



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E FINANCAVE

QENDRA E TRAJNIMIT TË ADMINISTRATËS TATIMORE DHE DOGANORE

STUDIM

ANALIZË MBI TAKSËN E PASURISË SË PALUAJTSHME (NDËRTESAT)

DHE

PRAKTIKA E DISA VENDEVE EUROPIANE

**KY STUDIM U PËRGATIT NGA QENDRA E TRAJNIMIT TË
ADMINISTRATËS TATIMORE DHE DOGANORE**

Tabela e Përmbajtjes

I. HYRJE	4
II. SISTEMI I TAKSAVE VENDORE DHE POZICIONI I TAKSËS MBI NDËRTESAT.	5
III. PËRGJEGJËSITË INSTITUCIONALE LIDHUR ME TAKSËN MBI NDËRTESAT ..	5
IV. ÇËSHTJE JURIDIKE DHE FISKALE	6
1. Ndryshimet e ligjit.....	6
2. Përplasjet ligjore.....	6
V. NATYRA JURIDIKE E TAKSËS DHE DALLIMI NGA TATIMET (ÇËSHTJE FISKALE).....	9
1. Detyrimi për të deklaruar "Përdorimin" (Dilema e Pronësisë).....	10
2. Parimi "Vlera më e lartë" (Cenimi i parashikueshmërisë)	10
3. Delegimi i mbledhjes së informacionit.....	10
4. Çështje konceptuale	11
VI. PROBLEMET KRYESORE NË ZBATIM	11
1. Mungesa e njoftimit, efektet prapavepruese	11
2. Detyrimi për Njoftim të Shkruar (Pavarësisht e-Albania)	13
3. Adresa e Deklaruar.....	13
4. Pëlqimi për Komunikim Elektronik	14
5. Çështje të lidhura me e-albania, pëlqimi i nënkuptuar.....	14
6. Rivlerësimi dhe efektet e tij	15
7. Problemi i përdorimit të pasurisë	15
8. Periodiciteti i njoftimit.	15
VII. BAZA E TATUESHME DHE VLERËSIMI.....	17
1. Konflikti i Kompetencës (Kush e vlerëson vlerën?)	17
2. "Hendeku" të Korrigjimi i të Dhënave (Neni 22/5, pika ç)	17
3. Agjenti si "Njoftues i Detyruar" (Neni 22/5, pika 2).....	17
4. Renditja e Propozuar (Logjika që mungon)	17
VIII. Praktika e disa vendeve Europiane	18
ITALI	18
AUSTRI	24
IX. PROJEKTLIGJI	28
1. Kalendar i Zbatimit dhe Periudha Kalimtare (Neni 32).....	28
2. Baza e Taksës dhe shkallët e reja proporcionale (Nenet 7, 12).....	28

3. Politika Sociale: Zbritja për Banesën e Parë (Neni 8 & Shtojca 1).....	29
4. Arkitektura Institucionale dhe Administrimi (Nenet 13, 14 & 17)	29
5. Përjashtimet (Neni 10)	29
6. Masat Shtrënguese dhe Vjelja me Forcë (Nenet 21 & 25).....	30
7. Kuadri Ligjor dhe Shfuqizimet (Neni 39).....	30
8. Kompetencat.....	30
a. Neni 7 – Përcaktimi i Vlerës së Pasurisë dhe Metodologjia e Vlerësimit	30
b. Neni 10 – Kushtet dhe Procedurat për Përjashtimet nga Taksa	30
c. Neni 13 – Organizimi i Drejtorisë së Përgjithshme të Taksës së Pasurisë (DPTP).....	31
ç. Neni 14 – Rregullat për Regjistrin Kombëtar të Pasurive (Kadastra Fiskale).....	31
d. Neni 17 – Procedurat e Bashkëpunimit dhe Evidentimit në Terren	31
dh. Nenet Kalimtare (Nenet 34 & 35) – Menaxhimi i Fazës së Tranzicionit.....	31
e. Përmbledhje e Natyrës së Kompetencave.....	32
Përmbledhje e Ndryshimit të Kursit.....	33
1. Kalimi nga Çmimet Statike në Modelim Masiv	33
2. Burimi dhe Vërtetësia e të Dhënave	34
3. Amortizimi dhe Koeficientët Korrigjues	34
4. Trajtimi i Tokës (Parcelave) dhe Ndërtesave pa Titull Pronësie	34
5. Presioni mbi Procesin e Apelimit	34
a. Përcaktimi i Subjektit Taksapagues (Kush paguan?)	34
b. Evidentimi në Terren dhe Regjistrimi në Kadastrën Fiskale.....	35
c. Si do të llogaritet vlerat për objektet informale?	35
ç. Risku Operacional dhe Juridik për Bashkitë.....	35
1. Vendet që taksojnë Poseduesin/Shfrytëzuesit (Pavarësisht titullit të pronësisë)	36
2. Vendet që përdorin Vlerësimin Masiv të Tregut.....	36
Ku ndryshon sfida e Shqipërisë me këto vende?	37
X. KONKLUZIONE	40
BIBLIOGRAFIA.....	42

I. HYRJE

Qëllimi i këtij studimi është analiza e sistemit të taksave vendore, me fokus të veçantë mbi taksën e pasurisë së paluajtshme (ndërtesat), mënyrën e administrimit të saj, si dhe problematikat juridike dhe praktike që lindin nga zbatimi i kuadrit ligjor në fuqi.

Analiza mbështetet në kuadrin ligjor dhe nënligjor përkatës, duke përfshirë ligjin për taksat vendore, ligjin për financat e vetëqeverisjes vendore, ligjin për procedurat tatimore, aktet nënligjore që rregullojnë metodologjinë e vlerësimit dhe administrimin e kësaj takse, si dhe praktikën e disa vendeve Europiane (Itali, Austri apo Greqi, etj) identifikimin e ngjashmërisë, mospërputhjet, fushat e nevojshme për marrje eksperience.

Konkretisht, si bazë për këtë studim shërbyen:

- LIGJ Nr. 9632, datë 30.10.2006 PËR SISTEMIN E TAKSAVE VENDORE, i ndryshuar
- LIGJ Nr. 9920, datë 19.5.2008 PËR PROCEDURAT TATIMORE NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË, i ndryshuar
- VKM 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 KRITEREVE DHE RREGULLAVE PËR VLERËSIMIN ALTERNATIV TË DETYRIMIT TË TAKSËS, i ndryshuar
- VKM Nr. 56, datë 28.1.2026 PËR KRIJIMIN E BAZËS SË TË DHËNAVE SHTETËRORE “REGJISTRI QENDROR I BAZËS SË TË DHËNAVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME (KADASTRA FISKALE)”
- UDHËZIM Nr.24, datë 2.9.2008 PËR PROCEDURAT TATIMORE NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË, i ndryshuar
- UDHËZIM I PËRBASHKËT Nr. 17, datë 20.6.2022 PËR PËRCAKTIMIN E UNIFORMITETIT MINIMAL TË STANDARDEVE PROCEDURALE PËR MBLEDHJEN E DETYRIMEVE TË TAKSAVE E TARIFAVE VENDORE
- URDHËR I PËRBASHKËT Nr. 234, datë 10.9. 2018 PËR SHKËMBIMIN E INFORMACIONIT MBI PASURITË E PALUAJTSHME TË REGJISTRUARA DHE TJETËRSIMIN E TYRE
- MANUAL MBI PARASHIKIMET LIGJORE DHE NËNLIJORE PËR TAKSËN MBI PASURINË E PALUAJTSHME
- VENDIM Nr. 158 Nr. 158, datë 26.12.2019, i KËSHILLIT BASHKIAK TIRANË I NDRYSHUAR
- PRAKTIKA E DISA VENDEVE EUROPIANE
- PROJEKTLIGJI 2026

II. SISTEMI I TAKSAVE VENDORE DHE POZICIONI I TAKSËS MBI NDËRTESAT

Ndër taksat kryesore vendore, një rol qëndror zë taksa mbi ndërtesat, e cila përfaqëson një nga burimet më të rëndësishme të të ardhurave vendore.

Kjo taksë karakterizohet nga disa elemente thelbësore:

- është taksë reale, e lidhur me vetë pasurinë;
- lidhet drejtpërdrejt me të dhënat e regjistrit kadastral;
- administrohet nga njësia e vetëqeverisjes vendore;
- ka natyrë vjetore;
- baza e taksës është vlera e ndërtesës, që llogaritet në përputhje me metodologjinë dhe procedurat e përcaktuara me VKM;
- në bazë të vjetërsisë së ndërtesës, me VKM mund të specifikohen nënkategori përkatëse;

Shkalla e taksës mbi ndërtesat, aplikohet si përqindje e bazës së taksës:

- a) 0,05% për ndërtesën që përdoret, shfrytëzohet për banim;
- b) 0,2% për ndërtesën që përdoret, shfrytëzohet për veprimtari ekonomike;
- c) 30% e shkallës së taksës përkatëse për të gjithë sipërfaqen ndërtimore, për të cilën zhvilluesi është pajisur me leje ndërtimi dhe nuk ka arritur ta përfundojë atë sipas afatit të përcaktuar në aktin e miratimit të kërkesës për leje ndërtimi.

III. PËRGJEGJËSITË INSTITUCIONALE LIDHUR ME TAKSËN MBI NDËRTESAT

1. Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë:

- a) menaxhon regjistrin qendror të bazës së të dhënave të pasurive të paluajtshme (Kadastra Fiskale);
- b) udhëheq, nga pikëpamja metodologjike, në lidhje me administrimin e taksës mbi pasuritë e paluajtshme;
- c) vlerëson vlerën e pasurisë së paluajtshme për ndërtesat me metodat e përcaktuara me VKM, si dhe detyrimin për taksën e pasurisë ndërtesë. KM vendos kritere dhe rregulla në lidhje me procedurat dhe elementet që përdoren për vlerësimin alternativ të detyrimit të taksës.

2. **Njësia e vetëqeverisjes vendore** është autoriteti përgjegjës për administrimin e taksës mbi ndërtesat nën juridiksionin e saj, përmes ushtrimit të funksioneve të mëposhtme:

- a) mbledhjen dhe menaxhimin e informacioneve mbi ndërtesën për qëllime fiskale;
- b) përditësimin e të dhënave të regjistrit qendror të bazës së të dhënave të pasurive të paluajtshme (Kadastra Fiskale);
- c) mbledhjen me forcë të detyrimeve të taksës mbi ndërtesën;
- ç) korrigjimin e të dhënave në lidhje me llogaritjen e taksës, në rastet e saktësimit të

informacionit për sipërfaqen, vendndodhjen zonale, çmimet e tregut etj.;
d) shqyrtimin e ankimit administrativ të taksapaguesve.

IV. ÇËSHTJE JURIDIKE DHE FISKALE

1. Ndryshimet e ligjit

Ligji nr. 9632, datë 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore” Ligji nr. 9632/2006) ka mbi **24** ndryshime (përfshirë ligje, akte normative dhe vendime të Gjykatës Kushtetuese) në rreth 20 vite, ky ligj është një shembull tipik i asaj që quhet "legjislacion në lëvizje". Megjithatë Numri i lartë i ndryshimeve nuk është gjithmonë negativ; ai tregon edhe përpjekjet për t'u përshtatur me realitete të reja si:

- Reforma Administrative Territoriale (2014)
- Decentralizimi
- Emergjencat (2019 tërmeti dhe 2020 pandemia COVID-19)
- Kalimi nga Taksa Fikse tek Taksa mbi Vlerën

2. Përplasjet ligjore

A) Ligji nr. 9632/2006-Kodi Civil

Ligji nr. 9632/2006, i ndryshuar, përcakton se “Pasuri e paluajtshme” janë trualli, toka bujqësore dhe ndërtesat mbi dhe nën tokë, sipas përcaktimit të Kodit Civil dhe legjislacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Ndërkohë Kodi Civil ka përcaktuar në Nenin 144 se “Sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Regjistrohen edhe ato sende të luajtshme, për të cilat kërkohet shprehimisht nga ligji.

