: Nowe przyciski KSeF

3.4.2. Nowe kolumny

W widoku listy dokumentów sprzedaży zostały dodane nowe kolumny:

[illegible]

Rysunek 8: Nowe kolumny w widoku dokumentów sprzedaży

- 1) Numer KSeF – kolumna jest uzupełniana numerem faktury nadanym przez KSeF?
- 2) Status wysyłki do KSeF, który może przyjmować wartości:

Status	Opis
Przyjęta przez KSeF	UPO odebrane, faktura zaakceptowana
Błąd	Wystąpił błąd systemowy
Gotowa w trybie offline	Faktura gotowa w trybie offline, jest oznaczona QR kodami dla trybu offline
Gotowa do przygotowania XML i wygenerowania QR kodów w trybie offline	Faktura gotowa, można rozpocząć przygotowanie postaci XML dokumentu aby wygenerować QR kody w trybie offline
Gotowa do przygotowania XML	Faktura gotowa, można rozpocząć przygotowanie postaci XML dokumentu
Gotowa do wysyłki	Faktura gotowa do wysyłki do KSeF, posiada już poprawną strukturę XML
Odrzucona	Faktura odrzucona przez KSeF
Wysyłanie	Wysyłka do KSeF w toku
Wysłana	Wysłano do KSeF, oczekiwanie na UPO
Generowanie XML	Generowanie faktury do postaci XML w toku
Błędny XML	Błąd walidacji pliku XML

Rysunek 9: Tabela statusów wysyłki faktur

- 3) Certyfikat – wskazuje certyfikat, za pomocą którego faktura została skierowana do KSeF