

Koment

Mbi ndryshimet ne Udhëzimin Nr.29 date 30.07.2018 “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme”

Udhëzimi i mesiperm ka ndryshuar udhëzimin e me pareshem Nr.9 date 26.02.2008 dhe ne kushtet qe ligji 8438 date 28.12.1998 “Per Tatimin mbi te Ardhurat” nuk ka pesuar asnje ndryshim per kete problem (pa ndalur ne ndryshimin e fundit per token bujqesore) dhe konkretisht kemi:

Ligji 8438 datë 28.12.1998 ‘Për Tatimin mbi të Ardhurat’
Neni 11 Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme

1.Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë ndërtesa, tatohet me **15 për qind të fitimeve të realizuara.**

Ne zbatim te ketij neni ishte udhëzimi Nr.9 date 26.02.2008 I shfuqizuar dhe udhëzimi aktual ne fuqi Nr 29 date 30.07.2018.

Midis ketyre dy udhëzimeve, **ka disa ndryshime jo te pa renedesishme** dhe konkretisht:

- 1.Kembimi** i pasurive te paluajtshme **ishte pa tatim behet me tatim**
- 2.Pjestimi** i pasurive te paluajtshme **ishte pa tatim behet me tatim**
- 3.Dhurimi** dhe **Heqja dore** e pasurive te paluajtshme **tatimin e paguan dhuruesi dhe ai qe heq dore nga pronesia takuese.**
- 4.Shoqerite Treg.** me tatim fitimi per shitjen e banesave **ishte pa tatim mbetet pa tatim** (Normal)
- 5.Pers.FizikeTreg.** me tatim fitimi per shitjen e banesave **ishte pa tatim behen me tatim** (Pse?)

Le ti analizojme me hollesishe

Se Pari Kembimi

Ne udhëzimin e shfuqizuar kembimi i pasurive te paluajtshme **nuk ishte subjekt** i Udhëzimit pra nuk kishte tatim, nderkohe qe ne udhëzimin ne fuqi kembimi i pasurive te paluajtshme **eshte subjekt** i Udhëzimit pra ka tatim. Citoj

Udhëzim Nr. 9, datë 26.02.2008 (i shfuqizuar)

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme

9.2. Rastet e shkëmbimeve të pasurisë së paluajtshme që ndodhin midis individëve **nuk janë subjekt** i dispozitave të këtij Udhëzimi.

Udhëzim Nr. 29, datë 30.7.2018 (ne fuqi)

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme

14. Rastet e shkëmbimeve të pasurisë së paluajtshme që ndodhin midis individëve **janë subjekt** i tatimit mbi fitimin kapital të realizuar nga diferenca midis vlerave sipas çmimeve të referencës, të pronave që shkëmbehen.

Nga ky dallim, ne kushtet që ligji është i pa ndryshuar, natyreshem lind pyetja

Kush e ka gabim dhe kush e ka tejkualuar ligjin?

Udhezimi i shfuqizuar apo Udhezimi ne fuqi?

Se Dyti Pjestimi

Udhëzim Nr. 9, datë 26.02.2008 (i shfuqizuar)

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme

Nuk e trajton fare kete problem

Udhëzim Nr. 29, datë 30.7.2018 (ne fuqi)

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme

19. **Pjesëtimi** i pasurisë midis bashkëpronarëve **është subjekt i tatimit** mbi kalimin e të drejtës së pronësisë për fitimin e realizuar nga diferenca midis vlerave të pronave që përfitohen nga pjesëtimi i pasurisë, me vlerën e pronave sipas pjesëve takuese në bashkëpronësi.

Pra ne rastin e ndarjes se shtepise midis dy vellezerve, keta, duhet te paguajne tatim per fitimin !!!

Nga ky dallim, ne kushtet që ligji është i pa ndryshuar, natyreshem lind pyetja

Kush e ka gabim dhe kush e ka tejkualuar ligjin?

Udhezimi i shfuqizuar apo Udhezimi ne fuqi?

Se Treti Dhurimi dhe Heqja dore

Udhëzim Nr. 9, datë 26.02.2008 (i shfuqizuar)

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme

9. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë **nëpërmjet dhurimit**, dhe **heqjes dorë** nga e drejta e pronësisë në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë, 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.**

Udhëzim i përbashkët Nr. 29, datë 30.7.2018

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme

12. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë **nëpërmjet dhurimit**, ose **heqjes dorë** nga e drejta e pronësisë në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë, 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.**

Shembull nr. 11:

Tatimi që duhet të paguajë dhuruesi AA është:

Shembull nr. 12:

Tatimi që duhet të paguajë individi AA, **që ka hequr dorë nga pjesa e tij** në pasurinë e paluajtshme, është:

Tek kjo pike ndonese nuk ka ndryshim, ne udhezimin e ri percaktohet dukshem me shembull qe tatimin e paguan ai qe dhuron apo heq dore nga pjesa e tij.

Ne te dy keto raste:

- a) kur babai i dhuron djalit shtepine tatimin duhet ta paguaje babai, ndersa djali ndonese eshte perfities nuk paguan asgje.
- b) kur trashegojne nje pasuri nga babai dy vellezer, vellai i madh ja le trashegimnine vellait te vogel tatimin duhet ta paguaje vellai i madh qe nuk merr asgje, ndersa vellai i vogel qe merr pjesen e tij dhe te vellait te madh nuk paguan asgje.

Per kete pike kontradita ligjore qendron ne faktin qe ligji 8438 datë 28.12.1998 ‘Për Tatimin mbi të Ardhurat’ Neni 11 pika 1 ku thuhet:

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë ndërtesa, tatohet me **15 për qind të fitimeve të realizuara.**

Pra mbi kete baze ligjore kush realizon fitime babai qe dhuron shtepine apo djali qe fiton shtepine, vellai i madh qe nuk e do pjesen e babait apo vellai i vogel qe pervec pjeses qe il tatkon fiton dhe pjesen e vellait te madh?

Se Katerti Shoqerite Tregtare

Udhëzim i përbashkët Nr. 29, datë 30.7.2018

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme

3. Investitorët në biznesin e ndërtimeve, të cilët janë regjistruar në organet tatimore si persona juridikë, **(shoqëri tregtare)** me objekt ndërtimin dhe shitjen e pasurive të paluajtshme, **nuk janë subjekt** i “tatimit” mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.

Perse eshte e nevojeshme te percaktohet ketu ky rast, kur keto subjekte jane objekt i tatimit mbi fitimin?

Se Pesti Personat Fizike Tregtare

Udhëzim Nr. 9, datë 26.02.2008 (i shfuqizuar)

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme

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.

Udhëzim i përbashkët Nr. 29, datë 30.7.2018

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme

4. Investitorët në biznesin e ndërtimeve, të cilët janë regjistruar në organet tatimore si subjekte me status **“person fizik tregtar”**, janë subjekt i “tatimit” mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.

Sipas pikes 4 te udhezimit personat fizike tregtare, investitore ne fushen e ndertimit edhe pse jane te regjistruar ne organet tatimore, edhe pse **paguajne tatim mbi fitimin** (ne te gjitha rastet 15%), edhe pse nuk kane ndryshim nga shoqerite tregtare per kete pike, ata duhet te **paguajne edhe tatim mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë** mbi pasuritë e paluajtshme.

Ose e thene ndryshe: Brenda te njejtij ligj, kjo kategori, ne kapitullin e tatimit mbi te ardhurat paguan tatim mbi fitimin 15 % dhe ne kapitullin e tatimit mbi te ardhurat personale paguan perseri 15 %.

Ky veprim jo vetem del nga konteksi i llogjikes, por, bie ndesh edhe me ligjin, pasi paguhet dy here tatim per te njejtij veprim.

Problemet e trajtuara jane ne vleresimin e gjithesejcilit.

Treguesi:

Me ngjyre te verdhe jane pjeset per terheqje vemendje.

Me ngjyre roze eshte udhezimi I shfuqizuar

Me ngjyre jeshile eshte udhezimi ne fuqi.

Me poshte Kuadri ligjor i plote.

Ligji 8438 datë 28.12.1998 ‘Për Tatimin mbi të Ardhurat’

KREU II TATIMI MBI TE ARDHURAT PERSONALE

Neni 11 Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë ndërtesa, tatóhet me **15 për qind të fitimeve 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 këtij neni. (Ndryshuar me Ligj 9844 dt. 17.12.2007.). (Ndryshuar me ligjin nr. 9716 dt. 16.04.2007.).

2. Tatimi paguhet nga individi 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 të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

3. Zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme janë të detyruara që, **brenda datës 20 të muajit pasardhës,** të transferojnë për llogari të administratës tatimore tatimin e paguar, sipas parashikimeve të këtij neni. (Ndryshuar me ligjin nr. 9716 dt. 16.04.2007.).

4. Ministri përgjegjës për financat dhe ministri apo institucioni që ka në fushën e përgjegjësisë regjistrimin e pasurive të paluajtshme, përcaktojnë me udhëzim të përbashkët kushtet, procedurat dhe metodologjinë për zbatimin e këtij neni.

