



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E FINANCAVE DHE E EKONOMISË  
DREJTORIA E PËRGJITHSHME E TATIMEVE  
DREJTORIA LIGJORE DHE TEKNIKE  
SEKTORI TEKNIK

Nr. 1238 / Prot

Tiranë, më 5 / 4 /2019

Lënda: Sqaruese për zbatimin sa më korrekt të VKM-së Nr. 953, datë 29.12.2014 “Për Dispozitat Zbatuese të ligjit Nr. 92/2014 “Për TVSH-në në RSH”, i ndryshuar, dhe Udhëzimit të Ministrit të Financave Nr. 6, datë 30.01.2015 “Për TVSH-në RSH”, i ndryshuar, lidhur me zgjedhjen dhe aplikimin e TVSH-së në ndërtim.

**1. Ndarja e përgjegjësisë tatimore midis ndërtuesit/investitorit dhe pronarit të tokës.**

Lidhur me përgjegjësitë tatimore si për investitorin ashtu dhe për ndërtuesin, duhet të mbahet parasysh që ndërtimi është i ndarë në faza, ku secila fazë trajtohet më vete për qëllime të TVSH-së.

Për vetë specifikën që paraqet veprimtaria e ndërtimit, sidomos në rastet e vetëfurnizimeve në ndërtim, ku ndërtimi i objektit (situacionimi dhe faturimi i punimeve) shtrihet për një periudhë kohe më të gjatë se një periudhë tatimore dhe zbritja e TVSH-së kryhet në momentin e përcaktuar me ligj, ndërsa përfundimi i punimeve (që ka të bëjë me momentin e fillimit të përdorimit të objektit) ndodh në një moment tjetër të ndryshëm nga momenti i lindjes së zbritshmërisë së TVSH-së, është kusht i domosdoshëm që lloji, natyra dhe qëllimi i përdorimit të objektit të shpallet dhe aprovohet në lejen e ndërtimit të dhënë sipas legjislacionit të fushës në fuqi.

Në çdo rast, përsa i përket ndërtimit, rregullat për qëllime të TVSH-së, përcaktohen për të rregulluar dhe sqaruar zbatimin e tatimit për një veprimtari të kryer, bazuar në legjislacionin e fushës ku ushtrohet veprimtaria, duke siguruar në çdo moment që çdo operacion, transaksion,

furnizim, është kryer në përputhje me lejet, licencat, kërkesat, kriteret, etj., të kërkuara sipas legjislacionit të fushës.

Inspektorët e DRT gjatë kontrolleve që ushtrojnë në këto shoqëri përpara fillimit të kontrollit duhet që të kenë parasysh:

- Në çdo rast, të përcaktojnë të dhënat për ndërtuesin dhe investitorin, të dhënat për llojin e objektit, natyrën dhe qëllimin e përdorimit të tyre referuar lejes së ndërtimit, kusht ky i rëndësishëm lidhur me zbritjen e TVSH-së ;
- Kur përdorimi i objektit është furnizim i përzier, të përcaktohet qartë bazuar në planimetrinë e objektit, pjesët përkatëse dhe qëllimi i përdorimit të tyre;
- Që në fillim të kontrollit duhet të përcaktohen sipërfaqet për të cilat përfitohet kreditimi i TVSH-së.

Bazuar edhe në referencat sqaruese të udhëzimit të Ministrisë të Financave Nr. 6, datë 30.01.2015 “Për TVSH-në”, i ndryshuar, procesi i ndërtimit është furnizim shërbimi i tatueshëm me TVSH.

Kujdes! Përfitimi i ndërtesës dhe furnizimi i mëpasshëm i saj konsiderohet furnizim malli. Në këtë rast, për investitorin, inspektorët e kontrollit duhet të verifikojnë zbatimin e Udhëzimit të Përbashkët Nr. 29 datë 30.07.2018 “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtëshme”, për të gjitha rastet që kanë të bëjnë me kalimin e pronësisë.

