

UDHËZIM I PËRBASHKËT

Nr. 15/1, datë 25.11.2021

PËR DISA NDRYSHIME NË UDHËZIMIN NR. 29, DATË 30.7.2018, “PËR TATIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË SË PASURISË SË PALUAJTSHME

Në zbatim të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, dhe në zbatim, të nenit 11, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, të pikës 1, të nenit 6, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, ministri i Financave dhe Ekonomisë dhe drejtori i përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës,

UDHËZOJNË:

Në udhëzimin nr. 29, datë 30.7.2018, “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme”, bëhen ndryshimet e mëposhtme:

- Në preambulën e udhëzimit togfjalëshi “ministri i Drejtësisë” zëvendësohet me “drejtori i përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës”.

- Paragrafi 3 i udhëzimit zëvendësohet me këtë përmbajtje:

“3. Nuk janë subjekte “të tatimit mbi të ardhurat personale” nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme:

a) sipërmarrësit (ndërtuesit) në fushën e ndërtimit, të pajisur me NIPT, pavarësisht nga statusi (“person fizik” apo “person fizik tregtar”), të cilët ndërtojnë për qëllim shitjeje;

b) investitorët në fushën e ndërtimit, të cilët financojnë produktin e ndërtimit me qëllim shitjeje, në rastet kur janë të regjistruar në QKR (janë të pajisur me NIPT) dhe u është caktuar përgjegjësia tatimore.

Subjektet e mësipërme janë pagues të “taksës” vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, sipas parashikimeve në nenin 28, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar.”.

- Paragrafi 4 i udhëzimit zëvendësohet me këtë përmbajtje:

“4. Me qëllim eliminimin e shmangies së tatimit dhe të abuzimit me parimet e ligjit tatimor, përjashtimisht nga sa është përcaktuar në pikën 3, përveç taksës vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, paguajnë edhe tatimin mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, subjektet që gjenden në kushtet e mëposhtme:

a) investitorët në fushën e ndërtimit, të cilët financojnë produktin e ndërtimit, me qëllim shitjeje në rastet kur nuk janë të regjistruar në organin tatimor (nuk janë të pajisur me NIPT) dhe nuk u është caktuar përgjegjësia tatimore;

b) personat fizikë tregtarë, në rastet kur e kanë marrë këtë status dhe janë pajisur me NIPT në momentin që kanë nisur shitjen e produktit të ndërtimit.

Personat, që lejen e ndërtimit dhe regjistrimin e pasurive e përfitojnë në emrin e tyre si individë, nëse në momentin që fillojnë shitjen e produktit të ndërtimit, pajisen me NIPT, “person fizik”, duhet të paguajnë edhe tatimin mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ose tatimin mbi fitimin nga veprimtaria tregtare;

c) individët, të cilët lejen e ndërtimit, të shfrytëzimit/përdorimit dhe regjistrimin e ndërtimeve e kanë në emrin e tyre si individë, por në momentin kur fillojnë shitjen, pajisen me NIPT “Person fizik” dhe më pas e mbyllin dhe vazhdojnë shitjet po si individë. Këta individë duhet të paguajnë edhe tatimin mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ose tatimin mbi fitimin nga veprimtaria tregtare.”.

- Fjalja e dytë e germës “e”, të pikës 6.1, të udhëzimit, hiqet.
- Paragrafi 9 i udhëzimit zëvendësohet me këtë përmbajtje:

“9. Në rastin e shitjes së një ndërtese të përfituar nga shkëmbimi i truallit, në bazë të një kontrate noteriale shkëmbimi, si vlerë në blerje do të konsiderohet vlera e pjesës së truallit që i takon sipërfaqes së ndërtesës që shitet.

Vlera e truallit, për metër katror të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/shërbimit, përcaktohet bazuar në vlerën e përcaktuar në kontratën e shitjes së truallit.

Në rast se trualli i këmbyer ka qenë i rivlerësuar sipas akteve të rivlerësimit të regjistruara në ZVRPP, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera e truallit, sipas këtyre akteve të regjistruara në ZVRPP.

Në rastet kur për truallin e këmbyer nuk ekziston një kontratë shitjeje apo akt rivlerësimi, si vlerë e truallit për metër katror të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/shërbimit do të konsiderohet vlera, sipas çmimeve për m² sipërfaqe trualli të dhëna në VKM-në nr. 89, datë 3.2.2016, “Për miratimin e hartës së vlerës së tokës në Republikën e Shqipërisë”, apo të akteve vijuese nënligjore, që miratojnë çmimet referuese mbi tokën për metër katror.

Për kontrata të tilla të shkëmbimit, si moment për përcaktimin e çmimit të truallit për metër katror, do të merret data e regjistrimit në ZVRPP të kontratës së shkëmbimit ndërmjet investitorit dhe pronarit të truallit.

