

UDHËZIM
Nr.21, datë 26.2.2009

**PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË UDHËZIMIN NR.9, DATË 26.02.2008 “PËR
TATIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË SË PALUAJTSHME”**

Në mbështetje të nenit 102, pika 4 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, si dhe në zbatim të nenit 11 të ligjit nr.8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, Ministri i Financave dhe Ministri i Drejtësisë

UDHËZOJNË:

1. Pika 5 e udhëzimit, ndryshohet me këtë përmbajtje.

“5. Përcaktimi i vlerës në shitje bazohet në kontratën e shitjes së pasurisë. Në rastet kur çmimi i shitjes për m^2 i përcaktuar në kontratë është më i ulët se çmimet e tregut të lirë të përcaktuara në udhëzimin e Kryeministrit nr.1, datë 20.08.2008 “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave, nga Enti Kombëtar i Banesave, për vitin 2008”, të ndryshuar”, si dhe në aktet e tjera për vitet në vijim, zbatohen këto të fundit për efekt të llogaritjes së tatimit.

Specifikisht, në rastet e shitjes së ndërtesave që nuk janë apartamente banimi, në qytetin e Tiranës, çmimi minimal i shitjes për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet përsa më poshtë:

a) çmimi për $1 m^2$ sip. ndërtimi për dyqane mallrash apo shërbimesh është 2 herë më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave të Tiranës;

b) çmimi për $1 m^2$ sip. ndërtimi për garazh të mbuluar është 70 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave të Tiranës;

c) çmimi për $1 m^2$ sip. ndërtimi zyra dhe magazina është i njëjtë me çmimin e sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave të Tiranës;

ç) çmimi për $1 m^2$ sip. ndërtimi për parkim i hapur është 30 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave të Tiranës;

d) çmimi për $1 m^2$ sip. ndërtimi për bodrume është 70 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave të Tiranës;

dh) për ndërtimet në komunën Farkë çmimi minimal fiskal i shitjes 73,200 lek/ m^2 , për komunën Dajt 61, 000 lek/ m^2 , për komunën Kashar 48, 800 lek. Për ndërtimet në komunat e tjera të Tiranës, çmimi minimal fiskal i shitjes llogaritet 36,600lek/ m^2 ;

e) për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” i ndryshuar, çmimi për m^2 është 70 për qind e çmimit sipas zonave të tabelës, vetëm në rastin e shitjes së parë.

Specifikisht, në rastet e shitjes së ndërtesave që nuk janë apartamente banimi, në qytetet e tjera, çmimi minimal i shitjes për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet përsa më poshtë:

a) çmimi për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi për dyqane mallrash apo shërbimesh është 1.5 herë më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të banimit sipas qyteteve.

b) çmimi për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi për garazh të mbuluar është 70 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

c) çmimi për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi zyra dhe magazinë është i njëjtë me çmimin e sip. të apartamenteve sipas qyteteve;

c) çmimi për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi për parkim i hapur është 30 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve;

d) çmimi për $1 m^2$ sipërfaqe ndërtimi për bodrume është 70 për qind e çmimit të apartamenteve të banimit sipas qyteteve;

dh) për komunat, çmimi minimal llogaritet 70 për qind e çmimit të qytetit përkatës;

e) për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” i ndryshuar, për ndërtesat e ndërtuara nga vetë individët dhe të regjistruara deri në 31 dhjetor 2004, çmimi për $1 m^2$ është 70 për qind e çmimit sipas zonave të tabelës, vetëm në rastin e shitjes së parë.

Shtojca 2 dhe 3 të udhëzimit nr.9, datë 26.02.2008 “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së paluajtshme” shfuqizohen.

2. Pika 6 e udhëzimit, ndryshohet me këtë përmbajtje.

“6. Përcaktimi i vlerës në blerje, bazohet në kontratën paraardhëse të blerjes. Në rast se kontrata parardhëse e blerjes është kryer në monedhë të huaj (si euro, dollarë etj.) kryhet konvertimi në lek me kursin e këmbimit të ditës në të cilën është kryer blerja. Në rast se pasuria është blerë me kredi në monedhë të huaj, në momentin e shitjes do të bëhet konvertimi në lek të çmimit të blerjes si mesatare e ponderuar e pagesave të kësteve të kredive me kursin e këmbimit të ditës në të cilën është paguar kësti i kredive”.

