

UDHËZIM I PËRBASHKËT
Nr. 34 , datë 29.12.2023

**PËR TATIMIN MBI TË ARDHURAT NGA TJETËRSIMI I PASURIVE TË
PALUAJTSHME**

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe në zbatim të nenit 70, pika 3, të ligjit nr. 29/2023, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, ministri i Financave dhe Ekonomisë dhe drejtori i përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës,

UDHËZOJNË:

KAPITULLI I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Qëllimi

Qëllimi i këtij udhëzimi është përcaktimi i kushteve, procedurave dhe metodologjisë për zbatimin e parashikimeve të nenit 17, “Të ardhurat e tatueshme nga investimi për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme”, të ligjit nr. 29/2023, datë 30.3.2023, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar.

2. Objekti

Ky udhëzim zbatohet për individët dhe personat e tjerë fizikë të përcaktuar në paragrafin 3, si më poshtë, me qëllim llogaritjen, deklarimin dhe pagesën e tatimit mbi të ardhurat personale që rrjedhin nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme.

3. Raste përjashtimore

3.1 Nuk janë subjekte “të tatimit mbi të ardhurat personale” nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme:

a) sipërmarrësit (ndërtuesit) në fushën e ndërtimit, të regjistruar si biznes në QKB, pavarësisht nga statusi (“person juridik” apo “person fizik tregtar”), të cilët e kanë pjesë të veprimtarisë së tyre ekonomike dhe që ndërtojnë për qëllim shitjeje apo dhënie me qira;

b) investitorët në fushën e ndërtimit, të cilët financojnë produktin e ndërtimit me qëllim shitjeje, në rastet kur janë të regjistruar për qëllime biznesi në QKB (janë të pajisur me NIPT) dhe u është caktuar përgjegjësia tatimore.

3.2 Subjektet e përmendura në shkronjat “a” dhe “b”, paragrafi 3.1 më sipër, janë pagues, të:

a) taksës vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, sipas parashikimeve në nenin 28, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar;

b) tatimit sipas dispozitave të ligjit nr. 29/2023, “Për tatimin mbi të ardhurat”.

3.3 Me qëllim eliminimin e mundësive për shmangie të tatimit dhe të abuzimit me parimet e ligjit tatimor, paguajnë tatim mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, personat e mëposhtëm:

a) investitorët në fushën e ndërtimit, të cilët financojnë produktin e ndërtimit, me qëllim shitjeje në rastet kur nuk janë të regjistruar në QKB dhe në administratën tatimore (nuk janë të pajisur me NIPT) dhe nuk u është caktuar përgjegjësia tatimore;

b) personat fizikë tregtarë, të cilët lejen e ndërtimit, të shfrytëzimit/përdorimit dhe regjistrimit e ndërtimeve e përfitojnë në emrin e tyre si individë, pavarësisht se në momentin që fillojnë shitjen e produktit të ndërtimit, pajisen me NIPT, “person fizik” apo pavarësisht se më pas e mbyllin NIPT-in dhe vazhdojnë shitjet po si individë.

4. Përkufizime:

a) me termin “*tjetërsim i pasurisë së paluajtshme*”, kuptohet akti i shitjes (kontrata e shitjes), shkëmbimit midis individëve, dhurimit, trashëgimisë apo heqjes dorë nga pasuria e paluajtshme;

b) me termin “*fitim kapital i realizuar*”, kuptohet diferenca pozitive ndërmjet vlerës në shitje dhe vlerës në blerje të pasurisë së paluajtshme tokë dhe/ose ndërtesë. Në rastet kur kjo diferencë rezulton negative, atëherë fitimi kapital do të konsiderohet zero në çdo transaksion.

KAPITULLI II

TATIMI I FITIMIT KAPITAL NGA TJETËRSIMI I PASURIVE TË PALUAJTSHME

1. Të ardhurat e tatueshme nga investimi për shkak të tjetërsimit të pasurive të paluajtshme, tokë dhe ndërtesë, tatohet me normën 15 për qind të fitimit kapital të realizuar. Individidi që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të pasurisë, në përputhje me aktet dhe procedurat ligjore në fuqi. Vetëm në rastet e dhurimit, trashëgimisë apo heqjes dorë nga pasuria e paluajtshme, tatimi paguhet nga individidi që përfiton të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Pasuria e paluajtshme, nuk regjistrohet në favor të përfituesit, pa provuar pagimin e këtij detyrimi pranë Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (DVASHK).

2. Vlera në shitje e pasurisë së paluajtshme

Vlera në shitje e pasurisë së paluajtshme përcaktohet në varësi të procesit, që ndiqet për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme.

2.1 Në rastet e shitjes me kontratë noteriale, vlera në shitje e pasurisë përcaktohet në kontratën e shitjes, e cila është nënshkruar nga palët (shitësi dhe blerësi). Kontrata shpreh sipërfaqen në metër katror të pasurisë objekt të kontratës, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Kontrata shoqërohet me certifikatë/vërtetim pronësie, kartelë, hartën, planimetrinë dhe dokumentet e tjera, që shërbejnë për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme sipas legjislacionit të fushës. Vlera në shitje e përcaktuar në kontratë krahasohet me çmimet e referencës për pasurinë e paluajtshme ndërtesat dhe sipas hartës së vlerave për pasurinë e paluajtshme tokë, siç përcaktohet në paragrafët në vijim.

Në rastin e ndërtesave, kjo vlerë në shitje, për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme, do të krahasohet me çmimet e referencës. 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 shitje do të merret në konsideratë çmimi i referencës së zonës/qytetit. Çmimeve të referencës, do t'i zbritet 1% e vlerës për çdo vit të plotë shtesë përdorimi, duke filluar nga data e fitimit të titullit të pronësisë për herë të parë. Zbritja prej 1% do të aplikohet për të gjitha llojet e pasurive të paluajtshme të cituara në gerrat “a” deri në “dh” të kësaj pike. Kjo zbritje nuk duhet të jetë më e madhe se 30% e çmimit të referencës të përcaktuar në aneksin nr. 1 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 132, datë 7.3.2018, “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”.

2.1.1 Në rastet e shitjes së ndërtesave (përrjashtuar apartamentet dhe ndërtimet e përfituara me legalizim) me koeficient amortizimi mbi 50%, vlera e shitjes së pasurisë së paluajtshme për efekt të tatimit do të përcaktohet nga persona të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, dhe do të merren parasysh nga ASHK-ja vetëm një herë (për një transaksion të realizuar). Në rastet kur vlera e ndërtesës e vlerësuar nga një ekspert vlerësues i licencuar është më e vogël se gjysma e vlerës e përcaktuar sipas çmimeve referuese, për efekt të vlerës në shitje të pasurisë, merret në konsideratë vlera e përcaktuar nga eksperti vlerësues i licencuar.

Në vijim përcaktohet çmimi referencës në varësi të formës së përdorimit dhe llojit të pasurisë së paluajtshme ndërtesa:

a) **Banesat** – çmimi i referencës së një banese përcaktohet bazuar në çmimet e referencës të parashikuara në aneksin nr. 1 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 132, datë 7.3.2018, “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 dhe vjetërsinë e ndërtesës.

Për apartamentet e banimit në ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, çmimi për metër katror është 50 (pesëdhjetë) për çind e çmimit sipas zonave të tabelës, vetëm në rastin e shitjes së parë. Në këtë rast, zbritja prej 1% e vlerës për çdo vit përdorimi nuk aplikohet.

Shembull nr. 1 – Vlera në shitje e banesës me kontratë shitje	
Individi AA i shet individit BB një apartament banimi, i cili ndodhet në qytetin e Tiranës, në njësinë administrative nr. 2, zona 2/4. Ku apartament ka një sipërfaqe prej 75 m ² , dhe viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2004. Apartamenti shitet me kontratën e shitjes së datës 20 gusht 2024 dhe vlera totale e shitjes së apartamentit të përcaktuar në kontratë është 7,500,000 lekë.	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje, gjykojmë mbi llojin e pasurisë që tjetërsohet dhe mbi procesin e tjetërsimit. Duke qenë se kemi të bëjmë me llojin e pronës banesë dhe tjetërsimi i pasurisë ndodh me një kontratë shitje, atëherë për përcaktimin e vlerës në shitje do të krahasojmë çmimin e referencës së apartamentit me vlerën në kontratën e shitjes:</p> <p>* Vlera e apartamentit sipas çmimeve të referencës $= 75 \text{ m}^2 * (120,300 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 19 \text{ vite nga fitimi i titullit të pronësisë për herë të parë} * 120,300 \text{ lekë/m}^2)$ $= 7,308,225 \text{ lekë}$</p> <p><i>Duke qenë se vlera sipas kontratës së shitjes është më e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera më e madhe pra 7,500,000 lekë (vlera në shitje).</i></p>

b) **Ndërtesë për veprimtari ekonomike** – çmimi referencë për m² sipërfaqe ndërtimi për veprimtari ekonomike tregtimi shërbimi është 1.5 (një pikë pesë) here më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të banimit sipas qyteteve. Në këtë kategori, përfshihen edhe njësitë tregtare, ku njëkohësisht realizohen edhe procese të përziera prodhimi, tregtimi apo shërbimi me pakicë. Në zonat që përfshihen në Bashkinë Tiranë, ky koeficient është 2 (dy) herë më i lartë.

