# Wystawianie faktur

## Wyliczanie VAT 8/23% w voxCRM - zasady, wzory i miejsca w systemie

System voxDeveloper CRM obsługuje mieszaną stawkę VAT **8%/23%** dla lokali, których powierzchnia przekracza limit preferencyjnej stawki VAT. System automatycznie dzieli powierzchnię na dwie części — do limitu nalicza VAT 8%, powyżej limitu VAT 23% — po czym sumuje wyniki w jedną „zmiksowaną” cenę brutto/netto.

W grudniu 2025 roku poprawiliśmy wzór używany do przeliczania ceny brutto na netto, dzięki czemu ceny netto w raportach sprzedaży, wyszukiwarce, na liście lokali i w ustawieniach lokali są teraz zgodne z ustawą o VAT. Poniżej opis zasad działania, wzorów oraz miejsc w systemie, w których mechanizm jest wykorzystywany.

⚠ **Ważne:** Aby system zastosował mechanizm VAT 8/23, stawka **„VAT 8/23”** musi być ustawiona w polu VAT w Edycji danych lokalu lub w Edycji umowy. Bez tej opcji obowiązuje zwykła stawka VAT (8% lub 23%).

### Słowniczek pojęć

| Pojęcie | Wyjaśnienie |
|---|---|
| **VAT 8/23** | Mieszana stawka VAT stosowana dla lokali przekraczających limit powierzchni objętej preferencyjną stawką 8%. Do limitu obowiązuje VAT 8%, nadwyżka — VAT 23%. |
| **Limit powierzchni** | Próg, do którego obowiązuje stawka 8%. Wynosi **150 m²** dla mieszkań i lokali oraz **300 m²** dla domów jednorodzinnych. |
| **Cena brutto** | Cena całkowita z VAT-em — to, co klient zapłaci. |
| **Cena netto** | Cena bez VAT-u — wartość używana m.in. w raportach sprzedaży i rozliczeniach. |
| **Cena za m²** | Wartość lokalu podzielona przez jego powierzchnię. Przy VAT 8/23 to zawsze „średnia ważona” obu stawek. |

### Ogólne zasady działania

- Mechanizm uruchamia się tylko gdy w polu VAT ustawiono wartość „VAT 8/23”.
- System sprawdza typ lokalu: dla **domów** limit to 300 m², dla **pozostałych** typów (mieszkanie, lokal) — 150 m².
- Jeśli powierzchnia lokalu mieści się w limicie (≤ 150 m² lub ≤ 300 m²), cena jest liczona zwykłym wzorem z VAT 8% — drugi człon wzoru się zeruje.
- Jeśli powierzchnia przekracza limit, system dzieli ją na dwie części i nalicza każdą osobną stawką.
- Cena za m² jest pokazywana w interfejsie z dokładnością do 2 miejsc po przecinku, ale wewnętrznie system trzyma większą precyzję — dzięki temu przy dużych lokalach nie kumulują się błędy zaokrągleń.


**© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 24-11-2026 09:24**
URL: https://voxcrmedu.com/content/15/248/pl/wyliczanie-vat-8_23-w-voxcrm-_-zasady-wzory-i-miejsca-w-systemie.html

**Zestawienie progów VAT**

| Typ lokalu | Limit powierzchni (VAT 8%) | Powyżej limitu | Podstawa prawna |
|---|---|---|---|
| Mieszkanie / lokal | do 150 m² | VAT 23% | Ustawa o VAT — budownictwo społeczne |
| Dom jednorodzinny | do 300 m² | VAT 23% | Ustawa o VAT — budownictwo jednorodzinne |

## Wzory wyliczania ceny

**1. Netto → brutto (znamy cenę za m² netto)**

Stosowany, gdy deweloper wpisuje cenę za m² netto, a system ma wyliczyć cenę brutto dla całego lokalu.

**Wzór (mieszkanie, powierzchnia > 150 m²):**

brutto = (150 × cena_netto_m2) × 1,08 + ((pow − 150) × cena_netto_m2) × 1,23

**Wzór (dom, powierzchnia > 300 m²):**

brutto = (300 × cena_netto_m2) × 1,08 + ((pow − 300) × cena_netto_m2) × 1,23

□□ **Przykład** Mieszkanie 180 m², cena netto/m² = 15 000 zł.
• Do 150 m²: 150 × 15 000 × 1,08 = **2 430 000 zł**
• Od 150 do 180 m² (30 m²): 30 × 15 000 × 1,23 = **553 500 zł**
• **Razem brutto: 2 983 500 zł**
• Cena brutto za m²: 2 983 500 ÷ 180 ≈ **16 575 zł/m²**

**2. Brutto → netto (znamy cenę za m² brutto) — wzór poprawiony w grudniu 2025**

Stosowany, gdy w systemie jest wpisana cena brutto, a raporty lub ustawienia mają pokazać cenę netto. To właśnie ten kierunek został naprawiony — wcześniej używany uproszczony wzór odbiegał od pierwowzoru ustawowego.

**Wzór (mieszkanie, powierzchnia > 150 m²):**

netto = (150 × cena_brutto_m2) ÷ 1,08 + ((pow − 150) × cena_brutto_m2) ÷ 1,23

**Wzór (dom, powierzchnia > 300 m²):**

netto = (300 × cena_brutto_m2) ÷ 1,08 + ((pow − 300) × cena_brutto_m2) ÷ 1,23

□□ **Wskazówka** Dla tego wzoru cena za m² jest liczona z dokładnością większą niż 2 miejsca po przecinku. Przy mieszkaniach powyżej 150 m² różnice wynikające z zaokrąglenia do groszy kumulowały się i przekraczały kilka groszy na kwocie końcowej — dlatego pod spodem system operuje na pełnej precyzji.


© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 24-11-2026 09:24
URL: https://voxcrmedu.com/content/15/248/pl/wyliczanie-vat-8_23-w-voxcrm-_-zasady-wzory-i-miejsca-w-systemie.html

**3. Cena brutto za m² (po zastosowaniu VAT 8/23)**

Ponieważ stawka VAT nie jest jednolita, cena brutto za m² jest zawsze **średnią ważoną**:

cena_brutto_m2 = cena_brutto_całkowita ÷ powierzchnia_lokalu

Klient widzi jedną „zmiksowaną” cenę za m² — nie dwie osobne (8% i 23%).

## Miejsca w systemie wykorzystujące nowy wzór

Po wdrożeniu poprawki nowy sposób wyliczania ceny netto działa w następujących modułach i widokach:

| Nr | Moduł / Widok | Opis |
|---|---|---|
| 1 | Raport sprzedaży netto | Zagregowane wartości sprzedaży netto w raporcie głównym. |
| 2 | Raport sprzedaży lokali | Szczegółowe wartości netto per lokal. |
| 3 | Cena promocyjna netto | Cena netto dla lokali z włączoną opcją „Promocja”. |
| 4 | Cena netto na liście lokali | Kolumna ceny netto w wyszukiwarce i tabeli lokali. |
| 5 | Cena netto w ustawieniach lokali | Wartości netto prezentowane w Edycji danych lokalu. |

⚠ **Ważne:** Nie wszystkie ekrany w systemie korzystają z tych samych helperów. W niektórych miejscach cena netto jest liczona niezależnie (np. w szablonach dokumentów z własnymi polami) albo nie jest przekazywana powierzchnia do funkcji przeliczającej. Takie miejsca są stopniowo ujednolicane — każde rozwiązywane jest odrębnym zadaniem. Jeśli zauważą Państwo rozbieżność między ceną netto w raporcie a w konkretnym dokumencie, prosimy o zgłoszenie konkretnej ścieżki (moduł → widok → kwota).

## Najczęściej zadawane pytania

### Najczęściej zadawane pytania

Dlaczego klient widzi cenę netto inną niż (cena brutto ÷ 1,08)?

Bo lokal przekracza limit powierzchni objętej preferencyjną stawką 8%. Część do 150 m² (mieszkanie) lub 300 m² (dom) jest liczona po 8%, a nadwyżka po 23%. Dlatego prosty podział przez 1,08 da zawyżoną cenę netto.

Skąd system wie, czy zastosować limit 150 m² czy 300 m²?

Decyduje typ lokalu ustawiony w kartotece: mieszkanie korzysta z limitu 150 m², dom jednorodzinny — z 300 m². Jeśli powierzchnia mieści się w limicie, cała cena jest liczona po 8% i nadwyżka nie powstaje.

Czy cena za m² netto jest stała na całej powierzchni lokalu?


© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 24-11-2026 09:24

# Wystawianie faktur

Nie. Cena brutto za m² jest stała, ale cena netto za m² efektywnie spada na metrach powyżej limitu (bo tam VAT rośnie z 8% do 23%). System liczy cenę netto łącznie dla całego lokalu, a następnie dzieli ją przez powierzchnię, żeby wyświetlić „cenę netto za m²" uśrednioną.

Co zmieniła poprawka z grudnia 2025?

Ujednolicono wzór przeliczania brutto → netto we wszystkich miejscach systemu (raporty, cena promocyjna, listy lokali, ustawienia lokalu). Wcześniej część modułów stosowała uproszczony podział przez 1,08, co dawało rozbieżne kwoty netto dla tego samego lokalu. Po poprawce wszędzie używane są helpery calculate_gross_to_net_price i calculate_gross_to_net_sqm_price.

Czy stawka VAT 8/23% dotyczy też miejsc postojowych i komórek lokatorskich?

Miejsca postojowe i komórki lokatorskie sprzedawane jako przyległości do lokalu mieszkalnego (bez wyodrębnionej KW) idą po stawce 8% razem z lokalem. Samodzielne miejsca postojowe lub komórki z własną księgą wieczystą — po 23%. Limity 150/300 m² dotyczą wyłącznie powierzchni lokalu mieszkalnego, nie przyległości.

Gdzie sprawdzić, jaka cena netto została wyliczona dla konkretnego lokalu?

W kartotece lokalu — zakładka z cenami pokazuje cenę netto łączną oraz cenę netto za m². Te same wartości znajdziesz w raporcie sprzedaży lokali, raporcie sprzedaży netto oraz na liście lokali (kolumna „cena netto"). Wszystkie te miejsca po grudniu 2025 używają tego samego wzoru, więc kwoty muszą być zgodne.

W przypadku pytań dotyczących konkretnego lokalu, rozbieżności w kwotach netto lub potrzeby ujednolicenia wyliczania w dodatkowym module, prosimy o kontakt z działem wsparcia technicznego.

Unikalny ID rozwiązania: #1254
Autor: : Mikołaj Dobrzyński
Data ostatniej aktualizacji: 2026-04-17 16:54


**© 2026 voxCRM <kontakt@voxdeveloper.com> | 24-11-2026 09:24**
URL: https://voxcrmedu.com/content/15/248/pl/wyliczanie-vat-8_23-w-voxcrm-_-zasady-wzory-i-miejsca-w-systemie.html