Rastet e hasura në praktikë:

- Nëse objekti që ndërtohet është i destinuar të përdoret për *veprimtari të tatueshme*, e evidentuar kjo në lejen e ndërtimit, personi i tatueshëm që kryen ndërtimin (sipërmarrësi), që është kontraktuar nga investitori, ka të drejtë të kreditojë plotësisht TVSH-në lidhur me blerjet e kryera brenda vendit apo të importuara, që lidhen me atë ndërtim. Gjithashtu, investitori ka të drejtën e kreditimit të TVSH-së së faturuar nga sipërmarrësi i punimeve.
- Nëse objekti që ndërtohet është i destinuar të përdoret për *veprimtari të përjashtuar*, evidentuar kjo në lejen e ndërtimit, personi i tatueshëm që kryen ndërtimin (sipërmarrësi), që është kontraktuar nga investitori, ka të drejtë të kreditojë plotësisht TVSH-në lidhur me blerjet e kryera brenda vendit apo të importuara, që lidhen me atë ndërtim. Investitori në këtë rast, nuk ka të drejtën e kreditimit të TVSH-së së faturuar nga sipërmarrësi i punimeve. Investitori i deklaron këto si blerje të përjashtuara nga TVSH-ja.
- Kur një person i tatueshëm është njëkohësisht *ndërtues dhe investitor*, i cili ndërton një objekt për t’u shfrytëzuar nga vetë ai për kryerjen e një veprimtarie të tatueshme (jo të

përfashtuar) bën blerje të nevojshme për realizimin e punimeve. Këto të fundit do t'i deklarohet si blerje me TVSH të zbritshme.

- Kur personi i tatueshëm është njëkohësisht *ndërtues dhe investitor* dhe objekti që ndërtohet është i destinuar të përdoret për *veprimtari të përfashtuar dhe veprimtari të tatueshme (i përzier)*, evidentuar kjo në lejen e ndërtimit, personi i tatueshëm që kryen ndërtimin *ndërtues dhe investitor*, ka të drejtë të kreditojnë TVSH-në, të evidentuar me vete për pjesën e ndërtimit që do t'i shërbejë veprimtarisë së tatueshme.

**2. Lidhur me zbatueshmërinë e VKM Nr. 953, datë 29.12.2014 “Për Dispozitat Zbatuese të ligjit Nr. 92/2014 “Për TVSH-në në RSH”, i ndryshuar, për të zgjedhur aplikimin e TVSH-së për qiradhënien e ndërtesës.**

Kur një person i tatueshëm do të ushtrojë të drejtën e qiradhënies si furnizim të tatueshëm, paraprakisht duhet të dorëzojë një deklaratë me shkrim pranë Drejtorisë Rajonale Tatimore, ku deklarohet se qiradhënia do të trajtohet si furnizim i tatueshëm duke e pasqyruar këtë veprimtari edhe në Qendrën Kombëtare të Biznesit (QKB).

E drejta e zgjedhjes mund të ushtrohet në rastet e mëposhtme:

- i. Para përfundimit të procesit të ndërtimit dhe qiramarrësit nuk janë përcaktuar ende;
- ii. Kur është përfunduar procesi i ndërtimit dhe ndërtesa është e regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Kjo e drejtë është e kufizuar dhe nuk mund të ushtrohet prej personave të tatueshëm që japin me qira ndërtesa (ambiente) për banim kundrejt individëve.

Sipas rastit (i), kur e drejta e zgjedhjes ushtrohet që në fazën e ndërtimit të një ndërtese, duke plotësuar kriteret e përcaktuara në VKM Nr. 953, datë 29.12.2014, ushtrimi paraprak i së drejtës së zgjedhjes detyron qiradhënësin e ardhshëm, që në mungesë të përcaktimit të qiramarrësit të ardhshëm, të përcaktojë e identifikojë në deklaratën e tij, ndërtesën (ambientet) /ndërtesat të cilat do të përdoren për veprimtari qiradhënieje të tatueshme.