Shembull nr. 2 – Vlera në shitje e ndërtesës për veprimtari ekonomike me kontratë shitje	
Individi AA, i shet individit BB një dyqan (njësi tregtare), i cili ndodhet në qytetin e Librazhdit. Ky dyqan ka një sipërfaqe prej 60 m ² dhe shitet me kontratën e shitjes në datë 15.02.2024, ku përcaktohet dhe vlera totale e shitjes 3,000,000 lekë. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2015.	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje, gjykojmë mbi llojin e pasurisë që tjetërsohet dhe mbi procesin e tjetërsimit. Duke qenë se kemi të bëjmë me llojin e pronës ndërtesë për veprimtari ekonomike dhe tjetërsimi i pasurisë ndodh me një kontratë shitje, atëherë për përcaktimin e vlerës në shitje do të krahasojmë çmimin e referencës së dyqanit me vlerën në kontratën e shitjes:</p> <p>* Vlera e dyqanit (njësisë së tregtimit) sipas çmimeve të referencës $= 60 \text{ m}^2 * (44,000 \text{ lekë/ m}^2 - 1\% * 8 \text{ vite nga fitimi i titullit të pronësisë për herë të parë} * 44,000 \text{ lekë/ m}^2) * 1.5$ $= 3,643,200 \text{ lekë}$</p> <p><i>Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës është më e madhe se ajo sipas kontratës së shitjes, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera më e madhe pra 3,643,200 lekë (vlera në shitje).</i></p>

c) **Ndërtimi për parkim të mbuluar dhe bodrume** – çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi

për parkim të mbuluar dhe bodrume është 70 (shtatëdhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

ç) **Ndërtimi për ambiente parkimi të hapur, pishinë e hapur, ambiente sportive të hapura** – çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për ambiente parkimi të hapur, pishinë e hapur, ambiente sportive të hapura, të tilla si: fusha futbollit, minifutbollit, basketbollit, volejbollit, tenisi, golfi, pista për gara të ndryshme sportive të atletikës, motorike, garave me kuaj e të tjera të ngjashme me to; porte dhe aeroporte të çdo kategorie, për të gjithë sipërfaqen e shtrirë të ndërtuar që ato zënë, është 30 (tridhjetë) % e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve, ose sipas njërive administrative për Bashkinë Tiranë.

d) **Ndërtim i destinuara për veprimtari industriale** – çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi të destinuara për veprimtari industriale, të tilla si: prodhim, përpunim apo magazinim të lëndëve të para, të gjysmëprodukteve apo të produkteve të gatshme industriale, si: fabrika, magazina, depo, silos, magazina frigoriferike të produkteve ushqimore (përfshirë ato të njërive të tregtimit dhe të shërbimit), si dhe objekte të tjera të ngjashme me to, është 50 (pesëdhjetë) % e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse, sipas qyteteve ose sipas njërive administrative për Bashkinë Tiranë. Në këtë kategori, përfshihen edhe ndërtesat që shërbejnë për veprimtari arsimore jopublike të çdo niveli, si dhe ambientet sportive të mbyllura, përfshirë dhe pishinat e mbyllura.

dh) **Ndërtimi, që përdoren për bujqësi dhe blegtori, apo veprimtari mbështetëse** – çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi, që përdoren për bujqësi dhe blegtori, apo veprimtari mbështetëse, si: grumbullim, magazinim dhe ruajtje të produkteve bujqësore dhe blegtorale, është 30 (tridhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse, me përjashtim të përpunimit ushqimor.

2.1.2 Në rastin e tjetërsimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën, kjo vlerë në shitje, për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme, do të krahasohet me çmimin për metër katror sipërfaqe, të përcaktuar në hartën e vlerave sipas aktit nënligjor në fuqi në datën e lidhjes së kontratës.

Nëse çmimi për metër katror sipërfaqe sipas kontratës së shitjes të tokës, është më i vogël se çmimi për metër katror sipërfaqe, të përcaktuar në hartën e vlerave sipas aktit nënligjor në fuqi në datën e lidhjes së kontratës, për efekt të llogaritjes së tatimit do të merren në konsideratë çmimet sipas hartës së vlerave në fuqi.

Shembull nr. 3 – Vlera në shitje e tjetërsimit të tokës me kontratë shitje	
Individi AA ka përfutur 20,000 m ² tokë bujqësore në zonën kadastrale 1271, Bashkia Divjakë, me ligjin nr. 7501, datë 19.7.1991 “Për tokën”, i ndryshuar, me AMTP-në e lëshuar në vitin 1994 (data në AMTP është 2.5.1994). Në kohën e marrjes së tokës, individi AA nuk ka paguar asnjë vlerë në blerje, pasi e ka marrë tokën pa pagesë në bazë të ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991. Në vitin 2024, ky person ia shet tokën blerësit BB me kontratën e shitblerjes datë 10.1.2024, me vlerën 7,280,000 lekë.	
Vlera në shitje	Për të përcaktuar vlerën në shitje të tokës bujqësore, krahasojmë çmimin e përcaktuar në hartën e vlerave sipas aktit nënligjor në fuqi në datën e lidhjes së kontratës me vlerën e shitjes të përcaktuar në kontratë. <i>Vlera e tokës bujqësore, sipas hartës së vlerave</i> $= 20\,000\text{ m}^2 \times 364\text{ lekë/m}^2 = 7,280,000\text{ lekë}$ <i>Duke qenë se vlera sipas hartës së vlerave është e barabartë me atë sipas kontratës së shitjes, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera sipas kontratës së shitjes 7,280,000 lekë (vlera në shitje).</i>
Vlera në blerje	Për të llogaritur çmimin minimal të blerjes së tokës, çmimi i shitjes për 364 lekë/ m ² , pjesëtohet me indeksin e inflacionit sipas vitit përkatës në aneksin nr. 1 bashkëngjitur këtij udhëzimi. Konkretisht, për vitin 1994 indeksi është 3.625. Atëherë, vlera në blerje e pasurisë prej 20 000 m ² është: $(20\,000\text{ m}^2 \times 364\text{ lekë/m}^2) : 3.625 = 2,008,276\text{ lekë}$

Tatimi i llogaritur	Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është: (vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 % (7,280,000 – 2,008,276) x 15 % = 790,759 lekë
---------------------	--

2.1.3 Në rast të shitjes njëkohësisht të tokës truall dhe ndërtesës brenda këtij trualli, për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor, do të llogariten veçmas vlera e detyrimit tatimor nga shitja e ndërtesës, dhe vlera e detyrimit tatimor të shitjes së tokës truall. Duke qenë se llogaritja e detyrimit tatimor bëhet më vete, vlera në shitje në këtë rast do të llogaritet më vete për ndërtesën dhe më vete për tokën truall, sipas parashikimeve të paragrafit 2.1.1 për çmimet e referencës për ndërtesat dhe paragrafit 2.1.2 për çmimet sipas hartës së vlerave për tokën.

2.2 Në rastet e shkëmbimit të pasurisë së paluajtshme, që ndodhin midis individëve si vlerë në shitje do të konsiderohet vlera e pronës që përfitohet nga procesi i shkëmbimit. Kjo vlerë në shitje e pronës, në rastin e ndërtesave do të jetë sipas çmimeve të referencës të parashikuara në paragrafin 2.1.1 dhe në rastin e përfitimit të tokës do të jetë sipas hartës së vlerave të përcaktuar në paragrafin 2.1.2.

2.3 Në rastet e trashëgimisë, dhurimit dhe heqjes dorë nga pasuria, si vlerë në shitje do të konsiderohet vlera më e madhe ndërmjet vlerës nominale dhe vlerës së tregut të pasurisë së paluajtshme.

Vlerë nominale e pasurisë së paluajtshme, do të konsiderohet vlera e fundit mbi të cilën është llogaritur tatim pranë organit përgjegjës për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Për ndërtesat në rast se nuk ka një vlerë mbi të cilin është paguar tatim, vlera nominale do të konsiderohet kosto e shfrytëzimit në vitin e regjistrimit të aktit në regjistrin kadastral.

Vlera e tregut do të konsiderohet vlera e pasurisë sipas çmimeve të referencës të parashikuara në paragrafin 2.1.1 për ndërtesat dhe në rastin e përfitimit të tokës do të jetë sipas hartës së vlerave sipas parashikimeve të paragrafit 2.1.2.

3. Vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme

3.1 Vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme, të përfituar me një transaksion (qoftë kontratë blerje, shkëmbim, trashëgimi, dhuratë, 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, atëherë 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 në akt tjetërsimi pasurie, i mundësohet noterëve gjatë kërkesës për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme nga organi kompetent për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme.

3.2 Në rastet kur nuk mund të përcaktojmë një vlerë në blerje sipas parashikimeve të paragrafit 3, atëherë vlera në blerje do të jetë si në vijim:

a) Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara në DVASHK, të cilat nuk kanë vlerë në blerje sipas parashikimeve të paragrafit 3, ose vlera e blerjes është e shprehur në monedha të tilla, si franga ari, apo napolona floriri, si dhe për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, për efekt të përcaktimit të tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë në blerje (vlera e zbritshme) do të merret kosto e shfrytëzimit për metër katrorë e përcaktuar nga akti nënligjor në fuqi për Entin Kombëtar të Banësive, në vitin e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme.

Nëse në rastet e trashëgimisë, dhuratave apo heqjes dorë për të cilat nuk ka qenë regjistruar vlerë e pronës, si vit për llogaritjen e kostove të shfrytëzimit do të merret data e regjistrimit të aktit.

