



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E FINANCAVE



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E DREJTËSISË

UDHËZIM

Nr_9_ , Datë 26_ / 02_ /2008

“PËR TATIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË 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, 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 dhe ndërtesë, tatohet me 10 përqind 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, date 28.12.1998 “ Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar.
2. Individit që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të kësaj pasurie, në përputhje me aktet ligjore perkatëse. Pasuria e paluajtshme nuk regjistrohet, pa provuar pagimin e detyrimit pranë Zyrate 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 ndërtese apo toke.
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 individit 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, tek një individ tjetër B, për 6.000.000 leke.

Individi A, do të tatohet me 10% të diferencës midis vlerës së shitjes 6.000.000 lek 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 individit 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 çmimi minimal i përcaktuar në shtojcat nr 2 dhe nr 3 bashkëngjitur këtij Udhezimi, zbatohen këto të fundit për efekt të llogaritjes së tatimit.

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

6.1. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara deri në datën 31 dhjetor 1995, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, si dhe ndërtesat e privatizuara me Ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Per 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, të përcaktuara nga Enti Kombëtar i Banësive, në VKM nr 815 datë 9.12.1996.

Për qytetet që nuk përmenden në Vendimin perkates te Keshillit te Ministrave, per efekt llogaritje do të merret ne konsiderate kosto mesatare e qytetit ne distancen më të afërt.

6.2. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara nga 1 janari 1996, deri në 31 dhjetor 2002, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë minimale në blerje, do të merret kosto mesatare për m² të sipërfaqes së shfrytëzueshme e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banësive në:

- Vendimet e Këshillit të Ministrave: VKM nr. 815, date 09.12.1996; VKM nr. 13, date 05.01.1998; VKM nr. 214, date 28.04.1999; VKM nr. 362, datë 14.07.2000.
- Udhezimet e Kryeministrit nr.5, date 31.05.2001 dhe nr. 3, date 16.10.2002.

Për qytetet që nuk përmenden në Vendimet perkatese te Keshillit te Ministrave, apo aktet e tjera nënligjore, per efekt llogaritje do të merret ne konsiderate kosto mesatare e qytetit në distancë më të afërt .

6.3. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara pas 1 Janar 2003, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, për efekt të përcaktimit të tatimit për kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë minimale në blerje do të merret kosto minimale fiskale e përcaktuar në Marreveshjen e Drejtorise së Përgjithshme të Tatimeve me Shoqatën e Ndertuesve të Shqiperise, dhe në Vendimin e Keshillit të Ministrave nr. 173, datë 29.03.2006 “Për miratimin e koston minimale fiskale në ndërtim dhe për mënyrën e përcaktimit të cmimit të shitjes së banesave”, të cilat janë pasqyruar në shtojcën nr.1 bashkëlidhur këtij Udhëzimi.

Për qytetet që nuk përmenden në Marreveshjet perkatese, për efekt llogaritje do të merret në konsideratë kosto mesatare për m² të sipërfaqes së shfrytëzueshme e përcaktuar nga Enti Kombëtar i Banësive në Udhëzimin e Kryeministrit nr 1, datë 8.5.2003; nr. 1, datë 4.03.2004; nr 5, datë 23.11.2005; nr. 5 datë 7.09.2006 dhe nr. 2, datë 4.04.2007 dhe në aktet e tjera për vitet në vijim.

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

7. Në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën, për efekt të përcaktimit të detyrimit tatimor, si cmim minimal i shitjes do të merret cmimi i përcaktuar në VKM nr 555, datë 29.08.2007, VKM nr 653, datë 29.09.2007, dhe VKM nr. 139, datë 13.02.2008. Për zonat e tjera të vendit, Zyrat Vendore të Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme do të marrin në konsideratë Vendimet e Këshillit të Ministrave nepermjet të cilave do të përcaktohen çmimet minimale të trojeve në hartat perkatese të ketyre qarqeve.

