



**PLANI I MENAXHIMIT TË RISKUT PËR SEKTORIN E NDËRTIMIT
(INFORMALITETI DHE PAGAT REFERENCE)****

1. Konteksti dhe rëndësia e sektorit të ndërtimit

Sektori i ndërtimit ka peshë të rëndësishme në ekonomi dhe në të ardhurat buxhetore, por një pjesë e potencialit tatimor mbetet e paarkëtuar për shkak të informalitetit. Në strategjinë afatmesme të të ardhurave 2024–2027, të ardhurat e arkëtuara nga sektori i ndërtimit përbëjnë një pjesë të PBB-së, duke nënvizuar se çdo masë e marrë për mirëadministrimin e TVSH-së dhe tatimeve në këtë sektor sjell efekt të drejtpërdrejtë në rritjen e të ardhurave.

Për DMR-në, kjo nënkupton nevojën për qasje të veçantë risk-based ndaj ndërtimit, duke kombinuar analiza horizontale (krahasim midis tatimpaguesve) me analiza vertikale (gjurmim zinxhiri nga leja e ndërtimit deri të shitja e njësive).

2. Qëllimi dhe objektivat e planit

Qëllimi kryesor i planit lidhet me adresimin e informalitetit në sektorin e ndërtimit dhe krijimin e një mekanizmi referues për vlerësimin e pagave mesatare në këtë sektor.

2.1 Objektivat e planit

- Deklarim real i pagave mbi bazën e profesioneve dhe tregut të punës.
- Rritja e fondit të pagave të deklaruara për popullatën aktive.
- Ulja e numrit të punonjësve me paga në nivelin minimal.
- Rritja e numrit të punonjësve të deklaruar.
- Zbatimi i detyrimit për përdorimin e pajisjeve elektronike të faturimit dhe deklarimit real të qarkullimit dhe jo bazuar në çmimet e referencës.
- Rritje e qarkullimit të raportuar nga tatimpaguesit përmes monitorimit, analizës së riskut dhe kontrolleve në terren.
- Rritja e rregullsisë në dorëzimin e deklaratave tatimore (TVSH, Tatim fitimi, TAP, sigurimet etj.).
- Rritje e nivelit të përmbushjes vullnetare të tatimpaguesve.
- Përmirësim i mbledhjes së tatimeve si TVSH, tatim mbi të ardhurat personale nga biznesi dhe tatim mbi të ardhurat e korporatës, përmes:
 - deklarimit korrekt të qarkullimit;
 - pakësimit të evazionit;
 - monitorimit të transaksioneve dhe raportimit fiskal.
- Monitorim i pagesave për të mos lejuar krijimin e borxhit të ri tatimor, kryesisht në TVSH.
- Ulje e detyrimeve të pambledhura.
- Rritje e numrit të tatimpaguesve të regjistruar në përgjegjësinë e Tatimit në Burim (TMB).

3. Përshkrimi i sektorit/popullsisë së ndërtimit

Tiparet kryesore të popullsisë: U morën në shqyrtim 8,784 tatimpagues aktiv në këtë sektor. Shpërndarja e 8,784 tatimpaguesve aktiv sipas formës ligjore është si me poshtë ku 51% e tatimpaguesve kanë formën e organizimit shoqëri me përgjegjësi të kufizuar.

Foram Ligjore	Nr i Nipteve	% ndaj totalit
Shoqëri me përgjegjësi të kufizuara	4,503	51%
Person fizik	4,122	47%
Degë e shoqërive të huaja	106	1%
Shoqëri aksionere	29	0%
Shoqëri e thjeshtë	19	0%
Shoqëri komandite	2	0%
Ortakëri	1	0%
Shoqëri kolektive	1	0%
Zyrë përfaqësimi	1	0%
Totali	8,784	100%

Shpërndarja e tatimpaguesve sipas Drejtorive Rajonale:

DRT	Nr i Nipteve	% ndaj totalit
DRT Tiranë	4,123	47%
DRT Durrës	1,235	14%
DRT Vlorë	536	6%
DRT Fier	523	6%
DRT Elbasan	468	5%
DRT Lezhë	367	4%
DRT Sarandë	342	4%
DRT Korçë	266	3%
DRT Shkodër	240	3%
DRT DTM	209	2%
DRT Berat	156	2%
DRT Dibër	135	2%
DRT Gjirokastrë	99	1%
DRT Kukës	85	1%
Totali	8,784	100%