Shembull nr. 4 – Vlera në blerje e ndërtesave të ndërtuara dhe të regjistruara në drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (DVASHK), të cilat nuk kanë vlerë në blerje
Individi AA, banues në Gjirokastrë, ka në pronësi një apartament banimi me sipërfaqe 120 m ² të përfituar me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe të regjistruar në DVASHK në vitin 1999. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 1999.

Në vitin 2024, individi AA ia shet apartamentin individit BB me vlerën 4 300 000 lekë.	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje të banesës, krahasojmë vlerën e shitjes sipas kontratës, me çmimet e referencës për banesat.</p> <p><i>*Meqenëse ky apartament është përfuturuar me anë të ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, dhe jemi në rastin e shitjes së parë, çmimi i referencës për metër katror është 50 (pesëdhjetë) për qind e çmimit të referencës së zonës.</i></p> <p><i>Vlera në shitje e apartamentit që do të shesë individi AA, sipas çmimeve të referencës (viti 2024) është:</i></p> $120 \text{ m}^2 \times 47,400 \text{ lekë/ m}^2 \times 50 \% = 2,844,000 \text{ lekë}$ <p><i>Duke qenë se vlera në shitje sipas kontratës është më e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën sipas kontratës së shitjes, pra 4,300,000 lekë (Vlera në shitje).</i></p>
Vlera në blerje	<p><i>Duke qenë se nuk mund të përcaktojmë një vlerë në blerje sipas dispozitave të paragrafit 3.1, atëherë për përcaktimin e vlerës në blerje bazohemi në dispozitat e paragrafit 3.2, germa "a". Pra, si vlerë në zbritje do të marrim vlerën sipas kostos së shfrytëzimit, përcaktuar nga EKB-ja për vitin në të cilin individi AA e ka regjistruar apartamentin në pronësinë e tij (viti 1999):</i></p> $120 \text{ m}^2 \times 35\,724 \text{ lekë/ m}^2 = 4,286,880 \text{ lekë}$
Tatimi i llogaritur	<p>Tatimi, që duhet të paguajë shitësi AA është:</p> $(vlera \text{ në shitje} - vlerën \text{ në blerje}) \times 15 \%$ $(4,300,000 - 4,286,880) \times 15 \% = 1,968 \text{ lekë}$

b) Për tokën, nëse nuk kemi një vlerë në blerje sipas parashikimeve të paragrafit 3, si vlerë në blerje do të merret vlera e llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është fituar pronësia (aneksi nr. 1 bashkëngjitur këtij udhëzimi të përbashkët).

3.3. Në rast se kontrata paraardhëse e blerjes është kryer në monedhë të huaj (dollarë, euro etj.) kryhet konvertimi në lekë me kursin e ditës në të cilën është kryer kjo blerje.

4. Tatimi i të ardhurave nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme në rastet e dhurimit, heqjes dorë dhe trashëgimisë

4.1 Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë nëpërmjet dhurimit dhe trashëgimisë, sipas dispozitave të kreut VI të ligjit nr. 29/2023, "Për tatimin mbi të ardhurat", të ndryshuar, ose heqjes dorë nga e drejta e pronësisë në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë, transaksioni konsiderohet i tatueshëm dhe për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor do të veprohet si në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë, tokë dhe ndërtesë, nëpërmjet aktit të shitjes.

Raporti i vlerësimit për pasurinë e dhuruar apo hequr dorë prej saj nuk është detyrues për t'u paraqitur në dokumentacionin për kalimin e të drejtës së pronësisë së paluajtshme nëpërmjet dhurimit, apo heqjes dorë. Vlera e pasurive e pasqyruar në këto raporte, si dhe në kontratat e dhurimit apo shkëmbimit, nuk është referuese për llogaritjen e fitimit kapital të realizuar.

4.2 Përjashtohen nga tatimi i të ardhurave nga tjetërsimi i pasurive të paluajtshme:

a) dhurimet dhe trashëgimia e përfutur nga/ose ndërmjet trashëgimtarëve ligjorë në radhë të parë dhe të dytë, sipas neneve 361 deri 363 të Kodit Civil, si dhe dhurimet dhe trashëgimia brenda lidhjes gjinore motër-vëlla;

b) dhurimet dhe trashëgimitë të marra përveç atyre të përcaktuara në shkronjën "a" deri në 5 000 000 lekë për tatimpagues për pasuritë e paluajtshme;

c) kalimi i së drejtës së pronësisë trashëgimtarëve ligjorë sipas neneve 361 deri 363 të Kodit Civil, përkatësisht nëpërmjet dhurimit dhe/ose heqjes dorë nga pasuria, kur prona rrjedh nga bashkëpronësia e detyrueshme e fituar në bazë të ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991, "Për tokën", i ndryshuar.

Shëmbull nr. 5 – Vlera në shitje e ndërtesave të dhuruara dhe vlera në blerje e ndërtesave të privatizuara

<p>Individi AA, Korçë, i dhuron djalit të xhaxhait, individit BB një apartament me sipërfaqe 220 m², me akt dhurimi të datës 15.01.2024.</p> <p>Individi AA e ka përfutuar këtë apartament nga privatizimi në vitin 1992, me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe e ka regjistruar në pronësi të tij pranë DVASHK-së në vitin 1999.</p>	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje të banesës, në rastet e dhurimit vlera në shitje është e barabartë me vlerën më të madhe ndërmjet vlerës sipas çmimeve të referencës dhe vlerës mbi të cilën dhuruesi ka paguar tatim për këtë pronë.</p> <p><i>*Meqenëse ky apartament është përfutuar me anë të ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, dhe jemi në rastin e shitjes së parë, çmimi i referencës për metër katror është 50 (pesëdhjetë) për qind e çmimit të referencës së zonës.</i></p> <p><i>Vlera në shitje e apartamentit, që do të dhurojë individi AA, sipas çmimeve të referencës (viti 2024) është:</i> $220 \text{ m}^2 \times (45,800 \text{ lekë/m}^2 \times 50\%) = 5,038,000 \text{ lekë}$</p> <p><i>Duke qenë se dhuratat ndaj kushërinjve nuk janë të përjashtuara (kreu VI, ligji 29/2023), dhe njëkohësisht vlera e pasurisë së paluajtshme është më e madhe se 5,000,000 lekë, atëherë për këtë pasuri do të llogaritet tatim. Meqenëse kjo pronë do të dhurohet, si vlerë në shitje do të jetë vlera sipas çmimit të referencës prej 5,038,000 lekë (Vlera në shitje).</i></p>
Vlera në blerje	<p>Vlera në blerje për apartamentin e përfutuar nga privatizimi me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe që shitet (dhurohet) për herë të parë, është e barabartë me vlerën sipas kosto të shfrytëzimit për m² të vitit në të cilin është regjistruar pasuria në DVASHK (kosto e vitit 1999). Kostoja e shfrytëzimit për qytetin e Korçës në vitin 1999 është 25,145 lekë/m².</p> <p>Atëherë, vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme është: $220 \text{ m}^2 \times 25,145 = 5,531,900 \text{ lekë}$</p>
Tatimi i llogaritur	<p><i>Tatimi që duhet të paguajë përfutuesi BB është:</i> $(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\%$ $(5,038,000 - 5,531,900) \times 15\% = 0 \text{ lekë}$</p> <p>Në këtë rast tatimi është 0 lekë duke qenë se vlera në shitje është më e vogël se vlera në blerje.</p>

Shembull nr. 6 – Vlera në shitje e ndërtesave të përfutuara nga heqja dorë

<p>Individët AA, BB dhe CC, me banim në qytetin e Kavajës, kanë në pronësi të tyre me nga 1/3 pjesë takuese secilit, një dyqan me sipërfaqe 90 m², të blerë në vitin 1995, me shumën gjithsej 900,000 lekë, shumë për të cilën është llogaritur dhe tatim. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 1992.</p> <p>Në datën 20.03.2024, individi AA kërkon përpara noterit që të heqë dorë nga pronësia e tij në këtë dyqan dhe për këtë qëllim do të lëshojë dhe deklaratën noteriale.</p> <p>Kjo pronë, nga e cila është hequr dorë përfitohet në mënyrë të barabartë nga dy bashkëpronarët e tjerë, individi BB dhe individi CC.</p> <p>Pjesa e pronës nga e cila hiqet dorë është 1/3 e dyqanit, pra $90 \text{ m}^2 : 3 = 30 \text{ m}^2$</p> <p>Sipërfaqja e pronës që përfitohet nga individi BB dhe individi CC është në mënyrë të barabartë, konkretisht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Individi BB dhe individi CC, përkatësisht secili përfiton sipërfaqen: $30 \text{ m}^2 : 2 = 15 \text{ m}^2$ <p>Duke qenë se e ardhura nga heqja dorë është e tatueshme, individët BB dhe CC, që përfitojnë pjesët takuese përkatësisht nga 15 m² nga heqja dorë, para se të fitojnë titullin e pronësisë, duhet të llogarisin tatimin.</p>	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje të dyqanit të pjesëve përfituese, përcaktojmë vlerën sipas çmimit të referencës së dyqanit për këto pjesë.</p> <p><i>* Meqenëse viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 1992, pra 31 vite të plota deri në datën e shitjes (20.03.2024), zbritja rezulton $1\% \times 31 \text{ vite} = 31\%$. Por, siç parashikohet në këtë udhëzim, kjo zbritje prej 1% e llogaritur për çdo vit të plotë nga fitimi i titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë, nuk duhet të jetë më e madhe se 30% e çmimit të referencës, në këtë rast çmimi i referencës do të zbritet me 30%.</i></p> <p><i>Vlera në shitje e pjesëve takuese të dyqanit që do të përfitojnë individët BB dhe CC, sipas çmimeve të referencës (viti 2024) është:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Individi BB</i> $15 \text{ m}^2 \times (51,000 \text{ lekë/m}^2 - 30\% \times 51,000 \text{ lekë/m}^2) \times 1.5 = 803,250 \text{ lekë}$ • <i>Individi CC</i> $15 \text{ m}^2 \times (51,000 \text{ lekë/m}^2 - 30\% \times 51,000 \text{ lekë/m}^2) \times 1.5 = 803,250 \text{ lekë}$

