



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRA E FINANCAVE

RELACION SHPJEGUES

PËR

PROJEKTVENDIMIN

PËR MIRATIMIN E METODOLOGJISË, RREGULLAVE DHE PROCEDURAVE PËR PËRCAKTIMIN E VLERËS SË TAKSUESHME TË PASURISË SË PALUAJTSHME “NDËRTEA”, LLOGARITJEN E TAKSËS MBI NDËRTESEN DHE PAGESËN E SAJ

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Taksa mbi pasurinë e paluajtshme është taksa më e rëndësishme vendore në një numër të madh vendesh, nga ato në tranzicion apo në zhvillim tek ato shumë të zhvilluara. Ajo është një nga burimet kryesore të të ardhurave vendore edhe në Shqipëri. Por gjithsesi, të ardhurat e gjeneruara nga kjo taksë në Shqipëri (0,3% e PBB-së) mbeten larg mesatares së vendeve të rajonit dhe vendeve të OECD-së (përkatësisht 0,8% dhe 1,1% të PBB-së). Përveç kësaj, bashkitë përballen me mungesën e rritjes së të ardhurave nga ky lloj taksimi në Shqipëri edhe në raport me rritjen ekonomike, trendet e urbanizimit dhe kostot e ofrimit të shërbimeve vendore.

Taksa mbi pasurinë e paluajtshme duhet të forcohet dhe të shndërrohet në të ardhmen në shtyllën kryesore të të ardhurave vendore. Prandaj, përpjekjet drejt përmirësimit të mëtejshëm të politikave dhe administrimit të saj duhet të intensifikohen, për t'i shërbyer eventualisht konsolidimit financiar të bashkive. Raporte të ndryshme të FMN-së po edhe partnerëve të tjerë nënvizojnë potencialin dhe përfitimet e shumta që ka zbatimi i një reforme gjithëpërfshirëse për taksën mbi pasurinë e paluajtshme në Shqipëri, jo vetëm në drejtim të rritjes së të ardhurave, por dhe të arritjes së objektivave të tjerë të rëndësishëm që kanë të bëjnë me barazinë, efikasitetin, qëndrueshmërinë dhe transparencën e sistemit.

Peshën më të madhe mes të ardhurave të gjeneruara nga taksat mbi pasurinë e paluajtshme në Shqipëri e zënë të ardhurat nga taksa mbi ndërtesën, e cila që prej vitit 2018

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

llogaritet duke u bazuar në vlerën e ndërtesës (*ad valorem tax*). Regjimi tatimor iu nënshtrua asokohe një ndryshimi të rëndësishëm për të mundësuar rritjen e të ardhurave dhe garantuar në njëjtën kohë, më shumë drejtësi për taksapaguesit e më pak kosto për administrimin e taksës. Por me gjithë arritjet dhe zhvillimet pozitive në vitet e fundit, taksimi i ndërtesave në bazë të vlerës vazhdon të përballlet me shumë sfida që e vështirësojnë dhe kufizojnë shfrytëzimin e plotë të potencialit të kësaj forme taksimi. Shkak për këtë janë faktorë të ndryshëm që lidhen me politikat dhe administrimin e kësaj takse, apo thënë ndryshe, kuadrin rregullator dhe zbatimin e tij në praktikë.

Për këto arsye, Ministria e Financave ka ndërmarrë një nismë për përmirësimin e mëtejshëm dhe konsolidimin e sistemit të taksimit mbi ndërtesat. Kjo nismë përfaqëson vetëm fazën e parë të një plani ambicioz për reformimin e sistemit të taksimit për të gjitha pasuritë e paluajtshme në Shqipëri dhe do të ndiqet nga një set ndërhyrjesh dhe masash të tjera përmirësuese në legjislacion dhe aspekte që lidhen me administrimin tatimor.

Kështu, ky projektvendim propozohet për të mundësuar arritjen e objektivave të fazës së parë të reformës, që ka si kryefjalë të saj përmirësimin dhe konsolidimin e sistemit të taksimit mbi ndërtesat, si dhe realizimin e punës paraprake për vazhdimin e reformës së ndërmarrë (disa nga ndërhyrjet që planifikohen në të ardhmen do të mundësohen apo lehtësohen si rezultat i arritjes së objektivave të fazës së parë të reformës).

