



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KUVENDI

Komisioni për Ekonominë dhe Financat

Tiranë, më __.12.2019

Dokument parlamentar

(Komision përgjegjës)

R A P O R T

MBI PROJEKTLIGJIN “PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË SË PALUAJTSHME”

I. Hyrje

Komisioni për Ekonominë dhe Financat, në cilësinë e komisionit përgjegjës, në mbledhjet e datës 11/12/2019 dhe 13.12.2019, mori në shqyrtim projektligjin “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme”, bazuar në nenet 32-38 të Rregullores së Kuvendit.

Për shqyrtimin e këtij projektligji u caktua relator Z. Anastas Angjeli.

Në cilësinë e propozuesit prezantimi i projektligjin u bë Z. Arben Ahmetaj.

Gjithashtu si përfaqësues të Qeverisë ishin të pranishëm Z. Elton Haxhi Zv. Ministër i Financave dhe Ekonomisë dhe përfaqësues të tjerë të lartë të kësaj ministrie.

II. Baza ligjore Kushtetuese

Projektligji është propozim i një deputet në mbështetje në neneve 81 pika 1, të Kushtetutës dhe është hartuar në përputhje me nenin 68 të Rregullores së Kuvendit të Shqipërisë.

Projektligji bazohet në nenet 78, 83 pika 1, të Kushtetutës dhe miratimi i tij i nënshtrohet rregullit të përgjithshëm për sa i përket shumicës.

III. Qëllimi dhe përmbajtja e projektligjit

Qëllimi

Qëllimi i projektligjit “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme” është dhënia e mundësisë individëve që kanë regjistruar pronat e tyre për të bërë rivlerësimin e banesës duke mundësuar kështu që brenda një kohe të kufizuar, të lehtësohen individët që vlera e pasurive të paluajtshme të cilëve, ka akoma vlerën historike dhe ka nevojë të rivlerësohet në vlerën e tregut, nga një barrë e mundshme fiskale në të ardhmen. Projektligji do të shërbejë si një instrument për të realizuar që brenda një kohe të shkurtër dhe me kosto mjaft të ulët për individët, të mundësohet rivlerësimi i pasurive të paluajtshme të tyre, dhe nxitja e tregut të pasurive të paluajtshme.

Përmbajtja

Projektligji përbëhet nga 4 nene.

- Në nenin 1, të projektligjit, parashikohen gama e individëve që përfitojnë nga ky projektligj, rregullat e përgjithshme për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme për individët, strukturat kompetente për të bërë rivlerësimin si dhe mënyrën e përllogaritjes së tatimit.
- Neni 2, ka përcaktuar se si subjekte përfituese nga skema e rivlerësimit të i pasurive të paluajtshme do të jenë edhe individët të cilët janë në proces legalizimi dhe regjistrimi të pasurisë dhe individët që kanë kontrata sipërmarrje dhe jetojnë në pallate ende të pa legalizuara.
- Neni 3 parashikon detyrimin e ministrit të Drejtësisë dhe ministrit të Financave dhe Ekonomisë, për nxjerrjen e një udhëzimi të përbashkët për të përcaktuar procedurën që shoqëron procesin, duke përfshirë aplikimin, nxjerrjen e formularëve standard, dhe do të përfshijë edhe tarifën e kryerjes së këtij shërbimi nga ASHK-ja.
- Neni 4 përcakton vlefshmërinë e këtij akti nga hyrja në fuqi e tij e deri më 30 gusht 2020

IV. Efektet financiare

Ky projektligj pritet të ketë efekte financiare në të ardhurat e buxhetit të shtetit për vitin buxhetor 2020, të cilat nuk janë saktësisht të matshme.

Në këtë analizë konsideroj faktin se procesi i rivlerësimit të pasurisë është mundësuar edhe në vitin 2013, për 95 mijë pasuri, me nivel taksimi 1 % prej të cilit u gjeneruan në buxhetin e

shtetit 4 miliard lekë, si edhe ne vitin 2016 për 63 mijë pasuri me nivel taksimi me 2% prej të cilit u gjeneruan në buxhetin e shtetit 5,1 miliard lekë.

Nga të dhënat e siguruara nga Agjensia Shtetërore e Kadastrës për vitin 2019, vlerësohet që procesit të rivlerësimit ti nënështrohen rreth 50 mijë banesa dhe të ardhurat nga tatimi mbi rivlerësimin e pasurive, me përafërsi, vlerësohen të jenë plus 6 miliard lekë bruto me tarifë tatimi 3%. Ndërkohë, si rezultat i procesit të rivlerësimit, do të reduktohen të ardhurat nga tatimi mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për periudhën e rivlerësimit dhe më tej. Ky efekt në uljen e të ardhurave nga ky tatim do të ishte -2 miliard lekë. Pra efekti neto në të ardhurat e buxhetit të shtetit do të ishte $6-2=4$ miliard lekë.

