UDHËZIM
Nr.9, datë 26.2.2008

PËR TATIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PASURISË SË PALUAJTSHME

(Ndryshuar me udhëzimin nr. 36, datë 30.12.2014)

(i përditësuar)

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 dhe ndërtesë, 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 nenin 20 të ligjit nr.8438, datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", të ndryshuar.

2. Individi që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të kësaj pasurie, në përputhje me aktet ligjore përkatëse. 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, kuptohet akti i shitjes apo akti i dhurimit të pasurisë së paluajtshme. Në kuptim të nenit 11 të ligjit "Për tatimin mbi të ardhurat", me termin "fitim kapital i realizuar" kuptohet diferenca ndërmjet vlerës në shitje dhe vlerës në blerje të pasurisë ndërtesë apo tokë.

4. Vlera në shitje e pasurisë së paluajtshme, përcaktohet në kontratën e noterizuar të shitjes, e cila është firmosur nga palët (shitësi dhe blerësi). Kontrata duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Kontrata duhet të jetë e shoqëruar me hartën, planimetrinë dhe dokumentet e tjera, që shërbejnë për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme. Në rastet kur individi 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 e përcaktuar në kontratën paraardhëse.

Shembull:

Një shoqëri ndërtimi i ka shitur individit A një apartament me vlerën 5 000 000 lekë. Ky individ e shet këtë apartament pas disa vjetësh, te një individ tjetër B, për 6 000 000 lekë.

Individi 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% x (6 000 000-5 000 000) = 100 000 lekë do të jetë tatimi mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë, i cili paguhet nga individi A.

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 çmimi minimal i përcaktuar në shtojcat nr.2 dhe nr.3 bashkëngjitur këtij udhëzimi, zbatohen këto të fundit për efekt të llogaritjes së tatimit.

6. Përcaktimi i vlerës në blerje bazohet në kontratën paraardhëse të blerjes. Përjashtim nga ky rregull i përgjithshëm përbëjnë rastet e mëposhtme:

6.1 Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara deri në datën 31 dhjetor 1995, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, si dhe ndërtesat e privatizuara me ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 "Për

privatizimin e banesave shtetërore", i ndryshuar, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë minimale në blerje do të merret kosto mesatare për m^2 e sipërfaqes së shfrytëzueshme, e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave, në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.815, datë 9.12.1996.

Për qytetet që nuk përmenden në vendimin përkatës të Këshillit të Ministrave, për efekt llogaritjeje do të merret në konsideratë kosto mesatare e qytetit në distancën më të afërt.

6.2 Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara nga 1 janari 1996 deri në 31 dhjetor 2002, 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 m^2 e sipërfaqes së shfrytëzueshme e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave në:

- Vendimet e Këshillit të Ministrave: nr.815, datë 9.12.1996; nr.13, datë 5.1.1998; nr.214, datë 28.4.1999; nr.362, datë 14.7.2000.
- Udhëzimet e Kryeministrit nr.5, datë 31.5.2001 dhe nr.3, datë 16.10.2002.

Për qytetet që nuk përmenden në vendimet përkatëse të Këshillit të Ministrave apo aktet e tjera nënligjore, për efekt llogaritjeje do të merret në konsideratë kosto mesatare e qytetit në distancën më të afërt.

6.3 Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara pas 1 janarit 2003, 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 minimale fiskale e përcaktuar në marrëveshjen e Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve me Shoqatën e Ndërtuesve të Shqipërisë dhe në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.173, datë 29.3.2006 "Për miratimin e kostos minimale fiskale në ndërtim dhe për mënyrën e përcaktimit të çmimit të shitjes së banesave", të cilat janë pasqyruar në shtojcën nr.1 bashkëlidhur këtij udhëzimi.

Për qytetet që nuk përmenden në marrëveshjet përkatëse, për efekt llogaritjeje do të merret në konsideratë kosto mesatare për m^2 e sipërfaqes së shfrytëzueshme, e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave në udhëzimet 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 në aktet e tjera për vitet në vijim.

6.4 Në rastin e shitjes së një ndërtese të përfituar nga këmbimi i truallit, në bazë të një kontrate këmbimi, si çmim i blerjes do të konsiderohet një nga çmimet e përcaktuara në shtojcën 2 dhe 3 të këtij udhëzimi.

7. 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 vendimet e Këshillit të Ministrave nr.555, datë 29.8.2007, nr.653, datë 29.9.2007 dhe nr.139, datë 13.2.2008. Për zonat e tjera të vendit, zyrat vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme do të marrin në konsideratë vendimet e Këshillit të Ministrave nëpërmjet të cilave do të përcaktohen çmimet minimale të trojeve në hartat përkatëse të këtyre qarqeve.

