

Date 05.12.2018

Koment

Pjesa e Pronarit te Truallit ne Ndertim. Trajtimi ne vite

Ne lidhje me trajtimin e pjeses se pronarit te truallit, ne kembim me siperfaqe ndertimi, ne kushtet e ndertimit te apartamenteve per shitje, po bejme nje pasqyrim te ketij problemi me ndryshimet ne vite.

Problemi i pronareve te truallit eshte trajtuar ne vitin 2007 me ligjin 9716 date 16.04.2007 per ndryshim te ligjit 8438 date 28.12.1998 "Per Tatimin mbi te Ardhurat" ku eshte theksuar:

Për veprimtaritë e ndërtimit dhe shitjes së ndërtesave me destinacion për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, njihet si shpenzim i zbritshëm edhe vlera e truallit të vënë në dispozicion nga pronari i tokës, sipas kontratave të këmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi. Metodika e përcaktimit të vlerës së truallit për m² miratohet nga Këshilli i Ministrave dhe bazohet në koston minimale fiskale të ndërtimit, sipas qyteteve apo zonave brenda qyteteve.

*Për veprimtaritë e ndërtimit dhe shitjes së ndërtesave me destinacion për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, në të ardhurat e tatueshme të investitorit llogariten edhe të ardhurat që i korrespondojnë pjesës së sipërfaqes së ndërtimit që përfitojnë pronarët e truallit për rastet e kontratave të këmbimit truall-sipërfaqe ndërtimi. **Vlerësimi i të ardhurave për pjesën e pronarit të truallit bëhet në të njëjtën mënyrë si për pjesën e të ardhurave të realizuara nga investitori dhe ai bazohet në metodikën e miratuar nga këshilli i ministrave lidhur me fitimin minimal fiskal.***

Pra duke filluar nga muaji Maj 2007, pjesa e ndërtimit që u takon pronareve të truallit do të llogaritet si shitje nga shoqëria e ndërtimit dhe mbi këto baze do të paguhet detyrimet tatimore nga këto shoqëri (tatim fitimi e me tej dhe tatim mbi dividentin nga ortakët apo aksionerët)

Paralelisht me këto është njohur si shpenzim i zbritshëm vlera e truallit dhënë për ndërtim nga pronarët e tij.

Per llogaritjen e vleres se truallit Keshilli i Ministrave me vendimin 1129 date 05.08.2008 eshte percaktuar metodika per kete llogaritje.

Duke filluar nga muaji Korrik 2018, kjo praktike mbaron, nderpritet, duke kaluar perseri ne gjendjen e pare, te para vitit 2007, me ligjin 39/2018 date 09.07.2018 i cili shfuqizon paragrafet e mesiperme.

Me poshte baza ligjore e siper cituar.

Ju faleminderit

Luan Gosnishti
Auditues Ligjor

Ligji 9716, datë 16.04.2007
Për disa ndryshime në ligjin 8438, datë 28.12.1998
“Për Tatimin mbi të Ardhurat”, të ndryshuar

Neni 4

Në fund të nenit 20 "Shpenzime të njohura", shtohen paragrafët me këtë përmbajtje:

“Për veprimtaritë e ndërtimit dhe shitjes së ndërtesave me destinacion për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, njihet si shpenzim i zbritshëm edhe vlera e truallit të vënë në dispozicion nga pronari i tokës, sipas kontratave të këmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi. Metodika e përcaktimit të vlerës së truallit për m² miratohet nga Këshilli i Ministrave dhe bazohet në koston minimale fiskale të ndërtimit, sipas qyteteve apo zonave brenda qyteteve.

Për veprimtaritë e ndërtimit dhe shitjes së ndërtesave me destinacion për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, në të ardhurat e tatueshme të investitorit llogariten edhe të ardhurat që i korrespondojnë pjesës së sipërfaqes së ndërtimit që përfitojnë pronarët e truallit për rastet e kontratave të këmbimit truall-sipërfaqe ndërtimi. Vlerësimi i të ardhurave për pjesën e pronarit të truallit bëhet në të njëjtën mënyrë si për pjesën e të ardhurave të realizuara nga investitori dhe ai bazohet në metodikën e miratuar nga Këshilli i Ministrave lidhur me fitimin minimal fiskal.

Për ndërtimet e ulëta vetjake, për të cilat jepet leje ndërtimi nga komunat e bashkitë dhe që ndërtohen me individë të peregjistruar pranë organeve të administratës tatimore, zbatohen të njëjtat dispozita që rregullojnë pagimin e kontributit të sigurimeve shoqërore edhe në shoqëritë ndërtuese të regjistruara. Komunat e bashkitë që japin lejen, ngarkohen të vjelin e të transferojnë kontributet, sipas përcaktimeve të dhëna në udhëzimin e Ministrisë të Financave.”.

Ligji 39/2018, datë 09.07.2018
Për disa ndryshime në ligjin 8438, datë 28.12.1998
“Për Tatimin mbi të Ardhurat”, të ndryshuar

Neni 3

Në nenin 20, paragrafët e tretë dhe të katërt shfuqizohen.

