



NOVO

**PROPERTY
MANAGEMENT**

Instrukcja korzystania z funkcjonalności KSeF w
module NOVO PM

wersja 1.3

Warszawa, 15.02.2026



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 modułu NOVO PM.....	6
2.1. Pierwsze logowanie	6
2.2. Konfiguracja NOVO PM do współpracy z KSeF.....	7
2.2.1. Aktualizacja obiektów	7
2.2.2. Ustawienia użytkownika.....	7
2.2.3. Ustawienia obiektu.....	9
3. Co zmieniło się w NOVO PM.....	10
3.1. Słownik „Stawki VAT”	10
3.2. Widok dodawania/edycji Najemcy.....	10
3.2.1. Znacznik KSeF	10
3.2.2. Rola Nabywcy	10
3.2.3. Identyfikator wewnętrzny	11
3.3. Słownik form płatności	12
3.4. Widok faktur sprzedaży.....	13
3.4.1. Nowe przyciski.....	13
3.4.2. Nowe kolumny	14
3.5. Parametryzacja wysyłki faktur sprzedaży dla wartości VAT dla pozycji	15
3.6. Nowa sekcja pól do KSeF w umowie najmu	15
3.6.1. Data podpisania.....	15
3.6.2. Numer umowy.....	15
3.6.3. Data zamówienia	15
3.6.4. Opis zamówienia	16



1. Podstawowe informacje o KSeF

1.1. Wstęp

Moduł NOVO PM został dostosowany 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, jest okresem przejściowym, kiedy w obiegu będą funkcjonować dwa rodzaje dokumentów: zwykłe faktury i faktury ustrukturyzowane.

Niniejsza instrukcja ma za zadanie efektywnie pomóc Użytkownikom modułu NOVO PM przygotować się do zmian dotyczących integracji z KSeF.



1.2. Autentykacja

W celu nawiązania połączenia z KSeF za pomocą zewnętrznych systemów, użytkownicy muszą mieć uprawnienia dla danego NIP'u (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 NIP'u firmy i swojego profilu zaufanego (np. bankowość elektroniczna). Powyższe działania są imienne i generowane w ten sposób poświadczenia (tokeny/certyfikaty) są również imienne.

1.2.2. Elektroniczna Pieczęć Firmowa

Pieczęć elektroniczna jest cyfrowym odpowiednikiem tradycyjnej pieczętki. 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) było rozwiązaniem tymczasowym przewidzianym na okres od listopada 2025 r. do końca stycznia 2026 r. Od lutego 2026 r. funkcjonalność jest dostępna w API KSeF 2.0 oraz w Aplikacji Podatnika KSeF 2.0. Uprawnienia nadane w MCU miały zostać 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, może wnioskować, a następnie pobrać wiele certyfikatów wydanych na dane spółki, po czym udostępnić je swoim pracownikom. W tej sytuacji, gdy fakturę wystawia 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 są wydane np. pracownikom spółki, to gdy fakturę wystawia osoba posługująca się takim certyfikatem, w KSeF **widoczne są dane tej osoby fizycznej**, która wystawiała 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 jest przeznaczony do uwierzytelniania się w systemie KSeF (jako jedna z dopuszczalnych metod). Uwierzytelnienie certyfikatem KSeF jest możliwe zarówno w sesji interaktywnej jak również w sesji wsadowej.



Po zalogowaniu się certyfikatem KSeF brane są pod uwagę uprawnienia powiązane z identyfikatorem podatkowym (NIP, PESEL) zapisanym na tym certyfikacie. System uwzględnia również powiązanie identyfikatorów NIP i PESEL. Oznacza to, że osoba fizyczna lub podmiot uwierzytelniony certyfikatem KSeF mogą 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, można wygenerować token i wykorzystywać go do uwierzytelniania się w aplikacjach komercyjnych zintegrowanych z KSeF.