Shpërndarja sipas përshkrimit të aktivitetit të tatimpaguesve nga aktivitetet e ndërtimit të ndërtesave rezidenciale e jo rezidenciale të cilat zënë 27% të totalit të tatimpaguesve të të gjithë sektorit deri tek ndërtimi i hekurudhave mbi dhe nën tokësore i cili ka përqindjen më të ulët të tatimpaguesve rreth 0.1 % të totalit të tatimpaguesve të të gjithë sektorit.

Kodi	Përshkrimi i aktivitetit	Nr. i Nipteve	% ndaj totalit
F4120	Ndërtimi i ndërtesave rezidenciale e jo rezidenciale	2,380	27.1%
F4399	Të tjera punime të specializuara ndërtimi p.k.t.	1,914	21.8%
F4110	Ndërtimi i ndërtesave rezidenciale dhe jo rezidenciale	892	10.2%

F4322	Punime hidraulike, instalime të ngrohjes dhe kondicionimit të ajrit	543	6.2%
F4332	Punime montimi	488	5.6%
F4321	Instalime elektrike	476	5.4%
F4339	Punime të tjera përfundimtare dhe finicioni të ndërtesave	391	4.5%
F4299	Ndërtimi i veprave të tjera të inxhinerisë civile p.t.k.	313	3.6%
F4333	Punime për veshjen e dyshemeve dhe mureve	283	3.2%
F4331	Punime suvatimi	261	3.0%
F4329	Instalime të tjera elektrike	199	2.3%
F4221	Ndërtimi i veprave të tubacioneve e kanalizimeve	134	1.5%
F4334	Lyerja dhe vendosja e xhamave	117	1.3%
F4211	Ndërtimi i rrugëve dhe autostradave	99	1.1%
F4222	Ndërtimi i veprave të shërbimit komunal për energjinë elektrike dhe telekomunikacione	69	0.8%
F4313	Shpime	56	0.6%
F4391	Punime të çatisë	51	0.6%
F4311	Punime për prishje	40	0.5%
F4312	Përgatitja e kantjerit të ndërtimit	38	0.4%
F4291	Ndërtimi i veprave ujore	24	0.3%
F4213	Ndërtimi i urave dhe tuneleve	10	0.1%
F4212	Ndërtimi i hekurudhave mbi dhe nën tokësore	6	0.1%
Totali		8,784	100%

Të dhënat e përgjithme të punonjesve dhe fashave të pagave

Sikurse shihet tek tabela më poshtë rreth 25% e totalit të punonjësve në sektor marrin paga që përfshihen tek fasha e pages 40,001 – 50,000 lekë.

Fashat e Pagave	Nr i punonjesve 2509	% ndaj totalit
Fasha 0 - 39.999 lekë	7,853	12%
Fasha 40.000 lekë	11,413	18%
Fasha 40.001 - 50.000 lekë	16,220	25%
Fasha 50.001 - 70.000 lekë	14,475	22%
Fasha 70.001 - 100.000 lekë	8,062	12%
Fasha 100.001 - 120.000 lekë	2,156	3%
Fasha mbi 120.000 lekë	4,393	7%
Nr.Punonjësve Total	64,572	100%

Shpërndarja e punonjësve sipas aktiveteve të tatimpaguesve;

Kodi ekonomik	Nr i punonjesve 2509	% ndaj totalit
F4120,Ndërtimi i ndërtesave rezidenciale e jo rezidenciale	25,526	40%
F4399,Të tjera punime të specializuara ndërtimi p.k.t.	11,044	17%
F4110,Ndërtimi i ndërtesave rezidenciale dhe jo rezidenciale	8,978	14%