Gjithashtu, projektvendimi paraqet çmimet e reja mesatare referuese për metër katror sipërfaqe ndërtimi për vlerësimin e vlerës së taksueshme për banesat që ndodhen në qarqet Berat, Dibër, Durrës, Elbasan, Fier, Gjirokastrë, Korçë, Kukës, Lezhë, Shkodër, Vlorë dhe Tiranë (pa bashkinë Tiranë), për t'iu përafruar çmimeve reale të tregut. Çmimet e ndryshuara janë nxjerrë si rezultat i punës së grupit ndërinstitucional të punës, të ngritur në bazë të urdhrit të Kryeministrit nr. 19, datë 30.1.2024, "Për ngritjen e grupit ndërinstitucional të punës për përcaktimin e çmimeve mesatare referuese të banesave", të ndryshuar. Grupi ndërinstitucional i punës ka bërë gjithashtu edhe ndarjen në zona të qyteteve.

Të gjitha zonat shoqërohen edhe me hartat përkatëse, të hartuara nga grupi ndërinstitucional i punës, ku përcaktohen zona dhe çmimi mesatar për metër katror sipërfaqe banimi për secilën zonë.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa", llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj"

Projektvendimi i propozuar është parashikuar në programin analitik të projektakteve të miratuara për Ministrinë e Financave për vitin 2025.

Ky projektvendim kontribuon në arritjen e disa prej objektivave themelorë të vendosur në programin politik të Qeverisë 2021-2025 (mirëqenia për të gjithë dhe taksimi i ndershëm) dhe objektivave në strategjinë ndërsektoriale për decentralizimin dhe qeverisjen vendore 2023-2030 (Objektivi 4.1).

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Vendimi nr. 132, datë 7.3.2018, i Këshillit të Ministrave, “Për metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, e bazës së taksës për kategori specifike, natyrën dhe prioritetin e informacionit dhe të dhënave për përcaktimin e bazës së taksës, si dhe të kriterëve dhe rregullave për vlerësimin alternativ të detyrimit të taksës”, i ndryshuar, rezulton:

- Të jetë i ndërlikuar dhe ndonjëherë i paqartë;
- Të ketë aspekte të parregulluara, që janë burim interpretimesh të ndryshme, duke lejuar aplikimin e praktikave dhe qasjeve të pa unifikuara;
- Të mos ketë marrë plotësisht në konsideratë cilësinë dhe disponueshmërinë e të dhënave në lidhje me ndërtesat;
- Të mos ketë mekanizma që do të stimulonin përmirësimin e të dhënave në kadastrën fiskale;
- Të ketë një numër të pamjaftueshëm të rregullave për prezumimin e të dhënave të nevojshme për përcaktimin e vlerës së taksueshme për ndërtesat;
- Të ketë përcaktuar procese pune që kanë nevojë të optimizohen dhe unifikohen;
- Të ketë kërkesa që vështirësojnë zbatimin e njëjtë dhe efektiv të legjislacionit;
- Të përmbajë mekanizma që trajtojnë taksapaguesit në mënyrë të pabarabartë pa ndonjë qëllim legjitim.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

Ekzistenca e këtyre mangësive ka implikime negative për drejtësinë, efektivitetin dhe efikasitetin e sistemit aktual të taksimit. Në këtë kuadër, ndryshimet e pasqyruara në projektvendimin e propozuar për miratimin e metodologjisë synojnë:

- Të thjeshtojnë rregullat dhe procedurat ekzistuese;
- Të eliminojnë paqartësitë, kundërshtitë dhe dykuptimësitë;
- Të rregullojnë aspekte të parregulluara të administrimit të taksës mbi ndërtesën;
- Të shtojnë prezumime të reja për të taksuar sa më shumë njësi ndërtese për të cilat nuk disponohen të gjithë të dhënat e nevojshme;
- Të optimizojnë dhe unifikojnë proceset kryesore të punës;
- Të përcaktojnë mekanizma që do të stimulojnë përmirësimin e të dhënave në kadastrën fiskale;
- Të përmirësojnë aspekte që kanë të bëjnë me barazinë dhe efikasitetin e sistemit;
- Të rrisin potencialin për gjenerimin e të ardhurave nga taksa mbi ndërtesën;
- Të përshijnë disa nga tiparet dhe mekanizmat e sistemit të ardhshëm të taksimit që planifikohet të miratohet dhe zbatohet në të ardhmen e afërt.