Nderkohe taksës mbi ndërtesat i nënshtrohen të gjithë personat fizikë ose juridikë, vendas ose të huaj, pronarë apo përdorues të pasurive të mësipërme, në territorin e Republikës së Shqipërisë, pavarësisht nga niveli i shfrytëzimit të këtyre pasurive. Bëjnë përjashtim rastet kur në ligj parashikohet ndryshe. Detyrimin për taksën mbi pasurinë e paluajtshme e ka, sipas rastit, pronari ose bashkëpronari, sipas pjesës që zotëron, apo përdoruesi i pasurisë së paluajtshme, për pasuritë që nuk janë të pajisura me dokumente pronësie.

A bien ndesh këto përcaktime me njëra tjetrën sidomos sa i përket pjesës së taksimit të pasurive që nuk janë të pajisura me dokumente pronësie?

Në pamje të parë, duket sikur ka një përplasje: Kodi Civil kërkon regjistrim për të njohur të drejtat reale, ndërsa Ligji për Taksat Vendore kërkon taksën edhe për ato që nuk janë të regjistruara. Megjithatë, në logjikën juridike shqiptare, këto dy përcaktime nuk bien ndesh, por plotësojnë qëllime të ndryshme.

1. Qëllimi i Ligjit

Kodi Civil (Neni 144), ka për qëllim **sigurinë juridike**. Ai thotë se për të gëzuar mbrojtje të plotë, për të shitur apo trashëguar një pronë, ajo duhet të regjistrohet. Regjistrimi provon kush është pronari legjitim.

Ligji Nr. 9632/2006 (Taksimi), ka për qëllim **financimin publik**. Parimi këtu është: *"Nëse ti shfrytëzon një pasuri dhe nxjerr dobi prej saj, ti duhet të kontribuosh në shërbimet publike të bashkisë"*. Shteti takson shfrytëzimin e pasurisë, jo domosdoshmërisht certifikatën e pronësisë.

2. Koncepti i "Përdoruesit" si Subjekt Takse

Ligji i taksave vendore e zgjidh "përplasjen" duke futur termin **"përdorues"**. Nëse një person ka ndërtuar pa leje ose posedon një tokë pa dokumente (në proces legalizimi ose regjistrimi fillestar), ai nuk është "pronar" sipas Kodit Civil, por është "përdorues" sipas Ligjit Fiskal.

Nëse shteti do të taksonte vetëm pronarët me certifikatë, do të krijohej një **pabarazi fiskale**: dikush që ka vilë me letra do të paguante taksa, ndërsa dikush me vilë pa letra (ende në proces legalizimi) do të ishte i përjashtuar. Kjo do të stimulonte mosregjistrimin e pronave.

3. Rreziku

Si e vërteton Bashkia që "X", është përdorues nëse nuk ka dokumente? Kjo shpesh bëhet përmes vetëdeklarimit ose proceseve të terrenit (ortofoto, regjistrimi fillestar), që ndonjëherë mund të jenë arbitrare.

Pagesa e taksës nga një "përdorues pa dokumente" **nuk i jep atij automatikisht titullin e pronësisë**. Ky është një gabim që bëjnë shumë qytetarë. Ata mendojnë: *"Meqë kam 10 vjet që paguaj taksën e pasurisë në bashki, prona është imja"*. Ligjërisht, pagesa e taksës është vetëm përmbushje detyrimi, nuk është provë pronësie para Kodit Civil.

Nuk ka përplasje ligjore, por ka një ndarje funksionesh. Shteti nuk dëshiron që "informaliteti" në dokumente të shërbejë si "strehë fiskale" për të mos paguar taksa. Pra, ti mund të mos jesh pronar për Kodin Civil (nuk e shet dot pronën), por je "pronar" për arkën e shtetit (duhet të paguash taksën).

Ligji Procedurave Tatimore nr. 9920/2008, neni 6, përcakton:

"1. Detyrimi tatimor lind kur personi realizon të ardhura, kur bëhet pronar i një pasurie apo kryen pagesa, të cilat janë objekt i tatimit, sipas legjislacionit tatimor.

2. Detyrimi tatimor lind edhe kur personi realizon të ardhura, kryen pagesa, në formë të jashtëligjshme, apo bëhet zotërues i një sendi, në formë të jashtëligjshme. Kur personi bëhet zotërues i një sendi në formë të jashtëligjshme, ky detyrim përlllogaritet për të gjithë periudhën në të cilën personi ka gëzuar frytet e kësaj pasurie.

3. Detyrimi tatimor përfshin tatimin, kamatëvonesat, si dhe gjobat, për rastet e parashikuara nga ky ligj.

4. Detyrimi tatimor për individë të vdekur ose shoqëri të likuiduara përcaktohet si më poshtë:

a) në rastin e një personi të vdekur, detyrimi tatimor pushon në datën e vdekjes dhe

trashëgimtarët ligjorë, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil, janë përgjegjës për llogaritjen dhe pagesën e tatimeve të këtij personi;

b) në rastin e një personi juridik të likuiduar, detyrimi tatimor pushon në datën e likuidimit dhe likuidatori ose përfaqësuesi, i caktuar ligjërisht, në përputhje me ligjin për tregtarët dhe shoqëritë tregtare, është përgjegjës për llogaritjen dhe pagesën e tatimit të këtij personi.

5. Detyrimet tatimore llogariten dhe paguhen në monedhë kombëtare, përveç rasteve kur me ligj parashikohet ndryshe.

Ky nen është pika e lidhjes më të rëndësishme mes gjithë debatit tonë për "poseduesin" dhe "pronarin pa dokumente". Ai shpjegon pse shteti ka të drejtë të të kërkojë para edhe kur ti nuk ke certifikatë pronësie."

Neni 6/2 thotë se detyrimi lind edhe kur bëhesh zotërues i një sendi në forma të jashtëligjshme dhe kjo i jep bazë ligjore Bashkisë të të taksojë për një ndërtesë pa leje ose të palegalizuar. Shteti thotë: *"Nuk më intereson nëse e ke me letër apo pa letër, ti po e gëzon këtë pasuri, prandaj duhet të paguash taksën".*

b) Ligji nr. 9632/2006-VKM 132/2018

Sipas Kushtetutës së Shqipërisë (Neni 155), taksat, tatimet dhe detyrimet financiare caktohen vetëm me ligj. Ligjvënësi (Kuvendi) mund të delegojë te Këshilli i Ministrave vetëm hollësitë teknike, por jo elementet thelbësore.

Duke ju referuar nenit 2, "Metodologjia për përcaktimin e vlerës së taksueshme të pasurisë së paluajtshme "ndërtesa" të VKM 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 (VKM 132/2018) shihet qartë se si VKM-ja ka krijuar një mekanizëm autonom taksimi, i cili jo vetëm që e anashkalon certifikatën e pronësisë, por vendos rregulla që në drejtën administrative quhen "disproporcionale".

1. Parimi "Cili çmim është më i lartë" (Diskriminimi Fiskal)

VKM-ja thotë në pikat 1.1, 1.2 dhe 1.3: *"si vlerë e bazës së taksës do të merret vlera më e lartë".*

Faktikisht, Ligji i Taksave Vendore i ka dhënë kompetencë VKM-së të përcaktojë *metodologjinë*, por nuk i ka dhënë të drejtën të vendosë parimin e "vlerës më të lartë në çdo rast". Ky parim dëmton taksapaguesin dhe bie ndesh me parimin e sigurisë juridike. Shteti duhet të ketë një vlerë zyrtare, jo të zgjedhë "çfarë t'i pëlqejë arkës së shtetit" mes vetëdeklarimit, transaksionit apo çmimit referencë.

2. Legalizimi i "Vetëvlerësimit" nga Bashkia (Gjyqtar dhe Palë)

Në pikën 2, VKM-ja i jep të drejtë Bashkive që, nëse nuk kanë informacion zyrtar, të bëjnë vetëvlerësimin mbi sipërfaqen e verifikuar në terren.

Praktikisht, kjo i jep administratës pushtet diskreticional të pakufizuar. Nëse Bashkia vjen në terren, mat një ndërtesë (ndoshta edhe pa leje) dhe e fut në "Kadastrën Fiskale", ajo po krijon një fakt juridik që nuk ekziston në Regjistrin e Pasurive (ASHK).

Kjo bie ndesh me Nenin 144 të Kodit Civil, sepse VKM-ja po i jep Bashkisë pushtetin të "krijojë" pasuri të paluajtshme në regjistrat e saj, pa kaluar procedurat ligjore të regjistrimit të pronës.

3. Përmbysja e Hierarkisë së Provave

Pika 1.2 thotë se si referencë shërben vlera nga ZVRPP, por pika 1.3 thotë se nëse kjo është e pamundur, përdoren çmimet mesatare (referencat).

Problemi qëndron se, VKM-ja e trajton ZVRPP-në (ASHK-në) thjesht si një nga opsionet, dhe jo si burimin e vetëm legjitim të informacionit për pasurinë. Duke e barazuar vlerën e transaksionit të 3 viteve të fundit me vlerën e regjistruar, VKM-ja po injoron faktin që vlera e regjistruar në shtet duhet të jetë e vetmja bazë mbi të cilën llogaritet taksa.

Përfundim.

VKM-ja ka kaluar nga një akt që duhet të sqaronte "si llogaritet taksa", në një akt që:

1. **Krijon detyrime të reja** (vetëvlerësimi nga bashkia).
2. **Përcakton kritere selektive** (zgjedhja e vlerës më të lartë).

Kjo metodologji është ndërtuar për të maksimizuar mbledhjen e të ardhurave, por nga pikëpamja e teknikës legjislative, ajo krijon një "ishull" juridik ku Bashkia vepron jashtë parimeve.

V. NATYRA JURIDIKE E TAKSËS DHE DALLIMI NGA TATIMET (ÇËSHTJE FISKALE)

Një nga çështjet më të rëndësishme është dallimi midis taksës së ndërtesës dhe tatimeve.

Taksa e ndërtesës teknikisht:

- nuk është detyrim tatimor vetëdeklarues;
- llogaritet nga organi publik;
- nuk duhet të bazohet në deklaratë tatimore të dorëzuar nga tatimpaguesi;
- lidhet me një pasuri konkrete dhe jo me të ardhurat.

Kjo e dallon atë nga tatimet, ku vetëdeklarimi përbën bazën e sistemit.

Bazuar në pikën 1.1 të VKM 132/2018 rezulton se:

Çdo taksapagues duhet të vetëdeklarojë të dhënat për pasurinë e tij të paluajtshme ndërtesë/ njësi pronësore, që ka në pronësi apo në përdorim.

Vetëdeklarimi bëhet pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore apo çdo institucioni të autorizuar nga qeveria apo njësiti e vetëqeverisjes vendore, për të marrë dhe për të përpunuar informacionin e vetëdeklarimit të taksapaguesit, për qëllim të zbatimit të legjislacionit përkatës të taksës mbi pasurinë e paluajtshme.

Në rast se vlera e vetëdeklaruar nga taksapaguesi rezulton e ndryshme nga vlera e llogaritur me çmim e vlerësuar, të përcaktuar me këtë metodologji, si vlerë e bazës së taksës do të merret vlera më e lartë.

Në fazën fillestare të zbatimit të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar, mund të merren në konsideratë dhe të përdoren të dhënat e siguruara nga institucione të autorizuar nga qeveria apo njësitë e vetëqeverisjes vendore, të cilat shërbejnë për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme dhe përcaktimin e bazës së taksës.

Analiza e kësaj pike të VKM-së zbulon atë që në gjuhën juridike quhet "asimetri e detyrimeve". Ndërsa vetëdeklarimi zakonisht bazohet në parimin e mirëbesimit mes shtetit dhe qytetarit, formulimi i pikës 1.1 e kthen këtë proces në një "kurth" fiskal ku taksapaguesi nuk fiton asgjë, por vetëm rrezikon të paguajë më shumë.

Probleme të kësaj pike:

1. Detyrimi për të deklaruar "Përdorimin" (Dilema e Pronësisë)

VKM-ja kërkon vetëdeklarim për pasurinë që është në pronësi ose në përdorim.