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



2. Logowanie do testowej wersji modułu NOVO PM

2.1. Pierwsze logowanie

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

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
Prosimy pamiętać, że poświadczenia do autentykacji z KSeF powinny być używane ze środowiska przedprodukcyjnego: <https://ap-demo.ksef.mf.gov.pl/web/>

Rysunek 1: Ekran logowania



Moduł NOVO PM ma wyłączoną wysyłkę faktur emailowych, jest przygotowany tylko do weryfikacji połączenia z wersją przedprodukcyjną KSeF.

Konta użytkowników posiadają uprawnienia kluczowych użytkowników z pełnym dostępem.

2.2. Konfiguracja NOVO PM do współpracy z KSeF

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

2.2.1. Aktualizacja obiektów

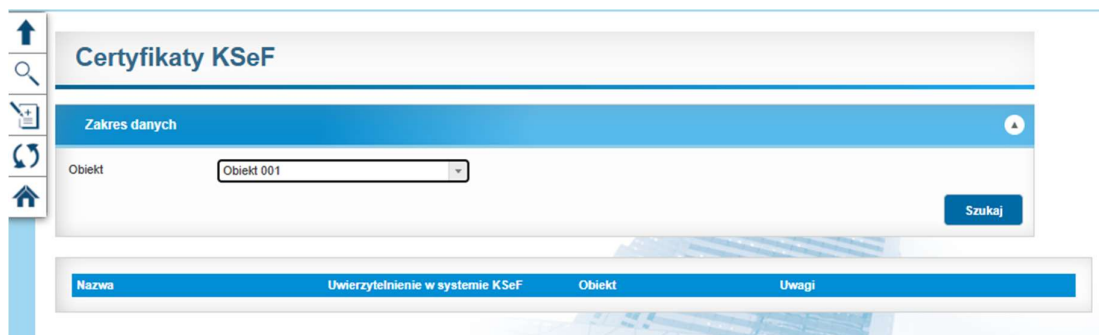
Na potrzeby przygotowania realizacji próbnej wysyłki, należy wejść w edycję udostępnionych obiektów i wpisać NIP firmy, dla której będzie przeprowadzany test.

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

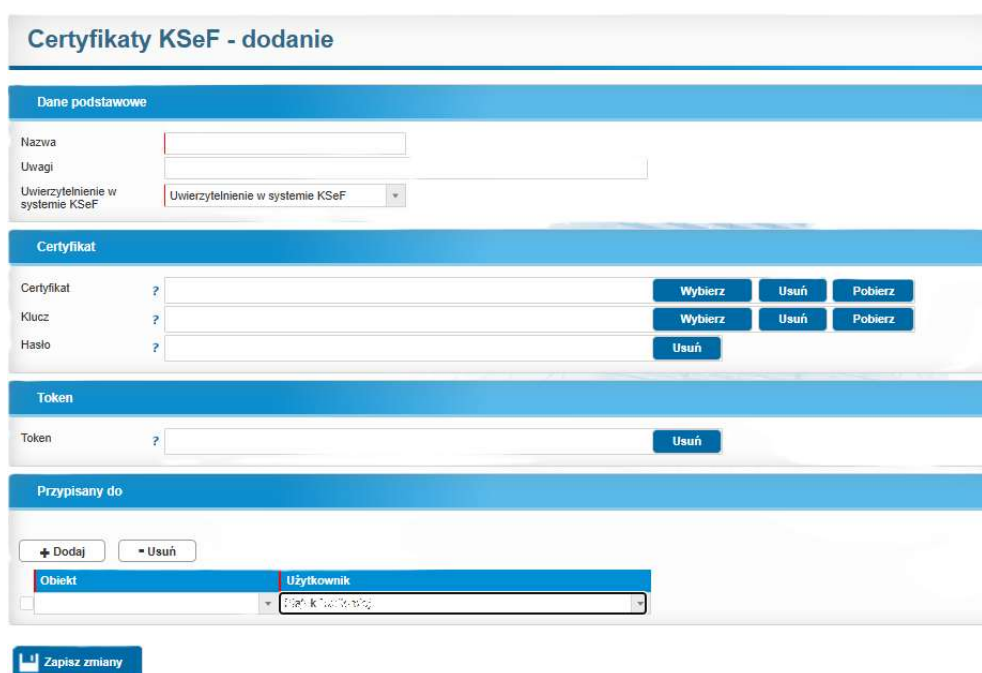
2.2.2. Ustawienia użytkownika

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



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.



