

UDHËZIM
Nr.5, datë 18.1.2008

**TATIMI PËR KALIMIN E SË DREJTËS SË PRONËSISË MBI PASURITË
E 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. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë, ndërtesa, tatohet me 10 për qind të fitimeve kapitale të realizuara. Ky paragraf nuk zbatohet në rastet e shkëmbimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën me të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën e ndërtuar mbi tokë. Në këtë rast tatimi i të ardhurave kryhet sipas procedurës së dhënë në paragrafin 2 të nenit 11 të ligjit nr.8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar.

2. Tatimi paguhet nga individ i që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, para kryerjes së regjistrimit të pasurive të mësipërme, në përputhje me aktet ligjore. Pasuria e paluajtshme nuk regjistrohet, pa provuar pagimin e detyrimit pranë zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

3. Me kalim të së drejtës së pronësisë do të kuptojmë një akt shitjeje apo dhurimi të pasurive të paluajtshme. Në kuptim të nenit 11 të ligjit, me fitime kapitale të realizuara duhet të kuptohet fitimi i realizuar nga shitja e pasurisë së paluajtshme tokë e ndërtesa, pra diferencën midis vlerës së shitjes dhe vlerës së blerjes së pasurisë.

4. Vlera e shitjes së pasurisë së paluajtshme, përcaktohet në kontratën e shitjes të noterizuar, e cila duhet të jetë e firmosur nga palët (shitësi dhe blerësi) e duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë, çmimin për metër katror dhe vlerën në lekë të pasurisë. Bashkëngjitur kësaj kontrate duhet të jenë hartat, planimetritë dhe dokumente të tjera, që shërbejnë për hipotekimin e pasurive të paluajtshme. Në vlerësimin e vlerës së shitjes, çmimi i shitjes për metër katror nuk duhet të jetë më i ulët se çmimi minimal fiskal, i përcaktuar në shtojcën bashkëlidhur këtij udhëzimi.

4.1 Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve përditëson çmimet minimale fiskale me indeksin e inflacionit dhe sipas çmimeve të tregut, me përjashtim që brenda një muaji nga hyrja në fuqi të këtij udhëzimi të nxjerrë listat e reja të kostove dhe çmimeve minimale fiskale të ndërtimeve, sipas rretheve e zonave përkatëse, për vitin 2008. Ndarja zonale e qytetit të Tiranës do të bëhet sipas hartës bashkëlidhur këtij udhëzimi.

5. Për rastet e dhurimit të pasurisë së paluajtshme për efekt të llogaritjes së tatimit, vlera e shitjes së pasurisë së paluajtshme do të përcaktohet nga persona të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme dhe çmimi për metër katror i përdorur, nuk mund të jetë më pak, se çmimi minimal fiskal i përcaktuar në shtojcën bashkëlidhur këtij udhëzimi.

6. Në rastet kur individ kalon pronësinë, për herë të dytë e në vazhdim, për efekt të llogaritjes së fitimit kapital të realizuar do të merret diferenca midis vlerës së shitjes dhe vlerës së blerjes të përcaktuara në kontratën paraardhëse.

Shembull:

A: Një shoqëri ndërtimi i shet një individ A një apartament me vlerën 5 000 000 lekë. Ky individ e shet këtë apartament pas dy vjetësh, te një individ B, për 6 000 000 lekë.

Si do të aplikohet tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë?

Për shitjen e parë nga shoqëria e ndërtimit, individ A nuk tatohet, pasi tatohet shoqëria e ndërtimit me tatimin mbi fitimin.

Në shitjen e dytë individ A do të tatohet me 10% të diferencës midis vlerës së shitjes 6 000 000 lekë dhe vlerës së blerjes 5 000 000 lekë.

Pra $10\% \times (6\,000\,000 - 5\,000\,000) = 100\,000$ lekë do të jetë tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë për individin A.

7. Në rastet kur kemi shkëmbim të së drejtës së pronësisë mbi tokën me të drejtën e pronësisë

mbi sipërfaqen e ndërtimit nuk zbatohet tatimi mbi kalimin e së drejtës së pronësisë. Në këtë rast, do të vepruhet sipas përcaktimit ligjor të dhënë në paragrafin e dytë të nenit 4 të ligjit nr.9716, datë 16.4.2007, i cili paraqet një shtesë në fund të nenit 20 “Shpenzime të njohura” të ligjit nr.8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, për efekt të llogaritjes së tatimit mbi fitimin.

8. Në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën, për efekt të përcaktimit të tatimit mbi të ardhurat për kalim pronësie, çmimet minimale fiskale do të jenë ato të përcaktuara në vendimet e Këshillit të Ministrave nr.816, datë 20.12.2006, nr.555, datë 29.8.2007 dhe nr.653, datë 29.9.2007. Për zonat e tjera të vendit zyrtar vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme do të marrin në konsideratë vendimet e tjera të Këshillit të Ministrave, të cilat do të miratojnë çmimet minimale përkatëse në hartat e qarqeve.

9. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë paguhet nga individ i që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Ngarkohen zyrtar vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme për llogaritjen dhe mbajtjen e tatimit mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë sipas procedurave të përcaktuara në këtë udhëzim. Derdhja e tatimit bëhet para kryerjes së regjistrimit të pasurive të paluajtshme në përputhje me aktet ligjore. Zyrtar vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme mbledhin tatimin lidhur me kalimin e së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme dhe e derdhen atë brenda 10 ditëve nga kryerja e veprimeve për llogari të organeve tatimore.