- Problemi: Nëse ju jeni një "përdorues" pa dokumente, vetëdeklarimi ju vendos në një pozitë të vështirë. Ju po deklaroni ekzistencën e një pasurie që juridikisht (sipas Kodit Civil) nuk është ende e juaja.
- Implikimi: Shteti përdor vetëdeklarimin tuaj si provë për t'ju vjelë taksën, por refuzon ta përdorë atë si provë për t'ju njohur pronësinë. Është një marrëdhënie e njëanshme.

2. Parimi "Vlera më e lartë" (Cenimi i parashikueshmërisë)

Kjo është pika më e rëndë nga pikëpamja e të drejtës *fiskale/administrative*: "si vlerë e bazës së taksës do të merret vlera më e lartë".

Faktikisht, Vetëdeklarimi humbet kuptimin si akt vullnetar. Nëse ju deklaroni një vlerë reale (p.sh. bazuar në një blerje), por metodologjia e Bashkisë (çmimet referencë) e nxjerr vlerën më lart, Bashkia injoron deklarimin tuaj.

Ky rregull shkel parimin e "*favor laesa*" (në dyshim, vendoset në favor të taksapaguesit). Këtu shteti ka vendosur një rregull fiks: "Shteti fiton gjithmonë". Kjo e bën vetëdeklarimin e qytetarit thjesht një mjet për të mbledhur të dhëna, por jo një mjet për të përcaktuar detyrimin real.

3. Delegimi i mbledhjes së informacionit

VKM 132/2018 lejon që vetëdeklarimi të bëhet edhe pranë "çdo institucioni të autorizuar".

Kjo hap rrugën që të dhënat tuaja të përpunohen nga agjentë tatimorë (si p.sh. OSHEE apo UK) që mund të mos kenë kompetencën e duhur për të vlerësuar saktësinë e pasurisë së paluajtshme, duke krijuar mundësi për gabime në përlllogaritje që më pas bien mbi kurrrizin e qytetarit.

Pra si rrjedhojë, në çdo skenar, qytetari është në dizavantazh. Kjo metodologji kapërcen frymën e Ligjit 9632/2006, sepse ligji kërkonte një sistem taksimi të drejtë mbi vlerën, ndërsa VKM-ja ka ndërtuar një sistem taksimi mbi "vlerën maksimale të mundshme".

4. Çështje konceptuale

Neni 4 i Ligjit **nr. 9632/2006 ka përcaktuar** *"1. Bashkitë dhe organet tatimore të pushtetit qendror i ushtrojnë të drejtat dhe përgjegjësitë e tyre fiskale për taksat vendore, në përputhje me ligjin "Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë", të ndryshuar, e çdo akt tjetër detyrues për sistemin tatimor në Republikën e Shqipërisë, për aq sa këto të fundit nuk bien në kundërshtim me këtë ligj dhe me ligjin "Për vetëqeverisjen vendore".*

Ndërkohë, Neni 5 i **Ligjit 9920/2008 ka përcaktuar** *"ë) "Tatim" është pagesa e detyrueshme dhe e pakthyeshme në Buxhetin e Shtetit apo në buxhetin e organeve të qeverisjes vendore, e vendosur me ligj dhe që nuk bëhet në shkëmbim të mallrave dhe shërbimeve të caktuara;*

f) "Taksë" është pagesa e detyrueshme dhe e pakthyeshme në Buxhetin e Shtetit apo në buxhetin e organeve të qeverisjes vendore, e vendosur me ligj dhe që paguhet nga çdo person, që ushtron një të drejtë publike apo përfiton një shërbim publik në territorin e Republikës së Shqipërisë...;"

Sikurse thamë më lartë doktrina por edhe legjislacioni shqiptar kanë bërë dallim midis taksave dhe tatimeve. Përfshirja e vetëdeklarimit në VKM 132/2018 e ka komplikuar sistemin dhe normalisht lind pyetja po neni 68, Ligji 9920/2008 pika 2, ku saknksionohet se *"Nëse tatimpaguesit i kërkohet të dorëzojë deklaratë tatimore dhe të paguajë detyrimin tatimor, deklarata merret si vetëvlerësim tatimor. Pagesa e tatimit bëhet në mënyrën dhe afatin e parashikuar në ligjin tatimor përkatës."* A do të zbatohet në rastin e Taksës mbi Ndërtesat?

Teknikisht VKM 132/2018, këtë është përpjekur të realizojë por që në fakt më shumë e ka ngatërruar sistemin dhe praktikisht vetëdeklarimi, ku përfshihen të gjithë qytetarët që kanë një pronë, e ka bërë një proces të pamundur. Normalisht do të duhet të kishim në radhë të parë vlerësimin tatimor që është llogaritja e detyrimit tatimor të tatimpaguesit nga administrata tatimore (neni 5/1a) të Ligjit 9920/2008, e më pas të vijohej me mënyrat e tjera për sa kohë kemi të bëjmë me taksë.

VI. PROBLEMET KRYESORE NË ZBATIM

1. Mungesa e njoftimit, efektet prapavepruese

Si në ligjin nr. 9632/2006 por edhe në VKM 132/2018, nuk përmendet njoftimi i taksës i cili nuk është thjesht një njoftim informativ, por një akt administrativ që i jep rrugë vjeljes së detyrimit. Në këto kushte do të duhet që Bashkia t'i referohet Ligjit nr. 9920/2008 i cili në Neni 69 Njoftimi i vlerësimit tatimor dhe kërkesa për pagesën e detyrimit tatimor përcakton:

"1. Administrata tatimore, brenda 10 ditëve kalendarike nga data e llogaritjes së

vlerësimit prej saj, i dërgon tatimpaguesit njoftimin e vlerësimit tatimor dhe kërkesën për pagesën e detyrimit tatimor:

- a) në rrugë elektronike, në përputhje me legjislacionin e komunikimeve elektronike, kur njoftimi i vlerësimit është nënshkruar elektronikisht; ose
- b) nëpërmjet shërbimit postar rekomande në rastet kur njoftimi i vlerësimit nuk është i nënshkruar elektronikisht.

2. Njoftimi i vlerësimit tatimor dhe kërkesa për pagesën e tatimit duhet të përmbajë informacionin, si më poshtë:

- a) emrin dhe mbiemrin e tatimpaguesit, person fizik ose emrin e entitetit, adresën e selisë dhe adresën elektronike;
- b) numrin e identifikimit të tatimpaguesit;
- c) datën e njoftimit;
- ç) çështjen, për të cilën bëhet njoftimi dhe periudhën ose periudhat tatimore, që u referohet njoftimi;
- d) shumën e tatimit të vlerësuar apo, sipas rastit, edhe uljen e humbjes tatimore, uljen e kredisë tatimore, kamatëvonesën, gjobat.
- dh) kërkesën për pagesën e tatimit dhe afatin e pagesës;
- e) vendin dhe mënyrën e pagesës së tatimit;
- ë) shpjegimin e arsyes së vlerësimit;
- f) shpjegimin e së drejtës së tatimpaguesit për të ankimuar vlerësimin.

3. Njoftimi i vlerësimit tatimor dhe kërkesa për pagesën e tij regjistrohen në dosjen e tatimpaguesit, brenda 5 ditëve kalendarike nga data e lëshimit.

4. Nëse nuk bie dakord me vlerësimin e detyrimit tatimor, të kryer nga administrata tatimore, tatimpaguesi, brenda 30 ditëve kalendarike nga data e marrjes së njoftimit të vlerësimit, ose të vlerësuar si të jetë marrë dhe të kërkesës, mund të ankimojë, në përputhje me procedurat e parashikuara në kreun XIII të këtij ligji. Në rastet kur nuk mund të provohet e saktë data e marrjes së vlerësimit të detyrimit tatimor, konsiderohet të jetë marrë 10 ditë nga data e nisjes me postë ose në format elektronik.”

Udhëzimi i Ministrit të Financave nr. **Nr.24, datë 2.9.2008 PËR PROCEDURAT TATIMORE NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË**” specifikon se:

“23.2 Vlerësimet, njoftimet, vendimet dhe komunikimet zyrtare të administratës tatimore, drejtuar tatimpaguesve, u dërgohen atyre në adresën e deklaruar nga vetë ato. Këto njoftime u dërgohen tatimpaguesve në rrugë elektronike, në rastin kur ai ka dhënë pëlqimin për pranimin e komunikimit në rrugë elektronike dhe është regjistruar si përdorues i shërbimit të sistemit të komunikimit elektronik tatimor, dhe nëpërmjet shërbimit postar rekomande. Pavarësisht komunikimit elektronik, aktet administrative tatimore të cilat njoftojnë tatimpaguesin për një vlerësim të kryer, ose vendime të cilat ndikojnë apo ndryshojnë situatën financiare të tatimpaguesit, pasi nënshkruhen, i dërgohen tatimpaguesit edhe në formë të shkruar.”

Referuar Udhëzimit Nr. 24, datë 2.9.2008, rezulton se pika 23.2, vërteton se njoftimi i taksës nuk mund të jetë as informal dhe as i mangët. Ky udhëzim vendos një standard shumë të lartë detyrues për administratën (në këtë rast Bashkinë), duke kërkuar "rrugën e dyfishtë" të njoftimit.

Vetëm në vitin 2025, Këshilli Bashkiak Tiranë, ceku këtë çështje shumë të rëndësishme. Duke ju referuar Vendimit nr.158, datë 26.12.2019, të Këshillit Bashkiak Tiranë, “Për sistemin e taksave dhe tarifave vendore në qytetin e Tiranës”, të ndryshuar së fundmi me Vendimin nr.59, datë 24.07.2025 rezulton se në Kreun I “Të përgjithshme”, shtohet neni si më poshtë vijon:

1. Çdo njoftim që lidhet me detyrimet, taskat dhe tarifat vendore do të bëhet përmes shërbimit postar dhe/ ose në rrugë elektronike sipas ligjit për komunikimet elektronike dhe/ ose përmes portalit e-Albania. ”

Po në rastet kur Bashkia nuk ka lëshuar njoftimin për vite të mëparshme, lind pyetja mbi vlefshmërinë e detyrimit.

Sipas parimeve të procedurës administrative:

- pa njoftim të rregullt, akti nuk prodhon pasoja juridike;
- nuk fillojnë afatet për ankim;
- nuk mund të aplikohen penalitete.

Kjo çon në përfundimin se njoftimi është element thelbësor për ekzistencën efektive të detyrimit.

Një çështje thelbësore është nëse Bashkia mund të rikthehet prapa në kohë për të kërkuar detyrime.

Nga analiza rezulton se:

- nuk ekziston një bazë e qartë për rivlerësim prapaveprues të pakufizuar;
- detyrimi lind dhe bëhet i kërkueshëm vetëm pas llogaritjes dhe njoftimit;
- çdo ndryshim duhet të prodhojë efekt nga momenti i konstatimit.

Megjithatë, ndryshimi i bërë në nenin 24, (shtuar një paragraf me ligjin nr. 10 146, datë 28.9.2009) duke shtuar përcaktimin *“Zyrat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme nuk bëjnë regjistrimin apo çregjistrimin e pasurisë së paluajtshme, ndërtesë apo tokë bujqësore, nëse dokumentacioni i vërtetimit të pronësisë nuk shoqërohet edhe me vërtetimin e bashkisë, i cili konfirmon pagesën e taksave respektive që nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.”* ka krijuar një autonomi të pakufishme për pushtetin vendor duke futur frymën në përgjithësi që mungesa e kryerjes së procedurave në përputhje me ligjin nga ato vete nuk sjell pasoja për to dhe barrën e kanë gjithnjë qytetarët apo subjektet.