3. Në pikën 6.1 të udhëzimit, paragrafi i parë, pas fjalëve “të cilat nuk kanë vlerë në blerje” shtohen fjalët “ose vlera e blerjes është e shprehur në monedha të tilla, si franga ari, apo napoleona floriri”.

4. Pika 6.2 ndryshohet me këtë përmbajtje.

“6.2. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara pas datës 1 janar 1996 e në vitet në vijim, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë minimale në blerje, do të merret kosto mesatare për 1m² të sipërfaqes së shfrytëzueshme e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave në: vendimet e Këshillit të Ministrave: VKM nr.815, datë 9.12.1996; VKM nr.13, datë 5.1.1998; VKM nr. 214, datë 28.04.1999; VKM nr. 362, datë 14.07.2000; udhëzimet e Kryeministrit nr.5, datë 31.5.2001 dhe nr.3, datë 16.10.2002; në udhëzimin e Kryeministrit nr.1, datë 8.5.2003; nr.1, datë 4.3.2004; nr.5, datë 23.11.2005; nr.5 datë 7.9.2006 dhe nr.2, datë 4.4.2007 dhe udhëzimin e Kryeministrit nr.1, datë 20.8.2008, udhëzimin e Kryeministrit nr.2, datë 5.11.2008, të cilat janë pasqyruar në shtojcën nr.1 bashkëlidhur këtij udhëzimi, si dhe në aktet e tjera për vitet në vijim.

Për qytetet që nuk përmenden në shtojcën nr.1, për efekt llogaritjeje do të merret në konsideratë kosto mesatare për m² të sipërfaqes së shfrytëzueshme e qytetit me distancë tokësore më të afërt”.

5. Pika 6.3 shfuqizohet.

6. Pika 6.4 ndryshohet me këtë përmbajtje.

“6.4. Në rastin e shitjes së një ndërtese të përfituar nga shkëmbimi i truallit, në bazë të një kontrate shkëmbimi, si çmim i blerjes do të konsiderohet çmimi i përcaktuar sipas metodikës në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.1129, datë 5.8.2008 “Për mënyrën e përcaktimit, të vlerës së truallit, të vënë, nga pronarët e tij, në dispozicion të investitorëve të ndërtimit.”

7. Në pikën 7, paragrafi i parë ndryshohet me këtë përmbajtje:

“Në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën, për efekt të përcaktimit të detyrimit tatimor, si çmim minimal i shitjes do të merret çmimi i përcaktuar në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.555, datë 29.8.2007, vendimin e Këshillit të Ministrave nr.653, datë 29.09.2007, dhe vendimin e Këshillit të Ministrave nr.139, datë 13.2.2008, vendimin e Këshillit të Ministrave nr.1620, datë 26.11.2008 dhe në ndryshimet përkatëse ligjore që mund të bëhen në këto akte, ndërsa si çmim minimal në blerje do të merret çmimi i llogaritur sipas indeksimit të çmimit të tokës me inflacionin sipas shtojcës nr.2, bashkëlidhur këtij udhëzimi.

Shembull:

Një banor i fshatit X ka përfituar 10.000 m² tokë bujqësore me ligjin nr.7501, datë 19.7.1991 “Për tokën”, i ndryshuar, në vitin 1994. Në momentin e marrjes së tokës personi X nuk ka paguar asnjë vlerë në blerje. Në vitin 2009 ky person do të shesë tokën. Tatimi mbi kalimin e së drejtës së pronësisë llogaritet:

Supozojmë se çmimi i shitjes së tokës sipas vendimit të Këshillit të Ministrave në fuqi, në fshatin X, në vitin 2009, është 1320 lek/m². Për të llogaritur çmimin minimal fiskal të blerjes të tokës, çmimi i shitjes për 1320 lek/m², pjesetohet me indeksin e inflacionit sipas vitit përkatës në shtojcën nr.2 bashkëngjitur.

Konkretisht :

Për vitin 1994 indeksi e inflacionit është 2.49, pra çmimi i blerjes për vitin 1994 është 1320/2.49= 530.1 lek/m²

Tatimi për kalimin e së drejtës së pronësisë për shitjen e 10.000 m² tokë bujqësore është:

$$\begin{aligned}
&= 10\% \times (1320 \text{ lek/ m}^2 - 530.1 \text{ lek/ m}^2) \times 10.000 \text{ m}^2 \\
&= 10\% \times (789.9 \text{ lek/ m}^2) \times 10.000 \text{ m}^2 \\
&= 789\,900 \text{ lek.}
\end{aligned}$$

8. Pika 8 ndryshohet si më poshtë:

“8. Në rast të shitjes njëkohësisht të tokës truall dhe ndërtesës njëjllë brenda këtij trualli, detyrimi tatimor llogaritet në bazë të shumës së detyrimit tatimor të shitjes së ndërtesës dhe detyrimit tatimor të shitjes së tokës truall.