8. Në rastet e shitjes njëkohesisht të tokës truall dhe të ndërtesës “**njolle**” brenda këtij trualli, për përlogaritjen e detyrimit tatimor do të merren në konsideratë të dy elementet: vlera e shitjes së ndërtesës dhe vlera e shitjes së truallit. Vlerat e shitjes së ndërtesës dhe të truallit nuk duhet të jenë më të vogla se cmimet minimale perkatese të përcaktuara në këtë Udhëzim.

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

10. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i të 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 arketojnë detyrimin tatimor perkates sipas procedurave të përcaktuara në Ligj dhe në këtë Udhëzim. Paga 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 të drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme dhe e derdhen atë brenda 10 ditëve nga kryerja e veprimeve për llogaritjen e organeve tatimore.

Brenda datës 10 të muajit pasardhës, zyrat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, dërgojnë në degën perkatese të tatimeve evidencën perkatese e cila përmbledh emrin e individit tatimpagues, shumën e llogaritur të tatimit mbi të ardhurat nga kalimi i te

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 kundravajtje administrative për zyrat e noterise 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 18.01.2008 “Për kalimin e së drejtës së pasurisë së paluajtshme“, shfuqizohet.

MINISTRI I FINANCAVE

Ridvan BODE

MINISTRI I DREJTËSISË

Enkelejd ALIBEAJ

Shtojca nr. 1**KOSTOT MINIMALE FISKALE SIPAS VITEVE DHE ZONAVE***Ne leke*

Nr.	Qytetet	Kosto minimale m2 siperfaqe viti 2003	Kosto minimale m2 siperfaqe viti 2004	Kosto minimale m2 siperfaqe viti 2005	Kosto minimale m2 siperfaqe viti 2006	Kosto minimale m2 siperfaqe viti 2007
1	Berat	21.964	22.356	22.356	24.840	24.840
2	Diber	20.186	20.547	20.547	22.830	22.830
3	Durres	21.964	22.356	22.356	24.840	24.840
4	Elbasan	19.151	19.494	19.494	21.660	21.660
5	Fier	21.061	21.438	21.438	23.820	23.820
6	Gjirokaster	21.698	22.086	22.086	24.540	24.540
7	Gramsh	20.478	20.844	20.844	23.160	23.160
8	Kavaje	20.372	20.736	20.736	23.040	23.040
9	Korce	20.054	20.412	20.412	22.680	22.680
10	Kruje	22.043	22.437	22.437	24.930	24.930
11	Kucove	23.157	23.571	23.571	26.190	26.190
12	Kukes	22.202	22.599	22.599	25.110	25.110
13	Kurbin	22.043	22.437	22.437	24.930	24.930
14	Lezhe	19.841	20.196	20.196	22.440	22.440
15	Librazhd	19.151	19.494	19.494	21.660	21.660
16	Lushnje	21.884	22.275	22.275	24.750	24.750
17	Mirdite	22.282	22.680	22.680	25.200	25.200
18	Mat	22.017	22.410	22.410	24.900	24.900
19	Peqin	19.205	19.548	19.548	21.720	21.720
20	Permet	20.850	21.222	21.222	23.580	23.580
21	Pogradec	23.104	23.517	23.517	26.130	26.130
22	Puke	30.584	31.131	31.131	34.590	34.590
23	Sarande	23.741	24.165	24.165	26.850	26.850
24	Shkoder	25.067	25.515	25.515	28.350	28.350
25	Skrapar	17.772	18.090	18.090	20.100	20.100
26	Tepelene	21.884	22.275	22.275	24.750	24.750
27	Tropoje	31.804	32.373	32.373	35.970	35.970
28	Vlore	21.963	22.356	22.356	24.840	24.840
29	Tirane	26.526	27.000	27.000	30.000	30.000