2. Detyrimi për Njoftim të Shkruar (Pavarësisht e-Albania)

Udhëzimi është i prerë: *"Pavarësisht komunikimit elektronik, aktet administrative tatimore... i dërgohen tatimpaguesit edhe në formë të shkruar."*

- Pse është e rëndësishme? Shumë bashki mundet të mbrohen duke thënë se detyrimi është shfaqur online ose te fatura e UK. Por, sipas këtij udhëzimi, kur bëhet fjalë për një vlerësim të ri (siç është rasti kur Bashkia ju mat shtëpinë në terren), ato janë të detyruara t'ju dërgojnë aktin e shkruar me postë rekomande.
- Akti që ndryshon situatën financiare: Taksa e pasurisë ndikon drejtpërdrejt në situatën financiare. Prandaj, çdo ndryshim i bazës së taksës (sipërfaqes apo vlerës) duhet t'ë vijë me zarf në shtëpi.

3. Adresa e Deklaruar

Udhëzimi thotë se njoftimet u dërgohen tatimpaguesve në adresën e deklaruar.

Kjo mundet të krijojë një problem për "përdoruesit pa dokumente". Nëse Bashkia takson "përdorues" pa pasur një adresë zyrtare të regjistruar për atë pasuri, ajo e ka të pamundur të bëjë njoftimin e rregullt sipas kësaj pike. Nëse nuk ka njoftim të rregullt në adresë, njoftimi vlerësohet i pavlefshëm.

4. Pëlqimi për Komunikim Elektronik

Udhëzimi, bazuar në Kodin e Procedurës Administrative, specifikon se njoftimi elektronik bëhet vetëm nëse tatimpaguesi ka dhënë pëlqimin.

Nëse nuk dhënë asnjëherë një pëlqim që Bashkia të njoftojë për taksat vendore përmes kanaleve elektronike (si e-mail apo e-albania), atëherë njoftimi i vetëm i vlefshëm mbetet ai me postë rekomande.

Në praktikë Bashkia shpesh "harron" ta përmendi këtë detyrim të dyfishtë që rrjedh nga Kodi i Procedurave Administrative, Udhëzimi i Procedurave Tatimore dhe VKB-të.

Nëse Bashkia mjaftohet vetëm me hedhjen e të dhënave në Kadastrën Fiskale (neni 2 i VKM 132) pa ju dërguar njoftimin si akt administrative në shtëpi, ajo ka shkelur procedurat e njoftimit.

5. Çështje të lidhura me e-albania, pëlqimi i nënkuptuar

Kur krijohet profili në portalin qeveritar e-Albania dhe klikohet "*Pranoj kushtet e përdorimit*", është pranuar një kontratë me AKSHI-n (Agjencinë Kombëtare të Shoqërisë së Informacionit). Brenda atyre kushteve, përcaktohet se portali i shërben komunikimit ndërmjet administratës dhe qytetarit.

Vitet e fundit, Shqipëria ka miratuar disa ndryshime ligjore (përfshirë ligjin për arkivat dhe dokumentin elektronik) që e njohin e-Albania-n si adresën zyrtare të kontaktit për çdo shtetas.

Sipas kësaj logjike, Bashkia mundet të thotë: "*Pasi të kam pajisur me një ID dhe një profil, unë e konsideroj atë si shtëpinë tënde digjitale*". Prandaj, njoftimi aty vlerësohet si njoftim në "duart e marrësit".

Por, edhe nëse e-Albania konsiderohet njoftim elektronik, Udhëzimi Procedurave Tatimore, pika 23.2, kërkon që për vlerësimet tatimore:

"Pavarësisht komunikimit elektronik... i dërgohen tatimpaguesit edhe në formë të shkruar."

Pra, edhe nëse e-Albania shërben si kanal, ai nuk e shkarkon Bashkinë nga detyrimi për të dërguar zarfin me postë.

Po, a mund të konsiderohet "Inbox-i" si njoftim i rregullt?

Në e-Albania ka një seksion ku kërkohet të konfirmohet adresa e e-mail-it ose telefonin për njoftime zyrtare, kjo mundet të përdoret si provë që është pranuar komunikimi elektronik.

Nëse te seksioni "Dokumentet e mia" në portal shfaqet një dokument i titulluar "*Njoftim Vlerësimi*", i cili mban një vule elektronike dhe nënshkrim elektronik, atëherë njoftimi quhet i kryer.

Por, nëse aty shfaqet vetëm një tabelë me shifra (pa vulë, pa nënshkrim, pa shpjegim arsyeje), ky nuk është një akt administrativ, por thjesht një njoftim informativ. Ky nuk plotëson kriteret e Nenit 69 të Ligjit të Procedurat Tatimore nr.9920/2008.

Në praktikën gjyqësore administrative, gjykatat janë strikte, ato kërkojnë që administrata të provojë se taksapaguesi jo vetëm që e ka marrë dokumentin zyrtarisht, por që ky dokument është një Akt Administrativ i plotë dhe jo thjesht një njoftim shifrash.

6. Rivlerësimi dhe efektet e tij

Në rastet kur konstatohet ndryshim në:

- vlerë;
- sipërfaqe;
- përdorim;

ligji dhe aktet nënligjore parashikojnë që rivlerësimi të ketë efekt nga momenti i konstatimit. Kjo do të thotë se:

- nuk lejohet aplikimi prapaveprues i pakufizuar;
- detyrimi i ri lind nga data e verifikimit;
- ndryshimet duhet të dokumentohen me akt verifikimi.

7. Problemi i përdorimit të pasurisë

Një nga çështjet më komplekse lidhet me dallimin midis:

- përdorimit për banim;
- përdorimit për aktivitet ekonomik.

Problematika lind veçanërisht në rastet e qiradhënies. Pyetjet kryesore janë:

- A ndryshon natyra e pasurisë vetëm për shkak të qirasë?
- A duhet të tatóhet pronari si subjekt biznesi?
- A duhet të merret parasysh aktiviteti i qiramarrësit?

Në praktikë, mungesa e një lidhjeje të qartë midis regjistrit kadastral dhe përdorimit real krijon pasiguri juridike.

8. Periodiciteti i njoftimit.

Duke u bazuar në Ligjin 9632/2006, VKM 132/20018 dhe Udhëzimit Për Procedurat Tatimore, çështja ndahet në dy plane: planin ligjor (si duhet të jetë) dhe plani praktik (si ndodh me agjentët e taksës).

a. Plani Ligjor, taksa është vjetore

Sipas Ligjit 9632, taksa mbi ndërtesën është një detyrim vjetor.

- Në parim, çdo vit Bashkia duhet të nxjerrë një vlerësim për vitin fiskal pasardhës.
- Megjithatë, nëse të dhënat e pasurisë (sipërfaqja, vlera, statusi) nuk ndryshojnë, administrata shpesh përdor "vlerësimin e vitit paraardhës" si bazë të vazhdueshme.

b. Kur është i detyrueshëm një Njoftim i Ri

Një njoftim i ri zyrtar (sipas Nenit 69 të Procedurave dhe Udhëzimit 24) kryhet në këto raste:

- Kur ka ndryshim të bazës së taksës: Nëse Bashkia ka dalë në terren (Pika 6.7 e VKM) dhe ka konstatuar se një ndërtesë nuk është 80 m², por 100 m². Ky është një vlerësim i ri dhe njoftimi është i detyrueshëm.
- Kur ndryshon çmimi i referencës: Nëse qeveria me VKM ndryshon çmimet mesatare të shitblerjes për zonën tuaj, vlera e pasurisë ndryshon automatikisht. Edhe në këtë rast, duhet të njoftohet për vlerën e re të taksueshme.
- Kur ndryshon shkalla e taksës: Nëse Këshilli Bashkiak vendos ta ndryshojë përqindjen e taksës.

c. "Njoftimi i Heshtur" përmes Agjentit (OSHEE/UK)

Këtu krijohet konfuzioni. Për taksapaguesit familjarë:

- Pasi është bërë njoftimi i parë (kur ka hyrë në fuqi sistemi ose kur keni deklaruar pronën), detyrimi bëhet periodik te fatura e dritave apo ujit.
- Në këtë rast, fatura e muajit janar të çdo viti shërben "de facto" si njoftim për detyrimin e vitit të ri, nëse shuma mbetet e njëjtë.
- Por kujdes: Nëse shuma te fatura e UK-së ndryshon (rritet) nga një muaj në tjetrin pa pasur një njoftim paraprak me postë, ky veprim është i goditshëm juridikisht sepse i mungon akti i vlerësimit.

ç. Vetëdeklarimi

Vetëdeklarimi kërkohet vetëm në këto raste:

- Në fazën fillestare: Kur sistemi ndryshoi (pas vitit 2018), të gjithë duhej të vetëdeklaroheshin për të krijuar bazën e të dhënave (Kadastrën Fiskale).
- Kur krijohet një pasuri e re: Nëse blini një shtëpi, ndërtoni një të re ose fitoni posedimin e një ndërtese.
- Kur ndryshon pasuria ekzistuese: Nëse bëni një shtesë anësore, shtesë kati, ose nëse ndryshoni destinacionin e ndërtesës (p.sh. nga banesë në dyqan/biznes).
- Pas thirrjes nga Bashkia: Nëse Bashkia bën një verifikim dhe konstaton se të dhënat e tyre nuk përputhen me realitetin, ajo mund t'ju kërkojë zyrtarisht të bëni një vetëdeklarim të ri.

Taksa llogaritet mbi një bazë të dhënash "statike". Sapo informacioni juaj hyn në sistem (në regjistrin e bashkisë ose Kadastrën Fiskale), ai mbetet i vlefshëm për vitet në vijim.

VII. BAZA E TATUESHME DHE VLERËSIMI

Baza e taksës është vlera e ndërtesës.

Kjo vlerë përcaktohet në bazë të:

- çmimeve referuese;
- të dhënave kadastrale;
- amortizimit sipas vjetërsisë;
- karakteristikave të pasurisë.

Amortizimi përbën një element të rëndësishëm që reflekton uljen e vlerës së pasurisë në kohë. Faktikisht, nuk egziston ndonjë akt që e merr në konsideratë amortizimin. Gjithashtu, diferencimi i çmimeve sipas natyrës së përdorimit (banim, biznes, parkim) krijon një sistem kompleks që kërkon interpretim të kujdesshëm.

Nëse do të bëjmë një analizë krahasimore rezulton se ka një mospërputhje mes asaj që thotë Ligji për kush e bën vlerësimin dhe asaj që bën Bashkia në terren sipas VKM-së.

1. Konflikti i Kompetencës (Kush e vlerëson vlerën?)

- Ligji (Neni 22/4, pika c): Thotë shprehimisht se Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë (DPTP - niveli qendror) vlerëson vlerën e pasurisë dhe detyrimin.
- VKM (Pika 5): Thotë se Njësitë e vetëqeverisjes vendore (Bashkitë) përcaktojnë bazën e taksës dhe llogarisin shumën.

Pse është ky problem? Ligji ia ka dhënë "trurin" (vlerësimin metodologjik) DPTP-së, ndërsa Bashkisë i ka dhënë "duart" (mbledhjen e të dhënave dhe arkëtimin). Por VKM-ja i ka dhënë Bashkisë fuqinë që të bëjë vetë përcaktimin e bazës (vlerësimin alternativ), duke anashkaluar në shumë raste rolin vlerësues të DPTP-së.

2. "Hendeku" te Korrigjimi i të Dhënave (Neni 22/5, pika ç)

Ligji i jep Bashkisë të drejtën të bëjë korrigjimin e të dhënave. Këtu ligji e ka menduar si një proces ku, nëse ti sjell certifikatën e saktë, Bashkia e rregullon. Por VKM-ja e ka "përthyer" këtë kompetencë: Bashkia po e përdor "korrigjimin" si një mjet për të rritur sipërfaqet përmes verifikimit në terren (Pika 6.7), pa pasur nevojë që qytetari të kërkojë korrigjim.

3. Agjenti si "Njoftues i Detyruar" (Neni 22/5, pika 2)

Ligji thotë se taksa mblidhet përmes agentëve (psh UK) në përputhje me legjislacionin për procedurat tatimore.

- Kjo do të thotë se agjenti nuk mund të të nxjerrë detyrimin te fatura pa pasur më parë një Akt Vlerësimi të regjistruar në Kadastrën Fiskale.
- Nëse Bashkia llogarit shumën (Pika 5 e VKM) pa e kaluar në filtrin e DPTP-së (Neni 22/4), atëherë detyrimi që shfaqet te agjenti është i pa mbështetur në ligj.