Shembull:

Një individ X ka në pronësi të tij një ndërtesë që është ngritur mbi një sipërfaqe toke prej 100 m² si dhe një sipërfaqe truall të lirë 300 m² përreth të kësaj ndërtese.

Detyrimi tatimor = Detyrimi tatimor të llogaritur për ndërtesën (200 m², 2 kate sipërfaqe ndërtimi) + detyrimi tatimor i llogaritur për truallin sipërfaqe e lirë prej 300 m².

Në rastin e këmbimit të pronësisë së një sipërfaqe trualli prej 100 m² tokë me një sipërfaqe ndërtimi supozojmë 120 m², nuk ka detyrim tatimor për t’u paguar, bazuar në nenin 11 pika 1 të ligjit. Për rastin e shitjes së kësaj toke prej 100 m² (e cila jepet për ndërtim), detyrimi tatimor do të jetë i barabartë me detyrimin tatimor të ndërtesës për 120 m². Ky detyrimi tatimor, përcaktohet si diferencë midis çmimit të tregut dhe çmimit minimal fiskal, shumëzuar me sipërfaqen e ndërtimit x 10%.

Në rast të kalimit të pronësisë së një sipërfaqeje trualli të fituar në formën e pasurisë së bashkuar, ku çmimi ka qenë në tërësi për pasurinë e bashkuar, ndërtesë plus truall, detyrimi tatimor që do të paguhet llogaritet si me ilustrimin e shembullit të mëposhtëm:

Shembull:

Një individ X, në vitin 2002 ka blerë 300 m², nga të cilat 100 m² është ndërtesë dhe 200 m² është truall. Për këtë pasuri të bashkuar, individi ka paguar çmimin në blerje 3 000 000 lekë.

Në rast se individi, në vitin 2009 do të shesë vetëm 50 m² të sipërfaqes truall, atëherë detyrimi tatimor për kalimin e së drejtës së pronësisë për këtë sipërfaqje do të llogaritet:

Tatimi = 50 m² x 10% * (çmimi minimal i shitjes për m² së truallit të vitit 2009 sipas vendimit të Këshillit të Ministrave në fuqi - (çmimi minimal në blerje për m², i i llogaritur sipas indeksimit të çmimit të tokës me inflacionin sipas shtojcës nr.2)

= 50 m² x 10% x [(çmimi minimal i shitjes për m² së truallit të vitit 2009 sipas vendimit të Këshillit të Ministrave në fuqi - (çmimi minimal i shitjes për m² të truallit të vitit 2009 / 1.19)]

9. Në pikën 9, pas fjalëve “nëpërmjet dhurimit” shtohen fjalët “dhe heqjes dorë nga e drejta e pronësisë në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë”.

10. Pas pikës 9, shtohen pikat 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 dhe 9.5 me këtë përmbajtje:

“9.1. Në rastin e shitjes së pasurisë së paluajtshme, tokë dhe/ose ndërtesë, të fituar me trashëgim, si çmim në blerje do të konsiderohet çmimi minimal fiskal i vitit në të cilin pasuria është e regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në bazë të Dëshmisë së Trashëgimisë.

a) Për pasurinë e paluajtshme, ndërtesa, të fituara me trashëgim dhe të regjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme deri në datën 31 dhjetor 1995, në rastin e shitjes së parë, si vlerë minimale në blerje do të merret kosto mesatare për 1 m² e sipërfaqes së shfrytëzueshme, të përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave, në VKM nr. 815, datë 9.12.1996. Për pasurinë e paluajtshme, ndërtesa, të fituar me trashëgim dhe të regjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme pas datës 31 dhjetor 1995, si vlerë minimale në blerje do të merren vlerat e përcaktuara në pikën 6.2. të këtij udhëzimi.

b) Për pasurine e paluajtshme tokë të fituar me trashëgim dhe të regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme deri në datën 31 dhjetor 1989, në rastin e shitjes së parë, si çmim në blerje do të konsiderohet çmimi i llogaritur sipas indeksimit të çmimit të tokës bujqësore me inflacionin e fund-vitit 1990, sipas shtojcës nr. 2, bashkëlidhur këtij udhëzimi. Për pasurinë e paluajtshme, tokë, të fituar me trashëgim dhe të regjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme pas datës 31 dhjetor 1989, si vlerë minimale në blerje do të merren vlerat e përcaktuara në pikën 7 të këtij udhëzimi.