Gjithashtu, qiradhënësit që përveç veprimtarisë së qiradhënies ushtrojnë edhe veprimtari të tjera të tatueshme me TVSH ose jo, në lidhje me të drejtën e zbritjes së TVSH-së duhet t'i evidentojnë veçmas shpenzimet për secilën kategori të veprimtarisë.

Sipas rastit (ii), kërkohet hartimi i një kontrate noteriale midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, në të cilën duhet të jetë shprehur qartë se palët bien dakord se qiradhënien do ta trajtojnë si furnizim të tatueshëm me TVSH.

Personi i tatueshëm qiradhënës, përveç deklaratës, duhet të depozitojë edhe kontratën e qirasë. Mungesa e kontratës së qirasë nuk i jep të drejtën e trajtimit të qiradhënies si furnizim i tatueshëm me TVSH.

Kur personi i tatueshëm ushtron të drejtën e zgjedhjes së aplikimit të TVSH-së për qiradhënien e ndërtesës, ai duhet të aplikojë zgjedhjen për çdo rast, përjashtimisht rastit kur qiramarrësi është një person i tatueshëm që kryen veprimtari të përjashtuar nga TVSH-ja sipas ligjit. Në këtë rast, është kusht që në kontratën e qirasë të shprehet qartë zgjedhja e dëshiruar nga qiradhënësi dhe pranimi i saj nga qiramarrësi.

**3. Lidhur me zbatueshmërinë e VKM Nr. 953, datë 29.12.2014, “Për Dispozitat Zbatuese të ligjit Nr. 92/2014 “Për TVSH-në në RSH”, i ndryshuar, në ushtrimin e të drejtës për të zgjedhur aplikimin e TVSH-së për furnizimin e ndërtesës.**

Personi i tatueshëm ushtron këtë të drejtë duke paraqitur pranë Drejtorisë Rajonale Tatimore një deklaratë me shkrim, ku deklaron se furnizimi i ndërtesës do të trajtohet si furnizim i tatueshëm me TVSH 20%. Kjo deklaratë, e cila formalizon qëllimin e personit të tatueshëm për të aplikuar regjimin normal të TVSH-së për furnizimin e ndërtesës, përmban të dhënat për çdo ndërtesë/ambient, të dhënat identifikuese të personit të tatueshëm blerës (emri, NIPT-i adresa etj.) si dhe të dhënat mbi lejen e ndërtimit dhe qëllimin e përdorimit të ndërtesës.

Lloji i ndërtesës, natyra e saj dhe qëllimi i përdorimit përcaktohen gjithashtu në lejen e ndërtimit apo miratimet e mëvonshme të marra për zbatimin e lejes. Në rastet kur nuk është e mundur të identifikohet nëse ndërtesa është shitur për qëllime banimi ose jo, atëherë leja e ndërtimit shërben si dokument justifikues dhe vërtetues për të gjykuar mbi aplikimin.

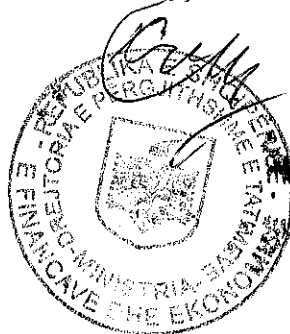
Furnizimi i ndërtesës trajtohet me TVSH, vetëm në rast se në kontratën e furnizimit, personi i tatueshëm blerës është njohur me këtë fakt dhe ka pranuar të paguajë TVSH-në. Në këtë rast, furnizuesi disponon dhe paraqet edhe kontratën përkatëse. Mungesa e kontratës nuk i jep të drejtën e trajtimit të furnizimit si të tatueshëm.

Kjo e drejtë është e kufizuar dhe nuk mund të ushtrohet prej personave të tatueshëm që furnizojnë apartamente, ndërtesa apo ambiente për banim ose kur blerësi është një individ.