4. Renditja e Propozuar (Logjika që mungon)

Duke u bazuar në këto nene që cituam, renditja logjike (që VKM duhet ta kishte pasur) duhet të ishte:

1. Kadastra Fiskale (Neni 22/4, a): DPTP menaxhon bazën. Të dhënat vijnë nga ASHK. Ky duhet të jetë informacioni primar.
2. Përditësimi nga Bashkia (Neni 22/5, b): Bashkia njofton DPTP-në nëse ka të dhëna të reja (p.sh. një leje ndërtimi e përfunduar).
3. Vlerësimi Metodologjik (Neni 22/4, c): DPTP llogarit vlerën automatikisht mbi bazën e çmimeve referencë (jo Bashkia).
4. Llogaritja e Taksës (Pika 5 e VKM): Vetëm pasi vlerësohet vlera, aplikohet përqindja (0.05% ose 0.2%).
5. Njoftimi (Neni 69 i Procedurave-VKB): Bashkia njofton qytetarin për këtë vlerësim të ri.
6. Vjelja (Neni 22/5, pika 2): Agjenti e arkëton.

VIII. Praktika e disa vendeve Europiane

ITALI

Ligji 160/2019 në Itali (i njohur si Ligji i Buxhetit për vitin 2020) solli një reformë të rëndësishme në sistemin e taksave lokale mbi pronën, duke prezantuar atë që quhet "Nuova IMU" (IMU e re), e cila hyri në fuqi më 1 janar 2020.

Kjo reformë nuk ishte një taksë tërësisht e re, por më tepër një thjeshtim dhe bashkim administrativ i taksave ekzistuese.

A. NDRYSHIMET KRYESORE QË SOLLI LIGJI 160/2019

- Bashkimi i IMU dhe TASI: Ndryshimi më i madh ishte shkrirja e TASI (Taksa mbi Shërbimet e Pandashme) me IMU-në e vjetër. TASI u shpërbë plotësisht, dhe komponentët e saj u përfshinë brenda strukturës së re të IMU-së. Qëllimi ishte të eliminohej nevoja për të bërë dy llogaritje dhe dy pagesa të ndryshme për të njëjtën pronë.
- Përfshirja e Shtëpisë Kryesore (Abitazione Principale): Ashtu si më parë, IMU e re nuk paguhet për shtëpinë kryesore (ku pronari ka rezidencën dhe banon zakonisht), me kusht që prona të mos bëjë pjesë në kategoritë e luksit (A/1, A/8 dhe A/9).
- Kush e paguan? Me eliminimin e TASI-t, u hoq plotësisht çdo detyrim pagese nga ana e qiradhënësve (pasi TASI në disa raste rëndonte pjesërisht mbi qiramarrësin). Me ligjin e ri, barra tatimore i mbetet ekskluzivisht pronarit të pasurisë së paluajtshme ose mbajtësit të drejtave reale (përdorim, uzufukt, etj.).
- Ndryshimi i Shkallëve Tatimore (Aliquote): Shkalla bazë tatimore për shtëpitë e dyta dhe pronat e tjera u caktua si rregull standard në 0.86% (8.6 për mijë). Komunitetet (Comuni) kanë të drejtë ta rrisin këtë shkallë deri në 1.06% (10.6 për mijë) ose, në raste të veçanta, deri në maksimumin prej 1.14% për të zëvendësuar ish-super-TASI-n. Ata gjithashtu kanë fleksibilitet për ta ulur atë deri në zero për kategori të caktuara.

Nga viti 2020 (kur hyri në fuqi reforma e Ligjit 160/2019) e deri më sot, në vitin 2026, struktura bazë e IMU-së së re ka mbetur e njëjtë, por kanë hyrë në fuqi disa ndryshime specifike, thjeshtime administrative dhe përditësime të rëndësishme që duhen pasur parasysh:

1. Digjitalizimi

Ndryshimi më radikal që ka ndodhur së fundmi lidhet me mënyrën se si komunat (*Comuni*) vendosin shkallët tatimore (*aliquote*).

- Përpara, çdo komunë kishte liri të plotë në formulimin e tekstit të vendimeve, gjë që shkaktonte kaos.
- Tashmë është bërë plotësisht funksional detyrimi që komunat të përdorin vetëm një aplikacion digjital të Ministrisë së Financave (Mef) për të hartuar vendimet e tyre. Komunat mund të zgjedhin shkallët e tyre tatimore *vetëm* brenda një liste të paracaktuar opsionesh standarde.
- Nëse një komunë nuk e publikon vendimin e standardizuar në faqen e Ministrisë brenda afateve ligjore, aplikohen automatikisht shkallët tatimore minimale shtetërore, gjë që shpesh u kushton komunave humbje të ardhurash.

2. Vendimi i Gjykatës Kushtetuese për "Shtëpinë e Parë"

Ky ishte një ndryshim i madh që mbylli një debat shumëvjeçar. Më parë, nëse dy bashkëshortë kishin rezidenca në dy shtëpi të ndryshme (p.sh. njëri në qytet për punë dhe tjetri në plazh), autoritetet tatimore italiane nuk ua njihnin përjashtimin nga IMU për njërin prej shtëpive, duke i konsideruar si manovër evazioni.

- Gjykata Kushtetuese (me vendimin nr. 209/2022) e shpalli këtë rregull antikushtetues.
- Sot: Nëse dy bashkëshortë banojnë dhe kanë rezidencë reale në shtëpi të ndryshme, të dyja shtëpitë përfitojnë përjashtim nga IMU, pavarësisht nëse janë në të njëjtën komunë apo në komuna të ndryshme. Kontrollët e komunave tani fokusohen vetëm nëse personi *jeton vërtet* aty (përmes faturave të energjisë, ujit, etj.).

3. Pronat e Pensionistëve Jashtë Italisë (Rezidentët Jashtë Shtetit - AIRE)

Rregullat për shtetasit që jetojnë jashtë Italisë dhe marrin pension në shtetin ku banojnë kanë pësuar lëkundje ndër vite (përqindja e zbritjes ka ndryshuar nga 50% në 62.5% dhe anasjelltas sipas ligjeve vjetore të buxhetit).

- Rregulli aktual stabil: Për pensionistët e regjistruar në AIRE, që marrin një pension në regjim konventë ndërkombëtare me Italinë, shtëpia e tyre në Itali (nëse nuk është e dhënë me qira apo në përdorim falas) nuk përjashtohet plotësisht, por përfiton një zbritje prej 50% të IMU-së.

4. Pronat e Sekuestruara ose të Pushtuara Paligjshëmrisht

Për të mbrojtur pronarët e viktimizuar, u prezantua një përjashtim i ri i rëndësishëm:

- Pronarët e shtëpive që janë pushtuar në mënyrë të paligjshme (p.sh. nga raste abuzive) dhe për të cilat është bërë denoncim në polici, janë të përjashtuar nga pagesa e IMU-së për gjithë periudhën që nuk e gëzojnë dot pronën e tyre.

Përmbledhje: Formula bazë e llogaritjes (Renta Kadastrale x 1.05 x Koeficienti) mbetet ajo e Ligjit 160/2019, por sot sistemi është shumë më i digjitalizuar dhe ka rregulla më të qarta e më të drejta sa i përket bashkëshortëve me rezidenca të ndara dhe pronave të bllokuara.

Sipas Ligjit 160/2019, funksionimi i IMU-së së re (*Nuova IMU*) bazohet në një mekanizëm të mirëpërcaktuar që përcakton se kush e paguan, mbi çfarë vlere llogaritet, sa është përqindja e taksës dhe kur duhet paguar.

B. MËNYRA SE SI FUNKSIONON KJO TAKSË

1. Subjekti Pasiv (Kush duhet ta paguajë?)

Detyrimi për të paguar IMU-në rëndon mbi pronarin e pasurisë së paluajtshme ose mbi atë që gëzon një të drejtë reale mbi të (si p.sh. *usufrukti*, e drejta e banimit, ose qiramarrësi në rastet e leasing-ut financiar).

- Përjashtimi i shtëpisë kryesore: Nëse e keni pronën shtëpi të parë, ku keni rezidencën anagrafike dhe banoni vërtet, nuk paguani asgjë.
- Përjashtim bëjnë shtëpitë e luksit: Nëse shtëpia e parë është e regjistruar në kadastër në kategoritë A/1 (banesa të tipit lordo), A/8 (vile) ose A/9 (kështjella/pallate historike), taksa paguhet edhe pse është shtëpi e parë, por përfitohet një zbritje fikse prej 200 eurosh.

2. Afatet dhe Mënyra e Pagesës (Kur dhe si paguhet?)

Ligji e ndan pagesën e IMU-së vjetore në dy këste të detyrueshme, duke përdorur formularin bankar/postar F24:

1. **Kësti i pare- deri më 16 Qershor:** Paguhet 50% e taksës së llogaritur me shkallët tatimore të vitit të kaluar.
2. **Kësti i dytë- deri më 16 Dhjetor:** Paguhet pjesa e mbetur e taksës. Në këtë moment bëhet rregullimi i llogarisë nëse komuna ka ndryshuar përqindjen (*aliquota*) për vitin aktual.

3. Formulari F24

Ky formular përdoret për të paguar pothuajse çdo detyrim ndaj shtetit italian, ku më kryesorët janë:

- Taksat Lokale mbi Pronën: Siç është IMU (për të cilën folëm më lart) dhe TARI (taksa e mbeturinave).
- Tatimet mbi të Ardhurat: IRPEF (tatimi mbi të ardhurat e personave fizikë), IRES (tatimi mbi korporatat) dhe IRAP.
- Taksat e biznesit: IVA (TVSH-ja italiane).
- Kontributet Shoqërore dhe Shëndetësore: Pagesat drejt INPS (për pensionet) apo INAIL (për sigurimin nga aksidentet në punë).

- Gjobat dhe Kamatëvonesat: Në rast se bëhet një rregullim vullnetar i taksave të pashlyera (*ravvedimento operoso*).

Si është i strukturuar

Formulari është i ndarë në disa "blloqe" ose seksione, në varësi të institucionit që do të marrë paratë. Për shembull:

1. Të dhënat personale: Kodi Fiskal (*Codice Fiscale*), emri, mbiemri, data dhe vendi i lindjes ose i rezidencës.
2. Seksioni i Arkës së Shtetit: Për taksat kombëtare si IRPEF, IVA, etj.
3. INPS: Për kontributet e pensioneve.
4. Seksioni për IMU dhe Taksat e Tjera Lokale: Ky është seksioni që plotësohet për IMU-në. Këtu shkruhet kodi i komunës (p.sh. *H501* për Milanon, *H703* për Romën), numri i shtëpive për të cilat po paguhet, nëse është kësti i parë apo i dytë, dhe viti i referencës.

Si paguhet praktikisht?

- Për individët (pa numër TVSH / Partita IVA): Mund ta printojnë formularin në letër dhe ta paguajnë fizikisht në Postë, në Bankë, ose përmes aparateve të tabakinove (*Tabaccheria*). Gjithashtu mund ta paguajnë online përmes *Home Banking* (shërbimit bankar në internet).
- Për bizneset dhe profesionistët (me Partita IVA): Janë të detyruar ligjërisht ta paguajnë vetëm online përmes platformës së Agjencisë së të Ardhurave (*Agenzia delle Entrate*) ose përmes kanalit të tyre bankar.

Një nga avantazhet më të mëdha të F24 është mekanizmi i kompensimit (*compensazione*): nëse shteti italian ju ka borxh para (p.sh. keni kredi tatimore nga deklarata e të ardhurave), ju mund ta përdorni atë kredi direkt në formularin F24 për të zbritur ose anuluar plotësisht shumën e IMU-së apo taksave të tjera që duhet të paguani.

Edhe individët e thjeshtë (ata që në Itali quhen *persone fisiche* dhe që nuk kanë një biznes apo numër TVSH/Partita IVA) e përdorin rregullisht këtë formular.

Në fakt, për një individ që jeton ose zotëron një pronë në Itali, formulari F24 është një dokument shumë i njohur, pasi është e pamundur t'i shpëtosh përdorimit të tij.