Udhëzim MF Nr. 9, datë 26.02.2008
Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë 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. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë dhe ndërtesë, tatóhet me **15 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. Individ i 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 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 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 tatóhet 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 personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë, i cili paguhet nga individ i A.

5. Përcaktimi i vlerës në shitje bazohet në kontratën e shitjes së pasurisë. Në rastet kur çmimi i shitjes për m² 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 m² sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet përsa më poshtë:

a) çmimi për 1 m² 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 m² 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 m² sip. ndërtimi zyra dhe magazina është i njëjtë me çmimin e sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave të Tiranës;

ç) çmimi për 1 m² 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 m² 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/m², për komunën Dajt 61, 000 lek/m², për komunën Kashar 48, 800 lekë. Për ndërtimet në komunat e tjera të Tiranës, çmimi minimal fiskal i shitjes llogaritet 36,600lek/m²;

e) për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” i ndryshuar, çmimi për m² 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 m² sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet përsa më poshtë:

a) çmimi për 1 m² sipërfaqje 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 m² sipërfaqje ndërtimi për garazh të mbuluar është 70 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

c) çmimi për 1 m² sipërfaqje ndërtimi zyra dhe magazinë është i njëjtë me çmimin e sip. të apartamenteve sipas qyteteve;

c) çmimi për 1 m² sipërfaqje ndërtimi për parkim i hapur është 30 për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve;

d) çmimi për 1 m² sipërfaqje 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 m² 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.

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”.

6.1 Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara deri në datën 31 dhjetor 1995, të cilat nuk kanë vlerë në blerje ose vlera e blerjes është e shprehur në monedha të tilla, si franga ari, apo napoleona floriri , 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 m² 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 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”.

6.3 shfuqizohet.

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 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

$$1320/2.49 = 530.1 \text{ lek/m}^2$$

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

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

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 rast të shitjes njëkohësisht të tokës truall dhe ndërtesës njollë 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 truall 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 truall 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 sipërfaqe 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 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. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë **nëpërmjet dhurimit**, dhe **heqjes dorë nga e drejta e pronësisë** në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë, transaksioni konsiderohet i tatueshëm dhe për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor do të vepron si në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë, tokë dhe ndërtesë, nëpërmjet aktit të shitjes.

“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.

10. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë paguhet nga individit 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 vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme mbledhin tatimin lidhur me kalimin e së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme dhe e derdhin atë brenda 10 ditëve nga kryerja e veprimeve për llogari të organeve tatimore.

Brenda datës 10 të muajit pasardhës, zyrat 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.

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

Udhëzim i përbashkët Nr. 29, datë 30.7.2018

Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë Së paluajtshme

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe në zbatim, të nenit 11, të ligjit nr. 8438, date 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 (truall apo tokë bujqësore) dhe ndërtesë, tatohet 15 për qind të fitimit kapital të realizuara. Individu që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të pasurisë, në përputhje me aktet dhe procedurat ligjore në fuqi. Pasuria e paluajtshme e kaluar, nuk regjistrohet pa provuar pagimin e këtij detyrimi pranë zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2.Me kalim të së drejtës së pronësisë, kuptohet akti i shitjes, dhurimit apo heqjes dorë nga pasuria e paluajtshme. Me termin “fitim kapital i realizuar”, kuptohet diferenca pozitive ndërmjet vlerës në shitje dhe vlerës në blerje të pasurisë së paluajtshme tokë dhe/ose ndërtesë.

3.**Investitorët** në biznesin e ndërtimeve, të cilët janë regjistruar në organet tatimore si persona juridikë, **(shoqëri tregtare)** me objekt ndërtimin dhe shitjen e pasurive të paluajtshme, **nuk janë subjekt i “tatimit”** mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme. **Ata janë subjekt pagues të “taksës” vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, sipas parashikimeve në nenin 28, të ligjit nr. 9632, date 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore”, i ndryshuar.**

4. **Investitorët** në biznesin e ndërtimeve, të cilët janë regjistruar në organet tatimore si subjekte me status **“person fizik tregtar”, janë subjekt i “tatimit”** mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme. Ata janë gjithashtu subjekt pagues të “taksës vendore” mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, sipas parashikimeve në nenin 28 të ligjit nr. 9632, date 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore”, i ndryshuar.

5. Vlera në shitje e pasurisë së paluajtshme, përcaktohet në kontratën noteriale të shitjes, e cila është nënshkruar nga palët (shitësi dhe blerësi). Kontrata duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë objekt të kontratës, 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.

5.1 Në rastet kur pronësia e pasurisë së paluajtshme kalohet për herë të dytë e në vazhdim, për efekt të llogaritjes së fitimit kapital të realizuar do të merret diferenca midis vlerës së shitjes së fundit dhe vlerës së blerjes e përcaktuar në kontratën paraardhëse të kësaj pasurie.

5.2 Shlyerja e vlerës së pasurisë objekt të kontratës së shitjes, **vërtetohet** nga dokumentacioni i përcjellë në ZVRPP, **nëpërmjet njërës nga format e mëposhtme:**

- Mandatarkëtimi të bankës për kalimin e shumës monetare nga blerësi **në llogarinë e noterit;**
- Mandatarkëtimi të bankës për kalimin e shumës monetare nga blerësi në **llogarinë bankare të shitësit;**
- Kontrata e sipërmarrjes/porosisë midis blerësit dhe shitësit (personit fizik/juridik) e shoqëruar me mandatarkëtimet përkatëse të porositësit në favor të sipërmarrësit.

Shembull nr. 1:

Shoqëria e ndërtimit “Helena” shpk, i ka shitur individit AA një apartament me vlerën 5.000.000 lekë. Individit AA ia shet këtë apartament individit BB në vitin 2015, me kontratën e shitblerjes datë 9.1.2015 me vlerën 6.000.000 lekë.

Individi AA do të tatohet me 15% të diferencës midis vlerës së shitjes 6.000.000 lekë dhe vlerës së blerjes 5.000.000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% (6.000.000 - 5.000.000) x 15 % = 150.000 lekë

Shënim. Vlera në shitje e pasqyruar në kontratën e shitjes, do të kontrollohet me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë të përcaktuar në aktet përkatëse nënligjore.

6. Përcaktimi i vlerës në shitje bazohet në kontratën noteriale të shitjes së pasurisë. Në rastet kur vlera sipas çmimit të shitjes për metër katror (m²) i përcaktuar në kontratë është më i ulët se vlera sipas çmimeve referuese të përcaktuara në udhëzimin e Kryeministrit nr. 3, datë 28.12.2016, për efekt të llogaritjes së tatimit zbatohen çmimet referuese.

Në rast të daljes së akteve të reja nënligjore në lidhje me vlerat referuese të çmimeve të pasurive të paluajtshme, vlera e pasurisë do të llogaritet sipas përcaktimeve të akteve të reja nënligjore (vendim i Këshillit të Ministrave apo udhëzim), që miratojnë çmimet e reja referuese.

6.1 Në rastet e shitjes së ndërtesave që nuk janë apartamente banimi, çmimi minimal i shitjes për metër katror sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet për sa më poshtë:

a) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për veprimtari tregtimi dhe shërbimi është 1.5 (një e gjysmë) herë më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të banimit sipas qyteteve. Në këtë kategori do të përfshihen edhe ndërtesa tregtare, ku njëkohësisht realizohen edhe procese të përziera prodhim, tregtim ose/edhe shërbime me pakicë. Në zonat që përfshihen në Bashkinë Tiranë, ky koeficient është 2 (dy) herë më i lartë.

b) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për parkim të mbuluar dhe bodrume është 70 (shtatëdhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

c) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për parkim i hapur është 30 (tridhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

ç) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi të destinuar për veprimtari industriale, si: prodhim, përpunim ose magazinim të mallrave industrial, duke përfshirë fabrikat, depot, magazinat dhe objektet e tjera të ngjashme, është 50 (pesëdhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse sipas qyteteve.

d) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi që përdoren për bujqësi dhe blegtori, apo veprimtari mbështetëse, si grumbullim, magazinim dhe ruajtje të produkteve bujqësore dhe blegtorale, është 30 (tridhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse, me përjashtim të përpunimit ushqimor.

dh) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi të destinuar për banim në njësitë administrative jashtë qytetit përkatës, të cilat iu bashkuan njësitë të qeverisjes vendore pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 115/2014, reduktohet në 35 (tridhjetë e pesë) për qind, krahasuar me çmimin e zonës më të afërt, përjashtuar zonat rezidenciale. Në zonat që përfshihen në Bashkinë Tiranë, ky reduktim është 30 (tridhjetë) për qind krahasuar me çmimin e zonës më të afërt.

e) Për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, çmimi për metër katror është 70 (shtatëdhjetë) për qind e çmimit sipas zonave të tabelës, vetëm në rastin e shitjes së parë. Nëse vlera e llogaritur sa 70% e çmimeve të referencës sipas zonave të tabelës është përdorur njëherë, qoftë dhe në rivlerësimin e pasurisë, në vijim nuk do përdoret më si çmim reference.