Brenda datës 10 të muajit pasardhës, zyrtar e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, dërgojnë në degën përkatëse të tatimeve evidencën përkatëse, e cila përmbledh emrin e individit tatimpagues, shumën e llogaritur të tatimit mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë, si dhe numrin dhe datën e dokumentit të derdhjes së këtij detyrimi në organin tatimor.

10. Ngarkohet Ministria e Drejtësisë që të informojë zyrtar noteriale për respektimin e zbatimit të çmimeve minimale fiskale të përcaktuara në shtojcën bashkëlidhur këtij udhëzimi. Mosrespektimi i këtyre çmimeve në kontratat e noterizuara të shitjeve të pasurisë së paluajtshme konsiderohen kundërvajtje administrative për zyrtar e noterëve dhe penalizohen sipas ligjit në fuqi.

11. Në rastet kur qytetarët, nëpërmjet aktit noterial, kanë bërë kalimin e së drejtës së pronësisë përpara datës 1 janar 2008, por paraqiten pas kësaj date për të kryer regjistrimet e nevojshme në sportelet e zyrtar vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, do të zbatohet tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë sipas nenit 11 të ligjit nr.8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, bazuar kjo në dispozitat e nenit 83 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.

12. Ky udhëzim hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare dhe i shtrin efektet nga datë 1 janar 2008.

MINISTRI I FINANCËVE
Ridvan Bode

MINISTRI I DREJTËSISË
Enkeled Alibeaj

Shtojca 1: Lista e kostove minimale fiskale dhe çmimeve minimale fiskale të ndërtimeve sipas rretheve

NR.	RRETHI	Kosto minimale fiskale lek/m2	Cmimi minimal fiskal lek/m2
1	Berat	20568	24288
2	Dibër	17374	20474
	Durres Zona 1	20568	29248
	Durres Zona 2	20568	28008
	Durres Zona 3	20568	27512
	Durres Zona 4	20568	26768
	Durres Zona 5	20568	25528
4	Elbasan	15639	18739
5	Fier	18913	23873
6	Gjirokastër	20074	23794
7	Gramsh	17880	20980
8	Kavaje Zona 1	17695	25507
	Kavaje Zona 2	17695	22655
9	Korce Zona 1	17146	23346
	Korce Zona 2	17146	22726
	Korce Zona 3	17146	22106
	Korce Zona 4	17146	21486
	Korce Zona 5	17146	20866
10	Krujë	20717	25057
11	Kuçovë	22864	25964
12	Kukës	21017	24117
13	Laç	20717	23817
14	Lezhe Zona 1	16785	22985
	Lezhe Zona 2	16785	21745
15	Librazhd	15639	18739
16	Lushnjë	20419	24139
17	Mirditë	21168	24268
18	Mat	20667	23767
19	Peqin	15725	18825
20	Përmet	18534	21634
21	Pogradec	22759	27719
22	Pukë	39882	42982
23	Sarande Zona 1	24031	31843
	Sarande Zona 2	24031	28991
24	Shkodër	26791	31751

25	Skrapar	13467	16567
26	Tepelenë	20419	23519
27	Tropojë	43128	46228
28	Vlore Zona 1	20568	28008
	Vlore Zona 2	20568	27760
	Vlore Zona 3	20568	26768
	Vlore Zona 4	20568	26148
	Vlore Zona 5	20568	20568

- Për ndërtimet ne komunat në rrethet e mësipërme , çmimi minimal fiskal i shitjes është sa çmimi minimal fiskal sipas qytetit përkatës shumëzuar me koeficientin 0.8.

Lista e kostove minimale fiskale dhe çmimeve minimale fiskale të ndërtimeve për rrethin e Tiranës

TIRANA			
Zonat	Nen ndarje Zonave	Kosto minimale fiskale lek/m2	Cmimi minimal fiskal ne lek/m2
Zona 1	1 /1	30000	58900
	1 /2	30000	57660
Zona 2	2 /1	45000	150040
	2 /2	30000	97340
	2 /3	30000	83700
	2 /4	30000	57660
	3 /1	30000	58900
Zona 3	3 /2	30000	57660
	4 /1	30000	58900
Zona 4	4 /1	30000	57660
	5 /1	45000	148800
Zona 5	5 /2	30000	101060
	5 /3	30000	58900
	5 /4	30000	57660
Zona 6		30000	58900
Zona 7	7 /1	30000	86180
	7 /2	30000	87792
	7 /3	30000	57660
	7 /4	30000	57660
	8 /1	30000	83824
Zona 8	8 /2	30000	58900
	8 /3	30000	57660
	9 /1	30000	97960
Zona 9	9 /2	30000	83824
	9 /3	30000	57660

Zona 10	10 /1	30000	101060
	10 /2	30000	98580
	10 /3	30000	83824
Zona 11	11 /1	30000	62000
	11 /2	30000	58900
	11 /3	30000	57660

- Per ndertimet ne komunat e Tiranës, çmimi minimal fiskal i shitjes eshte i barabartë me 19 200 lek/m2, ndërsa çmimi minimal fiskal është 25 400 lek/m2.