Si e paguan një individ i thjeshtë?

Për individët është shumë e thjeshtë sepse shteti italian u lejon dy rrugë:

1. Fizikisht (me letër): Mund ta plotësosh në kompjuter ose me dorë, ta printosh dhe të shkosh ta paguash me kartë ose kesh në Postë, në Bankë, ose tek një Tabakino (*Tabaccheria* e autorizuar).
2. Online: Mund të futesh në aplikacionin e bankës tënde (*Home Banking*) në seksionin "Pagamenti > F24", të kopjosh kodet aty dhe pagesa bëhet direkt nga llogaria rrjedhëse.

Në shumicën e rasteve, kur një individ ndihmohet nga një zyrtar tatimor, një kontabilist, ose nga zyrat e asistencës tatimore në Itali (të quajtura **CAF**), këto zyra ia llogarisin taksën vetë dhe ia

printojnë individit formularin F24 plotësisht të plotësuar. Personit i mbetet vetëm të shkojë në postë ose bankë për të kryer pagesën.

Lidhja mes Formularit F24 dhe M 730 është e ngushtë dhe ka të bëjë me mënyrën se si individët në Itali shlyejnë taksat ose marrin mbrapsht paratë pas deklarimit të të ardhurave vjetore.

Nëse *Modeli 730* është dokumenti ku llogaritet bilanci (sa taksa i detyrohesh shtetit ose sa të detyrohet ai ty), *F24* është mjeti praktik që përdoret për të kryer lëvizjen e këtyre parave në disa raste specifike.

Lidhja e tyre funksionon përmes tre situatave kryesore:

1. Pagimi i taksave që dalin nga Modello 730 (Kur del me "Debit")

Kur plotësohet Modeli 730, deklaroni të gjitha të ardhurat (paga, pensione, qira) dhe zhdëmtimet (shpenzime mjekësore, restaurime shtëpish). Në fund, sistemi nxjerr një rezultat.

2. Kompensimi i Taksave

Kjo është lidhja më interesante dhe më e favorshme për individët. Nëse pas plotësimit të Modelit 730 del me kredi, do të thotë se shteti ju ka borxh para (p.sh. nga zbritjet e shpenzimeve mjekësore), ju keni dy mundësi:

1. T'i merrni ato para cash shtesë te rroga e ardhshme.
2. T'i përdorni përmes formularit F24 për të paguar taksa të tjera, si për shembull IMU-në.

3. Pagesa e kësteve të nëntorit

Kur nga deklarata e të ardhurave rezulton se duhet të paguhen taksa shtesë, shteti kërkon edhe një parapagim (këst) për vitin pasardhës, i cili mblihet në nëntor. Nëse shuma është shumë e lartë dhe punëdhënësi nuk mund ta mbajë të gjithë nga rroga e nëntorit, ose nëse taksapaguesi zgjedh ta paguajë vetë, pjesa e mbetur paguhet ekskluzivisht përmes formularit **F24**.

C. RENTA KADASTRALE

1. Online dhe falas (Rruga më e shpejtë)

Çdo individ që ka një identitet digjital italian (**SPID** ose **CIE** - *Carta d'Identità Elettronica*) mund të hyjë në faqen zyrtare të Agjencisë së të Ardhurave (*Agenzia delle Entrate*):

- Hyni në portal dhe kërkoni shërbimin "Consultazione Personale" ose "Visura Catastale".
- Sistemi e njeh automatikisht kodin tuaj fiskal dhe ju shfaq menjëherë listën e të gjitha pronave (shtëpi, garazhe, troje) që janë të regjistruara në emrin tuaj në të gjithë Italinë.
- Në dokumentin që shkarkoni (*Visura*), pranë çdo prone do të shihni një zë që thotë "Rendita" (p.sh. *Rendita: € 450,00*).

2. Përmes Kontratës së Blerjes (Atto di Compravendita)

Nëse keni blerë shtëpinë, renta kadastrale është e shkruar detyrimisht në kontratën noteriale të blerjes (*rogito*). Mjafton të shfletoni faqet e para ku përshkruhet prona dhe të dhënat e saj teknike (*Dati catastali: Foglio, Particella, Subalterno*).

3. Në zyrat e asistencës tatimore (CAF / Patronato) ose te Kontabilisti

Nëse nuk keni akses online ose dokumente me vete, mund të shkoni në një zyrë CAF. Ata mund të bëjnë një kërkesë në sistem (*visura*) në moment për ju duke përdorur kodin tuaj fiskal.

4. Si kthehet Renta në "Vlerë Kadastrale" për F24?

Pasi individi ka gjetur rentën (p.sh. 500 €), ai nuk e shkruan këtë vlerë direkt në F24, por duhet të bëjë llogaritjen e Ligjit 160/2019:

1. Rivlerësimi me 5%: Shumëzohet renta me 1.05 ($500 \times 1.05 = 525$).
2. Shumëzimi me Koeficientin e Shtëpisë (160): Vlera e rivlerësuar shumëzohet me koeficientin fikse për banesat që është 160 ($525 \times 160 = 84,000$).

Kjo shifër (84,000 €) është Baza e Tatueshme (*Base imponibile*). Mbi këtë vlerë aplikohet përqindja (*aliquota*) e komunës tuaj për të nxjerrë euron e saktë që do të shkruhet në F24.

Një rrugë akoma më e thjeshtë: "Calcolo IMU Online"

Shumica dërrmuese e individëve në Itali sot nuk i bëjnë këto llogaritje me dorë. Ekzistojnë sajte falas (si p.sh. *Amministrazioni Comunali* ose portalet e vetë komunave) ku ju mjafton të vendosni:

- Rentën Kadastrale që gjetët te *Visura*.
- Komunën ku ndodhet shtëpia.
- Llojin e pronës (shtëpi e dytë, garazh, etj.).

Sistemi ju gjen automatikisht përqindjen e asaj komune, bën llogaritjen dhe ju gjeneron automatikisht formularin F24 të plotësuar në format PDF. Ju thjesht e printoni ose e paguani përmes home banking.

Për taksën IMU, rregulli i përgjithshëm është: Jo, komuna nuk dërgon njoftim apo faturë në shtëpi.

Ky është një nga dallimet më të mëdha që shkakton shpesh konfuzion tek individët. Ndryshe nga taksa e mbeturinave (TARI) ose faturat e dritave dhe ujit, ku institucioni ju thotë se sa duhet të paguani, me IMU-në funksionon parimi i Vetëlllogaritjes.

Kjo do të thotë se është detyrim ligjor i vetë qytetarit (taksapaguesit):

1. Të zbulojë nëse duhet të paguajë IMU (nëse ka shtëpi të dytë, etj.).
2. Të llogarisë vetë shumën e saktë bazuar në vlerën kadastrale dhe përqindjen aktuale të komunës.
3. Të plotësojë formularin F24 dhe ta paguajë atë brenda afateve (16 qershor dhe 16 dhjetor).

Nëse dikush pret që t'i vijë letra nga komuna për të paguar IMU-në, ajo letër nuk do të vijë. Në vend të saj, pas pak vitesh, mund të vijë një gjobë për mos pagese (*avviso di accertamento*).

Pse ndodh kjo dhe si veprohet në praktikë?

Komunat italiane nuk dërgojnë njoftime vjetore për IMU-në sepse gjendja e pronave të një individi mund të ndryshojë shpesh gjatë vitit (shitblerje, ndryshim rezidence, dhënie me qira, trashëgimi), dhe shteti ia delegon përgjegjësinë e përditësimit pronarit.

Megjithatë, duke qenë se llogaritja mund të jetë e ndërlikuar, qytetarët përdorin këto rrugë shumë të thjeshta për të mos gabuar:

- Drejtohen tek një CAF ose Kontabilist (Commercialista): Gjatë periudhës prill-maj, kur individët bëjnë deklaratën e të ardhurave (*Modeli 730*), ata i kërkojnë zyrës CAF ose kontabilistit të bëjë edhe llogaritjen e IMU-së. Zyra ua llogarit dhe u jep në dorë dy formularët F24 (për qershorin dhe dhjetorin) të plotësuar gati.
- Sajtet e Komunave (Sistemet Online): Pothuajse çdo komunë në Itali ka në faqen e saj zyrtare një seksion të quajtur "*Calcolo IMU*". Hyn aty, vendoset renta kadastrale dhe sistemi (i cili i ka të integruara përqindjet e asaj komune) nxjerr vlerën e saktë dhe gjeneron F24-ën vetë.

Përjashtimi i vetëm:

Disa komuna të vogla, si shërbim kortezie (mirësjelljeje) ndaj qytetarëve të moshuar ose për të shmangur gabimet, mund të dërgojnë me postë një model F24 të parazgjedhur, por ky është një vendim vullnetar i vetë komunës dhe nuk është detyrim ligjor. Nëse posta humbet apo komuna nuk e dërgon, përgjegjësia para ligjit mbetet gjithmonë e individit.

AUSTRI

Sipas ligjit austriak të taksës mbi pasurinë (**Grundsteuergesetz 1955 – GrStG 1955**), në versionin e tij të përditësuar, taksa mbi ndërtesën (e cila trajtohet si pjesë e pasurisë së paluajtshme ose *Grundvermögen*) nuk llogaritet mbi bazën e metrave katrorë (m^2) dhe as mbi vlerat e tregut real, por bazohet në një sistem të strukturuar vlerësimi kadastral.

Në vija të përgjithshme, ligji e trajton dhe e llogarit këtë taksë përmes këtyre etapave kryesore:

1. Baza e Tatueshme: Vlera e Unifikuar (*Einheitswert*)

Ashtu si në sistemin italian që diskutonim më lart, pika e nisjes në Austri është Vlera e Unifikuar Kadastrale (*Einheitswert*) e pasurisë. Kjo vlerë përcaktohet nga zyrat tatimore sipas ligjit të vlerësimit (*Bewertungsgesetz 1955*) dhe zakonisht mbetet shumë më e ulët se vlera reale e tregut të shtëpisë apo ndërtesës.

2. Shkalla e Matjes së Taksës (*Steuermaßzahl*)

Mbi këtë vlerë kadastrale zbatohet një normë bazë ligjore e quajtur *Steuermaßzahl*, e cila shërben për të nxjerrë "shumën bazë të matshme" (*Steuermaßbetrag*). Ligji austriak bën një diferencim mjaft interesant për ndërtesat e banimit, duke i lehtësuar ato përmes një sistemi progresiv:

- Për shtëpitë njëfamiljare (*Einfamilienhäuser*): Norma është vetëm 0.5 për mijë (0.5%) për 3,650 eurot e para të vlerës kadastrale. Ajo rritet në 1 për mijë (1%) për 7,300 eurot pasuese, dhe arrin në 2 për mijë (2%) për pjesën tjetër të mbetur të vlerës.
- Për ndërtesat me qira dhe objektet me përdorim të përzier: Norma nis nga 1 për mijë (1%) për 3,650 eurot e para, pastaj kalon në 1.5 për mijë (1.5%) për 3,650 eurot e tjera, dhe pjesa tjetër llogaritet me 2 për mijë (2%).
- Për ndërtesat e tjera (p.sh. objektet komerciale/bizneset): Norma është përgjithësisht e fiksuar në 2 për mijë (2%).

3. Rolin Vendimtar e ka Komuna

Pasi zyra tatimore qendrore llogarit këtë shumë bazë (*Steuermaßbetrag*), ajo ia delegon të dhënat komunës ku ndodhet ndërtesa. Çdo komunë në Austri ka të drejtë të aplikojë një koeficient shumëzues lokal të quajtur Hebesatz (i cili ligjërisht mund të shkojë deri në maksimumi 500%). Shumëzimi i shumës bazë me këtë koeficient komunal jep taksën përfundimtare vjetore që pronari duhet të paguajë.