	<i>Si vlerë në shitje për llogaritjen e detyrimeve tatimore, do të konsiderohet vlera sipas çmimeve të referencës, pra 803,250 lekë do të jetë vlera në shitje për individin BB dhe po 803,250 lekë do të jetë vlera në shitje për individin CC.</i>
Vlera në blerje	<p>Vlera në blerje në këtë rast, duke qenë se dyqani është përfituar nga një kontratë blerje në vitin 1995, për shumën 900,000 lekë për të cilën është llogaritur tatim, për përcaktimin e pjesës takuese llogarisim si në vijim:</p> <p>Vlera në blerje për m² = (900,000 lekë/m²) / (90 m²) = 10,000 lekë m²</p> <ul style="list-style-type: none"> Vlera në blerje për individin BB = 15 m² * 10,000 lekë/m² = 150,000 lekë Vlera në blerje për individin CC = 15 m² * 10,000 lekë/m² = 150,000 lekë
Tatimi i llogaritur	<p><i>Tatimi, që duhet të paguajmë përfituesit nga një pronë nga e cila është hequr dorë është:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Individi BB <p>(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% (803,250 lekë – 150,000 lekë) x 15 % = 97,988 lekë</p> Individi CC <p>(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% (803,250 lekë – 150,000 lekë) x 15 % = 97,988 lekë</p>

4.3 Në rastin e shitjes së pasurisë së paluajtshme, tokë dhe/ose ndërtesë, të fituar me trashëgimi dhe vendime gjyqësore, si vlerë në blerje do të konsiderohet:

a) Kur ndërtesa dhe/ose toka kanë vlerë sipas akteve noteriale ose të rivlerësimit të regjistruar në DVASHK, para, gjatë ose pas regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera e ndërtesës dhe/ose tokës sipas këtyre akteve, të regjistruar në DVASHK.

Shembull nr. 7 – Vlera në blerje e ndërtesave të trashëguara, rivlerësuara	
<p>Tre vëllezërit AA, BB dhe CC, banues në Peshkopi, kanë në pronësi të tyre një apartament me sipërfaqe 120 m², të cilin e kanë përfituar me kontratën e shitblerjes, datë 20.05.2017, me vlerën 3,200,000 lekë. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2014.</p> <p>Në datën 05.04.2020, bashkëpronarët, duke përfituar nga ligji për rivlerësimin e pasurisë, bëjnë rivlerësimin e pasurisë së tyre në vlerën 4,800,000 lekë.</p> <p>Në vitin 2024, bashkëpronari AA vdes. Dy bashkëpronarët e tjerë nxjerrin dëshminë e trashëgimisë, të cilën e regjistrojnë po atë vit (2024) në DVASHK. (Trashëgimia ndërmjet vëllezërve sipas kreut VI, të ligjit 29/2023 është e përjashtuar nga llogaritja e tatimit të tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme.)</p> <p>Në vitin 2024, bashkëpronari BB kërkon t'ia shesë pjesën e tij në bashkëpronësi individit DD me kontratën e shitjes datë 23.01.2024, me vlerën 2,200,000 lekë.</p>	
Vlera në shitje	<p>Vlera në shitje e pjesës që do të shesë individi BB sipas çmimeve të referencës (viti 2024) është:</p> <p>Pjesa në bashkëpronësi e individit BB përbëhet nga:</p> <p>a. Sipërfaqja e përfituar me kontratën e shitblerjes: 1/3 pjesë e 120 m² = 40 m² Vlera në shitje sipas çmimeve të tregut të lirë është: 40 m² x (49,000 lekë/m² – 1% * 9 vite * 49,000 lekë/m²) = 1,783,600 lekë</p> <p>b. Sipërfaqja e përfituar nga dëshmia e trashëgimisë: 1/6 pjesë e 120 m² = 20 m² Vlera në shitje sipas çmimeve të tregut të lire është: 20 m² x (49,000 lekë/m² – 1% * 9 vite * 49,000 lekë/m²) = 891,800 lekë</p> <ul style="list-style-type: none"> Vlera totale në shitje është: 1,783,600 lekë + 891,800 lekë = 2,675,400 lekë <p>Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës është me e madhe se vlera në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje për llogaritjen e detyrimit tatimor marrim vlerën sipas çmimeve të referencës, pra vlerën 2,675,400 lekë.</p>
Vlera në blerje	<p>Duke qenë se veprimi i fundit për të cilën është paguar tatim, i regjistruar në kartelën e pasurisë është rivlerësimi i pronës atëherë si vlerë në blerje është vlera e rivlerësuar e pjesës së pronës që do të shesë bashkëpronari BB.</p> <p>Vlera e blerjes për m²:</p>

	$4,800,000 \text{ lekë} : 120 \text{ m}^2 = 40,000 \text{ lekë/m}^2$ Atëherë, vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme është: $40,000 \text{ lekë/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 2,400,000 \text{ lekë}$
Tatimi i llogaritur	Tatimi që duhet të paguajë shitësi BB është: (vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% $(2,675,400 \text{ lekë} - 2,400,000 \text{ lekë}) \times 15\% = 41,310 \text{ lekë}$

b) Kur ndërtesa nuk ka vlerë të regjistruar në blerje, si vlerë në blerje për pasurinë e paluajtshme ndërtesë, të fituar me trashëgimi, do të merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë.

Shembull nr. 8 – Vlera në blerje e ndërtesave të përfituara nga trashëgimia	
Individi AA, me banim në Fier, ka në pronësi të tij një ndërtesë banimi me sipërfaqe 98 m ² , pa vlerë të regjistruar në DVASHK, të fituar me dëshmi trashëgimie dhe e regjistruar kjo dëshmi në DVASHK në datën 15.8.2008. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2005. Individi AA kërkon ta shesë këtë pasuri individit BB me kontratën e shitjes datë 23.01.2024 me vlerën 5,000,000 lekë.	
Vlera në shitje	Për përcaktimin e vlerës në shitje do të krahasojmë çmimin e referencës në momentin e shitjes së apartamentit me vlerën në kontratën e shitjes: $98 \text{ m}^2 \times (53,100 \text{ lekë/m}^2 - 1\% \times 18 \text{ vite përdorimi} \times 53,100 \text{ lekë/m}^2)$ $= 4,267,116 \text{ lekë}$ Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e madhe se vlera sipas çmimeve referuese, si vlerë në shitje për llogaritjen e detyrimit tatimor, do të marrim vlerën në kontratën e shitjes, pra vlerën 5,000,000 lekë.
Vlera në blerje	Vlera në blerje është vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit 2008, vit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë, pra vlera 33,499 lekë/m ² Vlera e pasurisë së paluajtshme në blerje është: $98 \text{ m}^2 \times 33,499 \text{ lekë/m}^2 = 3,282,902 \text{ lekë}$
Tatimi i llogaritur	Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është: (vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% $(5,000,000 \text{ lekë} - 3,282,902 \text{ lekë}) \times 15\% = 257,565 \text{ lekë}$

c) Për pasurinë e paluajtshme tokë të fituar me trashëgimi, në rastet kur nuk kemi vlerë në blerje sipas parashikimeve të germës “a”, të paragrafit 4.3, si vlerë në blerje do të merret vlera e llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë (aneksi nr. 1, bashkëngjitur këtij udhëzimi të përbashkët).

Shembull nr. 9 – Vlera në blerje e tokës së përfituara nga trashëgimia	
Individi AA, me banim në njësinë administrative Qerret të rrethit Kavajë në qarkun Durrës, ka përfitur pasuri të paluajtshme tokë bujqësore me sipërfaqe 1 200 m ² , me akt trashëgimie të vitit 2009, të cilën e ka regjistruar në DVASHK në vitin 2010. Këtë sipërfaqe toke individi AA ia shet individit BB me kontratë shitblerje në datën 23.01.2024, me vlerë 427,200 lekë.	
Vlera në shitje	Për përcaktimin e vlerës në shitje, do të krahasojmë çmimin sipas hartës së vlerave në fuqi në momentin e shitjes së tokës, me vlerën në kontratën e shitjes. Vlera në shitjes sipas hartës së vlerave: $1,200 \text{ m}^2 \times 339 \text{ lekë/m}^2 = 406,800 \text{ lekë}$ Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës (hartës së vlerave) është më e vogël se vlera në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje marrim vlerën në kontratën e shitjes, pra vlerën 427,200 lekë.
Vlera në blerje	Vlera në blerje e tokës bujqësore për efekt të llogaritjes së tatimit, do të indeksohet me indeksin e vitit të aktit të përfitimit të pronësisë (indeksi i vitit 2009, që është 1.432): $1,200 \text{ m}^2 \times 339 \text{ lekë/m}^2 : 1.432 = 284,078.2 \text{ lekë}$
Tatimi i llogaritur	Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15% (427,200 – 284,078.2) x 15 % = 21,468 lekë
--

5. Tatimi i të ardhurave nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme në rastet e shkëmbimit

5.1 Rastet e shkëmbimeve të pasurisë së paluajtshme, që ndodhin midis individëve janë subjekt i tatimit mbi fitimin kapital të realizuar nga diferenca midis vlerave sipas çmimeve të referencës, të pronave që shkëmbehen.

