

**05.11.2018**

## **Koment**

### **Per tatimin ne burim nga kontratat e qirase**

Se fundmi nga DPT ka dale nje **Sqaruse** per verifikimin, vleresimin dhe llogaritjen e tatimit ne burim **per ambientet e dhena me qira** per qellim te ushtrimit te nje aktiviteti tregetar.

Ne kete sqaruese ka disa moment te cilat po i citoj:

#### **Ne paragrafin e peste kemi**

Në rastin kur individi pronar i pasurisë së paluajtshme (trualli, ndërtesa apo ambient tjetër), është edhe pronar i shoqërisë tregtare me status juridik sipas regjistrimit në Qendrën Kombëtare të Biznesit si dhe në organet tatimore, marrëdhënia ndërmjet palëve lidhur me ambientin respektiv do të konsiderohet si qiradhënie pavarësisht nëse është dokumentuar ose jo si e tillë. Marrëdhënia duhet të jetë funksionale njësoj si në rastin e një kontrate qiraje ndërmjet palëve, pasi individi pronar i shoqërisë dhe shoqëria kanë personalitet juridik të mëvetëm.

#### **Ne paragrafin e gjashte kemi**

Në rastin kur tatimpaguesi ka deklaruar se ushtron aktivitet në një ambient respektiv mbi bazën e një Kontrate Huapërdorje apo marrëveshje tjetër për të lënë ambientin në përdorim, nga ana e DRT respektive do të perlllogaritet vlera e tatimit në burim për këtë ambient bazuar në dispozitat e sipërcituara, duke përdorur metodat alternative të vlerësimit, të parashikuara në nenet 71 dhe 72 të Ligjit nr. 9920, datë 19.08.2008, “Për Procedurat Tatimore në RSH” i ndryshuar.

#### **Ne paragrafin e shtate kemi**

Në rastit kur personat fizikë ushtrjnë aktivitet fitimprurës (të regjistruar si tatimpagues të biznesit të vogël apo me përgjegjësi tatimore tatim fitimi) në ambientet në pronësi të individit personit fizik, nuk do të jenë objekt vlerësimi si më sipër, pasi personi fizik dhe individi pronar i pasurisë së paluajtshme kanë të njëjtin status. Gjithashtu, nuk do të konsiderohet qiradhënie edhe në rast të ushtrimit të aktivitetit nga personi fizik në ambientin e një personi të lidhur të familjes, me kushtin që ai të jetë pjesëtar në të njëjtën çertifikatë familjare.

Ne lidhje me keto tre moment do te desheroja te komentoja mendimin tim per sa me poshte:

**Se pari** – Referenca ligjore, eshte VKM-ja 469 date 03.06.2015 “Për përcaktimin e vlerës minimale të çmimit të referencave të qirave të ndërtesave për qëllime tatimore”

Kjo VKM, nga fillimi ne fund **ben fjale vetem per kontrata qiraje te noterizuara**, te cilat nuk duhet te jene nen vleren minimale te percaktuar, nderkohe qe DPT-ja e **shtrin kete detyrim edhe te kontratat e huaperdorjet**, gje qe tejkalon me pa te drejte kufirin e percaktuar nga VKM-ja.

Llojet e kontratave percaktohen nga kodi civil jane:

<b>Uzefrukti</b>	<b>neni 232</b>
<b>Servituti</b>	<b>neni 261</b>
<b>Enfiteoza</b>	<b>neni 784</b>
<b>Qiraja</b>	<b>neni 803</b>
<b>Huaperdorja</b>	<b>neni 901</b>

Pra, e thene me fjale te tjera, shtrirja e nxjerjes se detyrimeve per kontratat e huaperdorjes, eshte jashte kopetences se DPT, ose te pakten Keshilli i Ministrave nuk ka dhene asnje kompetence tjeter.

Edhe referenca te neni 71 e 72 i ligjit 9920 dt. 19.08.2008 “Per Procedurat Tatimore ne RSh” nuk eshte i sakte, pasi VKM-ja e mesiperme **ben fjale per kontrata qiraje dhe vetem per kontrata qiraje**

**Se dyti** – Rasti i trajtuar ne paragrafin e peste, kur nje individ pronar i nje ndertese eshte dhe pronar i nje shoqerie tregtare, maredhenia midis tyre **do konsiderohet si qiradhenie**, eshte sa i gabuar aq dhe i kundraligjeshem, pasi kjo maredhenie, eshte ne sherbim te biznesit, dhe, biznesi, bart riskun e perdorimit te tyre, gje qe trajtohet nga SKK nr.1, i permiresuar, me detyrimin per ta marre ne evidence kontabel (regjistrimin ne pasqyren e pozicionit financiar) ku thuhet shprehimisht:

*17. Bazë për raportimin e aktiveve në pasqyrën e pozicionit financiar është ekzistenca e pronësisë ligjore ose ekzistenca e kontrollit efektiv. Ndonëse në përgjithësi, **kontrolli efektiv i aktiveve përputhet me pronësinë ligjore të tyre, kjo mund të mos ndodhë gjithmonë.** Për shembull, në rastin e një marrëveshjeje për qira financiare një aktiv mund t'i përkasë ligjërisht qiradhenësit, por meqenëse ky aktiv është nën kontrollin e qiramarrësit për pjesën më të madhe të jetës së dobishme të tij, ai raportohet në pasqyrën e pozicionit financiar të qiramarrësit.*

*18. **Një aspekt me rëndësi të madhe** në përcaktimin e ekzistencës së kontrollit efektiv është fakti se kush merr pjesën më të madhe të përfitimeve ekonomike që gjenerohen nga aktivi, **dhe kush merr pjesën më të madhe të rreziqeve, të lidhura me këtë aktiv.***

#### **Parimi i përparësisë së përmbajtjes ekonomike mbi formën ligjore**

*79. **Për regjistrimin e transaksioneve ekonomike në pasqyrat financiare merret në konsideratë përmbajtja e tyre ekonomike, e cila nuk është e thënë që të përputhet gjithmonë me formën e tyre ligjore.***

*80. Për regjistrimin e transaksioneve të biznesit nuk mbahet parasysh vetëm baza ligjore, mbi të cilën ato janë formuluar ose krijuar, **por edhe përmbajtja e tyre ekonomike, e cila është e një rëndësie maksimale.** Ndonëse në shumë raste përmbajtja ekonomike e transaksioneve të biznesit përputhet me formën e tyre ligjore, kjo nuk ndodh gjithmonë. Për shembull, marrëveshje të caktuara për qira financiare mund të quhen formalisht marrëveshje qiraje të zakonshme, por, nëse këto marrëveshje i plotësojnë kriteret e qirasë financiare të përshkruara në Standardin Kombëtar të Kontabilitetit 7 Kontabilizimi i qirave, ato regjistrohen në pasqyrat financiare, si qira financiare.*

Nderkaq te drejten dhe detyrimin per ta marre ne evidence kontabel (regjistrimin ne pasqyren e pozicionit financiar), per te llogaritur amortizimin dhe ku amortizim te jete shpenzim i njohur e gjejme ne ligjin 8438 dt. 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat" ku kemi

### **Neni 22 Amortizimi**

1. Në përcaktimin e fitimit të tatueshëm, amortizimi për aktivet e veprimtarisë llogariten nga:

b) në rastet e aktiveve të **dhëna me qira, me huapërdorje ose në një formë tjetër, të parashikuar me dispozita ligjore, nga personi që mbart riskun për humbjen apo shkatërrimin e aktivitet**

Perfundimisht, une, do te mendoja, se sqarusja e mesiperme e DPT, per keto dy raste, nuk ka bazen ligjore te domosdoshme per detyrime fiskale.

Qofsha une gabuari, duke e lene ne gjykimin e gjithesejcilit.

**Se fundi – Per rastin e supozuar** (por te pa drejte) te llogaritjes se detyrimit per kontratat e huaperdorjes, apo ne pronesi personale te individit pronar do te kishim:

Nje magazine me vleren sipas references se VKM-se psh.100.000 leke

Po qe se do te nxirren detyrime tatimore do kishim 15.000 leke tatim qiraje.

Nga ana tjetere vlere 100.000 leke eshte shpenzim i njohur kur paguhet tatimi mbi qirane, pra do kemi rritje te shpenzimeve per 100.000 leke dhe automatikisht do te kishim pakesim te fitimit per 100.000 leke e per rrjedhoje dhe pakesim te tatimit mbi fitimin per 15.000 leke.

### **Ku eshte interesi financiar i shtetit ne kete mes ??**

Ky arsyetim vlen edhe per VKM 469 date 03.06.2015. Kjo e fundit, ne drejtim te qirave te biznesit, nuk ka interesa financiare, por ka interesa per disiplinimin e qiradhenies se ndertesave biznesit, nderkohe qe per qiradhenien ndermjet individeve jo vetem ka interesa per disiplinimin e qiradhenies se ndertesave por ka dhe interesa financiare, te domosdoshme, dhe te drejta.

Edhe nje here gjykimi eshte i gjithesejcilit.

**Luan Gosnishti**

**Auditues Ligjor**

VO: Me poshte do te gjeni

1.Pjese nga kodi civil per llojet e kontratave

2.Nje vendim te mundeshem, Model, per marrjen ne evidencen kontabel te AAM ne perdorim te shoqerise apo personave fizike tregetare, te cilen, une e kam keshilluar dhe e keshilloj per perdorim, ne shoqerite qe me kerkojne kete konsulence.