4. Përjashtimet nga Taksa

Ligji austriak parashikon një listë të gjatë përjashtimesh, ku ndërtesat nuk taksohen nëse përdoren për qëllime publike, fetare ose sociale:

- Ndërtesat në pronësi të shtetit federal, landeve apo komunave që përdoren për shërbime publike.
- Objektet e kultit (kishat/xhamitë) dhe ndërtesat e seancave fetare ose azilet e pleqve nën administrimin e tyre (nëse nuk nxjerrin fitim).
- Shkollat, kopshtet, konviktet e nxënësve apo çerdhet, si dhe spitalet jofitimprurëse.
- Ndërtesat e shoqatave sportive apo të Kryqit të Kuq.

Rregull i rëndësishëm për banimin: Nëse një pjesë e një ndërtese që teorikisht është e përjashtuar nga taksa (si p.sh. një ndërtesë bashkie apo shkolle) përdoret privatisht për qëllime banimi, ai pjesë/seksion e humb automatikisht përjashtimin dhe taksohet rregullisht. Përjashtim bëjnë vetëm rastet specifike si kasernat ushtarake apo dhomat e emergjencave (ku personeli duhet të qëndrojë patjetër aty për shkak të detyrës).

Ndryshe nga sistemi i vetë-llogaritjes në Itali, në Austri pronari i ndërtesës nuk bën asnjë llogaritje vetë dhe nuk plotëson formularë. Pagesa e taksës mbi pasurinë e paluajtshme (*Grundsteuer*) bëhet përmes një njoftimi zyrtar dhe ka afate të rregullta ligjore.

Mekanizmi i njoftimit dhe pagesës funksionon si më poshtë:

1. Njoftimi nga Komuna

- Pasi zyra tatimore përcakton vlerën bazë, të dhënat i kalojnë komunës përkatëse ku ndodhet ndërtesa.

- Komuna llogarit shumën totale vjetore (duke aplikuar koeficientin e saj *Hebesatz*) dhe dërgon zyrtarisht në adresën tuaj një njoftim takse të quajtur *Grundsteuerbescheid*.
- Ky dokument ju vjen me postë dhe shërben si njoftim zyrtar ku shpjegohet shuma e saktë që duhet paguar. Ky njoftim mbetet i vlefshëm edhe për vitet pasardhëse, për sa kohë nuk ndryshojnë tarifat apo pronësia e ndërtesës.

2. Afatet e Pagesës (Këstet)

Ligji austriak (*GrStG 1955*) përcakton se taksa vjetore paguhet e ndarë në këste përgjatë vitit, në varësi të shumës totale:

- Nëse taksa vjetore është MBI 75 Euro: Shuma vjetore ndahet automatikisht në katër këste të barabarta (kuartale). Afatet zyrtare dhe të prera ligjore të pagesës janë:
 - 15 Shkurt (kësti i parë)
 - 15 Maj (kësti i dytë)
 - 15 Gusht (kësti i tretë)
 - 15 Nëntor (kësti i katërt)
- Nëse taksa vjetore është deri në 75 Euro: Për të shmangur burokracitë dhe kostot e transaksioneve për shuma të vogla, shteti austriak kërkon që e gjithë taksa të paguhet një herë të vetme në vit, e plotë, me afat deri më 15 Maj.

3. Mënyrat praktike të pagesës

Së bashku me njoftimin e taksës ose përpara çdo afati kuartal, komuna dërgon një mandat pagese me postë (faturë me kod bankar QR ose fletë-pagesë / *Zahlschein*). Pagesa bëhet në disa mënyra:

- Përmes Home Banking: Duke skanuar kodin QR ose duke plotësuar të dhënat e IBAN-it të komunës dhe kodit të referencës që gjendet në faturë.
- Me Debitim Automatik (SEPA-Lastschrift): Kjo është rruga më e përdorur në Austri. I jepet autorizim komunës që të tërheqë shumën e saktë nga llogaria juaj bankare automatikisht në datat e fiksura (15 shkurt, maj, gusht, nëntor). Në këtë mënyrë, pronari nuk rrezikon kurrë të harrojë afatet apo të penalizohet me gjoba vonese.

Praktikisht sipas ligjit austriak (*GrStG 1955*), komuna nuk dërgon mandat pagese të ri përpara çdo afati.

Në sistemin austriak, parimi i faturimit funksionon në këtë mënyrë:

1. Njoftimi i Përhershëm vjetor: Komuna dërgon një njoftim zyrtar fillestar (*Grundsteuerbescheid*). Ky dokument përcakton vlerën totale vjetore të taksës dhe ndarjen e saj në 4 këste kuartale (shkurt, maj, gusht, nëntor).
2. Vlefshmëria: Ky njoftim mbetet i vlefshëm automatikisht edhe për vitet pasardhëse. Komuna nuk merr përsipër t'ju dërgojë letër apo faturë të re përpara çdo 15 shkurti, 15 maji, etj., për sa kohë shuma e taksës ose pronësia e ndërtesës nuk ndryshon.

Si bëhet pagesa në praktikë pa prituri faturë çdo tremujor?

Për shkak se nuk dërgohen fatura çdo tre mujor, ligji dhe praktika austriake bazohen në dy mënyra kryesore që pronari të mos harrojë afatet:

- Autorizimi Bankar (Debitimi Automatik - *SEPA-Lastschrift*): Kjo është zgjidhja më e përhapur. Pronari i jep një autorizim të vetëm komunës dhe bankës së tij. Në këtë mënyrë, në çdo datë afati (15 shkurt, 15 maj, 15 gusht, 15 nëntor), komuna tërheq automatikisht shumën e kështit nga llogaria bankare. Pronari nuk ka nevojë të bëjë asgjë vetë.
- Urdhër-pagesa e përhershme (*Dauerauftrag*): Nëse pronari nuk dëshiron debitim automatik, ai është i detyruar që pas marrjes së njoftimit të parë, të programojë vetë në aplikacionin e tij bankar (e-banking) një urdhër të përhershëm që paratë të kalojnë automatikisht te llogaria e komunës përpara katër afateve ligjore.

Nëse dikush zgjedh të paguajë manualisht dhe pret që komuna t'i dërgojë letër rikujtuese me postë përpara çdo afati kuartal, rrezikon të kalojë afatin e 15-të të muajit përkatës dhe të ngarkohet me gjyba ose kamatëvonesa.

Ka një dallim midis asaj që thotë ligji i konsoliduar (GrStG 1955) dhe praktikës që ndjekin komunat në terren.

1. Çfarë thotë ligji (Detyrimi zyrtar)

Sipas ligjit, komuna dërgon vetëm një njoftim takse (*Grundsteuerbescheid*). Ky njoftim është i përhershëm (*Dauerbescheid*). Ligjërisht, komuna nuk ka asnjë detyrim të dërgojë letra të reja përpara çdo afati (15 shkurt, maj, gusht, nëntor). Nëse posta humbet apo nuk vjen, përgjegjësia ligjore për të paguar në datën e saktë mbetet e juaja.

2. Çfarë ndodh në praktikë (Shërbimi i mirësjelljes)

Komunat austriake përpiqen të lehtësojnë procesin për qytetarët që paguajnë me mandat pagese fizik (*Zahlschein*) dhe që nuk kanë zgjedhur debitimin automatik:

- Në fillim të vitit (Rasti më i shpeshtë): Shumica dërmuese e komunave dërgojnë me postë vetëm një herë në vit (zakonisht në janar ose fillim shkurti) një letër ku janë të bashkëngjitura të 4 mandat-pagesat (*Zahlscheine*) për të katër kështet e vitit (ose 1 fletë nëse taksa është nën 75 euro). Merren të gjitha faturat menjëherë dhe duhen paguar sipas datave përkatëse.
- Përpara çdo tremujori: Disa komuna specifike zgjedhin t'i dërgojnë faturat hap pas hapi përpara çdo afati si shërbim kujtese.

Ky dërgim i faturave fizike nga komuna është thjesht një shërbim mirësjelljeje (shërbim ndaj klientit) dhe jo një detyrim ligjor. Nëse zyra e taksave të komunës ka vonesa, ose nëse posta austriake (*Post*) e humb faturën tuaj atë muaj, ju sërish jeni i detyruar ligjërisht ta paguani kështin brenda datës 15.

IX. PROJEKTLIGJI

Në përputhje me rekomandimet e FMN-së, Ministria e Financave ka ndërmarrë një nismë të rëndësishme për reformimin e sistemit të taksimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri. Projektligji synon kalimin nga një sistemi taksimi i bazuar në vlerë për ndërtesat dhe një sistem i thjeshtë taksimi i bazuar mbi sipërfaqen për tokën, në një sistem modern taksimi që takson si ndërtesat ashtu dhe tokën, duke e bazuar në vlerën e tregut të këtyre pasurive të paluajtshme.

Ky projektligj përbën një reformë rrënjësore në sistemin e taksimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri, duke synuar kalimin e plotë nga një sistem taksimi me tarifa fikse/çmime reference të thjeshtëzuara, drejt një sistemi të bazuar në vlerën e përafërt të tregut (market-value based tax system).

Më poshtë vijon një analizë e strukturuar e shtyllave kryesore të këtij projektligji:

1. Kalendari i Zbatimit dhe Periudha Kalimtare (Neni 32)

Projektligji parashikon një qasje të fashuar për zbatimin e taksës së re mbi vlerën e tregut, me qëllim që t'u lihet kohë strukturave vendore për ngritjen e kapaciteteve:

- Për Ndërtesat: Taksa e re mbi vlerën e tregut hyn në fuqi më 1 janar 2029. Deri më 31 dhjetor 2028 zbatohet skema kalimtare (Neni 34).
- Për Parcelat (Tokën): Taksa e re mbi vlerën e tregut hyn në fuqi më 1 janar 2031. Deri më 31 dhjetor 2030 zbatohet skema kalimtare e bazuar në sipërfaqe dhe kategori treguese (Neni 35, Shtojcat 2 dhe 3).

2. Baza e Taksës dhe shkallët e reja proporcionale (Nenet 7, 12)

Ndryshe nga sistemi i vjetër, Këshillat Bashkiakë nuk do të kenë më taksa fikse, por do të përzgjedhin një normë përqindjeje brenda fashave të përcaktuara nga ligji:

Kategoria e Pasurisë	Intervali Ligjor i Shkallës së Taksës
Ndërtesë për Banim	0.1\% - 0.2\%\$ e vlerës së tregut
Ndërtesë për Veprimtari Ekonomike	0.15\% - 0.25\%\$ e vlerës së tregut
Tokë Truall / Përdorim Tjetër	0.075\% - 0.175\%\$ e vlerës së tregut

Kategoria e Pasurisë	Intervali Ligjor i Shkallës së Taksës
Tokë Bujqësore / Pyjore	0.05\% - 0.15\%\$ e vlerës së tregut
Ndërtesat e Papërfunduara (me leje)	30\% e shkallës së kategorisë përkatëse

3. Politika Sociale: Zbritja për Banesën e Parë (Neni 8 & Shtojca 1)

Ligji ruan një komponent të rëndësishëm social për individët përmes zbritjes prej 50% të vlerës së vlerësuar për banesën e parë, por kjo zbritje është e kufizuar me një prag maksimal sipas bashkive (Shtojca 1).

- *Shembull:* Në Tiranë, pragu maksimal i zbritjes është 8,400,000 lekë. Nëse një banesë vlen 12 milionë lekë, zbritja maksimale do të jetë 6 milionë lekë (pasi 50% e 12 milionëve është më e vogël se pragu). Nëse vlen 20 milionë lekë, zbritja do të limitohet në tavanin prej 8,400,000 lekë.
- Përfitimi është automatik për ata që kanë vetëm 1 banesë, ndërsa ata me më shumë se një banesë duhet ta vetëdeklarojnë deri më 30 qershor të vitit paraardhës.

4. Arkitektura Institucionale dhe Administrimi (Nenet 13, 14 & 17)

Ndarja e roleve mes pushtetit qendror dhe atij vendor është e prerë:

- Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK): Përgatit hartat e vlerës dhe çmimet e referencës.
- Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë (DPTP): Institucion nën Ministrinë e Financave që administron Kadastrën Fiskale dhe Sistemin Informatik (SIKF).
- Bashkitë: Kanë rol ekzekutiv të plotë. Ata bëjnë evidentimin në terren (mund të kontraktojnë edhe privatë), klasifikimin, llogaritjen (çdo fund shkurti), faturimin (deri më 7 mars) dhe mbledhjen e taksës. Të ardhurat mbeten 100% taksë vendore.