V. Shqyrtimi i projektligjit në komision.

Relatori i Komisionit, në fjalën e tij, shpjegoi se, projektligji, “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme”, është një iniciative nga e cila do të mund të përfitojnë të gjithë individët, të cilët kanë në pronësi, pasuri të paluajtshme si dhe individëve të cilët janë në proces legalizimi dhe regjistrimi të pasurisë apo kanë lidhur kontrata sipërmarrjeje dhe vazhdojnë të jetojnë në pallate në proces legalizimi.

Gjatë periudhës nga hyrja në fuqi e ligjit, deri më 30 gusht 2020, këto individë do të bëjnë rivlerësimin e kësaj pasurie me vlerën e tregut, rivlerësim i cili mund të kryhet nga ekspertë të licencuar për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme ose nga zyrat vendore të Agjensisë Shtetërore të Kadastrës

Miratimi i këtij projektligji do të ketë efekte të drejtpërdrejta në nxitjen dhe formalizimin me vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme. Nisur edhe nga përvoja ndër vite, rivlerësimi i pasurisë së paluajtshme ka përbërë një ndër aktet ligjore më me interes për qytetarët, duke sjellë një rritje të konsiderueshme të këtyre rivlerësimeve, shoqëruar edhe me regjistrime të shumë transaksioneve pranë Agjensisë Shtetërore të Kadastrës.

Propozimi i këtij projektligji ka për qëllim t’u ofrojë edhe njëherë qytetarëve mundësinë e rivlerësimit të pasurive të paluajtshme deri më 30 qershor 2020.

Deputeti propozues njëherësh edhe Kryetari i Komisionit për Ekonominë dhe Financat shpjegoi për komisionin se projektligji ka parashikuar gamën e individëve që përfitojnë nga ky projektligj, rregullat e përgjithshme për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme për individët, strukturat kompetente që mund të jenë ekspert të licensuar apo Agjensia Shtetërore e Kadastrës (ASHK). Si subjekte përfituese nga skema e rivlerësimit të pasurive të paluajtshme do të jenë edhe individët të cilët janë në proces legalizimi dhe regjistrimi të pasurisë dhe individët që kanë kontrata sipërmarrjeje dhe jetojnë në pallate ende të pa legalizuara.

Gjithashtu Z. Ahmetaj shpjegoi për komisionin se përmes kësaj iniciative vlerësohet që procesit të rivlerësimit ti nënështrohen rreth 50 mijë banesa dhe të ardhurat nga tatimi mbi rivlerësimin e pasurive, me përafërsi, vlerësohen të jenë plus 6 miliard lekë bruto me tarifë

tatimi 3%. Ndërkohë, si rezultat i procesit të rivlerësimit, do të reduktohen të ardhurat nga tatimi mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për periudhën e rivlerësimit dhe më tej. Ky efekt në uljen e të ardhurave nga ky tatim do të ishte -2 miliard lekë. Pra efekti neto në të ardhurat e buxhetit të shtetit do të ishte 6-2= 4 miliard lekë.

Përfaqësuesit e Ministrisë së financave dhe Ekonomisë dakortësuan iniciativën.

Gjatë shqyrtimit në projektligjit, anëtarët e komisionit propozuan që tatimi që paguhet për regjistrimin banesave të rivlerësuar i propozuar sipas projektligjit, nga 3% e bazës së tatueshme të ulet në 2%. Kësisoj do të vihet më mirë në ndihmë qytetarëve që dëshirojnë të bëjnë rivlerësimin e banesave të tyre dhe mund të stimulohet shtimi i numrit të qytetarëve që do të nënshtrohet procesit të rivlerësimit.

Komisioni për Ekonominë dhe Financat, mori në shqyrtim gjithashtu edhe rekomandimet e bëra nga Komisioni për Çështjet Ligjore, Administratën Publike dhe të Drejtat e Njeriut si dhe vlerësoi të drejtë dhe marrjen në konsideratë të rekomandimeve të këtij komisioni si më poshtë:

- a. Afati i parashikuar për kryerjen e rivlerësimit të pasurive të paluajtshme me vlerën e tregut rekomandohet të zgjatet edhe me një muaj deri në datën **30 Shtator 2020**. Kjo duke marrë në konsideratë faktin që gjatë periudhës së verës kërkesat e individëve që kanë interes për rivlerësim të pasurisë se tyre pësojnë një trend rritës për shkak edhe të ardhjes së emigrantëve në vend.
- b. Të vlerësohet mundësia e përfshirjes në fushën e zbatimit të këtij ligji edhe të personave juridik, me kushtin e respektimit të parashikimit të bërë nga neni 22 i ligjit nr.8438/1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, i ndryshuar, sipas të cilit në rastin kur bëhet rivlerësim i aktiveve të veprimtarisë nuk lejohet të llogaritet amortizimi për shumën e rivlerësuar.
- c. Në lidhje me pikën 8 rekomandohet të vlerësohet mundësia që norma e tatimit që parashikohet të paguhet për regjistrimin e rivlerësimit të ulet nga 3 përqind në 2 përqind e bazës së tatueshme.
- d. Reformulimin e neneve 2 dhe 3 të projektligjit me këtë përmbajtje:

“Neni 2

Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme në proces regjistrimi

Objekt i këtij ligji është edhe rivlerësimi i pasurive të paluajtshme që janë në proces regjistrimi duke përfshirë edhe pasuritë e legalizuara në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Procedurat e rivlerësimit dhe pagesës për rastet e parashikuara në këtë nen, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”

*“Neni 3
Aktet nënligjore*

Ngarkohet ministri përgjegjës për financat, dhe Drejtori i Përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për nxjerrjen e udhëzimit të përbashkët për procedurat e zbatimit të këtij ligji dhe për përcaktimin e tarifës së kryerjes së shërbimeve të parashikuara nga ky ligj nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda 30 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji”

Komisioni nuk dakortësoi rekomandimin e Komisioni për Çështjet Ligjore, Administratën Publike dhe të Drejtat e Njeriut, për të zëvendësuar në të gjithë përmbajtjen e nenit termin “individ”, me termin “person fizik”. Kjo për faktin se në sistemin fiskal “personi fizik” është një person i regjistruar dhe që paguan taksa. Projektligji nuk ka për qëllim rivlerësimin e pasurive të paluajtshme për këtë fashë subjektesh, por për individët pra për personat natyrorë.

Në përfundim Komisioni për Ekonominë dhe Financat, duke vlerësuar se përmes këtij projektligji lehtësohen individët vlere të pasurive të paluajtshme të cilëve, ka akoma vlerën historike dhe ka nevojë të rivlerësohet në vlerën e tregut, nga një barrë e mundshme fiskale në të ardhmen, me votat pro të shumicës së gjithë anëtarëve të pranishmëve e miratoi projektligjin në parim, nen për nen dhe në tërësi me ndryshimet e mëposhtme:

- Në nenin 1 të projektligjit bëhen këto ndryshime:
 - Në pikën 1 afati “30 Gusht 2020”, zëvendësohet me afatin “30 Shtator 2020”.
 - Në pikën 8 përcaktimi “rivlerësimi është 3%” bëhet “rivlerësimi është 2%”.
- Neni 2, riformulohet me këtë përmbajtje:

*“Neni 2
Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme në proces regjistrimi*

Objekt i këtij ligji është edhe rivlerësimi i pasurive të paluajtshme që janë në proces regjistrimi duke përfshirë edhe pasuritë e legalizuara në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Procedurat e rivlerësimit dhe pagesës për rastet e parashikuara në këtë nen, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”

- Pas nenit 2 shtohet një nen i ri, që merr numrin 3 me këtë përmbajtje:

Neni 3

Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme për personat juridikë

1. Personat juridikë, të cilët kanë të regjistruar në pasqyrat e tyre financiare pasuri të paluajtshme me vlerë më të vogël se ajo e tregut, kanë të drejtë të bëjnë, brenda periudhës së zbatimit të këtij ligji, rivlerësimin me vlerën e tregut të këtyre pasurive.

2. Rivlerësimi me vlerën e tregut bëhet nga ekspertë të pavarur, të licencuar për vlerësimin e pasurisë.

3. Diferenca ndërmjet vlerës që rezulton nga rivlerësimi, me vlerën kontabël të pasurisë, reflektohet në pasqyrat financiare të vitit 2020.

4. Personat juridikë, për këtë rivlerësim, paguajnë 5 % të diferencës ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës kontabël të regjistruar, për pasuritë e paluajtshme. Për qëllime të zbatimit të këtij neni, personi juridik mban një kartelë të pasurisë së paluajtshme, ku evidenton vlerën përkatëse të pasurisë së paluajtshme që nga momenti i njohjes fillestare të aktivitetit dhe tatimit përkatës, të paguar sipas legjislacionit në fuqi. Diferenca ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës kontabël të regjistruar, nuk është objekt amortizimi për qëllime tatimore.

- Neni 3 i projektligjit, bëhet neni 4 dhe riformulohet me këtë përmbajtje:

*“Neni 4
Aktet nënligjore*

Ngarkohet ministri përgjegjës për financat, dhe Drejtori i Përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për nxjerrjen e udhëzimit të përbashkët për procedurat e zbatimit të këtij ligji dhe për përcaktimin e tarifës së kryerjes së shërbimeve të parashikuara nga ky ligj nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda 30 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji”

- Neni 4 i projektligjit bëhet neni 5, dhe afati “30 Gusht 2020”, zëvendësohet me afatin “30 Shtator 2020”.

RELATOR

Anastas ANGJELI

KRYETAR

Arben AHMETAJ