

**PËR DISPOZITAT ZBATUESE TË LIGJIT NR. 29/2023,
“PËR TATIMIN MBI TË ARDHURAT”, TË NDRYSHUAR**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 14, pika 3, 17, pika 6, 49 dhe 69, pika 1, shkronja “dh”, të ligjit nr. 29/2023, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Neni 1

Lista e veprimtarive për zbatimin e regjimit të veçantë për personat fizikë tregtarë dhe të vetëpunësuar

1. Në zbatim të nenit 14, të ligjit nr. 29/2023, të ndryshuar, ndarja e veprimtarive të parashikuara në këtë nen bëhet duke u bazuar në kodet e përcaktuara në Nomenklaturën e Veprimtarive Ekonomike (rev. 2), të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave dhe të publikuar nga INSTAT-i.

2. Bazuar në Nomenklaturën e Veprimtarive Ekonomike (rev. 2), ndarja e llojeve të veprimtarive ekonomike përkatësisht sipas veprimtarive të parashikuara në shkronjën “a”, të pikës 1, të nenit 14, të ligjit, pasqyrohet në tabelën analitike nr. 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

Neni 2

Vlerësimi i kostos dhe i çmimit të shitjes së sipërfaqeve të ndërtimit të përfituara si rezultat i një kontrate shkëmbimi truall me ndërtesë

1. Në zbatim të pikës 6, të nenit 17, të ligjit nr. 29/2023, të ndryshuar, parashikohet dispozita ligjore në lidhje me tatimin e fitimit kapital të realizuar nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme të përfituar nga një kontratë shkëmbimi. Në momentin e shkëmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi, në bazë të një kontrate shkëmbimi, nuk lind detyrim për llogaritje të fitimit kapital nga transferimi i pasurisë së paluajtshme si për shoqëritë e ndërtimit, ashtu edhe për pronarët e truallit, pavarësisht nga statusi. Në këtë rast, fitimi kapital lind në momentin tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme të fituar nga shkëmbimi.

2. Me termin “fitim kapital i realizuar” kuptohet diferenca pozitive ndërmjet vlerës në shitje dhe vlerës në blerje të pasurisë së paluajtshme. Në rastet kur kjo diferencë rezulton negative, atëherë fitimi kapital do të konsiderohet zero në çdo transaksion.

3. Në rastin e shitjes së një pasurie të paluajtshme të përfituar nga një kontratë shkëmbimi truall-ndërtesë, për të llogaritur fitimin kapital të realizuar, vlera në blerje dhe vlera në shitje përcaktohen, si më poshtë vijon:

a) Vlera në blerje do të konsiderohet vlera e pjesës së truallit që i takon sipërfaqes së ndërtesës që shitet:

i. Vlera e truallit, për metër katror (m²) të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/shërbimit përcaktohet bazuar në vlerën, që ka pasur trualli i dhënë në transaksionin e fundit përpara shkëmbimit. Kur pronari i truallit e ka përfituar këtë truall me një transaksion, sikurse janë kontratë blerjeje, shkëmbimi, trashëgimi, dhurimi, heqje dorë apo rivlerësim i pasurisë së paluajtshme, për të cilin është llogaritur tatimi dhe ky akt është regjistruar pranë organit kompetent për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, vlera në blerje do të jetë vlera sipas regjistrimit të fundit të kësaj pasurie mbi të cilën është llogaritur tatimi. Kjo vlerë, në rast se ekziston një akt tjetërsimi pasurie, u mundësohet noterëve gjatë kërkesës për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme nga organi kompetent për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme;

ii. Në rastet kur për truallin e këmbyer nuk ekziston një vlerë sipas parashikimeve të nënndarjes “i”, të kësaj shkronje, si vlerë e truallit për metër katror (m²) të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit ose tregtisë, ose shërbimit do të konsiderohet vlera, sipas çmimeve për metër katror (m²) sipërfaqe truall të dhënë, që parashikohen në hartën e vlerave të tokës në Republikën e Shqipërisë, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave në fuqi në momentin e regjistrimit të kontratës së shkëmbimit ndërmjet investitorit e pronarit të truallit në organin përgjegjës për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme;