Shembull nr. 2:

Individi AA në qytetin e Durrësit ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 70 m² të blerë me kontratë shitblerje në vitin 2002 me vlerë 2.900.000 lekë.

Individi AA në vitin 2013 ka bërë rivlerësimin e pasurisë në sportelet e zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZVRPP), në shumën 5.180.000 lekë.

Në vitin 2014 individi AA ia shet apartamentin e tij individit BB në vlerën 4.000.000 lekë me kontratën e shitblerjes të dates 27.8.2014.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Për të përcaktuar vlerën në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2014) është:

$$70 \text{ m}^2 \times 74 \text{ 000 lekë/m}^2 = 5.180.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas udhëzimit “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave për vitin 2014” është me e madhe se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera më e madhe.

Vlera në blerje është vlera sipas rivlerësimit të pasurisë: 5.180.000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(Vlera \text{ në shitje} - Vlerën \text{ në blerje}) \times 15 \% = (5.180.000 - 5.180.000) \times 15 \% = 0 \text{ lekë}$$

Individi BB këtë apartament ia shet blerësit CC me kontratën e shitblerjes datë 13.1.2015 në shumën 5.180.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi BB:

Për të përcaktuar vlerën në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2014) është:

$$70 \text{ m}^2 \times 74\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5.180.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas tregut të lirë është e barabartë me atë në kontratën e shitjes, për llogaritjen e tatimit merret vlera në kontratën e shitjes (5.180.000 lekë).

Vlera në blerje është vlera sipas kontratës paraardhëse, pra 4.000.000 lekë (vlera me të cilën e ka blerë apartamentin individuali BB).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi BB është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% = (5.180.000 - 4.000.000) \times 15\% = 177.000 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 3:

Një individ AA, në qytetin e Vlorës, në datën 15.1.2015 i shet blerësit BB apartamentin me sipërfaqe 60 m^2 , me vlerë 3 000 000 lekë, vlerë e cila është pasqyruar në kontratën e shitjes.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Për të përcaktuar vlerën e pasurisë në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës që kanë qenë në fuqi në atë vit sipas udhëzimit "Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banësive për vitin 2015".

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$$60 \text{ m}^2 \times 61.655 \text{ lekë/m}^2 = 3.699.300 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas referencës është më e madhe se ajo në kontratën e shitjes, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën e përlllogaritur sipas referencës pra, vlerën 3.699.300 lekë (vlera në shitje).

Shitësi AA e ka blerë apartamentin e tij para dy vjetësh me vlerën 2.100.000 lekë (vlera në blerje).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% = (3\,699\,300 - 2\,100\,000) \times 15\% = 235.395 \text{ lekë.}$$

Shembull nr. 4:

Një individ AA, në qytetin e Librazhdit, me kontratë shitje në datën 15.01.2015 i shet blerësit BB një dyqan (njësi tregtimi) me sipërfaqe 60 m^2 , me vlerë 3.000.000 lekë, vlerë e cila është pasqyruar në kontratën e shitjes.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Për të përcaktuar vlerën e pasurisë në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës. Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të referencës është:

$$60 \text{ m}^2 \times 44.020 \text{ lekë/m}^2 \times 1.5 = 3.961.800 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas referencës është më e madhe se ajo në kontratën e shitjes, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën e përlllogaritur sipas referencës, pra vlerën 3.961.800 lekë (vlera në shitje).

Shitësi AA e ka blerë dyqanin (njësinë e tregtimit) nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit (AKP) me kontratë shitblerje në datën 5.11.1992, me vlerë 250 000 lekë (vlera në blerje).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% = (3.961.800 - 250.000) \times 15\% = 556.770 \text{ lekë.}$$

Shembull nr. 5:

Një individ AA në Njësinë Administrative Poshnjë, Bashkia Ura Vajgurore, në qarkun e Beratit, në datën 19.1.2015 i shet blerësit BB shtëpinë e tij me sipërfaqe 74 m^2 me çmimin 2.500.000 lekë, të pasqyruar në kontratën e shitjes.

Në bazë të çmimeve të referencës, çmimi për 1 m^2 për këtë shtëpi është:

$$42.190 \text{ lekë} \times 65\% = 27.423 \text{ lekë}$$

Kurse vlera sipas çmimeve të referencës është:

$$74 \text{ m}^2 \times 27.423 \text{ lekë/m}^2 = 2.029.02 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas kontratës është më e madhe se ajo e referencës, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje vlerën sipas kontratës së shitjes, pra 2.500.000 lekë (vlera në shitje).

Shitësi AA e ka blerë shtëpinë nga një bashkëfshatar i tij para tri vitesh, me vlerën 1.500.000 lekë (vlera në blerje).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% (2.500.000 – 1.500.000) x 15 % = 150.000 lekë

7. Përcaktimi i vlerës në blerje, bazohet në kontratën paraardhëse të blerjes. Në rast se kontrata paraardhëse 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 kjo blerje.

8. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, ose vlera e blerjes është e shprehur në monedha të tilla, si franga ari, apo napolona floriri, si dhe për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, date 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, për efekt të përcaktimit të tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë në blerje (vlera e zbritshme) do të merret kosto e shfrytëzimit për meter katrorë e përcaktuar nga akti nënligjor në fuqi për Entin Kombëtar të Banësive, në vitin e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme.

Shembull nr. 6:

Individi AA, banues në Gjirokastrë, ka në pronësi një apartament me sipërfaqe 120 m² të përfituar me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe të regjistruar në ZVRPP në vitin 1999.

Në vitin 2015 individi AA ia shet apartamentin individit BB me vlerën 4.300.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë së paluajtshme në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e apartamentit që do të shesë individi AA, sipas çmimeve të referencës (viti 2015) është:

$$120 \text{ m}^2 \times 49.580 \text{ lekë/m}^2 \times 70 \% = 4.164.720 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas kontratës është më e madhe se ajo e referencës, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën sipas kontratës së shitjes, pra 4.300.000 lekë (Vlera në shitje).

Si vlerë në zbritje do të marrim vlerën sipas kostonë së shfrytëzimit, përcaktuar nga EKB-ja për vitin në të cilin individi AA e ka regjistruar apartamentin në pronësinë e tij (viti 1999):

$$120 \text{ m}^2 \times 35.724 \text{ lekë/m}^2 = 4.286.880 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 % (4.300.000 – 4.286.880) x 15 % = 1.968 lekë

9. Në rastin e shitjes së një ndërtese të përfituar nga shkëmbimi i truallit, në bazë të një kontrate shkëmbimi, si vlerë në blerje do të konsiderohet vlera e pjesës së truallit që i takon sipërfaqes së ndërtesës që shitet. Vlera e truallit për metër katror të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/ shërbimit llogaritet sipas çmimeve për m² sipërfaqe trualli të dhëna në VKM nr. 514, date 30.7.2014 “Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark në Republikën e Shqipërisë”, të VKM-së nr. 89, datë 3.2.2016 “Për miratimin e hartës së vlerës së tokës në Republikën e Shqipërisë”, apo të akteve vijuese nënligjore, të cilat japin informacion mbi çmimet e truallit për metër katror.

Në rastin e kontratave të tilla të shkëmbimit, si moment për përcaktimin e çmimit të truallit për metër katror, do të merret data e regjistrimit në ZVRPP të kontratës së shkëmbimit ndërmjet investitorit dhe pronarit të truallit.

Shembull nr. 7:

Pronari i truallit AA, me banim në Korçë, i cili ka përfitur disa apartamente në shkëmbim të truallit me shoqërinë e ndërtimit “Ndërtimi” sh.p.k., kërkon t’i shesë individit BB një apartament me sipërfaqe 72 m² me çmimin 3.384.000 lekë, shitje të cilën e realizon me kontratë shitje të datës 12.1.2015.

Pronari i truallit i ka përfitur apartamentet nga shoqëria ndërtuese me kontratë shkëmbimi të datës 5.7.2007 dhe të regjistruar në ZVRPP në datën 20.9.2008.

Llogaritja e tatimit mbi kalimin e të drejtës së pronësisë:

Vlera e apartamentit sipas çmimeve të referencës është:

$$72 \text{ m}^2 \times 47.000 \text{ lekë/ m}^2 = 3.384.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera me çmimet e referencës është e barabartë me vlerën e apartamentit të pasqyruar në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje do të marrim vlerën në kontratën e shitjes, pra vlerën 3.384.000 lekë (vlera në shitje)

Sj vlerë në blerje do të llogarisim vlerën sipas çmimit të pjesës së truallit që i takon apartamentit prej 72 m² që shet individi AA.