3.Regjistrimin kontabel ta AAM

## 1.KODI CIVIL

Neni 232

**Uzufukti** është e drejta e një personi (uzufuktari) për të gëzuar një send që është në pronësi të një tjetri, me detyrim që ta ruajë e ta mirëmbajë atë.

Neni 261

**Servituti** është barra që i ngarkohet një prone, për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër.

Neni 784

**Enfiteoza** është një kontratë, me të cilën një personi i jepet e drejta të përdorjë e të përmirësojë një pasuri të paluajtshme, kundrejt një shpërblimi periodik në të holla ose në natyrë.

Neni 803

**Qiraja** nuk mund të lidhet për një kohë më të gjatë se tridhjetë vjet, përveç kur parashikohet ndryshe nga ligji. Në qoftë se ajo është lidhur për një periudhë kohe më të gjatë ose pa afat, ka fuqi vetëm për afatin e sipërm.

Për ndërtesat që përdoren për banim, kontrata e qirasë nuk mund të lidhet për një kohë më të gjatë se pesë vjet.

Për sende të luajtshme të dhëna për pajisjen e një sendi të paluajtshëm, afati është baraz me kohëzgjatjen e qirasë së këtij të fundit.

Kontrata e qirasë, për një kohë më të gjatë se një vit, duhet bërë me shkresë.

Neni 826

Kontrata e **qirasë** të pasurisë së paluajtshme që shërben për kultivimin bujqësor për një kohë **mbi nëntë vjet, duhet të bëhet me akt noterial** dhe të regjistrohet në regjistrin publik.

Neni 901

Me kontratën e **huapërdorjes**, njëra palë (huadhënësi) i jep palës tjetër (huamarrësit), pa kundërshpërblim, një send të caktuar që ta përdorë përkohësisht dhe kjo palë detyrohet ta kthejë atë send në afatin e caktuar në kontratë. Kur nuk është caktuar afat, me kërkesën e Palës që ka dhënë sendin.

---

## 2. Nje model vendimi i mundeshem

REPUBLIKA E SHQIPERISE  
Shoqeria “ \_\_\_\_\_ ” Shpk.

NIPT-i : \_\_\_\_\_

Adresa : \_\_\_\_\_

Durres me \_\_\_\_\_

### V E N D I M

Nisur nga fakti qe Aktivi Afatgjate Material ndertesa \_\_\_\_\_ prone e ortakut \_\_\_\_\_ aktualisht eshte ne perdorim te shoqerise \_\_\_\_\_ e cila rrealisht ka kontrollin efektiv te saj, ne zbatim te Standartit Kombetar te Kontabilitetit Nr.1 pikat 17,18,79,80 i Miratuar me Vendimin Nr.1 date 25.06.2014 te Keshillit Kombetar te Kontabilitetit dhe te shpallur per zbatim me Urdherin e Ministrit te Financave Nr.64 date 22.07.2014 ne zbatim te nenit 4 ligjit 9228 dt. 29.04.2004 "Per kontabilitetin dhe pasqyrat financiare" si dhe referuar ligjit 8438 dt. 28.12.1998 "Per Tatimin mbi te Ardhurat" Neni 22, pika 1, germa b), me pelqimin e pronarit ,ortakut \_\_\_\_\_

Asambleja Ortakeve / Ortaku i Vetem ne mbledhjen e sotme

### V E N D O S I :

1. Te merret ne evidencen kontabel (te rregjistrohet ne aktivet e shoqerise A.Agj.M Ndertese me certifikaten e hipotekes Nr \_\_\_\_\_
2. Vlera e nderteses te percaktohet nga eksperti vleresues \_\_\_\_\_ me nje raport vleresimi Ose
2. Ndertesa te rregjistrohet me vleren \_\_\_\_\_ leke qe eshte dhe vlera e \_\_\_\_\_
3. Ky vendim hyn ne fuqi menjehere

Asambleja Ortakeve / Ortaku i Vetem

---

## 3. Regjistri Kontabel i AAM

### Marrja ne evidence kontabel

Debi Ilogaria 212 Aktive Afatgjata Materiale Ndertesa \_\_\_\_\_ leke

Kredi Ilogaria 455 Të drejta dhe detyrime ndaj ortakëve \_\_\_\_\_ leke

### Llogaritja e Amortizimit vjetor

Debi Ilogaria 681 Shpenzime te amortizimit AAM \_\_\_\_\_ leke

Kredi Ilogaria 281 Amortizimi AAM \_\_\_\_\_ leke

### Nxjerrja nga evidence kontabel (per shume arsye)

Debi Ilogaria 455 Të drejta dhe detyrime ndaj ortakëve \_\_\_\_\_ leke

Kredi Ilogaria 212 Aktive Afatgjata Materiale Ndertesa \_\_\_\_\_ leke

Dhe paralelisht

Debi Ilogaria 281 Amortizimi AAM \_\_\_\_\_ leke

Kredi Ilogaria 768 Të ardhura te te tjera \_\_\_\_\_ leke