F4299,Ndërtimi i veprave të tjera të inxhinerisë civile p.t.k.	2,733	4%
F4211,Ndërtimi i rrugëve dhe autostradave	2,652	4%
F4321,Instalime elektrike	2,413	4%
F4332,Punime montimi	1,655	3%
F4322,Punime hidraulike, instalime të ngrohjes dhe kondicionimit të ajrit	1,652	3%
F4339,Punime të tjera përfundimtare dhe finicioni të ndërtesave	1,504	2%
F4221,Ndërtimi i veprave të tubacioneve e kanalizimeve	1,476	2%
F4331,Punime suvatimi	998	2%
F4333,Punime për veshjen e dyshemeve dhe mureve	777	1%
F4329,Instalime të tjera elektrike	711	1%
F4222,Ndërtimi i veprave të shërbimit komunal për energjinë elektrike dhe telekomunikacione	503	1%
F4291,Ndërtimi i veprave ujore	393	1%
F4334,Lyerja dhe vendosja e xhamave	359	1%
F4391,Punime të çatisë	340	1%
F4312,Përgatitja e kantjerit të ndërtimit	310	0%
F4313,Shpime	277	0%
F4311,Punime për prishje	93	0%
P8520,Arsimi fillor	93	0%
F4212,Ndërtimi i hekurudhave mbi dhe nën tokësore	54	0%
F4213,Ndërtimi i urave dhe tuneleve	29	0%
N7912,Aktivitete të operatorëve turistikë	2	0%
Totali	64,572	100%

4. Problematikat kryesore të konstatuara në sektorin e ndërtimit

Drejtoria e Menaxhimit të Riskut identifikon disa grup-risqe kryesore për sektorin:

- **Mosdeklarimi i plotë i xhiros dhe i sipërfaqeve**
 - Deklarim i çmimeve të shitjes nën çmimet e tregut dhe poshtë çmimeve të referencës.
 - Shitje “cash” pa lëshim fature/fiskalizim, sidomos në fazat e para të projektit (kapar, parapagime informale).
- **Nëndeclarimi i kostove të punës dhe punësimi informal**
 - Numër i ulët i punonjësve të deklaruar në raport me vëllimin e punimeve.
 - Paga të deklaruar shumë më të ulëta se niveli mesatar i tregut për profesionet e ndërtimit.
 - Përdorimi i punëtorëve të përkohshëm ose të padeklaruar për fazat intensive të punimeve.
- **Furnitorë fiktivë dhe fatura të rreme**

-
- Përdorimi i subjekteve me risk (pa staf, pa aktivitet real, me histori mospagesash) për të rritur artificialisht kostot dhe për të ulur fitimin e tatueshëm dhe TVSH-në e pagueshme.
 - **Mospërputhje midis lejeve të ndërtimit dhe deklarimeve tatimore**
 - Sipërfaqe të deklaruara për qëllime tatimore më të vogla se sipërfaqet e miratuara në lejet e ndërtimit ose të regjistruara në hipoteka/kadastra.
 - Projekte të përfunduara fizikisht, por me deklarime të vonuara ose të pjesshme të të ardhurave.
 - **Rrezik për pastrim parash**
 - Duke qenë sektor me volum të madh transaksionesh cash dhe me vështirësi në përcaktimin e kostos reale, ndërtimi shfaqet shpesh në raportet për pastrimin e produkteve të veprës penale si sektor i favorizuar për fshehje dhe riciklim kapitali.
 - **Deklarimin dhe vlerësimin e të ardhurave nga arketimet sipas kontratatve dhe marrëveshjeve mes paleve të realizuara para shitjes përfundimtare të ndërtesës**
 - Moslëshimi i faturës tatimore për çdo shitje apartamenti, ndërtese, pasurie të palujtshme, të kryer, pavarësisht nëse është e përjashtuar ose jo nga tvsh-ja.
 - Moslëshimi i fatures tatimore për të gjitha arkëtimet paradhënie për porosi apo shitje apartamentesh .