Supozojmë se sipërfaqja e truallit që ai i ka dhënë shoqërisë së ndërtimit “Ndërtimi” sh.p.k. ka qenë 720 m². Këtë sipërfaqe trualli e ka shkëmbyer me 4 apartamente, secili nga 72 m². Pra, sipërfaqja e ndërtimit që ka përfitur nga këmbimi truall-ndërtesë është 288 m². Supozojmë se vlera e truallit në datën 20.9.2008, kur është bërë regjistrimi në ZVRPP i kontratës së këmbimit, ka qenë 10.000 lekë m². Pra, vlera totale e truallit ka qenë 720 m² x 10.000 lekë/ m² = 7.200.000 lekë. Kjo vlerë trualli është këmbyer me: 72 m² x 4 apartamente = 288 m² sipërfaqe ndërtimi

Pra, për rrjedhojë vlera e 1 m² sipërfaqe ndërtimi të përfitur është:

$$7.200.000 \text{ lekë} : 288 \text{ m}^2 = 25.000 \text{ lekë m}^2$$

Meqenëse individi AA shet vetëm 72 m², vlera që do i llogaritet si çmim blerje për këtë apartament do të jetë:

$$25.000 \text{ lekë/ m}^2 \times 72 \text{ m}^2 = 1.800.000 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% = (3.384.000 - 1.800.000) \times 15 \% = 237.600 \text{ lekë}$$

10. Në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën (truall apo tokë bujqësore), detyrimi tatimor do të llogaritet duke shumëzuar tarifën e tatimit me diferencën e vlerës në shitje me vlerën në blerje të tokës. Kontrata duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë objekt të kontratës, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Si vlerë në shitje do të merret vlera e përcaktuar në kontratën e shitjes, ndërsa si vlerë në blerje do të merret vlera e përcaktuar në kontratën paraardhëse të regjistruar në ZRPP, nëse ka të tillë.

Nëse çmimi për metër katror sipërfaqe sipas kontratës së shitjes të tokës, është më i vogël se çmimi për metër katror sipërfaqe, të përcaktuar në hartën e vlerave të aktit ligjor/nënligjor në fuqi në datën e lidhjes së kontratës, për efekt të llogaritjes së tatimit do të merren në konsideratë çmimet sipas hartës së vlerave në fuqi.

Nëse nuk ka një kontratë shitblerje paraardhëse të kësaj pasurie, si vlerë në blerje do të merret vlera e llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është fituar pronësia (shtojca nr. 1, bashkëngjitur këtij udhëzimi të përbashkët).

Shembull nr. 8:

Banori AA i Bashkisë Divjakë ka përfitur 10 000 m² tokë bujqësore me ligjin nr. 7501, datë 19.7.1991 “Për tokën”, i ndryshuar, me AMTP-në e lëshuar në vitin 1994 (data në AMTP është 2.5.1994).

Në kohën e marrjes së tokës, individi AA nuk ka paguar asnjë vlerë në blerje, pasi e ka marrë tokën pa pagesë në bazë të ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991.

Në vitin 2015, ky person ia shet tokën blerësit BB me kontratën e shitblerjes datë 10.1.2015, me vlerën 7 270.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Çmimi i shitjes së tokës, sipas hartës së vlerave, është 727 lekë/m². Kjo vlerë trualli është:

$$10\,000 \text{ m}^2 \times 727 \text{ lekë/m}^2 = 7.270.000 \text{ lekë}$$

Pra, është e barabartë me çmimin në kontratën e shitjes.

Atëherë, si vlerë në shitje do të marrim çmimin e kontratës 7.270.000 lekë.

Për të llogaritur çmimin minimal të blerjes së tokës, çmimi i shitjes për 727 lekë/ m², pjesëtohet me indeksin e inflacionit sipas vitit përkatës në shtojcën nr. 1 bashkëngjitur.

Konkretisht:

Për vitin 1994 indeksi është 3.074. Atëherë, vlera në blerje e pasurisë prej 10 000 m² është:

$$(10\,000\text{ m}^2 \times 727\text{ lekë/ m}^2) : 3.074 = 2,364,996\text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(vlera\ në\ shitje - vlerën\ në\ blerje) \times 15\% = (7,270,000 - 2,364,996) \times 15\% = 735,750\text{ lekë}$$

11. 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 rreth ndërtesës.

Shembull nr. 9:

Një individ AA, banues në fshatin Drithas të rrethit Korçë, ka në pronësi të tij një ndërtesë 2- katëshe, e cila është ngritur mbi një sipërfaqe toke prej 100 m², si dhe një sipërfaqe trualli të lirë 300 m², përreth kësaj ndërtese, të përfituar në vitin 2007 me vendim të Komisionit të Kthimit të Pronave. Prona është regjistruar në ZVRPP Korçë në datën 25.11.2004.

Këtë pronë, individ AA ja shet blerësit BB me vlerën 7 500 000 lekë, me kontratën e shitjes datë 13.1.2015.

Llogaritja e tatimit do të bëhet sipas formulës:

Detyrimi tatimor = detyrimi tatimor të llogaritur për ndërtesën 200 m² (100 m² x 2 kate sipërfaqe ndërtimi) + detyrimi tatimor i llogaritur për truallin sipërfaqe e lirë prej 300 m².

a. Llogaritja e detyrimit tatimor për ndërtesën:

Duke qenë se në kontratën e shitjes vlera është përcaktuar për të gjithë pasurinë (truall + ndërtesë), për të përcaktuar vlerën e ndërtesës, nga vlera e përgjithshme e përcaktuar në kontratë zbresim vlerën e truallit me çmimin e referencës (400 m² truall x 246 lekë/ m² = 98 400 lekë), pra vlera e ndërtesës sipas kontratës së shitjes është:

$$7.500.000 - 98\,400 = 7.401.600\text{ lekë}$$

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të referencës për vitin 2014 është:

$$200\text{ m}^2 \times 52\,000 \times 70\% = 7.280.000\text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera e ndërtesës sipas çmimeve të referencës është me e vogël se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje merret ajo e kontratës së shitjes, pra vlera 7.401.600 lekë.

Si vlerë në blerje, duke qenë se pasuria e paluajtshme nuk ka vlerë paraardhëse, do të merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit të regjistrimit të pronësisë mbi këtë pasuri të paluajtshme (kosto e vitit 2004):

$$200\text{ m}^2 \times 28\,421\text{ lekë} = 5\,684\,200\text{ lekë}$$

Detyrimi tatimor që duhet të paguajë për ndërtesën shitësi AA, është:

$$(vlera\ në\ shitje - vlerën\ në\ blerje) \times 15\% = (7\,401\,600 - 5\,684\,200) \times 15\% = 257\,610\text{ lekë}$$

b. Llogaritja e detyrimit tatimor për truallin:

Vlera në shitje e truallit rreth ndërtesës sipas hartës së vlerave është:

$$300\text{ m}^2 \times 246\text{ lekë/m}^2 = 73\,800\text{ lekë}$$

Vlera në blerje e truallit

Duke qenë se trualli është përfituar sipas VKKP-së në vitin 2007, vlera në blerje është:

$$300\text{ m}^2 \times 246\text{ lekë/m}^2 : 1.284\text{ (indeksi i vitit 2007)} = 57.477\text{ lekë}$$

Detyrimi tatimor që duhet të paguajë për truallin shitësi AA është:

$$(vlera\ në\ shitje - vlerën\ në\ blerje) \times 15\% = (73.800 - 57.477) \times 15\% = 2.448\text{ lekë}$$

Detyrimi tatimor gjithsej është:

(detyrimi tatimor për ndërtesën + detyrimi tatimor për truallin)

$$257.610\text{ lekë} + 2\,448\text{ lekë} = 260.058\text{ lekë}$$

Shembull nr. 10:

Shitësi AA, me banim në qytetin e Lezhës, ka në pronësi të tij një ndërtesës me sipërfaqe 105 m², brenda të njëjtës sipërfaqe trualli (105 m²), të cilën ia shet blerësit BB me kontratën e shitjes së datës 25.1.2015, me vlerën 8.000.000 lekë. Ai paraqitet në sportel, për të aplikuar për kalimin e të drejtës së pronësisë më datën 6.2.2015.

Pasurinë e tij që kërkon të shesë, shitësi e ka blerë në vitin 2003 me vlerën 3.500.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Detyrimi tatimor që duhet të paguajë shitësi, llogaritet vetëm për ndërtesën, pasi pasuria e paluajtshme që ai do të shesë nuk ka sipërfaqe të lirë truallit rreth ndërtesës (sipërfaqe truallit është e barabartë me atë të ndërtesës).

Duke qenë se në kontratën e shitjes vlera 8.000.000 lekë i përket ndërtesës dhe truallit nën ndërtesë, për të vazhduar me llogaritjen e tatimit për ndërtesën, duhet të zbresim vlerën e truallit. Vlera e truallit sipas hartës së vlerave është:

$$105 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 200 lekë/ m}^2 = 1.071.000 \text{ lekë}$$

Vlera e ndërtesës në kontratën e shitjes i takon të jetë:

$$8.000.000 \text{ lekë} - 1.071.000 \text{ lekë} = 6.929.000 \text{ lekë}$$

Vlera në shitje sipas çmimeve të referencës është:

$$105 \text{ m}^2 \times 56 \text{ 000 lekë/m}^2 = 5.880.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas referencës është më e vogël se ajo në kontratë, si vlerë në shitje për ndërtesën do të merret vlera që është shënuar në kontratë, pra vlera 6.929.000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 %

$$(6 \text{ 929 000} - 3 \text{ 500 000}) \times 15 \% = 514 \text{ 350 lekë}$$

12. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë **nëpërmjet dhurimit, ose heqjes dorë** nga e drejta e pronësisë në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë, transaksioni konsiderohet i tatueshëm dhe për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor do të vepronet si në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë, tokë dhe ndërtesë, nëpërmjet aktit të shitjes.