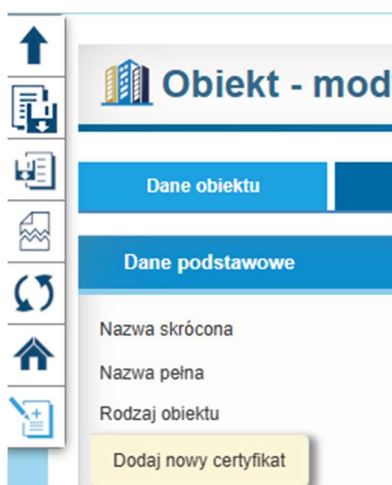
Rysunek 4: Ekran dodawania certyfikatu

Wgrane certyfikaty działają odnośnie wysyłki do KSeF dla użytkowników, którzy mieli do tej pory możliwość w module NOVO PM wysyłania faktur sprzedaży drogą elektroniczną e-mail.



2.2.3. Ustawienia 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 module NOVO PM wgrać na poziomie edycji obiektu, nie przypisując go do użytkownika. W takim przypadku wszyscy użytkownicy modułu NOVO PM posiadający uprawnienie do wysyłki faktur sprzedaży do KSeF, mogą skierować faktury używając certyfikatu wgranego dla obiektu.



Rysunek 5: Dodanie certyfikatu dla obiektu



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 6: Tabela nowych stawek VAT

3.2. Widok dodawania/edycji Najemcy

3.2.1. Znacznik KSeF

W widoku dodawania lub edycji najemcy zostało dodane nowe pole do oznaczania „KSeF”. Domyślnie, dodając nowego najemcę pole będzie zaznaczone na TAK, co oznacza, że faktury dla tego najemcy mogą być wysłane do KSeF. System nie skieruje 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).

3.2.2. Rola Nabywcy

W przypadku Najemców, którym wskazuje się Nabywcę, zostało dodane nowe rozwijane pole „Rola”. Należy wskazać rolę „Podmiotu trzeciego” zgodnie ze słownikiem ról określonym 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 7: Tabela ról podmiotu trzeciego

3.2.3. Identyfikator wewnętrzny

W przypadku Najemców, którym wskazuje się Nabywcę, zostało dodane nowe pole pozwalające wprowadzić numer identyfikatora wewnętrznego nabywcy – pięciocyfrowy kod, umieszczony po myślniku.



Dane podstawowe	
Obiekt	Obiekt 003
Nazwa skrócona	Najemca1
Nazwa pełna	Dzielnica Śródmieście m.st. Warszawy
Nazwa dodatkowa	
NIP	5252248481
REGON	
Kraj	Polska
Osoba fizyczna	☐
KSeF	☒
Jednostka powiązana	☐
Nabywca	MIASTO STOŁECZNE WARSZA
Nieaktywny dla wyciągów bankowych	☐
Rola	8 - JST – odbiorca
Identyfikator wewnętrzny	09004

Rysunek 8: Identyfikator wewnętrzny

3.3. Słownik form płatności

Struktura KSeF wymaga przekazania zdefiniowanej formy płatności. Dotychczas generowane faktury sprzedaży w NOVO PM były fakturami przelewowymi o określonych warunkach płatności, do czego służyło pole „Forma płatności” w widoku dodawania/edycji faktur sprzedaży. Zostało dodane 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”.