8. Në rastet e shitjes njëkohësisht të tokës truall dhe të ndërtesës "njollë" brenda këtij trualli, për përllogaritjen e detyrimit tatimor do të merren në konsideratë të dy elementet: vlera e shitjes së ndërtesës dhe vlera e shitjes së truallit. Vlerat e shitjes së ndërtesës dhe të truallit nuk duhet të jenë më të vogla se çmimet minimale përkatëse të përcaktuara në këtë udhëzim.

9. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë nëpërmjet dhurimit, transaksioni konsiderohet i tatueshëm dhe për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor do të veprohet si në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë, tokë dhe ndërtesë, nëpërmjet aktit të shitjes.

10. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë paguhet nga individi që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Zyrat vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme llogarisin dhe arkëtojnë detyrimin tatimor përkatës, sipas procedurave të përcaktuara në ligj dhe në këtë udhëzim. Pagesa e detyrimit tatimor bëhet para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme, në ZVRPP, në përputhje me aktet ligjore. *Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme paraqesin për*

çdo muaj formularin e deklarimit dhe të pagesës së tatimit në burim, jo më vonë se data 20 e muajit pasardhës të muajit për të cilin bëhet deklarimi dhe paguajnë tatimin e deklaruar për atë periudhë tatimore (muaj), në ose para datës së detyrueshme të deklarimit.

11. Ngarkohet Ministria e Drejtësisë për njohjen zyrtare të zyrave noteriale me këtë udhëzim, lidhur me respektimin e zbatimit të çmimeve minimale fiskale të përcaktuara.

Mosrespektimi i çmimeve në kontratat e noterizuara të shitjeve të pasurisë së paluajtshme konsiderohen kundërvajtje administrative për zyrat e noterisë dhe penalizohen sipas dispozitave ligjore në fuqi.

12. Në rastet kur individët, nëpërmjet aktit noterial, kanë bërë kalimin e së drejtës së pronësisë përpara datës 1 janar 2008, por nuk kanë paguar detyrimin tatimor dhe paraqiten pas kësaj date për të kryer regjistrimin në sportelet e zyrave vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, detyrimi tatimor do të llogaritet sipas dispozitave të nenit 11 të ligjit nr.8438. datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", të ndryshuar me ligjin nr. 9716, datë 16.04.2007.

Në rastet kur individët kanë nënshkruar kontratë të kalimit të së drejtës së pronësisë dhe kanë paguar tatimin para datës 1 janar 2008 dhe paraqiten pas kësaj date pranë ZVRPP për regjistrim pasurie, nuk paguajnë detyrime tatimore shtesë.

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

14. Udhëzimi nr.5, datë 18.1.2008 "Për kalimin e së drejtës së pasurisë së paluajtshme", shfuqizohet.

MINISTRI I FINANCAVE
Ridvan Bode

MINISTRI I DREJTËSISË
Enkelejd Alibeaj

SHTOJCA NR.1
KOSTOT MINIMALE FISKALE SIPAS VITEVE DHE ZONAVE

Në lekë

Nr.	**Qyteti**	**Kosto minimale m² sipërfaqe viti 2003**	**Kosto minimale m² sipërfaqe viti 2004**	**Kosto minimale m² sipërfaqe viti 2005**	**Kosto minimale m² sipërfaqe viti 2006**	**Kosto minimale m² sipërfaqe viti 2007**
1.	Berat	21. 964	22.356	22.356	24.840	24.840
2.	Dibër	20.186	20.547	20.547	22.830	22.830
3.	Durrës	21.964	22.356	22.356	24.840	24.840
4.	Elbasan	19.151	19.494	19.494	21.660	21.660
5.	Fier	21.061	21.438	21.438	23.820	23.820
6.	Gjirokastër	21698	22.086	22.086	24.540	24.540
7.	Gramsh	20.478	20.844	20.844	23.160	23.160
8.	Kavajë	20.372	20.736	20.736	23.040	23.040
9.	Korçë	20054	20.412	20.412	22.680	22.680
10.	Krujë	22043	22.437	22.437	24.930	24.930
11.	Kuçovë	23.157	23.571	23.517	26.190	26.190
12.	Kukës	22.202	22.599	22.599	25.110	25.110
13.	Kurbin	22.043	22.437	22.437	24.930	24.930
14.	Lezhë	19.841	20.196	20.196	22.440	22.440
15.	Librazhd	19.151	19.494	19.494	21.660	21.660
16.	Lushnjë	21.884	22.275	22.275	24.750	24.750