Raporti i vlerësimit për pasurinë e dhuruar apo hequr dorë prej saj nuk është detyrues për t'u paraqitur në dokumentacionin për kalimin e të drejtës së pronësisë së paluajtshme nëpërmjet dhurimit, apo heqjes dorë. Vlera e pasurive e pasqyruar në këto raporte, si dhe në kontratat e dhurimit apo shkëmbimit, nuk është referuese për llogaritjen e fitimit kapital të realizuar.

Shembull nr. 11:

Individi AA, banues në Devoll, rrethi Korçë, i dhuron individit BB një apartament me sipërfaqe 60 m², me akt dhurimi të datës 15.1.2015.

Individi AA e ka përfutur këtë apartament nga privatizimi në vitin 1992, me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe e ka regjistruar në pronësi të tij pranë ZVRPP-së në vitin 1999.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë dhuruesi AA:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë së paluajtshme në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2014) është:

$$60 \text{ m}^2 \times 35 \text{ 000 lekë/ m}^2 \times 70 \% = 1 \text{ 470 000 lekë}$$

Vlera në blerje për apartamentin e përfutur nga privatizimi me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe që shitet (dhurohet) për herë të parë, është e barabartë me vlerën sipas koston së shfrytëzimit për 1 m² të vitit në të cilin është regjistruar pasuria në ZVRPP (kosto e vitit 1999).

Duke qenë se për qytetin e Devollit nuk ka të përcaktuar në tabelë kosto e shfrytëzimit, atëherë marrim koston e qytetit më të afërt, që është qyteti i Korçës.

Kostoja e shfrytëzimit për qytetin e Korçës në vitin 1999 është 25 145 lekë/m².

Atëherë, vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme është:

$$60 \text{ m}^2 \times 25 \text{ 145} = 1 \text{ 508 700 lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë dhuruesi AA është:

$$(vlera \text{ në shitje} - vlerën \text{ në blerje}) \times 15\% = (1 \text{ 470 000} - 1 \text{ 508 700}) \times 15 \% = 0 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 12:

Individët AA, BB dhe CC, me banim në qytetin e Kavajës, kanë në pronësi të tyre me nga 1/3 pjesë takuese secilit, një magazinë me mallra industriale me sipërfaqe 200 m², të blerë nga AKP-ja (nga privatizimi) në vitin 1995, me shumën gjithsej 1 000 000 lekë.

Në datën 20.3.2018, individi AA kërkon përpara noterit që të heqë dorë nga pronësia e tij në këtë magazinë dhe për këtë qëllim do të lëshojë dhe deklaratën noteriale.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë dhuruesi AA:

Vlera në shitje e magazinës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2018) është:

$$1/3 \text{ (pjesa takuese)} \times 200 \text{ m}^2 \times 51000 \times 50\% \text{ lekë/ m}^2 = 1.700.000 \text{ lekë}$$

Vlera në blerje e pjesës takuese të pasurisë që ka hequr dorë individi AA është:

$$1/3 \text{ (pjesë takuese)} \times 1.000.000 \text{ lekë} = 333.333 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë individi AA, që ka hequr dorë nga pjesa e tij në pasurinë e paluajtshme, është:

$$\text{(vlera në shitje – vlerën në blerje)} \times 15\% \text{ (1.700.000 – 333 333)} \times 15\% = 205.000 \text{ lekë}$$

Kur një subjekt juridik dhuron pasuri në favor të një individi, ky transaksion nuk është objekt i dispozitave të këtij udhëzimi, por është subjekt i pagesës së “taksës” vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme (ligji nr. 9632, datë 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore”, i ndryshuar.

13. Në rastin e shitjes së pasurisë së paluajtshme, tokë dhe/ose ndërtesë, të fituar me trashëgimi, dhe vendime gjyqësore, si vlerë në blerje do të konsiderohet:

a) Kur ndërtesa dhe/ose toka kanë vlerë sipas akteve noteriale ose të rivlerësimit të regjistruar në ZVRPP, para ose pas regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera e ndërtesës dhe/ose tokës sipas këtyre akteve, të regjistruar në ZVRPP.

Shembull nr. 13:

Individët AA, BB dhe CC, banues në Gjirokastrë, kanë në pronësi të tyre një apartament me sipërfaqe 120 m², të përfituar me kontratën e shitblerjes datë 20.5.2007 me vlerën 3.200.000 lekë.

Në datën 5.4.2013, bashkëpronarët, duke përfituar nga ligji për rivlerësimin e pasurisë, bëjnë rivlerësimin e pasurisë së tyre në vlerën 5.676.000 lekë.

Në vitin 2014, bashkëpronari AA vdes. Dy bashkëpronarët e tjerë nxjerrin dëshminë e trashëgimisë, të cilën e regjistrojnë po atë vit (2014) në ZVRPP.

Në vitin 2015, bashkëpronari BB kërkon t’ia shesë pjesën e tij në bashkëpronësi individit DD me kontratën e shitjes datë 23.1.2015, me vlerën 1.200.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi BB:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës sipas EKB-së.

Vlera në shitje e pjesës që do të shesë individi BB sipas çmimeve të referencës (viti 2015) është:

Pjesa në bashkëpronësi e individit BB përbëhet nga:

a. Sipërfaqja e përfituar me kontratën e shitblerjes:

$$1/3 \text{ pjesë e } 120 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$$

Vlera në shitje sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$$40 \text{ m}^2 \times 47.300 \text{ lekë/m}^2 = 1.892.000 \text{ lekë}$$

b. Sipërfaqja e përfituar nga dëshmia e trashëgimisë:

$$1/6 \text{ pjesë e } 120 \text{ m}^2 = 20 \text{ m}^2$$

Vlera në shitje sipas çmimeve të tregut të lire është:

$$20 \text{ m}^2 \times 47.300 \text{ lekë/m}^2 = 946.000 \text{ lekë}$$

Vlera totale në shitje është:

$$1.892.000 \text{ lekë} + 946.000 \text{ lekë} = 2.838.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës është me e madhe se vlera në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje për llogaritjen e detyrimit tatimor marrim vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, pra vlerën 2.838.000 lekë.

Duke qenë se ndërtesa ka vlerë në blerje (vlerën e rivlerësimit të pasurisë), atëherë vlera në blerje për pjesën që do të shesë shitësi, në të cilën ka qenë bashkëpronar si dhe trashëgimtar, është:

$$5.676.000 \text{ lekë} : 120 \text{ m}^2 = 47.300 \text{ lekë/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 2.838.000 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi BB është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% (pika 4 e udhëzimit)

$$(2.838.000 \text{ lekë} – 2.838.000 \text{ lekë}) \times 15\% = 0 \text{ lekë}$$

b) Kur ndërtesa dhe/ose toka nuk kanë vlerë të regjistruar në blerje, si vlerë në blerje për pasurinë e paluajtshme ndërtesë, të fituar me trashëgimi, do të merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë.

Shembull nr. 14:

Individi AA, me banim në Fier, ka në pronësi të tij një ndërtesë me sipërfaqe 98 m², pa vlerë të regjistruar në ZVRPP, të fituar me dëshmi trashëgimie dhe e regjistruar kjo dëshmi në ZVRPP në datën 15.8.2008. Individi AA kërkon ta shesë këtë pasuri individit BB me kontratën e shitjes datë 23.1.2015 me vlerën 5 213 600 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet referuese sipas EKB.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve referues (viti 2014) është:

Vlera në shitje = $98 \text{ m}^2 \times 56\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,488\,000 \text{ lekë}$

Duke qenë se vlera sipas çmimeve referuese është me e madhe se vlera në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje për llogaritjen e detyrimit tatimor, do të marrim vlerën sipas çmimeve referuese, pra vlerën 5 488 000 lekë.

Vlera në blerje është vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit 2008, vit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë, pra vlera 33 499 lekë/m²

Vlera e pasurisë së paluajtshme në blerje është:

$98 \text{ m}^2 \times 33\,499 \text{ lekë/m}^2 = 3\,282\,902 \text{ lekë}$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15%

$(5\,488\,000 - 3\,282\,902) \times 15\% = 330\,765 \text{ lekë}$

c) Për pasurinë e paluajtshme tokë të fituar me trashëgimi, si vlerë në blerje do të merret vlera e llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë (shtojca nr. 1, bashkëngjitur këtij udhëzimi të përbashkët).

Shembull nr. 15:

Individi AA, me banim në njësinë administrative Qerret të rrethit Kavajë në qarkun Durrës, ka përfituar pasuri të paluajtshme tokë arë me sipërfaqe 1.200 m², me akt trashëgimie të vitit 1990, të cilën e ka regjistruar në ZVRPP në vitin 2009.