Data wystawienia	04.02.2026
Miejsce wystawienia	
Data sprzedaży	04.02.2026
Forma płatności	kompensata
Forma płatności KSeF	0 - inne

Rysunek 9: Formy płatności na fakturze sprzedaży

3.4. Widok faktur sprzedaży

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

3.4.1. Nowe przyciski

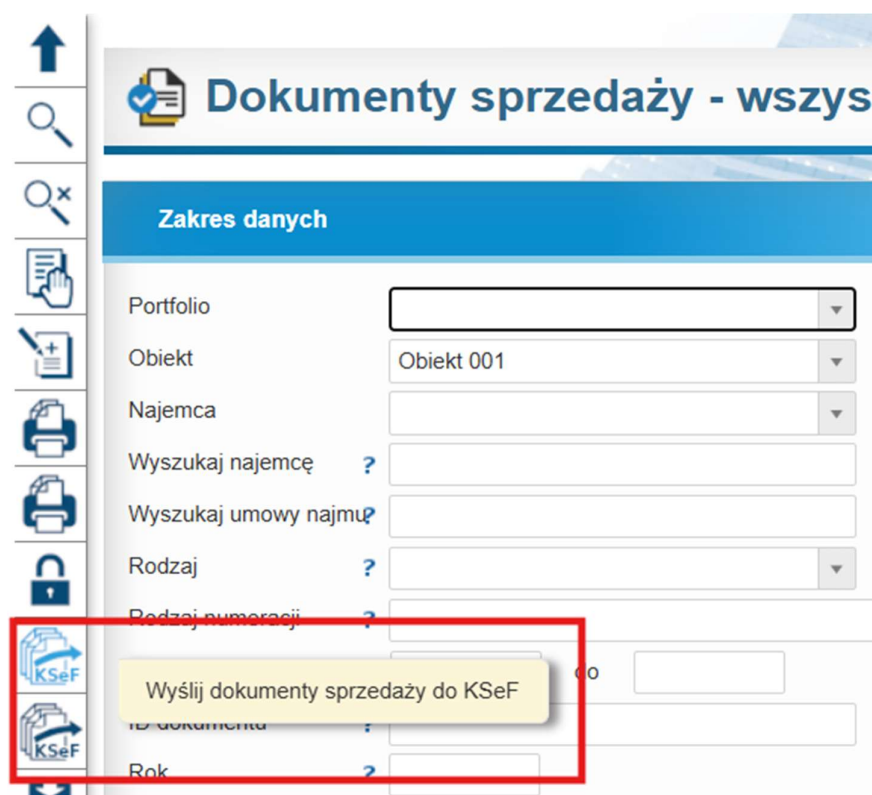
Dwa nowe przyciski w lewej belce odpowiadają kolejno:

- 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 10: Nowe przyciski KSeF

W widoku listy dokumentów sprzedaży zostały dodane nowe kolumny:

Rysunek 11: Nowe kolumny w widoku dokumentów sprzedaży

- 1) Numer KSeF – kolumna jest uzupełniana numerem faktury nadanym przez KSeF.

Pola te po uzupełnieniu informacją z KSeF są linkami, które pozwalają pobrać plik UPO.

- 2) Data KSeF - kolumna uzupełniana automatycznie informacją zwrotną z KSeF.
- 3) Status wysyłki do KSeF, który może przyjmować wartości:

Rysunek 12: Tabela statusów wysyłki faktur

Pola te są linkami, pozwalającymi obejrzeć historię komunikacji NOVO z KSeF dla każdego z dokumentów sprzedaży.

