

RELACION

PËR

PROJEKTLIGJIN “PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË SË PALUAJTSHME”

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektligji “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme” propozohet në mbështetje të neneve 78, 83, pika 1, dhe 155, të Kushtetutës.

Ky projektligj synon të krijojë një kuadër ligjor për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme të individëve dhe personave juridikë, duke ofruar një instrument për përshtatjen e vlerës së pronave të tyre me atë të tregut, në kushtet kur çmimet e pasurive të paluajtshme janë në rritje. Periudha e zbatimit të këtij projektligji propozohet nga data 1 janar 2026 deri më 31 mars 2027, ku afati maksimal i dorëzimit të kërkesës për rivlerësimin e pasurisë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës është deri më 31 dhjetor 2026.

Qëllimi i projektligjit është të sigurojë një proces efikas, transparent dhe me kosto të ulët për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme, duke përmirësuar saktësinë dhe transparencën e regjistrave të pasurive, si dhe duke nxitur zhvillimin e tregut të pasurive të paluajtshme. Ky rivlerësim është i nevojshëm për shkak dhe të rishikimit të çmimeve mesatare referuese të banesave, të cilat po përafrohen me çmimet reale të tregut. Përmes këtij procesi, pritet të rriten të ardhurat tatimore dhe të garantohet një trajtim më i drejtë fiskal mbi pasuritë e paluajtshme.

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

Ky projektligj nuk është parashikuar në programin analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2025.

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

Miratimi i këtij projektligji pritet të ketë efekte të drejtpërdrejta në formalizimin e tregut të pasurive të paluajtshme dhe përafrimin e regjistrimeve të këtyre pasurive me vlerat reale të tregut. Ky proces do të ndikojë pozitivisht jo vetëm në rritjen e transparencës, por edhe në krijimin e një baze më të saktë për qëllime fiskale dhe planifikim urban.

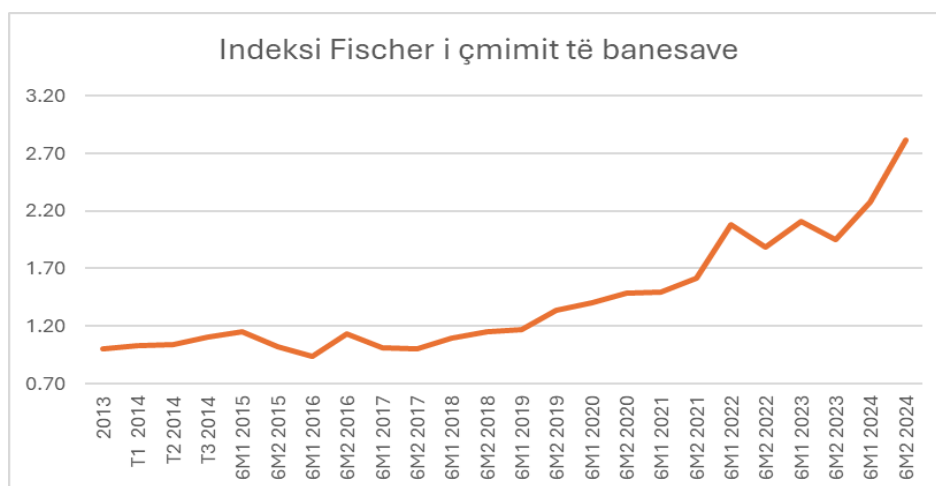
Rishikimi i çmimeve mesatare referuese të banesave të Bashkisë Tiranë dhe propozimi i çmimeve të reja referuese për të gjitha zonat e tjera, duke i përafruar gradualisht me çmimet reale të tregut, është një ndër faktorët kryesorë, që nxit propozimin e këtij projektligji. Ky ndryshim kërkon përshtatjen e vlerës së pasurive të paluajtshme në regjistrat zyrtarë, për të shmangur diferencat e mëdha midis vlerave të regjistruara dhe të atyre reale, duke siguruar kështu një trajtim më të drejtë e të qëndrueshëm fiskal për pronarët.

