



**MINISTRIA E FINANCAVE DHE EKONOMISË
DREJTORIA E PËRGJITHSHME E TAKSËS SË PASURISË
DREJTORIA E METODOLOGJISË DHE LIGJORE**

RELACION SHPJEGUES

MBI

**PROJEKTVENDIMIN PËR MIRATIMIN E "METODOLOGJISË PËR
PËRCAKTIMIN E VLERËS SË TAKSUESHME TË PASURISË SË PALUAJTSHME
"NDËRTEA"**

**I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË
ARRIHEN**

Projektvendimi propozohet në zbatim të nenit 100 të Kushtetutës, të nenit 21, pika 2, 22/1, 22/3 dhe 22/4, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006 "Për sistemin e taksave vendore" të ndryshuar, dhe synon të miratojë metodologjinë e cila do të sanksionojë rregullat dhe procedurat e nevojshme që do të zbatohen për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa" dhe administrimin e taksës së ndërtesës.

Projektvendimi ka për qëllim të thjeshtëzojë rregullat dhe procedurat ekzistuese, të qartësojë më tej dispozitat e aplikueshme, të rregullojë aspekte të parregulluara, të shtojë disa rregulla të reja mbi prezumimet, në rast se informacioni i nevojshëm për vlerësimin dhe taksimin e ndërtesave mungon, të rrisë efikasitetin dhe optimozojë disa prej proceseve kryesore të punës, si dhe të përshijë disa nga tiparet dhe mekanizmat e sistemit të ardhshëm të taksimit të bazuar në vlerën e tregut, në metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa".

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

Projektvendimi nuk është parashikuar në Programin e Përgjithshëm Analitik të Projekt akteve për miratim nga Këshilli i Ministrave.

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

Projektvendimi për "Metodologjinë për Përcaktimin e Vlerës së Taksueshme të Pasurisë së Paluajtshme "Ndërtesa"

Vendimi nr.132, datë 07.03.2018, 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", të ndryshuar, rezulton të mos ketë marrë plotësisht në konsideratë gjendjen aktuale të të dhënave në lidhje me ndërtesat, të jetë hera herës i ndërlikuar, si dhe të ketë aspekte të parregulluara, që janë burim interpretimesh të ndryshme.

Një problematikë e tillë dhe ballafaqimi me situata të komplikuar faktike të pa adresuara në vendimin e sipërpërmendur, është hasur në vijimësi gjatë zbatimit në praktikë të legjislacionit në këto tre vitet e fundit.

Ndryshimet e pasqyruara në projektvendimin e propozuar për miratimin e metodologjisë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa", do të lehtësojnë punën për zbatimin e kuadrit ligjor, do të mundësojnë rritjen e numrit të njësive të taksueshme, si dhe do rrisin efektivitetin e proceseve të punës për regjistrimin dhe vlerësimin e ndërtesave, duke garantuar një sistem më të drejtë dhe më efektiv të taksimit të ndërtesave në Shqipëri.

Për më shumë, dispozitat e metodologjisë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa", janë mjaftueshëm të detajuara për ti dhënë qartësinë e nevojshme elementeve kyç të saj, e në të njëjtën kohë, precize dhe të parashikueshme në zbatimin e tyre, për të përmbushur standardet e sigurisë juridike dhe për të parandaluar arbitraritetin.

Elementët kryesorë të projekt vendimit të propozuar janë shtjelluar së bashku me dispozitat përkatëse në pikën VI të këtij relacioni shpjegues.

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

Projektvendimi është në harmoni me legjislacionin shqiptar në fuqi dhe mbështetet në nenin 100 të Kushtetutës dhe nenet 21, pika 2; 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 PROJEKT-AKTET NËNLIGJORE)

Nuk synohet përafrimi me *acquis communautaire*.

Projektvendimi për "Metodologjinë për Përcaktimin e Vlerës së Taksueshme të Pasurisë së Paluajtshme "Ndërtesa"

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Pika e parë e projektvendimit miraton metodologjinë për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa” (këtu e më tej “metodologjia”), sipas tekstit që i bashkëlidhet atij projektvendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

Pika e dytë e projektvendimit shfuqizon vendimin nr.132, datë 07.03.2018, të 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”, të ndryshuar.

Pika e tretë e projektvendimit ngarkon ministrinë përgjegjëse për financat, Drejtorinë e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë dhe bashkitë për zbatimin e vendimit dhe pika e katërt e tij përcakton kohën e hyrjes në fuqi të vendimit.

Metodologjia që propozohet të miratohet përmes projekt vendimit të sipër përmendur, përbëhet nga 6 nene dhe ka dy anekse që i bashkëngjiten dhe janë pjesë përbërëse e saj.

Neni 1 i metodologjisë parashtron qëllimin e metodologjisë. Sipas këtij neni metodologjia ka për qëllim të sanksionojë rregullat dhe procedurat e nevojshme që do të zbatohen për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme “ndërtesa” dhe administrimin e taksës së ndërtesës.

Në nenin 2 të saj, metodologjia përcakton përkufizimet e termave të përdorur në tekstin e metodologjisë. Përkufizime të cilat shpjegojnë kuptimin e secilit term, duke e bërë më të lehtë dhe kurdoherë të qartë për zbatuesit e metodologjisë, kuptimin, interpretimin dhe zbatimin e dispozitave të saj.

