

Lënda: “Për deklarimin e te ardhurave nga shitja në furnizimin e ndërtesave”

Drejtuar:

Nisur nga problematikat e konstatuara gjatë verifikimeve nga zyra te deklaratave te Tatim Fitimit apo kontroleve tatimore që AT ka kryer ne lidhje me **furnizimin e ndërtesave**, gjykojmë të sjellim në vëmendjen tuaj dhe të kërkojmë vetepërbushjen tatimore për deklarimin dhe pagesën e detyrimeve tatimore sikurse përcaktojnë dispozitat ligjore fiskale në fuqi, si vijon:

Bazuar në ligjin 92/2014 datë 24.07.2014 “Për TVSH-në”, konkretisht në nenin 97 pika b të ligjit 92/2014 datë 24.07.2014 si dhe nenin 99 pika a), ku përcaktohet se fatura lëshohet *për çdo pagesë të kryer para se të kryhet furnizimi i mallit ose para përfundimit të furnizimit të shërbimit, sipas shkronjës “a”, të kësaj pike.*

Gjithashtu, ligji i sipërcituar në nenin 9 “Furnizimi i mallrave kundrejt pagesës”, përcakton se, furnizimi i mallit konsiderohet i kryer kundrejt pagesës, tërësisht ose pjesërisht, nëse furnizuesi direkt apo indirekt merr apo ka të drejtë të marrë pagesë në para a në natyrë për atë furnizim, si prej personit të furnizuar apo ndonjë personi tjetër. Pra, furnizimi i apartamenteve kundrejt inividëve përfiton flukse monetare (të ardhura) të cilat duhet t'i deklarojë si pasojë e një furnizimi të kryer, qoftë tërësisht apo pjesërisht.

Bazuar në nenin 49 të Ligjit 9920/2008 ‘Për Proçedurat Tatimore në RSH’, përcaktohet se çdo e drejtë, çdo furnizim malli ose shërbimi për qëllime tatimore është objekt faturimi me faturë tatimore.

Bazuar në nenin 19 “Fitimi i tatueshëm” të Ligjit Nr.8438 “Per tatimin mbi te ardhurat” Fitimi i tatueshëm për periudhën tatimore përcaktohet në bazë të bilancit dhe të anekseve të tij, që duhet të jenë në përputhje me ligjin “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, me dispozitat e këtij ligji, si dhe me aktet nënligjore të nxjerra nga Ministria e Financave për këtë qëllim.

Bazuar ne Ligjin Nr. 25/2018 “Per kontabilitetin dhe pasqyrat finaciare”, Standartet Kombëtare të Kontabilitetit” (SKK) janë standardet e hartuara dhe të publikuara nga Këshilli Kombëtar i Kontabilitetit, të cilat shpallen të detyrueshme për zbatim me urdhër të ministrit përgjegjës për financat.

Bazuar ne SKK 8 “Te ardhurat”

- Produkte janë të mira të prodhuara nga njësia ekonomike me qëllim shitje.

-SHITJA E MALLRAVE DHE E PRODUKTEVE

Të ardhurat nga shitja e mallrave dhe e produkteve do të njihen kur janë plotësuar të gjitha kushtet e mëposhtme: (a) njësia ekonomike ia ka kaluar blerësit të gjitha rreziqet dhe përfitimet, që lidhen me pronësinë e mallrave dhe produkteve; (b) njësia ekonomike nuk vazhdon të jetë e përfshirë në mënyrë të vazhdueshme në menaxhimin e mallrave dhe te produkteve në atë masë që tregon se ende zotëron titullin e pronësisë dhe/ose ka kontroll efektiv mbi mallrat/produktet e

shitura; (c) shuma e të ardhurave mund të matet me besueshmëri; (d) është e mundur që përfitimet ekonomike, që lidhen me transaksionin, do të merren nga njësia ekonomike;

Vlerësimi nëse një njësi ekonomike ka transferuar rreziqet dhe përfitimet kryesore lidhur me pronësinë tek blerësi, kërkon një analizë të rrethanave të transaksionit. Në shumicën e rasteve, kalimi i rreziqeve dhe i përfitimeve, në lidhje me pronësinë, tek blerësi, përputhet me kalimin e titullit ligjor (për shembull, në shitjet me pakicë ajo ndodh në kohën e dorëzimit të mallrave/produkteve tek blerësi; në rastin e shitjes me dorëzim pjesor, kalimi i titullit ligjor bëhet siç përshkruhet në marrëveshjen e dorëzimit pjesor). **Në rrethana të caktuara kalimi i rreziqeve dhe i përfitimeve, që burojnë nga pronësia, nuk ndodh në të njëjtën kohë me kalimin e titullit ligjor.**