Këtë sipërfaqe toke individi AA ia shet individit BB me kontratë shitblerje në datën 23.1.2015, me vlerë 427.200 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet sipas hartës së vlerave në fuqi:

$1.200 \text{ m}^2 \times 356 \text{ lekë/m}^2 = 427.200 \text{ lekë}$

Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës (hartës së vlerave) është e barabartë me vlerën e kontratës së shitjes, si vlerë në shitje marrim vlerën në kontratën e shitjes, pra vlerën 427.200 lekë.

Vlera në blerje e tokës arë për efekt të llogaritjes së tatimit, do të indeksohet me indeksin e vitit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë (indeksi i vitit 2009, që është 1.215):

$1\,200 \text{ m}^2 \times 356 \text{ lekë/m}^2 : 1.215 = 351.605 \text{ lekë}$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 %

$(427.200 - 351\,605) \times 15\% = 11.339 \text{ lekë}$

14. Rastet e shkëmbimeve të pasurisë së paluajtshme që ndodhin midis individëve janë subjekt i tatimit mbi fitimin kapital të realizuar nga diferenca midis vlerave sipas çmimeve të referencës, të pronave që shkëmbehen.

Regjistrimi i një pasurie që shkëmbehet me një pasuri që ndodhet në një qytet tjetër, bëhet duke marrë konfirmimin për aplikimin e pasurisë që shkëmbehet në secilin qytet, si dhe duke siguruar edhe kryerjen e pagesës së tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për fitimin e realizuar nga diferenca midis vlerave të pronave që shkëmbehen.

Shembulli nr. 16:

Individi AA banues në Tiranë, në rrugën “Komuna e Parisit” (zona fiskale 5/3), ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 140 m², të cilën e ka blerë me kontratë shitblerje në vitin 2014, në shumën 12.000.000 lekë dhe një dyqan me sipërfaqe 120 m², të cilin e ka blerë me kontratë shitblerje në vitin 2013, me vlerën 23.000.000 lekë.

Këto dy pasuri individi AA ka rënë dakord t'i shkëmbejë me një hotel 5-katësh në Librazhd, që është në pronësi të individit BB, me kontratë këmbimi të hartuar në zyrën e noterit në datë 25.12.2015.

Hoteli përbehet nga një sipërfaqe hotelerie 4 000 m² (4 kate x 1 000 m²) dhe nga dyqane e restorante në katin e parë me sipërfaqe 1 200 m².

Individi BB e ka blerë hotelin nga privatizimi në vitin 1995, me një vlerë 5.000.000 lekë

Llogarisim vlerat e pasurive që do të këmben me çmimet referuese.

A. Vlera e pasurive që do të këmben individi AA me çmimet referuese është:

a) Apartamenti në pronësi të individit AA:

$$140 \text{ m}^2 \times 107 \text{ 000 lekë/m}^2 = 14.980 \text{ 000 lekë}$$

b) Dyqan në pronësi të individit AA:

$$120 \text{ m}^2 \times 107 \text{ 000 lekë/m}^2 \times 2 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 25.680.000 \text{ lekë}$$

Vlera e pasurive që do të shkëmbejë individi AA, sipas çmimeve referuese është:

$$14.980 \text{ 000} + 25.680.000 = 40.660.000 \text{ lekë}$$

Vlera 40.660.000 lekë është më e madhe se ajo e pasqyruar në kontratat me të cilat i ka blerë individi AA dhe, për rrjedhojë, vlera sipas çmimeve referuese do të merret si vlerë në shkëmbim.

B. Vlera e pasurive që do të shkëmbejë individi BB me çmimet referuese është:

a) Hoteleri:

$$4.000 \text{ m}^2 \times 44.020 \text{ lekë/m}^2 \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 264.120.000 \text{ lekë}$$

b) Dyqane e restorante:

$$1.200 \text{ m}^2 \times 44.020 \text{ lekë/m}^2 \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 79.236.000 \text{ lekë}$$

Vlera e pasurive që do të shkëmbejë individi BB, sipas çmimeve referuese është:

$$264.120 \text{ 000} + 79.236.000 = 343.356.000 \text{ lekë}$$

Vlera 343.356.000 lekë është më e madhe se ajo e pasqyruar në kontratën e blerjes nga individi BB nëpërmjet privatizimit dhe, për rrjedhojë, vlera sipas çmimeve të tregut të lirë do të merret si vlerë në shkëmbim.

Diferenca midis vlerave që shkëmbehen, e cila do të tatohet, është:

$$343.356.000 - 40.660.000 = 302.696.000 \text{ lekë}$$

Tatimi që do të paguajë individi AA, i cili nëpërmjet shkëmbimit ka realizuar një fitim në vlerë prej 302 696.000 lekë, është:

$$302.696.000 \text{ lekë} \times 15 \% = 45.404.400 \text{ lekë}$$

15. Në rastet e shitjes së pasurisë së paluajtshme që vjen nga një kontratë shkëmbimi, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera sipas akteve noteriale ose e rivlerësimit, e regjistruar në ZRPP për pasurinë e paluajtshme që është përdorur për shkëmbim.

Shembull nr. 17:

Individi AA, banues në Sarandë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 125 m², të cilin e ka përfituar në vitin 2012 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 50 m², dyqan të cilin individi AA e kishte blerë në vitin 2008 me vlerën 3.500.000 lekë.

Në vitin 2015 me kontratën e shitjes së datës 10.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 6.347.500 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës me vlerën sipas çmimeve të tregut:

$$125 \text{ m}^2 \times 50 \text{ 780 lekë/m}^2 = 6.347.500 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 6.347.500 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë individit BB, në shkëmbim të këtij apartamenti, një dyqan me sipërfaqe 50 m² të blerë me kontratë shitblerje me vlerën 3.500.000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15%

$$(6.347.500 - 3.500.000) \times 15 \% = 427.125 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 18:

Individi AA, banues në Sarandë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 100 m², që e ka përfituar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 50 m², dyqan të cilin individi AA e kishte blerë në vitin 2008, me vlerën 1.500.000 lekë. Për apartamentin e përfituar me kontratë shkëmbimi, individi AA ka paguar tatim kalimi pronësie për diferencën e vlerave sipas çmimeve referuese të vitit 2013, të pasurive të paluajtshme të shkëmbyera.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 10.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 5.078.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të tregut:

$$100 \text{ m}^2 \times 50.780 \text{ lekë/m}^2 = 5.078.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 5.078.000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA, përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA, i cili për apartamentin e marrë në pronësi, i ka dhënë individit BB një dyqan me sipërfaqe 50 m² të blerë 1.500.000 lekë, dhe që ka paguar tatimin për kalimin e të drejtës së pronësisë me kontratë shkëmbimi, për diferencën e vlerave sipas çmimeve referuese të vitit 2013, të pronave të shkëmbyera, e cila shërben si vlerë paraardhëse:

$$100 \text{ m}^2 \times 47.500 \text{ lekë} = 4.750.000 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(5.078.000 - 4.750.000) \times 15 \% = 49.200 \text{ lekë}$$

16. Nëse pasuria ndërtesë që është përdorur për shkëmbim me pasurinë që shitet nuk ka vlerë paraardhëse, atëherë si vlerë në blerje do të merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit.

Shembull nr. 19:

Individi AA, banues në Sarandë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 125 m², që e ka përfituar në vitin 2012 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 50 m². Këtë dyqan individi AA e ka ndërtuar me leje ndërtimi dhe e ka regjistruar në vitin 2009 në ZVRPP. Për shkëmbimin nuk është paguar tatim për diferencën e vlerave që këmbehen.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 10.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 5.347.500 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë të EKB:

$$125 \text{ m}^2 \times 50.780 \text{ lekë/m}^2 = 6.347.500 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës është me e madhe se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje marrim vlerën sipas tregut të lire, pra vlerën 6.347.500 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit, që shet individi AA, përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi duke i dhënë në shkëmbim të këtij apartamenti individit BB një dyqan me sipërfaqe 50 m², të ndërtuar me leje ndërtimi dhe të regjistruar në ZVRPP në vitin 2009, dhe që nuk ka vlerë të regjistruar në ZVRPP.

Si vlerë për dyqanin shërben vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit (viti 2012), e cila shërben si vlerë në blerje për llogaritjen e tatimit mbi kalimin e të drejtës së pronësisë së paluajtshme:

$$50 \text{ m}^2 \times 36.904 \text{ lekë/m}^2 \times 1.5 \text{ (koeficienti kundrejt banesës)} = 2.767.800 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(6.347.500 - 2.767.800) \times 15 \% = 536.955 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 20:

Individi AA, banues në Tepelenë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 105 m², që e ka përfituar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 85 m². Këtë dyqan individi AA e ka ndërtuar me leje ndërtimi dhe regjistruar në ZVRPP Tepelenë në vitin 2010. Për këmbimin e këtyre pasurive nuk është llogaritur dhe paguar tatim për diferencën e vlerave të pronave që shkëmbehen.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 13.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 3.500.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të tregut:

$$105 \text{ m}^2 \times 28.400 \text{ lekë/m}^2 = 2.982.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është me e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 3.500.000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë në shkëmbim

të këtij apartamenti individit BB një dyqan me sipërfaqe 85 m² të ndërtuar e regjistruar në ZVRPP në vitin 2010, e cila nuk ka vlerë në blerje.