Shembull nr. 10 – Tatimi i të ardhurave nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme në rastet e shkëmbimit	
<p>Individi AA banues në Tiranë, në rrugën “Komuna e Parisit” (zona fiskale 5/3), ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 140 m² (viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2017), të cilën e ka blerë me kontratë shitblerje në 17.05.2020, në shumën 12,000,000 lekë (tatimi i fundit i regjistruar për këtë pasuri është llogaritur mbi vlerën 12,000,000 lekë) dhe një dyqan me sipërfaqe 120 m² (viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2017), të cilin e ka blerë me kontratë shitblerje në vitin 7.09.2019, me vlerën 23,000,000 lekë (tatimi i fundit i regjistruar për këtë pasuri është i llogaritur mbi vlerën 23,000,000 lekë).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Këto dy pasuri, individi AA ka rënë dakord t'i shkëmbejë me një hotel 5-katësh në Librazhd, që është në pronësi të individit BB, me kontratë këmbimi të hartuar në zyrën e noterit në datë 25.02.2024. • Hoteli përbëhet nga një sipërfaqe hotelerie 4,000 m² (4 kate x 1,000 m²) dhe nga dyqane e restorante në katin e parë me sipërfaqe 1,200 m². <p>Individi BB e ka blerë hotelin nga privatizimi në 1.2.1993, me një vlerë 15,000,000 lekë (vlera e fundit për të cilën është llogaritur tatim) dhe viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 1993.</p>	
Vlerat e pasurisë që do shkëmbejë individi AA	<p>A. <i>Vlera e pasurive që do këmbëjë individi AA me çmimet referuese është:</i></p> <p>a) <i>Apartamenti në pronësi të individit AA:</i> $140 \text{ m}^2 \times (164,800 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 6 \text{ vite përdorim} * 164,800 \text{ lekë/m}^2) = 21,687,680 \text{ lekë}$</p> <p>b) <i>Dyqan në pronësi të individit AA:</i> $120 \text{ m}^2 \times (164,800 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 6 \text{ vite përdorim} * 164,800 \text{ lekë/m}^2) \times 2 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 37,178,880 \text{ lekë}$</p> <p><i>Vlera e pasurive, që do të shkëmbejë individi AA, sipas çmimeve referuese është:</i> $21,687,680 \text{ lekë} + 37,178,880 \text{ lekë} = 58,866,560 \text{ lekë}$</p> <p><i>Vlera 58,866,560 lekë është vlera totale e pasurisë sipas çmimeve të referencës që shkëmben individi AA dhe shërben si vlerë në shkëmbim.</i></p>
Vlerat e pasurisë që do shkëmbejë individi BB	<p>B. <i>Vlera e pasurive, që do shkëmbejë individi BB me çmimet referuese është:</i></p> <p>a) <i>Hoteleri:</i> $4,000 \text{ m}^2 \times (44,000 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 30 \text{ vite} * 44,000 \text{ lekë/m}^2) \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 184,800,000 \text{ lekë}$</p> <p>b) <i>Dyqane e restorante:</i> $1,200 \text{ m}^2 \times (44,000 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 30 \text{ vite} * 44,000 \text{ lekë/m}^2) \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 55,440,000 \text{ lekë}$</p> <p><i>Vlera e pasurive, që do të shkëmbejë individi BB, sipas çmimeve referuese është:</i> $184,800,000 \text{ lekë} + 55,440,000 \text{ lekë} = 240,200,000 \text{ lekë}$</p> <p><i>Vlera 240,200,000 lekë është vlera totale e pasurisë sipas çmimeve të referencës, që shkëmben individi BB dhe shërben si vlerë në shkëmbim.</i></p>
Tatimi i llogaritur	<p>Nëse do të ketë diferencë midis vlerave që shkëmbehen, kjo diferencë do të tatóhet. Në rastin konkret, vlera në shkëmbim e pasurisë që shkëmben individi BB (hotelit 5-katësh në Librazhd), është më e lartë se vlera në shkëmbim e pasurisë që shkëmben individi AA (dyqanit dhe apartamenti në Tiranë), prandaj kjo diferencë do tatóhet. Konkretisht, kjo diferencë, është: $240,200,000 \text{ lekë} - 58,866,560 \text{ lekë} = 181,333,440 \text{ lekë}$</p> <p>Mbi këtë diferencë llogaritet tatim, i cili paguhet nga individi që përfiton nga kontrata e shkëmbimit pasurinë e paluajtshme, e cila ka vlerë më të lartë sipas çmimeve referuese. Pra, në këtë rast, tatimi paguhet nga individi AA, i cili nëpërmjet shkëmbimit ka realizuar një fitim në vlerë prej 181,333,440 lekë. Vlera e tatimit është: $181,333,440 \text{ lekë} \times 15\% = 27,200,016 \text{ lekë}$</p>

5.2 Në rastet e shitjes së pasurisë së paluajtshme, që vjen nga një kontratë shkëmbimi për të cilën në momentin e shkëmbimit nuk është llogaritur dhe paguar tatim, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera sipas përcaktimeve të pikës 3, “Vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme”, e regjistruar në DVASHK për pasurinë e paluajtshme, që është përdorur për shkëmbim.

Shembull nr. 11 – Tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme që vjen nga një kontratë shkëmbimi, për të cilën në momentin e shkëmbimit nuk është llogaritur dhe paguar tatim	
<p>Individi BB, në Tiranë, në rrugën “Komuna e Parisit” (zona fiskale 5/3), ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 140 m² (viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2017), dhe një dyqan me sipërfaqe 120 m² (viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2017), të cilat i ka përfutuar nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, kontrata e shkëmbimit është e datës 25.02.2024 (shembulli 10). Në shkëmbim, Individi BB i ka dhënë individit AA një hotel 5-katësh në Librazhd, një sipërfaqe hotelerie 4,000 m² (4 kate x 1,000 m²) dhe nga dyqane e restorante në katin e parë me sipërfaqe 1,200 m². Individi BB e ka blerë këtë hotel nga privatizimi në 01.02.1993, me një vlerë 15,000,000 lekë (vlera e fundit për të cilën është llogaritur tatim) dhe viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 1993. Në vitin 2024, me kontratën e shitjes të datës 10.11.2024, individi BB ia shet apartamentin dhe dyqanin e tij individit CC me vlerën 50,000,000 lekë.</p>	
Vlera në shitje	<p><i>Krahasonjme vlerën në shitje të pasurive të paluajtshme sipas kontratës me vlerën sipas çmimeve të referencës të pasurive të paluajtshme pronave që po shiten. Vlera e pasurive që po shet individi AA, sipas çmimeve referuese është:</i></p> <p><i>a) Apartamenti:</i></p> $140 \text{ m}^2 \times (164,800 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 6 \text{ vite përdorim} * 164,800 \text{ lekë/m}^2) = 21,687,680 \text{ lekë}$ <p><i>b) Dyqani:</i></p> $120 \text{ m}^2 \times (164,800 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 6 \text{ vite përdorim} * 164,800 \text{ lekë/m}^2) \times 2 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 37,178,880 \text{ lekë}$ <p><i>Vlera e pasurive në shitje sipas çmimeve të referencës është:</i></p> $21,687,680 \text{ lekë} + 37,178,880 \text{ lekë} = 58,866,560 \text{ lekë}$ <p><i>Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e vogël se vlera sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje marrim vlerën sipas çmimeve të referencës, pra vlerën 58,866,560 lekë.</i></p>
Vlera në blerje	<p><i>Vlera në blerje do të jetë vlera në blerje e llogaritur sipas dispozitave të përaaktuara në pikën 3 të këtij udhëzimi, të llogaritur mbi pasurinë e paluajtshme, që është përdorur për shkëmbim.</i></p> <p><i>Konkretisht, pasuria e paluajtshme që individi BB, ka përdorur për shkëmbim është hoteli 5-katësh në Librazhd, të cilin e kishte blerë nga privatizimi në 1.2.1993, me një vlerë 15,000,000 lekë (vlera e fundit për të cilën është llogaritur tatim).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Vlera në blerje në këtë rast është 15,000,000 lekë.</i>
Tatimi i llogaritur	<p><i>Duke qenë se në momentin e shkëmbimit, individi BB nuk ka paguar tatim, atëherë tatimi që duhet të paguajë shitësi BB gjatë kësaj kontrate shitje është:</i></p> $(vlera \text{ në shitje} - vlerën \text{ në blerje}) \times 15\%$ $(58,866,560 \text{ lekë} - 15,000,000 \text{ lekë}) \times 15\% = 6,579,984 \text{ lekë}$

5.3 Në rastet e shitjes së pasurisë, që vjen nga një kontratë shkëmbimi për të cilën në momentin e shkëmbimit është llogaritur e paguar tatim, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera sipas përcaktimeve të pikës 3, “Vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme”, e regjistruar në DVASHK për pasurinë e paluajtshme që është përdorur për shkëmbim..