Nëse rreziqet që lidhen me pronësinë nuk i kalojnë blerësit, atëherë të ardhurat nuk njihen, pavarësisht nga fakti nëse titulli ligjor i ka kaluar blerësit apo jo. Shembuj të situatave, ku rreziqet nuk i kanë kaluar blerësit dhe, si rrjedhim, të ardhurat nuk njihen nga njësia ekonomike, janë: (a) kur njësia ekonomike mbart një detyrim për rezultate jo të kënaqshme, që nuk mbulohet nga garancitë normale. (b) kur arkëtimi i të ardhurave nga një shitje e caktuar është i kushtëzuar nga gjenerimi i të ardhurave nga shitja e mëtejshme e këtyre mallrave apo produkteve nga ana e blerësit; (c) kur mallrat apo produktet transportohen e duhet të montohen, dhe montimi është një pjesë e rëndësishme e kontratës, i cili nuk është kryer akoma nga shitësi; (d) kur blerësi ka të drejtë ta anulojë blerjen, për arsye të përcaktuara në kontratën e shitjes, dhe shitësi është i pasigurt mbi mundësinë e kthimit apo moskthimit të mallit apo produktit.

Përsa më sipër duhet të mbani parasysh dhe të bëni kujdes në lidhje me momentin e lëshimit të faturës tatimore dhe vlerës përkatëse për të cilët duhet të lëshohet fatura në furnizimin e ndertesave si dhe momentin kur do të bëhet njohja e të ardhurave për furnizimin e ndertesave:

- 1. Fatura duhet të lëshohet për çdo shitje apartamenti, ndërtese, pasurie të palujtshme, të kryer, pavarësisht nëse është e përjashtuar ose jo nga tvsh-ja. Gjithashtu fatura tatimore lëshohet për të gjitha arkëtimet paradhënie për shitje apartamentesh dhe për shitjet përfundimtare të tyre.
Mospërmbushja e detyrimit për lëshimin e faturës tatimore, përveç vlerësimit tatimor dhe penaliteteve të përcaktuara në ligjin Nr 9920 datë 19.05.2008 i ndryshuar, sjell dhe mosnjohjen e aktivitetit dhe shpenzimet e amortizimit në shoqërinë blerëse të aktivitetit sipas nenit 20,21 dhe 22 të Ligjit Nr 8438 datë 28.12.1998 “Për Tatimin mbi të Ardhurat” i ndryshuar.*
- 2. Vlera e tatueshme e shitjes së apartamenteve për banim, ose shitjes së pasurive të palujtshme ose ndërtesave për zyra, dyqane, garazhe, magazina, etj ose për shfrytëzim për qëllime të veprimtarisë ekonomike (edhe në rastin kur janë të përjashtuara sipas ligjit dhe nuk llogaritet TVSH), është vlera e tregut të shitjes së këtyre objekteve sipas kontratave, mbi bazën e të cilit çdo individ do të regjistrojë pasurinë në regjistrin e pasurive të palujtshme.*
- 3. Të ardhurat nga shitja e apartamenteve për banim, ose shitja e pasurive të palujtshme ose ndërtesave për zyra, dyqane, garazhe, magazina, etj do të njihen në përputhje me SKK 8.*

Ne rast se, nuk keni vepruar ne perputhje me percaktimet ligjore dhe nenligjore, merrni masa te vetedeklaroni te ardhurat per vitin 2019 per te gjitha njesite e shitura ne vite por te pozicionuar ne zerin e “Parapagimeve”, **njesi te cilat sot shfrytezohen nga bleresit me te drejta te plota mbi keto prona sic parashikohet ne SKK 8**, pavaresisht nese eshte bere apo jo kalimi i titullit te pronesise. Vetedeklarimi i drejte nga ana juaj do te shmange penalizimet e parashikuara ne Ligjin e Procedurave Tatimore. Cdo tatimpagues qe nuk deklaroi te ardhurat nga shitja duhet te provoje ligjerisht sipas SKK 8, pse nuk ka bere nje gje te tille.

Nga muaji Prill 2020, pas verifikimit te deklarates se Tatim Fitimit 2019 ne lidhje me te ardhurat e deklaruar nga shitja, DRT qe ju administron ne bashkepunim me strukturat perkatese ne Drejtorine e Pergjithshme te Tatimeve do te vleresoje elementet e riskut per te kontrolluar ne vend llogaritjen e Tatim Fitimit per vitin 2019 per te siguruar se te ardhurat nga shitja jane deklaruar ne perputhje me kerkesat ligjore.

Kerkojme nga ana juaj te plotesohen te dhenat sipas formatit bashkengjitur per numrin e njesive, siperfaqet e ndertuara te prenotuara me parapagim apo te shitura. Ky informacion duhet te dergohet tek DRT deri me date 05.04.2020.

Shpresojme ne mirekuptimin dhe permbushjen tuaj vullnetare,