Përditësimi i çmimeve referuese

Në mbështetje të urdhrit të Kryeministrit nr. 19, datë 30.1.2024, “Për ngritjen e grupit ndërinstitucional të punës për përcaktimin e çmimeve mesatare referuese të banesave”, të ndryshuar (në vijim Urdhri), është ngritur grupi ndërinstitucional i punës, me qëllim rishikimin e çmimeve referuese për banesat në qytetet dhe zonat bregdetare të përcaktuara në këtë Urdhër.

METODOLOGJIA E PËRDORUR NGA GRUPI NDËRINSTITUCIONAL I PUNËS

Referuar Urdhërit nr.19 datë 30.01.2024 “Për ngritjen e grupit ndërinstitucional të punës për përcaktimin e çmimeve mesatare referuese të banesave, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, bazuar në të dhënat që disponon nga kontratat e shitblerjeve evidentoi çmimet mesatare të

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

ndara sipas zonave kadastrale. Gjithashtu, Agjensia e Planifikimit të Territorit bëri ndarjet brenda zonave kadastrale të caktuara. Pra metodologjia e grupit të punës u bazua në ndarjen në zona kadastrale të territorit dhe jo sipas njësive të vetëqeverisjes vendore. Kjo, për të pasur një ndarje sa më të mirë të të gjithë territorit të vendit, me qëllim për t'ju afruar sa më shumë çmimeve të referencës mesatare reale.

Ndarja e zonave për caktimin e çmimeve mesatare referuese është bazuar mbi këto faktorë:

- të dhënat kadastrale mbi shitblerjet;
- struktura dhe hierarkizimi i sistemit urban me një fokus të veçantë mbi zonat me kategori përdorimi banimin, bazuar mbi përcaktimet e planeve të përgjithshme vendore;
- ndërlidhja e hierarkisë hapësinore dhe çmimeve të tregut për të përcaktuar një logjikë ndarëse, që mund të parashikojë tendencat e ardhshme të tregut imobiliar;

Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në zbatim të detyrave për evidentimin e çmimeve mesatare të ndara sipas zonave, realizoi grumbullimin e të gjitha kontratave të shitblerjeve për periudhën 2022-2024. Të dhënat specifike, të mbledhura për çdo kontratë, përfshijnë: zonën, numrin e pasurisë, sipërfaqen në metra katrorë, vlerën e kontratës dhe datën e kontratës.

Analiza u kufizua vetëm tek të dhënat për llojin e pasurisë “apartament” dhe “ndërtesë”, referuar objektit të Urdhrit. Këto të dhëna u organizuan sipas bashkive, të cilat u ndanë bazuar në zonat përkatëse. Gjithashtu, u bë konvertimi i vlerave monetare në lekë, duke përdorur kursin mesatar të këmbimit për monedhat e huaja (euro, dollarë, franga, paund, etj.) gjatë periudhës së shqyrtuar. Çmimi për metër katror u llogarit për çdo kontratë.

Në çdo zonë, të dhënat u ndanë më tej sipas blloqeve, që janë njësitë më të vogla me të dhëna digjitale të disponueshme nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës. Mbi këto blloqe, u përlllogarit çmimi mesatar për metër katror për çdo bllok. Nga analiza u përjashtuan vlerat, të cilat nuk kanë logjikë ekonomike dhe ato më të ulëta se çmimi referencë.

Përpunimi i të dhënave përfshiu edhe analizën e informacioneve hartografike kadastrale, duke përdorur hartat digjitale të regjistrimit fillestar të zonave, që përfshijnë bashkitë dhe zonën bregdetare të specifikuar në Urdhër. Hartat u gjeneralizuan deri në nivelin e blloqeve dhe më pas u lidhën me të dhënat alfanumerike, bazuar në numrin e bllokut.