Shembull nr. 12 – Tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme që vjen nga një kontratë shkëmbimi, për të cilën në momentin e shkëmbimit është llogaritur dhe paguar tatim	
<p>Individi AA, ka në pronësi të tij një hotel 5-katësh në Librazhd me një sipërfaqe hotelerie 4,000 m² (4 kate x 1,000 m²) dhe nga dyqane e restorante në katin e parë me sipërfaqe 1,200 m², të cilin i ka përfutuar nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, kontrata e shkëmbimit është e datës 25.02.2024 (shembulli 10). Në shkëmbim, Individi AA i ka dhënë individit BB, një apartament me sipërfaqe 140 m², të cilin e ka blerë me kontratë shitblerje në</p>	

<p>17.05.2020, në shumën 12,000,000 lekë (tatimi i fundit i regjistruar për këtë pasuri është llogaritur mbi vlerën 12,000,000 lekë) dhe një dyqan me sipërfaqe 120 m², të cilin e ka pas blerë me kontratë shitblerje në vitin 7.09.2019, me vlerën 23,000,000 lekë (tatimi i fundit i regjistruar për këtë pasuri është i llogaritur mbi vlerën 23,000,000 lekë).</p> <ul style="list-style-type: none"> Në vitin 2024 me kontratën e shitjes së datës 09.12.2024, individi AA ia shet hotelin individit CC me vlerën 220,000,000 lekë. 	
Vlera në shitje	<p><i>Krabasojmë vlerën në shitje të pasurisë së paluajtshme sipas kontratës me vlerën sipas çmimeve të referencës të pasurisë së paluajtshme që po shitet. Vlera e pasurive që po shet individi AA me çmimet referuese është:</i></p> <p>a) <i>Hoteli:</i></p> $4,000 \text{ m}^2 \times (44,000 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 30 \text{ vite} * 44,000 \text{ lekë/m}^2) \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 184,800,000 \text{ lekë}$ <p>b) <i>Dyqane e restorante:</i></p> $1,200 \text{ m}^2 \times (44,000 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 30 \text{ vite} * 44,000 \text{ lekë/m}^2) \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 55,440,000 \text{ lekë}$ <p><i>Vlera e pasurive që po shet individi BB, sipas çmimeve referuese është:</i></p> $184,800,000 \text{ lekë} + 55,440,000 \text{ lekë} = 240,240,000 \text{ lekë}$ <p><i>Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e vogël se vlera sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje marrim vlerën sipas çmimeve të referencës, pra vlerën 240,240,000 lekë.</i></p>
Vlera në blerje	<p><i>Vlera në blerje do të jetë vlera në blerje e llogaritur sipas dispozitave të përcaktuara në pikën 3 të këtij udhëzimi, të llogaritur mbi pasurinë e paluajtshme që është përdorur për shkëmbim.</i></p> <p><i>Konkretisht, pasuria e paluajtshme që individi AA, ka përdorur për shkëmbim janë:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>apartament me sipërfaqe 140 m², të cilin e ka blerë me kontratë shitblerje në 17.05.2020, në shumën 12,000,000 lekë (tatimi i fundit i regjistruar për këtë pasuri është llogaritur mbi vlerën 12,000,000 lekë), si dbe</i> <i>një dyqan me sipërfaqe 120 m², të cilin e ka pas blerë me kontratë shitblerje në vitin 7.09.2019, me vlerën 23,000,000 lekë (tatimi i fundit i regjistruar për këtë pasuri është i llogaritur mbi vlerën 23,000,000 lekë).</i> <p><i>Vlera në blerje në këtë rast është:</i></p> $12,000,000 \text{ lekë} + 23,000,000 \text{ lekë} = 35,000,000 \text{ lekë.}$
Tatimi i llogaritur	<p><i>Tatimi i llogaritur për shitësin AA është:</i></p> $(vlera në shitje - vlerën në blerje) \times 15\%$ $(240,240,000 \text{ lekë} - 35,000,000 \text{ lekë}) \times 15\% = 30,786,000 \text{ lekë}$ <p><i>Por, duke qenë se gjatë shkëmbimit, individi AA ka paguar tatim për shkëmbimin në vlerën 2,720,602 lekë, nga tatimi i llogaritur në këtë kontratë shitje, do të zbritet edhe tatimi i paguar gjatë shkëmbimit.</i></p> <p><i>Tatimi që duhet të paguajë shitësi BB është:</i></p> $\text{Tatimi i llogaritur në shitje} - \text{tatimi i paguar në shkëmbim}$ $30,786,000 \text{ lekë} - 2,720,602 \text{ lekë} = 28,065,398 \text{ lekë}$

5.4 Nëse pasuria e paluajtshme tokë, që është përdorur për shkëmbim me pasurinë që shitet, nuk ka vlerë paraardhëse, atëherë si çmim në blerje do të merret çmimi i llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit në DVASHK.

6. Raste të veçanta për tatimin mbi të ardhurat personale, që rrjedhin nga tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme

6.1 Shitja e një pasurie të paluajtshme të përfutur nga një kontratë shkëmbimi truall me ndërtesë

6.1.1 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 e tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme të fituar nga shkëmbimi.

6.1.2 Në rastin e shitjes së një pasurie të paluajtshme të përfutur nga një kontratë shkëmbimi truall me ndërtesë, për të llogaritur fitimin kapital të realizuar, vlera në blerje dhe vlera në shitje përcaktohet si në vijim:

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 të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/shërbimit, përcaktohet bazuar në vlerën, që ka patur trualli i dhënë në transaksionin e fundit përpara shkëmbimit. Kur pronari i truallit, e ka përfituar këtë truall me një transaksion (qoftë kontratë blerje, shkëmbim, trashëgimi, dhurim, 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, i 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 paragrafit (i), si vlerë e truallit për metër katror të dhënë në këmbim të përfitimit të sipërfaqes së banimit ose tregtisë ose shërbimit do të konsiderohet vlera, sipas çmimeve për m² sipërfaqe trualli të dhënë siç parashikohet 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 dhe 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). Kontrata parashikon sipërfaqen në metër katror të pasurisë objekt të kontratës, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Kontrata shoqërohet me certifikatën e pronësisë/vërtetimin hipotekor, kartelën, hartë, planimetrinë (sipas rastit) 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. 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 shitje do të merret në konsideratë çmimi i referencës së zonës/qytetit.

Shembull nr. 13 – Fitimi kapital nga shitja e ndërtesave të përfituara nga një kontratë shkëmbimi truall me ndërtesë	
<p>Individi AA ka në pronësi të tij një apartament në qytetin e Beratit, me sipërfaqe 72 m² të cilin e ka përfituar nga një kontratë shkëmbimi truall me ndërtesë. Këtë apartament ja shet individit CC me kontratë shitje të datës 12.1.2024, me çmimin 3,700,000 lekë.</p> <ul style="list-style-type: none">Në lidhje me kontratën e shkëmbimit sqarojmë se individi AA e ka lidhur kontratën e sipërmarrjes me kompaninë e ndërtimit “BB sh.p.k” në datë 5.7.2014 dhe e ka regjistruar në DVASHK në datën 20.9.2016. Trualli objekt i kësaj kontrate ka një sipërfaqe prej 720 m² dhe ndodhet në qytetin e Beratit. Këtë truall, pronari i truallit e ka përfituar si trashëgimtar nga babai dhe nuk kemi as vlerë në blerje dhe as tatim të llogaritur më parë për këtë tokë.Në këmbim të këtij trualli, pronari i tokës ka përfituar 4 apartamente nga shoqëria ndërtuese me kontratë shkëmbimi dhe janë regjistruar në DVASHK në datën 20.09.2016. Apartamentet e ndërtuara kanë një sipërfaqe përkatësisht 56 m², 72 m², 74 m² dhe 86 m².	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje të banesës, krahasojmë vlerën e shitjes sipas kontratës, me çmimet e referencës për banesat.</p> <p><i>Vlera e apartamentit, sipas çmimeve të referencës është:</i></p> $72 \text{ m}^2 \times (41,400 \text{ lekë/ m}^2 - 1\% * 7 \text{ vite përdorimi} * 41,400 \text{ lekë/ m}^2)$ $= 2,772,144 \text{ lekë}$ <p><i>Duke qenë se vlera me çmimet e referencës është më e vogël se vlera e pasqyruar në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje do të merret vlera në kontratën e shitjes, pra vlera 3,700,000</i></p>

	lekë (vlera në shitje).
Vlera në blerje	<p><i>Si vlerë në blerje do të llogarisim vlerën, sipas çmimit të pjesës së truallit që i takon apartamentit prej 72 m² që shet individi AA.</i></p> <p><i>Vlera e truallit në datën 20.9.2016, kur është bërë regjistrimi në DVASHK-në i kontratës së këmbimit, ka qenë 4,183 lekë m². Pra, vlera totale e truallit ka qenë 720 m² x 4,183 lekë/m² = 3,011,760 lekë. Kjo vlerë truallit është këmbyer me: 56 m² + 72 m² + 74 m² + 86 m² = 288 m² sipërfaqe ndërtimi.</i></p> <p><i>Pra, për rrjedhojë vlera e 1 m² sipërfaqe ndërtimi të përfutur është:</i></p> $3,011,760 \text{ lekë} : 288 \text{ m}^2 = 10,457.5 \text{ lekë m}^2$ <p><i>Meqenëse individi AA shet vetëm 72 m², vlera që do të llogaritet si çmim blerjeje për këtë apartament do të jetë:</i></p> $10,457.5 \text{ lekë/m}^2 \times 72 \text{ m}^2 = 752,940 \text{ lekë}$
Tatimi i llogaritur	<p><i>Tatimi që dubet të paguajë shitësi AA është:</i></p> $(vlera \text{ në shitje} - vlerën \text{ në blerje}) \times 15 \%$ $(3,700,000 - 752,940) \times 15\% = 442,059 \text{ lekë}$

6.2 Shitja njëkohësisht e tokës truall dhe ndërtesë

Në rast të shitjes njëkohësisht të tokës truall dhe ndërtesës brenda këtij truall, për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor, do të llogariten veçmas vlera e detyrimit tatimor nga shitja e ndërtesës, dhe vlera e detyrimit tatimor të shitjes së tokës truall.