9.2. Rastet e shkëmbimeve të pasurisë së paluajtshme që ndodhin midis individëve nuk

janë subjekt i dispozitave të këtij Udhëzimi.

9.3 Rastet e shitjes së pasurisë së paluajtshme nga persona juridikë publikë, sipas përkufizimit të dhënë në nenin 25 të Kodit Civil, nuk janë subjekt i dispozitave të këtij Udhëzimi.

9.4. 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 licensuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme.

9.5. Enti Kombëtar i Banesave (EKB) të gjitha kontratat që lidh me qytetarët për shitblerjen e banesave, i vlerëson dhe i shet me koston reale të të gjitha shpenzimeve direkte që janë bërë për ndërtimin e apartamentit. Vlerësimi i apartamentit që i dorëzon qytetari EKB-së, bëhet duke shumëzuar sipërfaqen e shfrytëzimit të apartamentit me koston mesatare, të miratuar me vendime të Këshillit të Ministrave përkatëse, të vitit kur është marrë në dorëzim banesa e re e ndërtuar nga EKB me fonde shtetërore, në të cilën është trajtuar qytetari që e dorëzon këtë apartament.

9.6. Nuk i nënshtrohen dispozitave të këtij udhëzimi rastet e shitjes së detyruar të pasurive të paluajtshme nga personat juridikë publikë apo subjekte të barazuar me ta, kur procedura e shitjes është e parashikur në akte ligjore e nënligjore.

9.7. Në rastet e shitjes me rezervë të pronës, të parashikuar nga nenet 746-749 të Kodit Civil, tatimi i kalimit të së drejtës së pronësisë së paluajtshme paguhet në momentin kur paguhet kësti i fundit të çmimit të kontratës.