Rezultatet, në formën e të dhënave hartografike dhe alfanumerike, u paraqitën në formatin e files “shape” dhe “.kmz”, ku për çdo bllok që përmbante transaksione ishin të paraqitura numri i transaksioneve dhe çmimi mesatar për metër katror.

Përcaktimi i ndarjeve zonale është bazuar mbi një logjikë hapësinore që merr parasysh disa karakteristika të qyteteve për të bërë diferencimin e çmimeve. Këto përfshijnë:

- Afërsinë me zonën qendrore të qytetit - duke supozuar që zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe si rrjedhojë dhe çmimet e banesave janë përgjithësisht më të larta në zonat qendrore të qyteteve.

- Afërsinë me polet e zhvillimit strategjik të qytetit - projektet dhe investimet strategjike përbëjnë një motor ekonomik që parashikohet të rrisë zhvillimin dhe si rrjedhojë çmimet e banesave në këto zona. Këto projekte që planifikohen për t'u zhvilluar janë marrë në konsideratë për ndarjen e zonave dhe përcaktimin e çmimeve.

- Afërsinë me rrugët kryesore të aksesit ndaj qytetit (arteriet) - afërsia me akset qendrore të transportit është një nga faktorët për çmimet më të larta në tregun imobiliar për shkak të rritjes së aksesit fizik.

- Afërsinë me zonat historike të qytetit - zonat historike kanë vecoritë e tyre arkitekturore dhe urbanistike dhe si të tilla, mendohet që çmimi referencë i banesave të pasqyrojë këto veçori.

- Për bashkitë bregdetare, afërsia me zonën bregdetare - duke qënë se ka një fokus më të madh mbi zhvillimin e bregdetit nëpërmjet strukturave akomoduese dhe potencialit të turizmit, banesat në fashat bregdetare konsiderohen më atraktive dhe si rrjedhojë vërehet një ndryshim të çmimi.

TABELA ME ÇMIMET E REJA MESATARE REFERUESE TË BANESAVE

Çmimet mesatare referuese për metër katror sipërfaqe ndërtimi për vlerësimin e vlerës së taksueshme për banesat që ndryshohen nëpërmjet këtij projektvendimi, reflektojnë çmimet aktuale bazuar në kontratat e mëparshme (mbështetur mbi informacionin e shitblerjeve për vitet 2022, 2023 dhe 2024), të siguruara nëpërmjet të dhënave që disponon Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Të gjitha zonat shoqërohen edhe me hartat përkatëse, ku janë përcaktuar zona dhe çmimi mesatar për metër katror sipërfaqe banimi për secilën zonë. Gjithashtu, për lehtësimin e punës së strukturave të taksave dhe tarifave vendore, hartat do të publikohen edhe në formë elektronike në faqen zyrtare të internetit (ëeb) të Autoritetit Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG).

Gjithashtu, grupi i punës caktoi çmimin fiks dhe jo në përqindje, për të gjitha fshatrat, pjesë e qyteteve, si dhe fshatrat e tjerë që iu bashkuan njësive të qeverisjes vendore pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 115/2014.

Për më tepër, është hequr e drejta e reduktimit të çmimeve mesatare referuese të Këshillave Bashkiakë të parashikuar sipas projektvendimit;

Çmimet mesatare referuese të shitblerjes së ndërtesave që përdoren për qëllim banimi për njësinë e qeverisjes vendore Tiranë, që gjenden në pikën 2 të Aneksit 1, mbeten të pandryshuara.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUESHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Ky projektvendim është në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 21, pika 2, 22, pika 5, 22/1, 22/3 dhe 22/4 të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME *ACQUIS COMMUNAUTAIRE* (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)

Projektvendimi nuk synon përafrimin me *acquis communautaire*.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Pika 1 e projektvendimit miraton metodologjinë, rregullat dhe procedurat për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj, në vijim, “metodologjia, sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

Pika 2 e projektvendimit përcakton shfuqizimin e vendimit nr. 132, datë 7.3.2018, të Këshillit të Ministrave, “Për metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, e bazës së taksës për kategori specifike, natyrën dhe prioritetin e informacionit dhe të dhënave për përcaktimin e bazës së taksës, si dhe të kriterëve dhe rregullave për vlerësimin alternativ të detyrimit të taksës”, të ndryshuar, me fillimin e efekteve të projektvendimit.