Si vlerë në blerje për llogaritjen e tatimit të shitjes së apartamentit (duke qenë se nuk ka vlerë të përcaktuar në blerje), merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit të dyqanit (viti 2013):

$$85 \text{ m}^2 \times 37.753 \text{ lekë/m}^2 = 3.209.005 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(3.500.000 - 3.209.005) \times 15 \% = 43.649 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 21:

Individi AA, banues në Lushnjë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 57 m², që e ka përfutuar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim tokë arë të njësisë administrative Kolonjë me sipërfaqe 5 000 m², tokë që individi AA e kishte blerë në vitin 2008 me kontratë shitblerje, me vlerën 1 500 000 lekë. Për shkëmbimin e këtyre dy pasurive të paluajtshme nuk është llogaritur dhe as paguar tatim për diferencën e vlerave që ato janë shkëmbyer.

Në vitin 2015 me kontratën e shitjes datë 11.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 2.194.500 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje të apartamentit sipas kontratës së shitjes, me vlerën sipas çmimeve të tregut.

Vlera e apartamentit sipas çmimeve referuese është:

$$57 \text{ m}^2 \times 38 \text{ 500 lekë/m}^2 = 2.194.500 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve referuese, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 2.194.500 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfutuar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë në shkëmbim të këtij apartamenti individit BB sipërfaqe toke të blerë me kontratë shitblerje me vlerën 1.500.000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(2.194.500 - 1.500.000) \times 15 \% = 104.175 \text{ lekë}$$

17. Në rastet e shitjes së pasurisë që vjen nga një kontratë shkëmbimi për të cilën në momentin e shkëmbimit është llogaritur e paguar tatim, si vlerë në zbritje për pasurinë që shitet, do të merret vlera e saj sipas çmimeve referuese në vitin e shkëmbimit.

Shembull nr. 22:

Individi AA, banues në Gjirokastrë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 105 m², që e ka përfutuar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 35 m². Për shkëmbimin e këtyre pasurive është llogaritur dhe paguar tatim për diferencën e vlerave të pronave që shkëmbehen.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 13.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 5.500.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të referencës:

$$105 \text{ m}^2 \times 47 \text{ 860 lekë/m}^2 = 5.025.300 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është me e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 5.500.000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA, e cila vjen nga një kontratë shkëmbimi për të cilën në kohën e shkëmbimit është llogaritur dhe paguar tatim, është vlera sipas çmimeve referuese të vitit në të cilin është përfutuar pasuria me shkëmbim (vitit 2013). Vlera në blerje (në zbritje) është:

$$105 \text{ m}^2 \times 47 \text{ 300 lekë} = 4.966.500 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(5.500.000 - 4.966.500) \times 15 \% = 80.025 \text{ lekë}$$

18. Nëse pasuria e paluajtshme tokë (tokë bujqësore apo truall) që është përdorur për shkëmbim me pasurinë që shitet, nuk ka vlerë paraardhëse, atëherë si çmim në blerje do të merret çmimi i llogaritur duke

përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit në ZRPP.

Shembull nr. 23:

Individi AA, banues në Kuçovë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 60 m², që e ka përfituar në vitin 2013, nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në këmbim tokë arë të njësisë administrative Feras Kozare, me sipërfaqe 6.000 m², të përfituar në vitin 2004 me AMTP (akti i marrjes së tokës në pronësi), e cila është regjistruar në ZVRPP në vitin 2006.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 17.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 2.100.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës së shitjes, me vlerën sipas çmimeve referuese të EKB.

Vlera e apartamentit sipas çmimeve referuese:

$$60 \text{ m}^2 \times 40.300 \text{ lekë/m}^2 = 2.418.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e vogël se vlera sipas çmimeve të tregut të lirë, atëherë si vlerë në shitje marrim vlerën sipas çmimeve referuese, pra vlerën 2.418.000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë në këmbim të këtij apartamenti individit BB sipërfaqe tokë arë 6.000 m², të përfituar në vitin 2004 me AMTP.

Vlera në blerje e tokës arë, e cila përbën dhe shpenzimet e individit AA për marrjen në shkëmbim me individin BB të apartamentit me sipërfaqe 60 m² është:

$$6.000 \text{ m}^2 \times 208 \text{ lekë/m}^2 : 1.385 \text{ (indeksi i vitit 2004)} = 901.083 \text{ lekë}$$

Kjo vlerë shërben si vlerë në blerje për llogaritjen e tatimit të shitjes së apartamentit.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(2.418.000 - 901.083) \times 15 \% = 227.537 \text{ lekë}$$

19. Pjesëtimi i pasurisë midis bashkëpronarëve është subjekt i tatimit mbi kalimin e të drejtës së pronësisë për fitimin e realizuar nga diferenca midis vlerave të pronave që përfitohen nga pjesëtimi i pasurisë, me vlerën e pronave sipas pjesëve takuese në bashkëpronësi.

Shembull nr. 24:

Individët AA, BB dhe CC kanë në bashkëpronësi:

- Apartament në qytetin Bajram Curri, rrethi Tropojë, me sipërfaqe 110 m², ku secili nga bashkëpronarët ka si pjesë takuese të vetën 1/3 e pasurisë së paluajtshme apartament.

- Një dyqan (njësi tregtimi) në Fier, me sipërfaqe 130 m², ku pjesa takuese e kësaj pasurie të paluajtshme për secilin individ është e ndarë përkatësisht në AA ka 1/4, BB ka 1/4 dhe CC ka 2/4.

- Apartament në Sarandë me sipërfaqe 180 m², ku pjesa takuese e kësaj pasurie të paluajtshme për secilin individ është e ndarë përkatësisht në AA ka 1/8, BB ka 3/8 dhe CC ka 4/8.

Të tre këta individë, me anë të një kontrate pjesëtimi, në vitin 2016 kanë pjesëtuar pasuritë e tyre në këtë mënyrë:

- Individi AA ka marrë dyqanin në Fier, me sipërfaqe 130 m² x 51.000 x 1.5 = 9.945.000 lekë.

- Individi BB ka marrë apartamentin në Sarandë, me sipërfaqe 180 m² x 56.000 = 10.080.000 lekë.

- Individi CC ka marrë apartamentin në Tropojë, me sipërfaqe 110 m² x 27.900 = 3.069.000 lekë.

Në bazë të certifikatave të bashkëpronësisë, individët sipas pjesëve takuese në bashkëpronësi, të vlerësuar me çmimet e referencës, kanë në pronësi të tyre përpara pjesëtimit të pasurisë:

Individi AA:

- Apartament Tropojë 1/3 x 110 m² x 27.900 lekë = 1.023.000 lekë

- Dyqan në Fier 1/4 x 130 m² x 53.100 lekë x 1.5 = 2.588.625 lekë

- Apartament në Sarandë 1/8 x 180 m² x 56.000 = 1.260.000 lekë

Shuma e pjesëmarrjes në bashkëpronësi sipas vlerës së tregut të lire është 4 871 625 lekë

Individi BB:

- Apartament Tropojë 1/3 x 110 m² x 27.900 lekë = 1.023.000 lekë

- Dyqan në Fier 1/4 x 130 m² x 53.100 lekë x 1.5 = 2.588.625 lekë

- Apartament në Sarandë 3/8 x 180 m² x 56.000 lekë = 3.780.000 lekë

Shuma e pjesëmarrjes në bashkëpronësi sipas vlerës së tregut të lirë është 7.391.625 lekë

Individi CC:

- Apartament Tropojë 1/3 x 110 m² x 27.900 lekë = 1.023.000 lekë

- Dyqan në Fier $2/4 \times 130 \text{ m}^2 \times 53.100 \text{ lekë} \times 1.5 = 5.177.250 \text{ lekë}$

- Apartament në Sarandë $4/8 \times 180 \text{ m}^2 \times 56.000 \text{ lekë} = 5.040.000 \text{ lekë}$

Shuma e pjesëmarrjes në bashkëpronësi sipas vlerës së tregut të lirë është $11.240.250 \text{ lekë}$

Diferencat në vlerë midis pasurive të përfituara nga pjestimi i pasurisë, me vlerën sipas pjesëmarrjes në bashkëpronësi janë:

Individi AA: $9.945.000 - 4.871.625 = 5.073.375 \text{ lekë}$

Detyrimi tatimor:

$5.073.375 \times 15 \% = 761.006 \text{ lekë}$

Individi BB: $10.080.000 - 7.391.625 = 2.688.375 \text{ lekë}$

Detyrimi tatimor:

$2.688.375 \times 15 \% = 403.256 \text{ lekë}$

Individi CC nuk ka realizuar fitim kapital: $3.069.000 \text{ lekë} - 11.240.250 \text{ lekë}$

Detyrimi përgjithshëm tatimor:

$761.006 \text{ lekë} + 403.256 \text{ lekë} = 1.164.262 \text{ lekë}$

20. 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.