11. Ky udhëzim hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I FINANCAVE
Ridvan Bode

MINISTRI I DREJTËSISË
Enkelejd Alibeaj

SHTOJCA NR. 1

KOSTOT MINIMALE FISKALE SIPAS VITEVE PËR NDËRTESTAT E NDËRTUARA DHE REGJISTRUARA PAS DATËS 1 JANAR 1995

Sip. shfrytëzimi/ lek / M2															
NR.	QYTETI/VITET	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.	BERAT	17,053	19,685	19,685	25,502	25,502	26,228	29,312	30,087	27,265	28,198	27,699	28,732	29,667	33,187
2.	DIBËR	16,353	19,660	19,660	-	-	30,047	31,054	26,923	32,390	29,529	28,984	29,493	31,141	34,842
3.	DURRËS	17,483	19,516	16,437	27,427	27,427	27,565	27,810	30,551	31,541	29,013	30,135	30,823	30,098	35,195
4.	ELBASAN	13,691	16,720	16,720	22,516	22,516	24,264	26,399	23,300	25,624	27,284	27,149	27,548	28,104	31,532
5.	ERSEKË	16,365	19,640	19,640	-	-	-	-	-	-	28,627	28,520	28,590	30,311	33,544
6.	FIER	17,484	17,075	17,075	27,850	27,850	26,602	29,601	30,222	27,473	28,621	29,385	28,948	29,663	33,499
7.	GRAMSH	13,691	19,333	19,333	24,733	24,733	26,655	28,258	25,764	26,648	28,042	28,334	28,244	28,802	32,096
8.	GJIROKASTËR	19,171	27,704	27,704	35,724	35,724	40,465	28,926	26,262	28,967	29,417	29,265	30,009	30,182	33,876
9.	KORÇË	16,365	17,600	17,600	25,145	25,145	26,266	25,729	29,635	29,692	28,421	28,479	28,742	30,301	33,427
10.	KRUJË	15,626	19,579	19,579	25,853	25,853	24,627	30,407	26,149	31,361	28,665	28,298	28,376	29,176	33,228
11.	KAVAJË	17,916	17,244	17,244	26,604	26,604	26,855	27,173	32,489	29,388	28,656	28,578	28,484	29,762	33,526
12.	KUÇOVË	16,537	19,545	19,545	-	-	24,213	30,902	26,154	27,407	27,999	27,128	28,427	29,457	32,982
13.	KUKËS	19,324	19,750	19,750	42,385	42,385	48,428	29,963	29,017	30,963	30,269	30,499	31,262	31,758	35,494
14.	LAÇ	18,002	19,489	19,489	2,590	2,590	26,478	29,404	27,343	28,955	28,391	28,412	28,353	29,042	32,739
15.	LEZHË	16,638	18,760	18,760	29,874	29,874	30,051	27,952	30,598	30,857	28,800	29,672	30,252	29,127	33,745
16.	LIBRAZHD	15,637	19,608	19,608	27,698	27,698	29,164	25,403	34,566	26,078	28,088	28,626	28,227	28,584	31,805
17.	LUSHNJE	16,979	19,608	19,608	26,660	26,660	28,497	30,181	25,946	28,080	28,836	28,916	29,299	30,543	33,311
18.	MAT	19,920	19,484	19,484	28,064	28,064	26,310	28,859	24,856	30,836	29,468	30,102	29,769	30,297	33,539
19.	PRRENJAS	16,114	19,643	19,643	-	-	-	-	-	-	28,203	28,576	28,913	29,170	31,990
20.	PEQIN	14,010	19,680	19,680	23,574	23,574	25,453	26,465	25,106	30,541	28,029	28,186	28,421	29,099	31,945
21.	PËRMET	19,265	19,455	19,455	27,191	27,191	26,974	27,789	33,235	27,835	28,934	28,604	28,745	30,279	33,905
22.	POGRADEC	15,498	19,475	19,475	25,823	25,823	28,976	31,083	32,742	30,568	29,166	28,709	28,303	30,060	33,368
23.	PUKË	20,000	19,656	19,656	38,912	38,912	38,565	40,722	25,976	32,513	29,921	28,978	29,493	30,391	33,961
24.	RRËSHEN	17,095	19,724	19,724	26,420	26,420	29,653	29,218	24,754	26,822	28,751	28,238	28,462	29,415	32,978
25.	SKRAPAR	19,222	19,820	19,820	-	-	27,435	24,536	28,005	29,023	29,029	28,124	29,209	29,757	33,552
26.	SARANDË	16,063	18,984	18,984	-	-	40,151	31,667	33,589	27,461	29,167	28,812	29,579	30,289	33,387
27.	SHKODËR	19,172	21,896	21,896	29,805	29,805	32,433	33,617	38,717	31,906	28,882	28,065	29,655	30,001	33,830
28.	TEPELENË	19,294	19,406	19,406	27,464	27,464	26,480	28,695	26,614	29,726	29,105	28,763	28,796	29,961	33,706

29.	TROPOJË	19,530	19,537	19,537	41,996	41,996	48,086	42,354	39,709	32,500	30,568	30,957	31,877	31,986	35,872
30.	TIRANË	16,664	20,709	20,709	25,102	25,102	28,177	32,567	26,834	26,848	28,596	28,756	28,860	29,914	33,174
31.	VLORE	17,017	19,094	19,094	35,984	35,984	35,506	44,907	40,671	34,732	29,375	31,179	31,174	29,743	34,156
32.	BULQIZË	16,761	19,808	19,808											
33.	DELVINË		19,465	19,465											
34.	HAS		19,618	14,618											
35.	MALËSI E MADHE		19,515	19,515											
36.	MALLAKASTËR		19,431	19,431											

Referuar vendimit nr. 815, datë 9. 12. 1996

Referuar vendim nr. 13, datë 05.1.1998

Referuar vendimit nr. 13, datë 05. 01. 1998

Referuar vendimit nr. 214, datë 28. 04. 1999

Referuar vendimit nr. 362, datë 14 07. 2000

Referuar udhëzimit nr. 5, datë 31. 05. 2001

Referuar udhëzimit nr. 3, datë 16. 10. 2002

Referuar udhëzimit nr. 1, datë 08. 05. 2003

Referuar udhëzimit nr. 1, datë 04. 03. 2004

Referuar udhëzimit nr. 5, datë 23. 11. 2005

Referuar udhëzimit nr. 5, datë 07.09.2006

Referuar udhëzimit nr. 2, datë 04. 04. 2007

Referuar udhëzimit nr. 1, datë 20.08.2008

Shtojca nr. 2

Indeksimi i çmimit të tokës me inflacionin

Vitet	Indekset 2009
1990	26.00
1991	12.71
1992	3.78
1993	2.89
1994	2.49
1995	2.35
1996	2.00
1997	1.41
1998	1.30
1999	1.31
2000	1.26
2001	1.21
2002	1.19
2003	1.16
2004	1.13
2005	1.11
2006	1.08
2007	1.05
2008	1.03
2009	1.00