Pika 3 e projektvendimit ngarkon Ministrin e Shtetit për Pushtetin Vendor, Drejtorinë e Përgjithshme të Taksës së Pasurisë dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e vendimit, ndërsa paragrafi i fundit përcakton datën e hyrjes së tij në fuqi.

Pika 4 e projektvendimit parashikon hyrjen në fuqi të vendimit pas botimit në Fletoren Zyrtare dhe fillimin e efekteve nga data 1 shkurt 2026.

Metodologjia që propozohet të miratohet përmes projektvendimit, përbëhet nga 19 (nëntëmbëdhjetë) nene dhe ka 2 (dy) anekse që i bashkëlidhen dhe janë pjesë përbërëse e saj.

Neni 1 i metodologjisë përcakton objektin e saj. Metodologjia ka si objekt përcaktimin e: a) Rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të njësisë së ndërtesës; b) Rregullave dhe procedurave për llogaritjen e taksës mbi ndërtesën; c) Rregullave, procedurave dhe afateve për pagesën e taksës mbi ndërtesën..

Neni 2 i metodologjisë përcakton përkufizimet e termave të përdorura në tekstin e saj, për të shpjeguar kuptimin dhe për të lehtësuar interpretimin dhe zbatimin e dispozitave ku ato përdoren.

Neni 3 i metodologjisë përcakton kategoritë e vlerave të ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim. Gjithashtu, ky nen parashikon se kategoritë e vlerave të ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për veprimtari ekonomike, përcaktohen në aneksin nr. 2 që i bashkëlidhet dhe është pjesë përbërëse e metodologjie që miratohet me anë të këtij projektvendimi.

Neni 4 i metodologjisë përcakton burimet e ndryshme për përcaktimin e sipërfaqes dhe vendndodhjes së njësisë së ndërtesës, në funksion të llogaritjes së vlerës së saj të taksueshme dhe taksës që duhet paguar për të. Këto dispozita përcaktojnë po ashtu, përparësinë e të dhënave që përdoren për përcaktimin e sipërfaqes dhe vendndodhjes së njësisë së ndërtesës, në rast se për sipërfaqen dhe vendndodhjen e njësisë disponohen të dhëna nga burime të ndryshme, të cilat nuk përputhen.

Neni 5 i metodologjisë përcakton rregullat për klasifikimin e njësive të ndërtesave në kategoritë e vlerave dhe kategoritë e ndërtesave. Përcaktimi i qartë i këtyre të fundit është i

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

domosdoshëm, jo vetëm për qëllime kategorizimi, por edhe për përcaktimin e vlerës së saktë të njësisë së ndërtesës, shkallës së zbatueshme të taksës dhe në fund, të taksës që duhet paguar për një vit tatimor të caktuar.

Neni 6 i metodologjisë parashikon mundësinë për vetëdeklarimin e të dhënave për njësitë e ndërtesave, si dhe rregullat, afatet dhe procedurat që rregullojnë procesin e vetëdeklarimit dhe verifikimit të të dhënave të vetëdeklaruar.

Nenet 7 dhe 8 të metodologjisë, parashikojnë rregullat për evidentimin në terren të njësive të ndërtesave brenda territorit të bashkisë dhe verifikimin e të dhënave të mbledhura gjatë këtij procesi. Evidentimi në terren do të shërbejë kryesisht për të regjistruar ndërtesa dhe njësi ndërtesash të reja që nuk janë regjistruar në kadastrën fiskale, por edhe për të verifikuar dhe nëse është e nevojshme korrigjues, plotësuar ose përditësuar të dhënat mbi ndërtesat dhe njësitë e ndërtesave që janë të regjistruara te kjo e fundit. Procedurat e evidentimit në terren janë thjeshtuar dhe qartësuar për t'i dhënë këtij procesi të rëndësishëm qartësinë dhe fleksibilitet të nevojshëm, për ta bërë më efikas.