5. Elementet kryesore të kontrollit sipas llojit të tatimeve në ndërtim

Kontrolli i TVSH-së në sektorin e ndërtimit bazohet në disa elemente specifike të aktivitetit ndërtimor:

1. **Situacionet mujore dhe faturimi**
 - Krahasimi midis vlerës së situacioneve dhe faturimit të deklaruar në librat e shitjeve/blerjeve dhe në sistemin e fiskalizimit.
2. **TVSH në blerjet e inputeve të ndërtimit**
 - Furnizimi me materiale ndërtimi (çimento, hekur, tulla, materiale elektrike/hidraulike) dhe shërbime projektimi, mbikëqyrjeje, transporti etj. gjeneron të drejtën e zbritjes së TVSH-së në masën që përdoren për aktivitetin ekonomik. DMR analizon:
 - nivelin e TVSH-së së zbritur në raport me vëllimin e punimeve dhe sipërfaqen e lejuar në lejet e ndërtimit;
 - furnitorë fiktivë ose me risk të lartë.
3. **Deklaratat periodike dhe fiskalizimi**
 - Krahasohen të dhënat e fiskalizimit (fatura B2B/B2C), deklaratat e TVSH-së, librat e shitjeve/blerjeve dhe të dhënat nga institucione të tjera (leje ndërtimi, çmime reference, hipoteka) për të evidentuar mospërputhje, mosdeklarime ose ulje artificiale të bazës së TVSH-së.
4. **Zbatimin e rregullave që lidhen me vendin e furnizimit të shërbimeve, bazuar në ligjin Nr. 92/2014 dhe Nenin 26 të Udhëzimit Nr.6, datë 30.1.2015 PËR TATIMIN MBI VLERËN E SHITUAR NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË**

Tatimi i mbajtur në burim (TMB) zbatohet për kategori të caktuara pagesash (interesa, royalty, qira, pagesa ndaj jorezidentëve, etj.), sipas Ligjit për Tatimin mbi të Ardhurat dhe udhëzimeve shoqëruese.

- **Pagesa ndaj jorezidentëve**
 - Projekte ndërtimi ku angazhohen kompani të huaja për supervizim, projektim, konsulencë, pajisje të posaçme etj. Këtu lind detyrimi për tatim në burim për të ardhurat e jorezidentit, nëse nuk zbatohet marrëveshje për shmangien e tatimit të dyfishtë.
 - Risk: mosmbajtja e tatimit në burim ose aplikim i gabuar i normës/rezidencës tatimore.
- **Qiratë dhe kontratat e përdorimit të pasurisë**
 - Kompanitë e ndërtimit shpesh marrin me qira magazina, toka, ambiente pune. Për qiratë e paguara individëve, tatimi në burim 15% mbahet nga subjekti pagues.
- **Shërbimet profesionale**
 - Pagesa për shërbime projektimi, konsulence, mbikëqyrjeje, agjent imobiliar që mund të jenë objekt tatimi në burim, në varësi të statusit të përfituesit dhe natyrës së të ardhurës.

Tatimi mbi të Ardhurat, shoqëritë e ndërtimit janë subjekte të tatimit mbi fitimin për fitimin neto të realizuar gjatë vitit.

1. **Manipulimi i fitimit të tatueshëm përmes kostove**
 - Fryrje e kostove të nënkontraktorëve dhe furnitorëve fiktivë.
 - Klasifikim i shpenzimeve jo të lidhura me aktivitetin si shpenzime të zbritshme.
 - Mospasqyrim i fitimit real nga shitja e objekteve ndërtimore (raport i ulët fitim/qartesi tregu).
2. **Mospërputhje midis ciklit ekonomik dhe deklarimeve**
 - Ndërtimi është aktivitet shumëvjeçar; rrezik për mospërputhje midis fazave të realizimit të projektit dhe momentit të njohjes së të ardhurave/kostove në deklaratën e tatimit mbi fitimin.
 - Projekte të mbaruara në praktikë, por të mbajtura të papërfunduara në bilanc për të shtyrë tatimin.
3. **Rezerva të fshehura dhe pasuri të pa deklaruar**
 - Mospërputhje midis bilanceve kontabël, të dhënave të tatimit mbi fitimin dhe informacionit nga bankat, noteri, hipoteka etj.

DMR ndërton profile risku duke krahasuar marzhin e fitimit të ndërmarrjes me mesataret e sektorit, me çmimet e referencës dhe me historikun e deklarimeve.