Përvoja e mëparshme nga aplikimi i ligjeve të ngjashme ka treguar se ekziston një interes i lartë nga qytetarët për të përfituar nga mundësia e rivlerësimit të pasurisë, çka është reflektuar në rritjen e ndjeshme të numrit të aplikimeve dhe të transaksioneve të regjistruara pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Të dhëna më të detajuara pasqyrohen në tabelën e mëposhtme:

Periudha e rivlerësimit	Nr. aplikimesh	Norma tatimore	Tatimi i paguar
			<i>Mijë lekë</i>
2011-2013	95.681	1%	3,988,771
2016-2017	64.686	2%	5,693,000
2020-2022	94.298	3%	13,866,548
Total	254.665		23,548,319

Ndërkohë, të dhënat nga Banka e Shqipërisë tregojnë se çmimet e banesave, në rang vendi, kanë shënuar rritje të konsiderueshme. Vetëm në gjashtëmujorin e parë të vitit 2024, indeksi *Fischer* i çmimit të banesave u rrit me 16.9%, ndërsa në gjashtëmujorin e dytë me 23.6%. Kjo tendencë rritëse, krahasuar me periudhën e fundit të rivlerësimeve në vitin 2022, e bën të domosdoshëm një përditësim të vlerës së pasurive të paluajtshme, në përputhje me realitetin e tregut.

Për të dhëna më të detajuara, në grafikun e mëposhtëm pasqyrohet ecuria e indeksit *Fischer* të çmimeve të banesave në rang vendi.



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar, Banka e Shqipërisë

Për më tepër, rivlerësimi me çmimet e përafërta me tregun është një mekanizëm, që ndihmon në uljen e informalitetit në transaksionet e pasurive të paluajtshme, duke e bërë të vështirë deklarimin fiktiv të vlerave më të ulëta gjatë shitblerjeve, një problem i vazhdueshëm në praktikë.

Për sa më lart, propozimi i këtij projektligji ka për qëllim t'u ofrojë qytetarëve edhe një herë mundësinë për të kryer rivlerësimin e pasurive të paluajtshme në një afat të kufizuar, nga data 1 janar 2026 deri më 31 dhjetor 2026. Zgjedhja e këtij afati është bërë duke pasur parasysh balancën midis kohës së mjaftueshme, për informimin dhe përgatitjen e qytetarëve, dhe nevojës për të ruajtur karakterin e përkohshëm të masës, në mënyrë që të mos deformohet funksioni normal i tregut.

Ky projektligj do të ketë gjithashtu ndikim pozitiv në të ardhurat e buxhetit të shtetit përmes rritjes së të ardhurave nga tatimi mbi rivlerësimin, i cili propozohet të jetë në normën 5%, pa pasur nevojë për ndryshime të normave tatimore ekzistuese. Kjo e bën atë një instrument efikas e të qëndrueshëm për politikën fiskale.

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

Projektligji është hartuar duke u mbështetur në nenet 78, 83, pika 1, dhe 155, të Kushtetutës.

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

Projektligji nuk synon përafrimin me ndonjë *acquis* të Bashkimit Evropian.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji përbëhet nga 4 nene, të cilat parashikojnë, si më poshtë vijon:

Neni 1 parashikon rregullat e përgjithshme për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme për individët, si dhe llogaritjen e tatimit lidhur me këtë proces.

Neni 2 parashikon të drejtën e personave juridikë për të rivlerësuar pasuritë e tyre të paluajtshme me vlerën e tregut, nëse këto pasuri janë të regjistruara me një vlerë më të ulët në pasqyrat financiare. Rivlerësimi kryhet nga ekspertë të licencuar dhe mbi diferencën e vlerës paguhet një tatim prej 5%, pa e përfshirë këtë diferencë në amortizimin tatimor.

Neni 3 parashikon nxjerrjen e një udhëzimi të përbashkët të ministrit përgjegjës për financat dhe drejtorit të përgjithshëm të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, mbi llogaritjen e bazës së tatueshme, paraqitjen dhe administrimin e kërkesës për rivlerësim, pagesën e tatimit të rivlerësimit, rregullat dhe procedurat për pasqyrimin e rivlerësimit të pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, pagesën e të ardhurave nga tatimi i rivlerësimit në buxhetin e shtetit, si dhe për përcaktimin e tarifës së kryerjes së këtij shërbimi nga ASHK-ja.

Neni 4 përmban parashikimin ligjor për hyrjen në fuqi të ligjit dhe afatin për shtrirjen e efekteve të tij.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E KËTIJ PROJEKTAKTI

Për zbatimin e këtij projektligji ngarkohen Ministria e Financave dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

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

Ky projektligj është hartuar nga Ministria e Financave.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Ky projektligj parashikohet të sjellë efekte financiare pozitive në buxhetin e shtetit, të cilat nuk mund të vlerësohen në këtë moment.

KËSHILLI I MINISTRAVE