Në këtë rast, vlera në shitje dhe vlera në blerje do të llogariten më vete për ndërtesën dhe më vete për tokën truall, përkatësisht sipas parashikimeve të paragrafit 4 dhe paragrafit 5. të këtij udhëzimi.

Shembull nr. 14 – Vlera në shitje e tjetërsimit njëkohësisht të tokës truall dhe ndërtesës brenda këtij truall, me kontratë shitje	
<p>Një individ AA, banues në Pogradec, ka në pronësi të tij një banesë 2-katëshe, e cila është ngritur mbi një sipërfaqe toke prej 100 m², si dhe një sipërfaqe truallit të lirë 300 m², përreth kësaj ndërtesë, të përfutur në vitin 2007 me vendim të Komisionit të Kthimit të Pronave. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2004. Këtë pronë, individi AA ja shet blerësit BB me vlerën 7,500,000 lekë, me kontratën e shitjes datë 13.1.2024. *Në këtë rast detyrimi tatimor llogaritet si shumë e:</p> <ul style="list-style-type: none"> detyrimi tatimor të llogaritur për ndërtesën 200 m² (100 m² x 2 kate sipërfaqe ndërtimi), dhe detyrimi tatimor i llogaritur për sipërfaqen totale të truallit prej 300 m². 	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në blerje krahasojmë vlerën e pronës bazuar në çmimet referuese me vlerën në kontratën e shitjes.</p> <p><i>a. Vlera në shitje e ndërtesës:</i></p> <p>Duke qenë se në kontratën e shitjes vlera është përcaktuar për të gjithë pasurinë (truall + ndërtesë), për të përcaktuar vlerën e ndërtesës, nga vlera e përgjithshme e përcaktuar në kontratë zbresim vlerën e truallit sipas hartës së vlerave (400 m² truall x 220 lekë/m² = 88,000 lekë), pra vlera e ndërtesës sipas kontratës së shitjes është:</p> $7,500,000 - 98,400 = 7,401,600 \text{ lekë}$ <p>Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të referencës për vitin 2024 është:</p> $200 \text{ m}^2 \times (49,900 \text{ lekë/m}^2 - 1\% \times 19 \text{ vite} \times 49,900 \text{ lekë/m}^2) = 8,083,800 \text{ lekë}$ <p>Duke qenë se vlera e ndërtesës sipas çmimeve të referencës është me e madhe se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje për ndërtesën merret ajo sipas çmimit të referencës, pra vlera 8,083,800 lekë.</p> <p><i>b. Vlera në shitje e truallit</i></p> <p>Në këtë rast do të jetë çmimi i përcaktuar sipas hartës së vlerave të llogaritur më lart, i cili korrespondon dhe me vlerën në shitje të zbritur për truallin nga kontrata e shitjes.</p> $400 \text{ m}^2 \text{ truall} \times 220 \text{ lekë/m}^2 = 88,000 \text{ lekë}$
Vlera në blerje	Vlera në blerje, duke qenë se pasuria e paluajtshme nuk ka vlerë paraardhëse, do të merret:

	<p>a. <i>Vlera në blerje e ndërtesës:</i> Në lidhje me ndërtesën do të llogaritet vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit të regjistrimit të pronësisë mbi këtë pasuri të paluajtshme (kosto e vitit 2004): $200 \text{ m}^2 \times 29,166 \text{ lekë} = 5,833,200 \text{ lekë}$</p> <p>b. <i>Vlera në blerje e truallit</i> Në lidhje me truallin, duke qenë se trualli është përfituar sipas VKKP-së në vitin 2007, vlera në blerje është: $400 \text{ m}^2 \times 220 \text{ lekë/m}^2 : 1.514 \text{ (indeksi i vitit 2007)} = 58,124 \text{ lekë}$</p>
Tatimi i llogaritur	<p>Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:</p> <p>a. Tatimi llogaritur për ndërtesën $(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$ $(8,083,800 \text{ lekë} - 5,833,200 \text{ lekë}) \times 15 \% = 337,590 \text{ lekë}$</p> <p>b. Tatimi llogaritur për truallin $(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$ $(88,000 \text{ lekë} - 58,124 \text{ lekë}) \times 15 \% = 4,481 \text{ lekë}$</p> <ul style="list-style-type: none"> Detyrimi tatimor gjithsej është: (detyrimi tatimor për ndërtesën + detyrimi tatimor për truallin) $337,590 \text{ lekë} + 4,481 \text{ lekë} = 342,071 \text{ lekë}$

6.3 Shitja e pasurive të paluajtshme të përfituara nga Enti Kombëtar i Banesave

Enti Kombëtar i Banesave (EKB), të gjitha kontratat, që lidh me qytetarët për shitblerjen e banesave, i vlerëson dhe i shet me koston reale të të gjitha shpenzimeve direkte, që janë bërë për ndërtimin e apartamentit. Vlerësimi i apartamentit, që i dorëzon qytetari EKB-së, bëhet duke shumëzuar sipërfaqen e shfrytëzimit të apartamentit me koston e shfrytëzimit, të vitit kur është marrë në dorëzim banesa e re e ndërtuar nga EKB-ja me fonde shtetërore, në të cilën është trajtuar qytetari që e dorëzon këtë apartament.

Shembull nr. 15 – Vlera në blerje e ndërtesave të përfituara nga EKB, kundrejt një shume dhe prone	
<p>Qytetari AA, banues në Divjakë, në vitin 2016 merr nga EKB-ja një apartament dy dhoma dhe një kuzhinë me sipërfaqe 110 m². Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2015. Qytetari në kontratën e shitjes së bërë me EKB-në në datën 20.5.2016, i ka dorëzuar EKB një apartament një dhomë dhe një kuzhinë me sipërfaqe 60 m², si dhe detyrohet t'i shlyejë EKB edhe shumën 2,200,000 lekë. Qytetari AA, në datën 15.1.2024, ia shet apartamentin me sipërfaqe 110 m² qytetarit BB me kontratë shitje me vlerën 7,000,000 lekë.</p>	
Vlera në shitje	<p>Për të përcaktuar vlerën në shitje, krahasojmë çmimin e referencës së apartamentit me vlerën në kontratën e shitjes: <i>Llogarisim vlerën në shitje me çmimin referues:</i> $110 \text{ m}^2 \times (40,100 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 8 \text{ vite përdorimi} * 40,100 \text{ lekë/m}^2)$ $= 4,058,120 \text{ lekë}$</p> <p><i>Duke qenë se vlera sipas kontratës së shitjes është më e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera sipas kontratës së shitjes 7,000,000 lekë (vlera në shitje).</i></p>
Vlera në blerje	<p>Për të llogaritur çmimin e blerjes së apartamentit, në këtë rast llogaritet shuma e paguar ndaj EKB-së si dhe vlera e apartamentit të dhënë në këmbim duke u bazuar në koston e shfrytëzimit të vitit në të cilin është marrë në dorëzim banesa e re e ndërtuar nga EKB-ja (kosto e vitit 2016). $60 \text{ m}^2 \times 37,983 \text{ lekë/m}^2 = 2,278,980 \text{ lekë}$</p> <p><i>Vlera në blerje është:</i> $2,278,980 \text{ lekë} + 2,200,000 \text{ lekë} = 4,478,980 \text{ lekë}$</p>
Tatimi i llogaritur	<p>Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është: $(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \%$ $(7,000,000 - 4,478,980) \times 15 \% = 378,153 \text{ lekë}$</p>

Shembull nr. 16 – Vlera në blerje e ndërtesave të përfituara falas nga EKB	
<p>Individi AA, me banim në Lezhë, i persekutuar politik, me kontratën e shitblerjes, datë 23.2.2002, ka përfituar falas nga EKB-ja një banesë me sipërfaqe 98 m², të cilën e ka regjistruar në DVASHK në vitin 2008. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2001. Në datën 17.1.2024, individi AA nënshkruan një kontratë shitblerje me individin BB, të cilit i shet shtëpinë me vlerën 5,700,000</p>	

lekë.	
Vlera në shitje	Për të përcaktuar vlerën në shitje, krahasojmë çmimin e referencës së apartamentit me vlerës në kontratën e shitjes: <i>Llogarisim vlerën në shitje me çmimin referues:</i> $98 \text{ m}^2 \times (56,000 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 22 \text{ vite përdorimi} * 56,000 \text{ lekë/m}^2)$ $= 4,280,640 \text{ lekë}$ <i>Duke qenë se vlera sipas kontratës së shitjes është më e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera sipas kontratës së shitjes 5,700,000 lekë (vlera në shitje).</i>
Vlera në blerje	<i>Vlera në blerje për banesën, e cila nuk ka vlerë të përcaktuar në blerje (pasi është marrë falas), është e barabartë me vlerën sipas kostos së vitit në të cilin është regjistruar pasuria në DVASHK (kosto e vitit 2008):</i> $98 \text{ m}^2 \times 33,745 \text{ lekë/m}^2 = 3,307,010 \text{ lekë}$
Tatimi i llogarituar	Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është: (vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 % $(5,700,000 \text{ lekë} - 3,307,010 \text{ lekë}) \times 15\% = 358,949 \text{ lekë}$