**TABELA E CMIMEVE MINIMALE TE SHITJES SE NDERTESAVE
PËR QYTETIN E TIRANËS**

Ne leke

NR	ZONAT SIPAS HARTES BASHKENGJITUR	Cmimet minimale te shitjes per efekt fiskal (Lek/m2) Viti 2008
1	1/1	79300
2	1/2	61000
3	2/1	152500
4	2/2	109800
5	2/3	97600
6	2/4	61000
7	3/1	63440
8	3/2	61000
9	4/1	61000
10	4/2	61000
11	5/1	152500
12	5/2	122000
13	5/3	79300
14	5/4	73200
15	6	61000
16	7/1	109800
17	7/2	109800
18	7/3	85400
19	7/4	63440
20	8/1	95160
21	8/2	76860
22	8/3	63440
23	9/1	122000
24	9/2	103700
25	9/3	73200
26	10/1	122000
27	10/2	115900
28	10/3	109800
29	11/1	79300
30	11/2	67100
31	11/3	61000

32	Komuna Farke	73200
33	Komuna Dajt	61000
34	Komuna Kashar	48800

Shenim:

- 1- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi per dyqane mallrash apo sherbimesh eshte 2 here me i larte se cmimi i siperfaqeve te banimit sipas zonave.
- 2- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi per garazhd te mbuluar eshte 70 perqind e cmimit te siperfaqeve te apartamenteve te banimit sipas zonave.
- 3- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi zyra eshte i njejte me cmimin e sip. te apartamenteve.
- 4- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi per parkim i hapur eshte 30 perqind e cmimit te siperfaqeve te apartamenteve te banimit sipas zonave.
- 5- Per ndertesat e privatizuara me Ligjin nr. 7652, date 23.12.1992 “Per privatizimin e banesave shteterore” i ndryshuar, cmimi per m2 eshte 70 perqind e cmimit sipas zonave te tabelës.
6. Per ndertimet ne komunat e tjera te Tiranës, cmimi minimal llogaritet 36,600lek/m2.

TABELA E ÇMIMEVE MINIMALE TE SHITJES SE NDERTESAVE PER QYTETET E TJERA

Ne leke

Nr	Qytetet	Cmimi minimal fiskal Lek/m2 Viti 2008
1	Berat	42700
2	Diber	34160
3	Durres	67100
4	Elbasan	46360
5	Fier	61000
6	Gjirokaster	42700
7	Gramsh	30500
8	Kavaje	61000
9	Korce	48800
10	Kruje	34160
11	Kucove	30500
12	Kukes	30500
13	Kurbin	30500
14	Lezhe	61000
15	Librazhd	34160
16	Lushnje	42700
17	Mirdite	30500
18	Mat	30500
19	Peqin	30500
20	Permet	30500
21	Pogradec	48800
22	Puke	34770
23	Sarande	67100
24	Shkoder	42700
25	Skrapar	30500
26	Tepelene	30500
27	Tropoje	35990
28	Vlore	67100

Shenim:

- 1- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi per dyqane mallrash apo sherbimesh eshte 1.5 here me i larte se cmimi i siperfaqeve te banimit.
- 2- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi per garazhd te mbuluar eshte 70 perqind e cmimit te siperfaqeve te apartamenteve te banimit sipas zonave.
- 3- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi zyra eshte i njejte me cmimin e sip. te apartamenteve.
- 4- Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi per parkim i hapur eshte 30 perqind e cmimit te siperfaqeve te apartamenteve te banimit sipas zonave.
- 5-Cmimi per 1 m2 sip. ndertimi për qytetet që nuk janë të listuara në këtë shtojcë, është kosto e shitjes për m2 të përcaktuara nga Enti Kombëtar i Banesave në vitin e fundit.
- 6- Per ndertesat e privatizuara me Ligjin nr. 7652, date 23.12.1992 “Per privatizimin e banesave shteterore” i ndryshuar, për ndërtesat e ndërtuara dhe te regjistruara deri ne 31 dhjetor 2004, çmimi per m2 eshte kosto e shitjes për m2 të përcaktura nga Enti Kombëtar i Banesave në vitin e fundit.
- 7-Per komunat, cmimi minimal llogaritet 70 perqind e cmimit te qytetit perkates.