Neni 9 i metodologjisë përcakton se çmimet referuese për zonat e vlerave brenda territorit të bashkive, përcaktohen në aneksin nr.1 që i bashkëlidhet dhe është pjesë përbërëse e metodologjie që miratohet me anë të këtij projektvendimi. Gjithashtu, në këtë nen përcaktohet se çmimi referues i zonës së vlerës përdoret për të përcaktuar çmimin për metër katror të njësive të ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim dhe për veprimtari ekonomike brenda asaj zone vlere.

Neni 10 i metodologjisë parashikon rregullat për përcaktimin e çmimeve për metër katror të njësive të ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim.

Neni 11 i metodologjisë përcakton se vlera e taksueshme e njësisë së përfunduar të ndërtesës llogaritet si shumëzim i çmimit për metër katror të njësisë së ndërtesës me sipërfaqen e saj. Ai parashikon gjithashtu rregullat që përdoren për përcaktimin e vlerës së taksueshme të ndërtesës së përfunduar dhe taksimin e saj.

Neni 12 i metodologjisë parashikon rregullat dhe procedurat që zbatohen kur konstatohen dëmtime të njësisë së ndërtesës për shkak të fatkeqësive natyrore (tërmet, zjarr, përmytje etj.), të cilat ndikojnë në vlerën e taksueshme të saj.

Neni 13 i metodologjisë parashikon rregullat dhe procedurat për miratimin e shkallëve të taksës dhe zonave për zbatimin e tyre.

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

Neni 14 i metodologjisë parashikon rregullat për llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe njoftimin e saj. Sipas këtij neni, taksa mbi ndërtesën llogaritet si shumëzim i vlerës së taksueshme të njësisë së ndërtesës me shkallën e zbatueshme të taksës dhe i njoftohet taksapaguesit përmes njoftimit të vlerësimit të taksës mbi ndërtesën apo faturës së agjentit të caktuar për mbledhjen e saj.

Bashkia gjeneron njoftimet e vlerësimit të taksës mbi ndërtesën, për të gjithë ata taksapagues që nuk njoftohen për detyrimet e tyre përmes agjentit të caktuar për mbledhjen e taksës.

Neni 15 i metodologjisë parashikon rregullat për kohën e lindjes së detyrimit për taksën e ndërtesës në rastin e ndryshimit të karakteristikave të njësisë së ndërtesës pas llogaritjes së taksës për një vit të caktuar tatimor.

Neni 16 i metodologjisë parashikon rregullat për prezumimin e faktorëve (elementëve) të nevojshëm për përcaktimin e vlerës së taksueshme dhe shkallës së taksës në funksion të llogaritjes së taksës mbi ndërtesën (vlerësimi alternativ i detyrimit të taksës). Rregullat për prezumimin e faktorëve (elementëve) të nevojshëm do të përdoren për të kompensuar të dhënat e munguara në bazën e të dhënave, në mënyrë që të përfshihen sa më shumë njësi në bazën tatimore.

Neni 17 i metodologjisë parashikon se taksa vjetore mbi ndërtesën paguhet me dy këste të barabarta, kësti i parë deri më 31 maj të vitit tatimor dhe kësti i dytë deri më 30 shtator të vitit tatimor, në rastet kur i njoftohet taksapaguesit përmes njoftimit të vlerësimit të taksës mbi ndërtesën. Në rast se taksa vjetore mbi ndërtesën i njoftohet taksapaguesit përmes faturës së lëshuar nga agjenti i caktuar për mbledhjen e saj, ajo paguhet në këste të barabarta mujore, brenda një periudhe 12-mujore. Pagesa e çdo kësti duhet të bëhet deri në datën e fundit për shlyerjen e detyrimeve mujore ndaj agjentit. Taksapaguesi, i cili nuk paguan taksën mbi ndërtesën në përputhje me pikat 1 dhe 2, të këtij neni, i vendoset gjobë dhe i aplikohet kamatëvonesë sipas parashikimeve në ligjin për procedurat tatimore.

Neni 18 i metodologjisë parashikon rregullat dhe procedurat e paraqitjes dhe shqyrtimit të kërkesës për korrigjimin e vlerës së taksueshme dhe/ose taksës mbi ndërtesën.