b) Vlera në shitje e ndërtesës përcaktohet në kontratën e shitjes, e cila është nënshkruar nga palët, shitësi dhe blerësi:

i. Kontrata parashikon sipërfaqen në metër katror (m²) të pasurisë objekt të kontratës, çmimin për metër katror (m²) dhe vlerën e saj. Kontrata shoqërohet me hartën, planimetrinë dhe dokumentet e tjera, që shërbejnë për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme sipas legjislacionit të

fushës. Kjo vlerë në shitje e përcaktuar në kontratën e shitjes, për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme, krahasohet me çmimet e referencës;

ii. Në rastet kur vlera e pasurisë sipas çmimit të shitjes për metër katror (m²) të përcaktuar në kontratë është më e ulët se vlera sipas çmimeve referuese, atëherë si çmim i supozuar shitjeje merret në konsideratë çmimi i referencës së zonës/çytetit. Çmimet e referencës janë çmimet mesatare referuese për metër katror (m²) sipërfaqe ndërtimi që përdoren për vlerësimin e vlerës së taksueshme për banesat, bazuar në udhëzimin e përbashkët të ministrit përgjegjës për financat dhe institucionit që ka në fushën e përgjegjësisë regjistrimin e pasurive të paluajtshme, të nxjerrë në zbatim të pikës 8, të nenit 17, të ligjit nr. 29/2023, të ndryshuar.

Neni 3

Shpenzimet dhe të ardhurat në sektorin e ndërtimit

1. Dispozitat e këtij neni zbatohen për përcaktimin e fitimit të tatueshëm të sipërmarrjeve, që operojnë në ndërtimin dhe/ose shitjen e ndërtesave për qëllim strehimi, veprimtari prodhuese, tregtare ose veprimtari të shërbimit, sipas parashikimit në nenin 49, të ligjit nr. 29/2023, të ndryshuar.

2. Tatimpaguesit që operojnë si sipërmarrës të punimeve të ndërtimit, për llogaritjen e të ardhurave dhe shpenzimeve veprojnë, si më poshtë vijon:

a) Në rastet kur tatimpaguesit operojnë si sipërmarrës në punime ndërtimi në rolin e kontraktorit, nënkontraktorit, supervizorit, mbikëqyrësit etj., të ardhurat nga biznesi janë të ardhurat e faturuara, bazuar në situacionet e punimeve të kryera apo paradhëniet e marra nga porositësit e punimeve;

b) Shpenzimet e tatimpaguesve, që operojnë si sipërmarrës në punime ndërtimi në rolin e kontraktorit, nënkontraktorit, supervizorit, mbikëqyrësit etj. përbëhen nga shpenzimet e biznesit brenda kufizimeve të ligjit për tatimin mbi të ardhurat.

3. Tatimpaguesit, që operojnë si ndërtues dhe shitës të punimeve të ndërtimit, për llogaritjen e të ardhurave dhe shpenzimeve veprojnë, si më poshtë vijon:

a) Në rastet kur tatimpaguesit operojnë si ndërtues të objekteve të ndërtimit dhe njëkohësisht janë pronarë plotësisht apo pjesërisht të produktit të ndërtimit, të cilin e shesin apo e japin me qira, të ardhurat nga biznesi janë të ardhurat nga pjesa, që shitet e produktit të ndërtimit, si dhe të ardhurat nga qiraja për pjesën e produktit të ndërtimit që jepet me qira:

i. Në rastet kur tatimpaguesi është 100% pronar i truallit ku ndërtohet, të ardhurat nga shitja apo dhënia me qira e produktit të ndërtimit do të llogariten për 100 % të produktit të ndërtimit;

ii. Në rastet kur tatimpaguesi nuk është pronar 100% i truallit ku ndërtohet, por ka një kontratë shkëmbimi truall-ndërtesë me pronarët e truallit, të ardhurat nga shitja apo dhënia me qira e produktit të ndërtimit llogariten për pjesën përfituese të produktit të ndërtimit bazuar në kontratën e shkëmbimit ndërmjet palëve;

b) Të ardhurat nga shitja e produkteve të ndërtimit, si dhe të ardhurat nga dhënia me qira e tyre llogariten bazuar në kontratat e shitjes, por duke marrë në konsideratë çmimet minimale të shitjes apo tarifatat minimale të qiradhënies të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore në fuqi në Republikën e Shqipërisë;

c) Shpenzimet e tatimpaguesve, që operojnë si ndërtues të objekteve të ndërtimit dhe njëkohësisht janë pronarë plotësisht apo pjesërisht të produktit të ndërtimit, përbëhen nga shpenzimet e zbritshme të biznesit për fazën e ndërtimit, fazën e shitjes apo të mirëmbajtjes për pjesën e objekteve që jepen me qira, sipas dispozitave të ligjit për tatimin mbi të ardhurat;