E drejta e zgjedhjes ushtrohet për ndërtesat ose pjesë të ndërtesës, të cilat furnizohen (shiten) për qëllim përdorimi për veprimtarinë ekonomike të blerësit, subjekt i regjistruar, ose për qëllime rishitjeje prej tij, por jo për banim.

**ZV/DREJTOR I PËRGJITHSHËM**

**Xhavit Çurri**





REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
MINISTRIA E FINANCAVE DHE EKONOMISË  
DREJTORIA E PËRGJITHSHME E TATIMEVE  
DREJTORIA RAJONALE TATIMORE \_\_\_\_\_

**DEKLARIMI I USHTRIMIT TË SË DREJTËS PËR TË ZGJEDHUR APLIKIMIN E  
TVSH-SË PËR QIRADHËNIEN E NDËRTESESË**

Plotësohet nga personi i tatueshëm, i cili deklaron se qiradhënia do të trajtohet si furnizim i tatueshëm. Kjo deklaratë formalizon qëllimin e personit të tatueshëm për të futur në regjimin normal të TVSH-së, veprimtarinë e tij të dhënies me qira të ndërtesës, në bazë të të Ligjit nr. 92/2014, “Për Tatimin mbi Vlerën e Shtuar në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, si dhe nenit 6 të Vendimit të Kwshillit të Ministrave nr. 953, datë 29.12.2014 “Për dispozitat zbatuese të Ligjit nr. 92/2014, “Për Tatimin mbi Vlerën e Shtuar në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar.

**SEKSIONI A: INFORMACION MBI APLIKANTIN**

NR		QIRADHËNËS
1	NUMRI UNIK IDENTIFIKUES (NUIS)	
2	EMRTI TREGTAR	
3	ADRESA	
4	QYTETI/BASHKIA/RRETHI	
5	NR. TELEFONIT	

**SEKSIONI B: INFORMACION SPECIFIK MBI APLIKIMIN**

NR		QIRAMARRËS
1	NUMRI UNIK IDENTIFIKUES (NUIS)	
2	EMRTI TREGTAR	
3	ADRESA	
4	QYTETI/BASHKIA/RRETHI	
5	NR. TELEFONIT	

## SEKSIONI C: DOKUMENTACIONI I PARAQITUR

NR		
1	TË DHËNAT E LEJES SË NDËRTIMIT	
2	TË DHËNAT E NDËRTESESË	
3	TË DHENAT E KONTRATËS	
4	FAZA E NDËRTIMIT NË PROÇES/PËRFUNDUAR	

Kërkesës së plotësuar i bashkëlidhen dokumentet:

një kontrate noteriale midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, në të cilën duhet të jetë shprehur qartë se palët bien dakord se qiradhënien do ta trajtojnë si furnizim të tatueshëm me TVSH; kontratën e qirasë

*Mungesa e kontratës së qirasë nuk i jep të drejtën e trajtimit të qiradhënies si furnizim i tatueshëm.*

### KLAUZOLA DEKLARATIVE

Unë i/e nënshkruari/a \_\_\_\_\_ në dijeni të përgjegjësive që rrjedhin nga deklarimi dhe paraqitja e të dhënave e rrethanave të rreme, nën përgjegjësinë time personale deklaroj se të dhënat e paraqitura në këtë formular janë të vërteta dhe në respektim të ligjit Nr.9887“Për mbrojtjen e të dhënave personale”, autorizoj me vullnetim tim të lirë institucionin, të përpunojë dhe të përdorë të dhënat e mia personale, për qëllime statistikore dhe të shqyrtimit të aplikimit.

*Njoftojmë se autorizimi i mëposhtëm është vullnetar.*

Autorizoj institucionin të përpunojë të dhënat e mia personale (emër, mbiemër, numër telefoni ose email) të mbledhura më sipër, me qëllim zhvillimin e sondazheve të automatizuara për marrjen e opinionit tim, në lidhje me cilësinë e ofrimit të shërbimit.  
Data Muaji Viti

**Nënshkrimi i aplikantit**

---