Në nenin 3 të metodologjisë, përcaktohen:

- Burimet e ndryshme për përcaktimin e sipërfaqes që përdoret për llogaritjen e vlerës së pasurisë të njësisë pronësore;
- Hierarkia (përparësia) e informacionit që përdoret për përcaktimin e sipërfaqes së njësisë pronësore, në rast se për sipërfaqen e njësisë pronësore disponohen të dhëna nga burime të ndryshme, të cilat nuk përputhen;
- Rregullat që do të përdoren për kategorizimin e njësive pronësore në nënkategori dhe kategori të ndryshme të pronave;
- Referenca (në aneksin 1) për përcaktimin e çmimeve referuese të ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim për qytetet dhe njësitë administrative të Bashkisë Tiranë, si dhe rregullat për përcaktimin e çmimeve mesatare referuese të ndërtesave që

- përdoren/shfrytëzohen për banim në njësitë administrative jashtë qyteteve përkatëse, me përjashtim të njësive administrative të Bashkisë Tiranë;
- Rregullat për përcaktimin e çmimeve për metër katror të njësive pronësore që përdoren/shfrytëzohen për banim dhe janë ndërtuar para dhe pas datës 1 Janar 1993, si dhe referenca (në aneksin 2) për përcaktimin e çmimeve për metër katror për nënkategoritë e ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për veprimtari ekonomike;
 - Rregullat për prezumimet në ato raste kur identifikohet ekzistenca, por nuk arrihet të përcaktohet: (i) Sipërfaqja e njësisë pronësore që përdoret/shfrytëzohet për banim; (ii) Viti i ndërtimit i njësisë pronësore që përdoret/shfrytëzohet për banim; (iii) Vend ndodhja e saktë e njësisë pronësore; (iv) Kategoria e njësisë pronësore; dhe (v) Nënkatëgoria e njësisë pronësore;
 - Rregullat për përcaktimin e vlerës së pasurisë për ndërtesat e papërfunduara në shkelje të afatit të lejes së ndërtimit;
 - Detyrimi për vetë deklarin e informacionit mbi njësitë pronësore dhe pronarët/përdoruesit e tyre;
 - Procedurat mbledhjes së informacionit për ndërtesat dhe njësitë pronësore, përmes procedurave të verifikimit në terren dhe verifikimi e konfirmimi i të gjithë informacionit të mbledhur gjatë këtij procesi;
 - Rregullat dhe procedurat për caktimin e shkallëve të taksës dhe zonave për zbatimin e tyre, si dhe llogaritjen e taksës së ndërtesës;
 - Lindja e detyrimit për taksën e ndërtesës, pas konstatimit të ndryshimeve që afektojnë vlerën e pasurisë gjatë vitit tatimor;
 - Të drejtat e taksapaguesit për korrigjimin e vlerës së pasurisë dhe të detyrimit të taksës, në rast se vlerësimi i njësisë pronësore të tij, objekt taksimi, bazohet në të dhëna të pasakta;
 - Procedurat e paraqitjes dhe shqyrtimit të kërkesës për korrigjim; dhe
 - Ankimi në strukturën vendore të apelimit tatimor dhe gjykatën administrative.

Neni 4 i metodologjisë liston nënkategoritë e ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim.

Neni 5 i metodologjisë përcakton subjektet dhe autoritetet publike që kanë në dispozicion informacion në lidhje me ndërtesat dhe taksapaguesit. Informacion ky që do të përdoret për efekt të përcaktimit të vlerës së pasurisë dhe administrimit të taksës mbi ndërtesat. Në vijim, neni parashtron dhe grupon qartësisht të dhënat e nevojshme për ndërtesat, njësitë pronësore dhe taksapaguesit.

Neni 6 i metodologjisë vendos detyrimin për informimin e vazhdueshëm të taksapaguesve, lidhur me procedurat dhe rregullat për llogaritjen e taksës, të drejtat dhe detyrimet e taksapaguesve, mënyrën e pagesës, si dhe masat që zbatohen në rast mospagimi të taksës. Neni kërkon që informimi i publikut të bëhet nëpërmjet mjeteve të informimit elektronik, medias, njoftimeve publike dhe çdo forme tjetër komunikimi me publikun që mund të shfrytëzohet për këtë qëllim. Është e rëndësishme të theksohet se kërkesa për informim të vazhdueshëm shkon përtej qëllimit kryesor të pasjes së një sistemi-transparent të taksës së ndërtesës, duke influencuar pozitivisht, në ndryshimin e sjelljes së taksapaguesve, në rritjen

e besimit te autoritet publike, dhe rrjedhimisht në rritjen e nivelit të pranueshmerisë së kësaj takse nga taksapaguesit.

Aneksi 1 i metodologjisë përcakton çmimet mesatare referuese të ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për banim, sipas qyteteve, për çdo bashki, dhe për njësitë administrative të Bashkisë Tiranë.

Ndërkohë që aneksi 2 i metodologjisë përcakton rregullat për përcaktimin e çmimeve për metër katror për nënkategoritë e ndërtesave që përdoren/shfrytëzohen për veprimtari ekonomike.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN ME ZBATIMIN E AKTIT

Për zbatimin e projektvendimit ngarkohen ministria përgjegjëse për financat, Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë dhe bashkitë.

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

Projektvendimi është hartuar nga Drejtoria e Përgjithshme të Taksës së Pasurisë me asistencën e projektit "ProTax Albania", dhe do të dërgohet për mendim Ministrisë së Drejtësisë, Ministrinë së Brendshme, Shoqatës së Bashkive, Shoqatës për Autonomi Vendore dhe Agjencisë për mbështetjen e vetëqeverisjes vendore.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE.

Efektet e të ardhurave dhe shpenzimeve nga zbatimi i kësaj metodologjie përfshihen në programet e miratuara të buxhetit për njësitë e vetëqeverisjes vendore.

MINISTËR

Delina IBRAHIMAJ

Projektvendimi për "Metodologjinë për Përcaktimin e Vlerës së Taksueshme të Pasurisë së Paluajtshme "Ndërtesa"