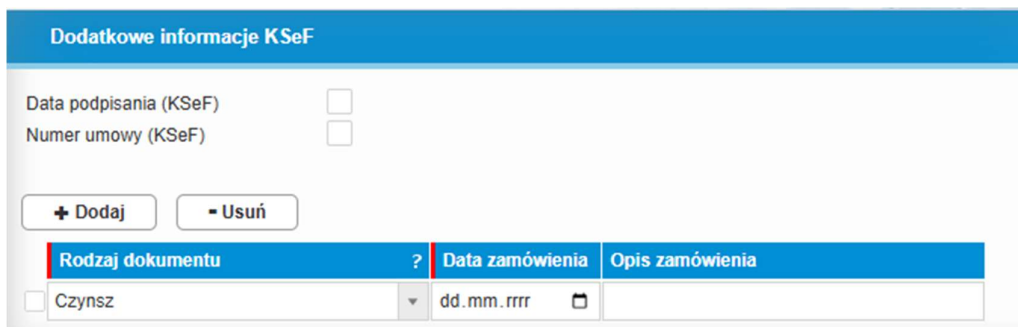
- 4) Certyfikat – wskazuje certyfikat, za pomocą którego faktura została skierowana do KSeF

3.5. Parametryzacja wysyłki faktur sprzedaży dla wartości VAT dla pozycji

System NOVO standardowo generuje faktury po pozycjach, a wartość VAT jest liczona dla dokumentu sprzedaży po podsumowaniu z danej stawki VAT. W przypadku życzenia pokazywania wartości VAT dla pozycji, prosimy skontaktować się z Działem Wsparcia, w celu uruchomienia tej funkcjonalności. Funkcjonalność może być włączona dla całego systemu, lub dla wybranych obiektów. Po włączeniu do KSeF będzie przesyłana informacja o wartości VAT dla pozycji w polu P_11Vat.

3.6. Nowa sekcja pól do KSeF w umowie najmu

W celu usprawnienia procesu przyjmowania faktur z KSeF, na życzenie odbiorców faktur przygotowaliśmy zmiany pozwalające uzupełniać automatycznie dodatkowe pola w strukturze XML faktur KSeF. Dotychczasowe pole „Opis na fakturze sprzedaży” przenosi informacje do stopki faktury KSeF.



Rodzaj dokumentu	Data zamówienia	Opis zamówienia
☐ Czynsz	dd.mm.rrrr	

Rysunek 13: Dodatkowe informacje KSeF – widok umowy najmu

3.6.1. Data podpisania

Zaznaczenie checkboxa w umowie automatycznie przekaże datę podpisania umowy do pola DataUmowy w tworzonym XML'u do KSeF.

3.6.2. Numer umowy

Zaznaczenie checkboxa w umowie automatycznie przekaże numer umowy do pola NrUmowy w tworzonym XML'u do KSeF.

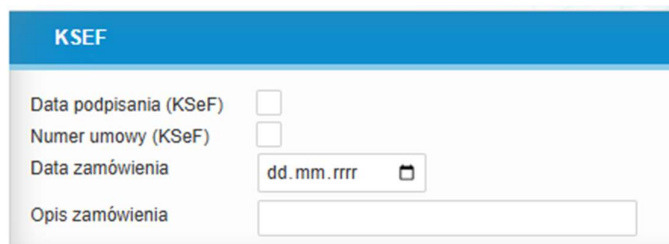
3.6.3. Data zamówienia

Uzupełnienie daty w umowie automatycznie przekaże tą datę do pola DataZamowienia w tworzonym XML'u do KSeF.

3.6.4. Opis zamówienia

Uzupełnienie opisu zamówienia w umowie automatycznie przekaże wprowadzoną wartość do pola NrZamowienia w tworzonym XML'u do KSeF.

Wszystkie powyższe pola są widoczne i edytowalne w wygenerowanych fakturach sprzedaży, w kolejnej sekcji za pozycjami faktur sprzedaży. Istnieje również możliwość ich uzupełnienia w przypadku ręcznego dodawania faktury.



The screenshot shows a form titled 'KSEF' with the following fields:

- Data podpisania (KSeF) ☐
- Numer umowy (KSeF) ☐
- Data zamówienia 
- Opis zamówienia

Rysunek 14: Dodatkowe informacje KSeF – widok faktur sprzedaży