21. 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 licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, vetëm në rastin e shitjes së parë.

a) Në rastet kur vlera e ndërtesës e vlerësuar nga një ekspert vlerësues i licencuar është më e vogël se gjysma e vlerës e përcaktuar sipas çmimeve referuese, për efekt të vlerës në shitje të pasurisë, merret në konsideratë vlera e përcaktuar nga eksperti vlerësues i licencuar.

Shembull nr. 25:

Individi AA, me banim në qytetin e Korçës, ka në pronësi të tij një shtëpi private me sipërfaqe 110 m^2 , të ndërtuar në vitin 1963 dhe të regjistruar në ZVRPP në vitin 2002.

Individi AA kërkon ta shesë shtëpinë e tij në vitin 2015 tek individi BB me kontratë shitblerje.

Para se të paraqitet te noteri, individi AA bën një vlerësim të shtëpisë së tij të amortizuar me një ekspert vlerësues të licencuar, me akt vlerësimi, në shumën $2.500.000 \text{ lekë}$, shumë të cilën e ka pasqyruar dhe në kontratën e shitblerjes me blerësin BB dhe që e paraqet në sportelin e ZVRPP-së për të bërë kalimin e pronësisë me kontratën e shitblerjes datë 25.1.2015, bashkë me aktin e vlerësimit të pasurisë datë 20.1.2015.

Llogaritja e detyrimit tatimor për kalimin e të drejtës së pronësisë:

Konrollojmë vlerën e pasurisë në kontratën e shitjes së shoqëruar me akt vlerësimin, me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë.

Vlera sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$110 \text{ m}^2 \times 47.000 \text{ lekë/m}^2 = 5.170.000 \text{ lekë}$

Raporti midis vlerës në shitje sipas akt vlerësimit të pasqyruar dhe në kontratën e shitjes, me vlerën në shitje sipas çmimeve të tregut të lirë, është:

$(2.500.000 : 5.170.000) \times 100 = 48.3 \%$

Pra, shtëpia është e amortizuar në masën:

$100 \% - 48.3 \% = 51.7 \%$

Duke qenë se përmbushen kërkesat e pikës 21 të udhëzimit, si vlerë në shitje do të marrim vlerën e përcaktuar nga vlerësuesi i licencuar dhe e pasqyruar në akt vlerësimin, si dhe në kontratën e shitjes, pra vlerën $2.500.000 \text{ lekë}$.

Vlera në blerje është e barabartë me vlerën sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar pasuria në ZVRPP (kosto e vitit 2002):

$110 \text{ m}^2 \times 29.635 \text{ lekë/m}^2 = 3.259.850 \text{ lekë}$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) $\times 15 \%$

$(2.500.000 - 3.259.850) \times 15 \% = 0 \text{ lekë}$

22. 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 e shfrytëzimit, të vitit kur është marrë në dorëzim banesa e re e ndërtuar nga EKB-ja me fonde shtetërore, në të cilën është trajtuar qytetari që e dorëzon këtë apartament.

Shembull nr. 26:

Qytetari AA, banues në Elbasan, në vitin 2009 merr nga EKB-ja një apartament dy dhoma dhe një kuzhinë me sipërfaqe 110 m². Qytetari në kontratën e shitjes së bërë me EKB-në në datën 20.5.2009, i ka dorëzuar EKB një apartament një dhomë dhe një kuzhinë me sipërfaqe 60 m², si dhe detyrohet t'i shlyejë EKB edhe shumën 2.200.000 lekë.

Qytetari AA, në datën 15.1.2015, ia shet apartamentin me sipërfaqe 110 m² qytetarit BB me kontratë shitje me vlerën 70.000 EURO.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Vlerësojmë në lekë vlerën e kontratës së shitjes me EURO, me kursin e këmbimit lekë/euro të datës 15.1.2015:

$$70.000 \text{ euro} \times 140,29 \text{ lekë} = 9.820.300 \text{ lekë}$$

Llogarisim vlerën në shitje me çmimin referues:

$$110 \text{ m}^2 \times 50.400 \text{ lekë/m}^2 = 5.544.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e madhe se ajo e me çmimet e tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 9.820.300 lekë.

Vlera në blerje për efekt llogaritje tatimi

Vlera e apartamentit prej 60 m², të dorëzuar EKB-së nga qytetari AA me kontratën e shitjes midis EKB-së dhe tij në datën 20.5.2009, është e barabartë me vlerën sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin qytetari AA ka lidhur kontratën me EKB-në (kosto e vitit 2009):

$$60 \text{ m}^2 \times 31.532 \text{ lekë/m}^2 = 1.891.920 \text{ lekë}$$

Vlera në blerje është:

$$1.891.920 + 2.200.000 = 4.091.920 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{Vlera në shitje} - \text{Vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(9.820.300 - 4.091.920) \times 15 \% = 859.257 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 27:

Individi AA, me banim në Lezhë, i persekutuar politik, me kontratën e shitblerjes datë 23.2.2002, ka përfutuar falas nga EKB-ja një banesë me sipërfaqe 98 m², të cilën e ka regjistruar në ZVRPP në vitin 2008.

Në datën 17.1.2015, individi AA nënshkruan një kontratë shitblerje me individin BB, të cilit i shet shtëpinë me vlerën 5.488.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të referencës:

$$98 \text{ m}^2 \times 56.000 \text{ lekë/m}^2 = 5.488.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 5.488.000 lekë.

Vlera në blerje për banesën, e cila nuk ka vlerë të përcaktuar në blerje (pasi është marrë falas), është e barabartë me vlerën sipas kostos së vitit në të cilin është regjistruar pasuria në ZVRPP (kosto e vitit 2008):

$$98 \text{ m}^2 \times 33.745 \text{ lekë/m}^2 = 3.307.010 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$$

$$(5.488.000 - 3.307.010) \times 15 \% = 327.148 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 28:

Enti Kombëtar i Banesave (EKB) në qytetin e Bilishtit, në vitin 2010 i shet individit AA një banesë me sipërfaqe 98 m² me kontratë shitblerje datë 11.7.2010.

Në kontratë thuhet se vlera e apartamentit sipas shpenzimeve të EKB-së ka kushtuar 1.800.000 lekë. Duke qenë se individi AA, thuhet në kontratë, ka statusin e të pastrehut, nga vlera e apartamentit do t'i falen 30 % e shumës, pra 540.000 lekë, dhe vlera përfundimtare që duhet të shlyejë individi AA për EKB është 1.260.000 lekë.

Individi AA në vitin 2015 vendos ta shesë apartamentin e tij dhe me kontratën e shitblerjes datë 22.1.2015, këtë apartament ia shet individit BB në vlerën 3.430.000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve referuese të EKB-së:

$$98 \text{ m}^2 \times 35.000 \text{ lekë/m}^2 = 3.430.000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 3.430.000 lekë.

Vlera në blerje për banesën e blerë nga EKB-ja me kontratën e shitjes së datës 11.7.2010, është vlera që ka paguar në fakt individi AA, pas faljes 30 % të bërë, pra vlera 1.260.000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 % (pika 4 e udhëzimit)
(3.430.000 – 1.260.000) x 15 % = 325.500 lekë

23. 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 (zyrë përmbartimi), kur procedura e shitjes është e parashikuar në akte ligjore e nënligjore.

Shembull nr. 29:

Individi AA ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 89 m², të cilin e ka vënë në hipotekë bankare për kredinë e marrë nga banka “Zeta” në shumën 1.000.000 lekë.

Individi AA, huamarrës në bankë, nuk shlyen dot kredinë e cila në dhjetor të vitit 2014 ka arritur shumën 3 500 000 lekë.

Banka nëpërmjet një vendimi gjykate të datës 5.1.2015 ka nxjerrë në ankand apartamentin e debitorit AA. Nëpërmjet ankandit banka ia shet pasurinë individit BB për shumën 4 000 000 lekë, nga të cilat 3 500 000 lekë i arkëton në llogari të saj dhe 500 000 lekë ia kthen debitorit AA.

Shitja e bërë me ankand nga banka të apartamentit të individit AA, nuk është subjekt i tatimit mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë.

24. 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 pasurisë së paluajtshme paguhet në momentin kur paguhet kësti i fundit sipas çmimit të kontratës (plotësimi i kushtit), vërtetuar kjo me deklaratë noteriale midis palëve.

25. 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 vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme mbledhin tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme dhe e derdhen atë brenda datës 20 të muajit pasardhës në llogarinë e organit tatimor.

26. Brenda datës 20 të çdo muaji pasardhës, zyrat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme dërgojnë në Drejtorinë Rajonale Tatimore evidencën (manuale ose elektronike), e cila përmbledh emrin e individit tatimpagues si dhe shumën e llogaritur të tatimit mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë.

27. Me hyrjen në fuqi të këtij udhëzimi, shfuqizohet udhëzimi nr. 9, datë 26.2.2008, “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme”, i ndryshuar.

MINISTRI I FINANCAVE DHE EKONOMISË

Arben Ahmetaj

MINISTRI I DREJTËSISË

Etilda Gjonaj