Neni 19 i metodologjisë parashikon rregullat për paraqitjen e ankimit administrativ dhe ankimit gjyqësor.

Në pikën 1 të Aneksit Nr.1 të metodologjisë, përcaktohen çmimet referuese për njësitë e ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim, për zonat e vlerës (me përjashtim të Bashkisë Tiranë).

Në pikën 2, të Aneksit Nr.1, të metodologjisë, përcaktohen të pandryshuara çmimet referuese për njësitë e ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim për zonat në qytetin e Tiranës dhe njësitë administrative në Bashkinë Tiranë.

Në pikën 3, të Aneksit Nr.1, të metodologjisë, përcaktohet se hartat e çmimeve referuese për zonat e vlerës gjenden të publikuara në faqen ëeb: ëëë.asig.gov.al.

Aneksi Nr.2 i metodologjisë përcakton çmimet për metër katror për njësitë e ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për veprimtari ekonomike.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN ME ZBATIMIN E AKTIT

Për zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohen Ministri i Shtetit për Pushtetin Vendor, Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë dhe bashkitë.

VIII. MINISTRITË, INSTITUCIONET DHE PERSONAT DHE QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Ky projektvendim është hartuar nga Ministria e Financave dhe Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë, me mbështetjen teknike të Projektit “Pro Tax Albania”.

Përditësimi i çmimeve të referuese është bërë bazuar në rezultatet e nxjerra nga grupi ndërinstitutional i punës, i ngritur në bazë të urdhrit të Kryeministrit nr. 19, datë 30.1.2024, “Për ngritjen e grupit ndërinstitutional të punës për përcaktimin e çmimeve mesatare referuese të banesave”, të ndryshuar. Grupi ndërinstitutional i punës kishte në përbërje anëtarë të nivelit të lartë drejtues nga Ministria e Financave, Ministria e Turizmit dhe Mjedisit, Ministri i Shtetit për Pushtetin Vendor, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Agjencia e Zhvillimit të Territorit dhe Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit.

Projektvendimi i dërgohet për mendim Ministrisë së Drejtësisë, Ministrit të Shtetit për Pushtetin Vendor, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit dhe Autoritetit Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG).

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”

Ministria e Drejtësisë dhe Ministri i Shtetit për Pushtetin Vendor janë shprehur parimisht dakort me projektaktin.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës është shprehur parimisht dakord me projektaktin, por sugjeroi që të hartat e çmimeve të referencave bashkëlidhur projektvendimit, të korrigjohet emërtimi i sistemit koordinativ (EPSG), sugjerim i cili u reflektua në hartat përkatëse.

Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor paraqiti një sugjerim për piken 3 të Ankesit 1, i cili u reflektua në përmbajtjen e projektvendimit, si dhe bëri disa sugjerime në lidhje me hartat bashkëlidhur projektvendimit, të cilat u reflektuan në hartat përkatëse nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit.

Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit është shprehur parimisht dakord dhe bëri një sugjerim për një saktësim termi, i cili u reflektua në përmbajtjen e projektvendimit.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Zbatimi i këtij projektvendimi parashikohet të sjellë efekte financiare pozitive në buxhetin e shtetit dhe atë të njësive të vetëqeverisjes vendore. Tatimi dhe taksat, që preken nga ndryshimi i çmimit mesatar të referencës së banesave janë tatimi mbi fitimin kapital nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme, taksa e ndikimit në infrastrukturë dhe taksa mbi ndërtesën.

Sa i takon efektet e pritshme financiare nga miratimi i këtij akti për vitin 2026, taksa e ndikimit në infrastrukturë parashikohet të sjellë një efekt prej rreth 1.9 miliardë lekësh, ndërsa taksa mbi ndërtesën vlerësohet të ndikojë me rreth 941 milionë lekë. Efekti total i pritshëm në të ardhura nga këto dy taksa përlogaritet në rreth 2.8 miliardë lekë.

MINISTRI

Petrit Malaj

Relacion shpjegues për projektvendimin “Për miratimin e metodologjisë, rregullave dhe procedurave për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa”, llogaritjen e taksës mbi ndërtesën dhe pagesën e saj”