Shembull nr. 17 – Vlera në blerje e ndërtesave të përfituara nga EKB-ja me statusin e të pastrehut	
Enti Kombëtar i Banesave (EKB) në qytetin e Bilishtit, në vitin 2015 i shet individit AA një banesë me sipërfaqe 98 m ² me kontratë shitblerjeje datë 11.7.2015. Viti i fitimit të titullit të pronësisë së kësaj prone për herë të parë është viti 2014. Në kontratë thuhet se vlera e apartamentit sipas shpenzimeve të EKB-së ka kushtuar 1,800,000 lekë. Duke qenë se individit AA, thuhet në kontratë, ka statusin si i pastrehë, nga vlera e apartamentit do t'i falen 30% e shumës, pra 540,000 lekë, dhe vlera përfundimtare, që duhet të shlyejë individit AA për EKB është 1,260,000 lekë. Individit AA, në vitin 2024, vendos ta shesë apartamentin e tij dhe me kontratën e shitblerjes datë 22.04.2024, këtë apartament ia shet individit BB në vlerën 3,430,000 lekë.	
Vlera në shitje	Për të përcaktuar vlerën në shitje, krahasojmë çmimin e referencës së apartamentit me vlerës në kontratën e shitjes: <i>Llogarisim vlerën në shitje me çmimin referues:</i> $98 \text{ m}^2 \times (35,000 \text{ lekë/m}^2 - 1\% * 9 \text{ vite përdorimi} * 35,000 \text{ lekë/m}^2)$ $= 3,121,300 \text{ lekë}$ <i>Duke qenë se vlera sipas kontratës së shitjes është më e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera sipas kontratës së shitjes 3,430,000 lekë (vlera në shitje).</i>
Vlera në blerje	<i>Vlera në blerje për banesën e blerë nga EKB-ja me kontratën e shitjes së datës 11.7.2010, është vlera që ka paguar në fakt individit AA, pas faljes 30 % të bërë, pra vlera 1,260,000 lekë.</i>
Tatimi i llogarituar	Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është: (vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 % $(3,430,000 \text{ lekë} - 1,260,000 \text{ lekë}) \times 15\% = 325,500 \text{ lekë}$

6.4 Shitja e detyruar e pasurive të paluajtshme nga personat juridikë publikë apo subjekte të barazuar me ta (zyrë përmbarimi)

Nuk i nënshtrohen dispozitave të këtij udhëzimi rastet e shitjes së detyruar të pasurive të paluajtshme nga personat juridikë publikë apo subjekte të barazuar me ta (zyrë përmbarimi), kur procedura e shitjes është e parashikuar në akte ligjore e nënligjore.

Shembull nr. 18 – Shitja e detyruar e pasurive të paluajtshme nga personat juridikë publikë apo subjekte të barazuar me ta (zyrë përmbarimi)	
Individit AA ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 89 m ² , të cilin e ka vënë në hipotekë bankare për kredinë e marrë nga banka “Zeta” në shumën 1,000,000 lekë. Individit AA, huamarrës në bankë, nuk shlyen dot kredinë e cila në dhjetor të vitit 2014 ka arritur shumën 3,500,000 lekë. Banka, nëpërmjet një vendimi gjykate të datës 5.1.2024 ka nxjerrë në ankand apartamentin e debitorit AA. Nëpërmjet ankandit banka ia shet pasurinë individit BB për shumën 4,000,000 lekë, nga të cilat 3,500,000 lekë i arkëton në llogari të saj dhe 500,000 lekë ia kthen debitorit AA.	
Shitje e përjashtuar	<i>Shitja e bërë me ankand nga banka të apartamentit të individit AA, nuk është subjekt i tatimit mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë.</i>

6.5 Pjesëtimi i pasurisë në bashkëpronësi është objekt i tatimit, sipas këtij udhëzimi, vetëm në rastet kur plotësohen një nga këto dy kushte:

a) nga ndarja në natyrë e pasurisë krijohet pabarazi e pjesëve, sipas kuptimit të nenit 207 të Kodit Civil; dhe

b) vlera e kompensimit të pjesëve ideale pas pjesëtimit, për bashkëpronarët që nuk marrin pjesë në natyrë nga pasuria, është më e madhe se vlera e këtyre pjesëve ideale në kohën e krijimit të bashkëpronësisë.

6.6 Rastet e shitjes/dhurim/shkëmbim apo heqjes dorë të pasurive të paluajtshme nga personat juridik sipas përcaktimeve të kreut II të Kodit Civil nuk janë objekt i dispozitave të këtij udhëzimi.

6.7 Aktmarrëveshjet e ndërmjetësimit sipas parashikimeve të ligjit nr. 10385/2011, “Për ndërmjetësimin në zgjidhjen e mosmarrëveshjeve”, të ndryshuar, për kalimin mbi të drejtën e pronësisë të pasurive të paluajtshme midis individëve, i nënshtrohen dispozitave të këtij udhëzimi.

KAPITULLI III PAGESA E TATIMIT TË KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË

1. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë paguhet nga individ i që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Vetëm në rastet e trashëgimisë dhurimit dhe heqjes dorë, ky tatim paguhet nga individ i që përfiton të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme.

2. Drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (DVASHK) llogarisin dhe arkëtojnë detyrimin tatimor përkatës, sipas procedurave të përcaktuara në ligj dhe në këtë udhëzim. Pagesa e detyrimit tatimor bëhet para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme, në DVASHK, në përputhje me aktet ligjore. DVASHK-të, mbledhin tatimin e tjetërsimit të kalimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme dhe e derdhin atë brenda datës 20 të muajit pasardhës në llogarinë e organit tatimor.

3. Brenda datës 20 të çdo muaji pasardhës, DVASHK-të dërgojnë në Drejtorinë Rajonale Tatimore evidencën (manuale ose elektronike), e cila përmbledh emrin e individit tatimpagues si dhe shumën e llogaritur të tatimit mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë.

4. Në rastet e shitjes me rezervë të pronës, të parashikuar nga nenet 746–749 të Kodit Civil, tatimi i kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme paguhet në momentin kur paguhet kësti i fundit sipas çmimit të kontratës (plotësimi i kushtit), vërtetuar kjo me deklaratë noteriale midis palëve, përjashtimisht nëse palët kërkojnë me vullnetin e tyre kalimin e pronësisë në momentin e nënshkrimit të kontratës (pa u plotësuar kushtet), tatimi paguhet në momentin e paraqitjes së aktit për regjistrim në ASHK, pavarësisht se kur është parashikuar pagimi i kështit të fundit.

KAPITULLI IV DISPOZITA TË FUNDIT

1. Me hyrjen në fuqi të këtij udhëzimi, shfuqizohet udhëzimi nr. 29, datë 30.07.2018, “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme”, i ndryshuar.

2. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi me fillimin e efekteve të ligjit nr. 29/2023, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar.

MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË

Ervin Mete

DREJTOR I PËRGJITHSHËM I AGJENCISË SHETËRORE TË KADASTRËS

ANEKSI NR. 1

Indeksimi i çmimit të tokës bujqësore me inflacionin mesatar vjetor

Vitet	Inflacioni mesatar	Koeficient i ndërmjetëm	Indekset 2011
1989			
1990	1.8	1.0183	37.817
1991	104.5	2.0450	18.492
1992	236.6	3.3656	5.494
1993	30.9	1.3089	4.198
1994	15.8	1.1580	3.625
1995*	6.0	1.0601	3.419
1996	12.8	1.1276	3.032
1997	32.9	1.3294	2.281
1998	21.6	1.2163	1.875
1999	0.4	1.0040	1.868
2000	0.1	1.0005	1.867
2001	3.1	1.0313	1.810
2002	5.2	1.0522	1.720
2003	2.4	1.0237	1.680
2004	2.9	1.0287	1.634
2005	2.4	1.0237	1.596
2006	2.4	1.0237	1.559
2007	2.9	1.0294	1.514
2008	3.4	1.0336	1.465
2009	2.3	1.0228	1.432
2010	3.6	1.0356	1.383
2011	3.5	1.0345	1.337
2012	2.0	1.0204	1.310
2013	1.9	1.0194	1.285
2014	1.6	1.0163	1.265
2015	1.9	1.0188	1.241
2016	1.3	1.0128	1.226
2017	2.0	1.0201	1.202
2018	2.0	1.0203	1.178
2019	1.4	1.0141	1.161
2020	1.6	1.0162	1.143
2021	2.0	1.0203	1.120
2022	6.7	1.0672	1.049
2023**	4.9	1.0495	1.000

Shënim.

* Për vitet 1995–1990 është përdorur norma e inflacionit të fund-vitit, në mungesë të të dhënave për normën mesatare të inflacionit.

** Për vitin 2023 është përdorur norma e inflacionit vjetore mesatare e janar–tetor 2023 (rifreskimi i fundit i këtyre indekseve është kryer më 6, dhjetor 2023).