Ligj 8438, datë 28.12.1998
“Për Tatimin mbi të Ardhurat”

Neni 20 Shpenzime të njohura
(I azhornuar me te gjitha ndryshimet)

Për përcaktimin e fitimit të tatueshëm në Republikën e Shqipërisë njihen si shpenzime ato që kryhen për qëllime fitimi, sigurimi dhe ruajtje të fitimit, në masën që këto shpenzime provohen dhe dokumentohen nga tatimpaguesi, si dhe kur janë objekt i kufizimeve të specifikuara nga ky ligj.

Dokumenti i përdorur si bazë për justifikimin e shpenzimit, për efekt tatimor, është: fatura tatimore me TVSH, fatura e thjeshtë tatimore dhe çdo dokument tjetër i përpiluar dhe lëshuar, në përputhje me udhëzimet e Ministrit të Financave, në zbatim të legjislacionit tatimor.

(Shtuar me ligjin 9161 date 18.12.2003)

[Për veprimtaritë e ndërtimit dhe shitjes së ndërtesave me destinacion për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, njihet si shpenzim i zbritshëm edhe vlera e truallit të vënë në dispozicion nga pronari i tokës, sipas kontratave të këmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi. Metodika e përcaktimit të vlerës së truallit për m² miratohet nga Këshilli i Ministrave dhe bazohet në koston minimale fiskale të ndërtimit, sipas qyteteve apo zonave brenda qyteteve.

Për veprimtaritë e ndërtimit dhe shitjes së ndërtesave me destinacion për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, në të ardhurat e tatueshme të investitorit logariten edhe të ardhurat që i korrespondojnë pjesës së sipërfaqes së ndërtimit që përfitojnë pronarët e truallit për rastet e kontratave të këmbimit truall-sipërfaqe ndërtimi. Vlerësimi i të ardhurave për pjesën e pronarit të truallit bëhet në të njëjtën mënyrë si për pjesën e të ardhurave të realizuara nga investitori dhe ai bazohet në metodikën e miratuar nga Këshilli i Ministrave iklbur me fitimin minimal fiskal.]

[Për ndërtimet e ulëta vetjake, për të cilat jepet leje ndërtimi nga komunat e bashkitë dhe që ndërtohen me individë të peregjistruar pranë organeve të administratës tatimore, zbatohen të njëjtat dispozita që rregullojnë pagimin e kontributit të sigurimeve shoqërore edhe në shoqëritë ndërtuese të regjistruara. Komunat e bashkitë që japin lejen, ngarkohen të vjelin e të transferojnë kontributet, sipas përcaktimeve të dhëna në udhëzimin e Ministrit të Financave.]

(Shtuar me ligjin 9716 date 16.04.2007)

Shpenzimet e sigurimit të jetës dhe të shëndetit të punëmarrësve nga punëdhënësi konsiderohen si shpenzime të njohura.

(Shtuar me ligjin 10364 date 16.12.2010)

Bursat që u jepen nxënësve dhe studentëve nga institucionet arsimore, publike dhe jopublike, njihen si shpenzim i zbritshëm deri në masën e përcaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave, me kusht që institucionet arsimore publike dhe jopublike, në fillim të vitit shkollor, të paraqesin pranë Ministrisë së Arsimit dhe Shkencës numrin dhe shumën e bursave.

(Shtuar me ligjin 122/2012 date 20.12.2012)

Shpenzimet për kontributet e bëra nga punëdhënësi në interes të punëmarrësve të tij në një plan pensioni profesional deri në shumën e përcaktuar me ligjin nr. 10197, datë 10.12.2009, “Për fondet e pensionit vullnetar”, për çdo punëmarrës, konsiderohen shpenzime të njohura.

(Shtuar me ligjin 156/2014 date 27.11.2014)

Shfuqizohet Paragrafi i peste me ligjin 20/2012 date 01.03.2012

Shfuqizohet Paragrafi i trete dhe i katert me ligjin 39/2018 date 09.07.2018

VKM 1129, datë 05.08.2008

**Për mënyrën e përcaktimit të vlerës së truallit, të vënë,
nga Pronarët e tij, në dispozicion të investitorëve të ndërtimit**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të **nenit 20 të ligjit nr.8438**, datë 28.12.1998 Për tatimin mbi të ardhurat, të ndryshuar, me propozimin e Ministrisë të Financave, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Vlera e truallit, për m², të vënë, nga pronarët e truallit (tokë), në dispozicion të investitorëve të ndërtimit, për veprimtari ndërtimi, për strehim, veprimtari prodhuese, veprimtari tregtare ose shërbimi, përkundrejt përfitimit në natyrë të sipërfaqeve të ndërtimit, llogaritet në këtë mënyrë:

a) Sipërfaqja e ndërtimit, në m², që përfitojnë pronarët e truallit përcaktohet në bazë të kontratës së shkëmbimit të pasurisë truall me ndërtesën e ngritur mbi të;

b) Kosto e ndërtimit, për m², përcaktohet në bazë të kostos minimale fiskale të ndërtimit, sipas qyteteve apo zonave brenda qyteteve;

c) Vlera e truallit, të vënë në dispozicion nga pronari, llogaritet si prodhim i kostos së ndërtimit, për m², me pjesën e sipërfaqes së objektit, që kanë përfituar pronarët.

Vlera e truallit (tokë), e llogaritur si më sipër, **është shpenzim i zbritshëm** për investitorin e objektit.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare dhe i **shtrin efektet për lejet e ndërtimit, që do të jepen nga data e hyrjes në fuqi të këtij vendimi.**