ç) Në rastet kur shoqëritë e ndërtimit disponojnë në aktivet e shoqërisë troje të blera dhe, bazuar në lejet e ndërtimit, përdorin pjesë të tyre për ndërtimin e godinave me qëllim rishitjeje, për pjesën e truallit, i cili i përket pjesës së shitur të godinës, truall që çregjistrohet si pronë e entitetit në ASHK dhe kalon në pronësi/bashkëpronësi të blerësve të produktit të ndërtimit, vlera në kontabilitet e tij kalohet si shpenzim i zbritshëm i veprimtarisë së ndërtimit me qëllim shitjeje. Nëse entiteti mban produkte ndërtimi për nevoja të veprimtarisë së tij, si: zyra, magazina, dhënie me qira, bare, restorante etj., pjesa përkatëse e truallit, që u përket proporcionalisht këtyre aktiveve, nuk do kalojë si shpenzim i zbritshëm biznesi.

3. Tatimpaguesit, që operojnë si investitorë dhe shitës të produkteve të ndërtimit, për llogaritjen e të ardhurave dhe shpenzimeve veprojnë, si më poshtë vijon:

Në rastet kur tatimpaguesit operojnë si investitorë, financues të produktit të ndërtimit, të ardhurat nga biznesi janë të ardhurat nga shitja e produktit të ndërtimit, si dhe të ardhurat nga qiraja për pjesën e produktit të ndërtimit që mbahet nga ana e tyre për t'u dhënë me qira.

a) Të ardhurat nga shitja e produkteve të ndërtimit, si dhe të ardhurat nga dhënia me qira e tyre llogariten bazuar në kontratat ligjore të shitjes, por duke marrë në konsideratë çmimet minimale të shitjes apo tarifatat minimale të qiradhënies të përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi në Republikën e Shqipërisë;

b) Shpenzimet e tatimpaguesve, që operojnë si investitorë (financues) të produktit të ndërtimit dhe njëkohësisht janë pronarë të këtij produkti, përbëhen nga shpenzimet e faturuara për ta nga sipërmarrësit e punimeve apo shpenzimet e tjera të nevojshme në fazën e shitjes apo të dhënies me qira, sipas dispozitave të ligjit për tatimin mbi të ardhurat.

Neni 4

Lista e shërbimeve objekt tatimi nga 1 janari 2024

1. Në zbatim të nenit 69, të ligjit nr. 29/2023, të ndryshuar, përcaktohet lista analitike e veprimtarive ekonomike të tatimpaguesve, persona fizikë të vetëpunësuar dhe entitete, që ofrojnë shërbime profesionale, me të ardhura vjetore deri 14 000 000 (katërbëdhjetë milionë) lekë në vit, të cilët do të paguajnë tatim mbi të ardhurat personale nga biznesi apo tatim mbi të ardhurat e korporatës, duke filluar nga viti fiskal 2024. Lista analitike përbëhet nga veprimtaritë sipas kodeve të parashikuara në Nomenklaturën e Veprimtarive Ekonomike (rev. 2), të paraqitura në tabelën analitike nr. 2, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

2. Në rastet kur tatimpaguesit nuk janë të qartë në lidhje me kategorizimin e veprimtarisë ekonomike që ushtrojnë apo për normën e tatimit mbi të ardhurat në lidhje me veprimtarinë e tyre, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve, bazuar në Nomenklaturën e Veprimtarive Ekonomike (rev. 2), përcakton ndarjen dhe aktivitetin, në të cilin bën pjesë tatimpaguesi përkatës.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

Botuar ne F.Zyrtare 187 / 2023

Dale ngashtypi me 22.12.2023