17.	Mirditë	22.282	22.680	22.680	25.200	25.200
18.	Mat	22.017	22.410	22.410	24.900	24.900
19.	Peqin	19.205	19.548	19.548	21.720	21.720
20.	Përmet	20850	21.222	21.222	23.580	23.580
21.	Pogradec	23.104	23.517	23.517	26.130	26.130
22.	Pukë	30.584	31.131	31.131	34.590	34.590
23.	Sarandë	23.741	24.165	24.165	26.850	26.850
24.	Shkodër	25.067	25.515	25.515	28.350	28.350
25.	Skrapar	17.772	18.090	18.090	20.100	20.100
26.	Tepelenë	21.884	22.275	22.275	24.750	24.750
27.	Tropojë	31.804	32.373	32.373	35.970	35.970
28.	Vlorë	21.963	22.356	22.356	24.840	24.840
29.	Tiranë	26.526	27.000	27.000	30.000	30.000

SHTOJCA NR.2

TABELA E ÇMIMEVE MINIMALE TË SHITJES SË NDËRTESAVE PËR QYTETIN E TIRANËS

Në lekë

NR.	**ZONAT SIPAS HARTËS BASHKËNGJITUR**	**Çmimet minimale të shitjes për efekt fiskal (lek/m^2) viti 2008**
1.	1/1	79 300
2.	1/2	61 000
3.	2/1	152 500
4.	2/2	109 800
5.	2/3	97 600
6.	2/4	61 000
7.	3/1	63 440
8.	3/2	61 000
9.	4/1	61 000
10.	4/2	61 000
11.	5/1	152 500
12.	5/2	122 000
13.	5/3	79 300
14.	5/4	73 200
15.	6	61 000
16.	7/1	109 800
17.	7/2	109 800
18.	7/3	85 400
19.	7/4	63 440
20.	8/1	95 160
21.	8/2	76 860
22.	8/3	63 440
23.	9/1	122 000
24.	9/2	103 700
25.	9/3	73 200
26.	10/1	122 000
27.	10/2	115 900
28.	10/3	109 800

29.	11/1	79 300
30.	11/2	67 100
31.	11/3	61 000
32.	Komuna Farkë	73 200
33.	Komuna Dajt	61 000
34.	Komuna Kashar	48 800

Shënim.

1. Çmimi për 1 m^2 sip. ndërtimi për dyqane mallrash apo shërbimesh është 2 herë më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të banimit sipas zonave.

2. Çmimi për 1 m^2 sip. ndërtimi për garazh të mbuluar është 70 për qind e çmimit të sipërfaqeve së apartamenteve të banimit sipas zonave.

3. Çmimi për 1 m^2 sip. ndërtimi zyra është i njëjtë me çmimin e sip. të apartamenteve.

4. 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.

5. 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.

6. Për ndërtimet në komunat e tjera të Tiranës, çmimi minimal llogaritet 36 600 lekë/m^2.

SHTOJCA NR.3

TABELA E ÇMIMEVE MINIMALE TË SHITJES SË NDËRTESAVE PËR QYTETET E TJERA

Në lekë

Nr.	Qytetet	Çmimi minimal fiskal lek/m^2 Viti 2008
1.	Berat	42700
2.	Dibër	34160
3.	Durrës	67100
4.	Elbasan	46360
5.	Fier	61000
6.	Gjirokastër	42700
7.	Gramsh	30500
8.	Kavajë	61000
9.	Korçë	48800
10.	Krujë	34160
11.	Kuçovë	30500
12.	Kukës	30500
13.	Kurbin	30500
14.	Lezhë	61000
15.	Librazhd	34160
16.	Lushnjë	42700
17.	Mirditë	30500
18.	Mat	30500
19.	Peqin	30500
20.	Përmet	30500
21.	Pogradec	48800
22.	Pukë	34770

23.	Sarandë	67100
24.	Shkodër	42700
25.	Skrapar	30500
26.	Tepelenë	30500
27.	Tropojë	35990

Shënim.

1. Çmimi për 1 m^2 sip. ndërtimi për dyqane mallrash apo shërbimesh është 1.5 herë më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të banimit.

2. 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.

3. Çmimi për 1 m^2 sip. ndërtimi zyra është i njëjtë me çmimin e sip. të apartamenteve.

4. 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.

5. Çmimi për 1 m^2, sip. ndërtimi për qytetet, që nuk janë të listuara në këtë shtojcë, është kosto e shitjes për m^2, e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banesave në vitin e fundit.

6. Për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 "Për privatizimin e banesave shtetërore", i ndryshuar, për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara deri në 31 dhjetor 2004, çmimi për m^2 është kosto e shitjes për m^2, e përcaktur nga Enti Kombëtar i Banesave në vitin e fundit.

7. Për komunat, çmimi minimal llogaritet 70 për qind e çmimit të qytetit përkatës.