6. Zinxhiri i furnizimit në ndërtim dhe qasja e DMR

Zinxhiri i furnizimit në ndërtim përfshin:

- Investitorin / zhvilluesin (developer-in);

-
- Kontraktorin kryesor;
 - Nënkontraktorët (muraturë, strukturë, instalime, fasada, lysterje etj.);
 - Furnitorët e materialeve dhe pajisjeve;
 - Shërbimet mbështetëse (projektim, mbikëqyrje, transport, konsulencë, marketing, agjent real estate).

Qasja risk-based e DMR-së konsiston në:

1. **Gjurmimin e zinxhirit të furnizimit përmes fiskalizimit dhe deklarimeve**
 - Analizohen lidhjet B2B midis subjektit ndërtues dhe furnitorëve/nënkontraktorëve, për të identifikuar:
 - subjekte pa staf ose pa kapacitete për vëllimin e faturuar (risk fiktiviteti);
 - zinxhirë të gjatë fiktivë vetëm për rritje kostosh;
 - mungesë të faturave për faza kritike të punimeve.
2. **Krahasimi me tregues fizikë**
 - Sipërfaqja e lejuar në lejen e ndërtimit; vëllimi i betonit; sasia e hekurit; numri i punonjësve; afatet e projektit etj., krahasohen me volumin e deklaruar të blerjeve dhe shpenzimeve.

7. Metodologjia për përcaktimin e pagave mesatare referuese

- Përdorimi të dhënave nga INSTAT, të dhënave të disponueshme të DPT dhe informacioni i tregut të punës sipas profesioneve dhe zonave gjeografike.
- Pagat grupohen sipas sektorit NACE 41–43 dhe sipas nivelit të kualifikimit: punëtorë të pakualifikuar, punëtorë të kualifikuar, profesionistë dhe staf administrativ.
- Për çdo kategori llogaritet paga mesatare bruto mujore dhe përcaktohet një interval referencë i bazuar në burimet kryesore të të dhënave.
- Pagat referuese rifreskohen çdo vit në përputhje me ndryshimet e tregut, pagën minimale dhe të dhënat administrative të përditësuara.
- Përdoren në analizën e riskut për të identifikuar devijimet nga tregu, për të profilizuar tatimpaguesit dhe për të targetuar subjektet me risk të lartë nën-deklarimi të pagave.

8. Plani i Komunikimit dhe format e trajtimit

Njoftim i tatimpaguesve që operojnë në sektorin e ndërtimit për planin e ndërtimit që do të ndërmerret në Website zyrtar , e-filing, media sociale.

Format e trajtimit sipas nivelit të riskut nga më i ulët tek më i lartë

- e-filing: Dërgim i POP UP në llogarinë e tatimpaguesve
- Komunikime me postë: Letra të personalizuar
- Qendra e Thirrjeve
- Vizita fiskale
- Kontroll nga zyra
- Kontroll në vend
- Verifikime tematike në bashkëpunim me:
 - o Inspektoratin Shtetëror të Punës;
 - o Institutin e Sigurimeve Shoqërore;
 - o Njësitë vendore (lejet e ndërtimit, situacionet e punimeve).

9. Aktorët kryesorë në Planin e Ndërtimit

- **DPT & DMR** – analizë risku, politika dhe koordinim.
- **Kontrolli & Hetimi Tatimor** – verifikime dhe hetime në sektor.
- **Drejtoria e IT-së** – analiza të dhënash dhe sisteme.
- **INSTAT, ISSH, ISHPSH** – të dhëna për paga dhe punësim.
- **Bashkitë & Kadastra & AZHT** – leje ndërtimi dhe të dhëna pronësore.
- **Bankat** – informacione financiare dhe qarkullime.
- **Agjencitë e pasurive të paluajtshme** – informacione lidhur me transaksionet në treg.
- **Kontraktorë, nënkontraktorë, furnitorë** – aktorët kryesorë të sektorit të ndërtimit.

10. Përfundime

Sektori i ndërtimit mbetet një nga prioritetet e Administratës Tatimor për shkak të nivelit të lartë të informalitetit dhe ndikimit të tij të drejtpërdrejtë në të ardhurat buxhetore dhe në tregun e punës. Vendosja e pagave referuese dhe përdorimi i analizës së thelluar të riskut për identifikimin e rasteve të nën-deklarimit përbëjnë një instrument të rëndësishëm në formalizimin e sektorit dhe forcimin e administrimit tatimor.