Shembull nr. 7

Pronari i truallit AA, me banim në Korçë, i cili ka përfituar disa apartamente në shkëmbim të truallit me shoqërinë e ndërtimit “Ndërtimi” sh.p.k. kërkon t’i shesë individit BB një apartament me sipërfaqe 72 m² me çmimin 3 384 000 lekë, shitje të cilën e realizon me kontratë shitje të datës 12.1.2015.

Pronari i truallit i ka përfituar apartamentet nga shoqëria ndërtuese me kontratë shkëmbimi të datës 5.7.2007 dhe të regjistruar në ZVRPP në datën 20.9.2008.

Llogaritja e tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë

Vlera e apartamentit, sipas çmimeve të referencës është:

$$72 \text{ m}^2 \times 47 \text{ 000 lekë/m}^2 = 3 \text{ 384 000 lekë}$$

Duke qenë se vlera me çmimet e referencës është e barabartë me vlerën e apartamentit të pasqyruar në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje do të merret vlera në kontratën e shitjes, pra vlera 3 384 000 lekë (vlera në shitje).

Si vlerë në blerje do të llogarisim vlerën, sipas çmimit të pjesës së truallit që i takon apartamentit prej 72 m² që shet individi AA.

Supozojmë se sipërfaqja e truallit që ai i ka dhënë shoqërisë së ndërtimit “Ndërtimi” sh.p.k. ka qenë 720 m². Këtë sipërfaqe trualli e ka shkëmbyer me 4 apartamente, secili nga 72 m². Pra, sipërfaqja e ndërtimit që ka përfituar nga këmbimi truall-ndërtesë është 288 m².

Supozojmë se vlera e truallit në datën 20.9.2008, kur është bërë regjistrimi në ZVRPP-në i kontratës së këmbimit, ka qenë 10 000 lekë m². Pra, vlera totale e truallit ka qenë 720 m² x 10.000 lekë/m² = 7 200 000 lekë. Kjo vlerë trualli është këmbyer me: 72 m² x 4 apartamente = 288 m² sipërfaqe ndërtimi.

Pra, për rrjedhojë vlera e 1 m² sipërfaqe ndërtimi të përfituar është:

$$7 \text{ 200 000 lekë} : 288 \text{ m}^2 = 25 \text{ 000 lekë m}^2$$

Meqenëse individi AA shet vetëm 72 m², vlera që do të llogaritet si çmim blerjeje për këtë apartament do të jetë:

$$25 \text{ 000 lekë/m}^2 \times 72 \text{ m}^2 = 1 \text{ 800 000 lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje - vlerën në blerje) x 15%

$$(3 \text{ 384 000} - 1 \text{ 800 000}) \times 15\% = 237 \text{ 600 lekë.}''$$

- Shembulli nr. 19 i udhëzimit, në paragrafin e fundit pas togfjalëshit “...llogaritjen e tatimit mbi kalimin e të drejtës së pronësisë paluajtshme:” zëvendësohen llogaritjet me këtë përmbajtje:

“ $50 \text{ m}^2 \times 36904 \text{ lekë/m}^2 = 1\,845\,350 \text{ lekë}$ ”

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje - vlerën në blerje) x 15%

$(6\,347\,500 - 1\,845\,350) \times 15\% = 675\,345 \text{ lekë}$.”

- Paragrafi 19 i udhëzimit zëvendësohet me këtë përmbajtje:

“Pjesëtimi i pasurisë në bashkëpronësi është objekt i tatimit, sipas këtij udhëzimi, vetëm në rastet kur plotësohen njëkohësisht këto dy kushte:

a) nga ndarja në natyrë e pasurisë krijohet pabarazi e pjesëve, sipas kuptimit të nenit 207 të Kodit Civil; dhe

b) vlera e kompensimit të pjesëve ideale pas pjesëtimit, për bashkëpronarët që nuk marrin pjesë në natyrë nga pasuria, është më e madhe se vlera e këtyre pjesëve ideale në kohën e krijimit të bashkëpronësisë.”

- Shembulli 24 i udhëzimit hiqet dhe bëhet rinumërimi i shembujve 25, 26, 27, 28, 29, përkatësisht në numrat 24, 25, 26, 27 dhe 28.

- Paragrafi 1, i pikës 21 të udhëzimit të riformulohet si më poshtë:

“Në rastet e shitjes së ndërtesave me koeficient amortizimi mbi 50%, vlera e shitjes së pasurisë së paluajtshme për efekt të tatimit do të përcaktohet nga persona të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, dhe do të merren parasysh nga ASHK-ja vetëm një herë (për një transaksion të realizuar).”

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË
Delina Ibrahimaj

DREJTOR I PËRGJITHSHËM
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
Artan Lame

Botuar në Fletoren Zyrtare Nr. 192, datë 14.12.2021