5. Përjashtimet (Neni 10)

Janë zgjeruar dhe specifikuar rastet e përjashtimit:

- Pronat shtetërore (përveç kur jepen me qira/enfiteozë ose përdoren për qëllime fitimprurëse).
- Objektet fetare/kultit.
- Infrastruktura lineare (minierat, digat, linjat e energjisë, rrugët, etj., duke përjashtuar ndërtesat administrative apo terminalët e porteve/aeroporteve).
- Hoteleri/Resorte me 4-5 yje me status special (përjashtim 10-vjeçar).
- Kryefamiljarët me ndihmë ekonomike ose pensionistët e vetmuar/invalidët.

6. Masat Shtrënguese dhe Vjelja me Forcë (Nenet 21 & 25)

Një nga risitë më të rëndësishme operationale është Pezullimi i Shërbimeve për debitorët. Nëse taksa nuk paguhet (e cila ndahet në dy këste: 30 qershor dhe 30 shtator), debitorit i bllokohen shërbimet jo vetëm në bashki, por edhe në institucione qendrore si:

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (bllokohen transaksionet e pronësisë).
2. Agjencia e Zhvillimit të Territorit (AZHT).
3. Qendra Kombëtare e Biznesit (QKB).
4. Drejtoria e Shërbimeve të Transportit Rrugor (DPSHTRR - p.sh. regjistrimi/shitja e mjeteve).

Sanksionet me gjobë:

- 10% e taksës së papaguar për vonesat e kësteve standarde.
- 20% gjobë nëse nuk paguhet pas njoftimit zyrtar ekzekutiv sipas Nenit 89 të Ligjit për Procedurat Tatimore.
- Gjobë sa 50% e taksës pasuese (jo më pak se 5,000 lekë) për këdo që pengon evidentimin në terren.

7. Kuadri Ligjor dhe Shfuqizimet (Neni 39)

Ky ligj shfuqizon plotësisht të gjitha nenet e taksës mbi pasurinë në **Ligjin Nr. 9632/2006 "Për sistemin e taksave vendore"** (Nenet 20 deri në 25, si dhe Aneksat 1 dhe 2), duke u kthyer në ligjin e vetëm unik që rregullon këtë fushë, i cili ka përparësi mbi Ligjin për Procedurat Tatimore në rast mospërputhjes.

8. Kompetencat

Në projektligjin e ri për taksën e pasurisë së paluajtshme, Këshilli i Ministrave (KM) ruan një rol kyç rregullator dhe koordinues. Kompetencat e tij janë të përqendruara kryesisht në miratimin e metodologjive, përcaktimin e kriterëve specifike për zbatimin e ligjit dhe garantimin e funksionimit të strukturave ndërinstitucionale.

a. Neni 7 – Përcaktimi i Vlerës së Pasurisë dhe Metodologjia e Vlerësimit

Ky është një nga nenet më rëndësishme të projektligjit, pasi kalimi në sistemin e bazuar në vlerën e tregut kërkon një formulë unike dhe të standardizuar në shkallë vendi.

- Kompetenca: Këshilli i Ministrave ka ekskluzivitetin për të miratuar me Vendim (VKM) metodologjinë e vlerësimit të pasurisë së paluajtshme për qëllime tatimore.
- Çfarë rregullon: Ky vendim do të përcaktojë rregullat se si llogaritet vlera e tregut për ndërtesat, parcelat dhe tokën bujqësore, si dhe procedurat se si Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK) dhe Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë (DPTP) do të bashkërendojnë të dhënat për hartat e vlerës.

b. Neni 10 – Kushtet dhe Procedurat për Përjashtimet nga Taksa

Ndonëse ligji liston kategoritë e mëdha që përjashtohen nga taksa (si ndërtesat e kultit, infrastrukturën lineare, apo strukturat akomoduese me status special), zbatimi i tyre praktik kërkon akte nënligjore.

Kompetenca: Këshilli i Ministrave miraton kriteret, procedurat dhe dokumentacionin e nevojshëm që vërteton të drejtën për përjashtim nga taksa.

Çfarë rregullon: Ky akt nënligjor parandalon abuzimet ose interpretimet e ndryshme nga bashkitë e ndryshme, duke unifikuar për shembull mënyrën se si një pensionist i vetmuar apo një familje në ndihmë ekonomike dokumenton statusin e tij për të përfituar përjashtimin.

c. Neni 13 – Organizimi i Drejtorisë së Përgjithshme të Taksës së Pasurisë (DPTP)

Projektligji lidhur me strukturën e DPTP, ripërcakton:

- varësinë nga Ministria përgjegjëse për Financat,

- Këshilli i Ministrave miraton strukturën organizative, organikën dhe numrin e punonjësve të DPTP-së, duke i dhënë fleksibilitet ekzekutiv qeverisë që të dimensionojë sipas nevojave dhe buxhetit shtrirjen e kësaj drejtorie, e cila menaxhon Kadastrën Fiskale.

ç. Neni 14 – Rregullat për Regjistrin Kombëtar të Pasurive (Kadastra Fiskale)

Kadastra Fiskale është shtylla kurrizore e kësaj reforme, ku do të ndërveprojnë të dhënat e bashkive, ASHK-së, e-Albania-s dhe institucioneve të tjera.

- Kompetenca: Këshilli i Ministrave përcakton rregullat e hollësishme për krijimin, mbajtjen, administrimin dhe përditësimin e Kadastrës Fiskale.
- Çfarë rregullon: Përmes kësaj kompetence, KM rregullon standardet e sigurisë së të dhënave, nivelet e aksesit për inspektorët e bashkive dhe mënyrën e shkëmbimit automatik të informacionit mes agjencive shtetërore (Sistemit Informatik të Kadastrës Fiskale - SIKF).

d. Neni 17 – Procedurat e Bashkëpunimit dhe Evidentimit në Terren

Mbledhja e të dhënave për pasuritë që nuk janë të regjistruara në ASHK, por që ekzistojnë në terren, është sfidë e bashkive.

- Kompetenca: Këshilli i Ministrave miraton rregullat dhe procedurat për mbledhjen e të dhënave në terren nga njësitë e vetëqeverisjes vendore.
- Çfarë rregullon: Specifikon formatet e procesverbaleve, metodat e matjes apo identifikimit vizual, dhe rregullat se si bashkitë mund të kontraktojnë operatorë privatë (nëse u nevojitet) për të kryer inventarizimin masiv pa shkelur të drejtat e pronarëve apo privatësinë.

dh. Nenet Kalimtare (Nenet 34 & 35) – Menaxhimi i Fazës së Tranzicionit

Gjatë periudhës kalimtare (deri në vitin 2029 për ndërtesat dhe 2031 për parcelat), taksimi do të bëhet me skema mikse ose çmime reference të ndërmjetme.

- Kompetenca: Këshilli i Ministrave ka kompetencën të nxjerrë vendime që rregullojnë përditësimin e çmimeve të referencës apo zonat treguese gjatë fazës tranzitore.
- Çfarë rregullon: Kjo parandalon ngrirjen e sistemit fiskal gjatë viteve të tranzicionit, duke i lejuar qeverisë të ndërhyjë rregullisht në zonat ku tregu imobiliar pëson rritje të menjëhershme përpara se ligji të hyjë në fuqi me 100% të kapacitetit.

e. Përmbledhje e Natyrës së Kompetencave

Nga analiza rezulton se projektligji zbaton parimin e ndarjes së pushteteve: Kuvendi përcakton parimet, tavanet e normave tatimore dhe penalitetet, ndërsa Këshilli i Ministrave ka kompetencat ekskluzive teknike dhe operationale (përmes VKM-ve) për ta kthyer ligjin në një instrument të zbatueshëm, duke unifikuar standardet në të 61 bashkitë e vendit.

Nëse bëjmë një krahasim me ligjin ekzistues (Ligjin Nr. 9632/2006 "Për sistemin e taksave vendore"), vëmë re një ndryshim rrënjësor conceptual në natyrën e kompetencave që i lihen Këshillit të Ministrave.

Në ligjin ekzistues, roli i qeverisë është kryesisht përcaktues/fiksues tabelash, ndërsa në projektligjin e ri roli i saj kthehet në metodologjik, rregullator dhe kontrollues i sistemeve.

a. Përcaktimi i Vlerës dhe Çmimeve të Referencës

- Në ligjin ekzistues (9632/2006): Këshilli i Ministrave ka kompetencë direkte të përcaktojë përmes VKM-ve vlerat mesatare të ndërtesave (çmimet e referencës për metër katror) për çdo bashki dhe zonë treguese. Qeveria miraton drejtpërdrejt "tabelat" mbi të cilat bashkitë bëjnë llogaritjet.
- Në projektligjin e ri: Kompetenca e KM-së zhvendoset nga "përcaktimi i shifrave" tek miratimi i metodologjisë shkencore të vlerësimit të tregut. Qeveria nuk do të ulët të vendosë me VKM se sa kushton një metër katror në një lagje, por do të miratojë rregullat se si ASHK dhe DPTP do të llogarisin automatikisht këto vlera përmes modelimeve të tregut.

b. Administrimi dhe Kontrolli i të Dhënave (Shtylla e Re)

- Në ligjin ekzistues: Ligji aktual nuk i jep pothuajse asnjë kompetencë Këshillit të Ministrave për menaxhimin e bazave të të dhënave, pasi çdo bashki ka pasur liri të plotë (dhe shpesh kaos) në mënyrën se si i mban regjistrat e taksapaguesve.
- Në projektligjin e ri: KM merr kompetenca të fuqishme për të unifikuar sistemin në mbarë vendin. Ai miraton rregullat për krijimin, mbajtjen dhe përditësimin e Kadastrës Fiskale (Sistemit Informatik SIKF). Kjo do të thotë se qeveria qendrore përcakton me VKM standardet teknologjike dhe detyrimet e shkëmbimit të të dhënave që bashkitë duhet të zbatojnë me detyrim.

c. Evidentimi në Terren dhe Kontraktimi

- Në ligjin ekzistues: Ligji i 2006-ës e ka lënë procesin e mbledhjes së informacionit në teren si një kompetencë ekskluzive dhe autonome të bashkive, pa ndonjë rregullim të hollësishëm nga qeveria qendrore.
- Në projektligjin e ri: KM ndërhyr për të unifikuar këtë proces, duke nxjerrë VKM për rregullat dhe procedurat e mbledhjes së të dhënave në terren. Kjo bëhet me qëllim që

inspektimet dhe metodat e matjes të jenë të njëjta si në Tiranë, ashtu edhe në bashkitë e vogla.

ç. Përfshirjet nga Taksa

- Në ligjin ekzistues: Ligji 9632/2006 i ka të listuara në mënyrë taksative përfshirjet dhe nuk i jep shumë hapësirë KM-së për të ndryshuar procedurat e përfitimit.
- Në projektligjin e ri: Megjithatë ligji i ri përsëri i liston kategoritë, ai i jep kompetencë KM-së të përcaktojë kriteret specifike dhe dokumentacionin e nevojshëm për të provuar të drejtën e përfshirjes. Kjo rrit kontrollin e qeverisë qendrore mbi atë që bashkitë mund ta konsiderojnë apo jo si "pronë të përfshiruar".

Përmbledhje e Ndryshimit të Kursit

Fushat e Kompetencës	Ligji Ekzistues (9632/2006)	Projektligji i Ri
Natyrat e Kompetencës	Aktive/Fiksues: KM miraton çmimet konkrete të referencës për metër katror.	Rregullatore/Metodologjike: KM miraton formulën dhe rregullat e vlerësimit të tregut.
Kontrolli i Sistemeve	I ulët. Çdo bashki menaxhon listat e veta si të dëshirojë.	I lartë. KM rregullon me VKM funksionimin e Kadastrës Fiskale Kombëtare.
Procedurat në Terren	Nuk ndërhyjnë, ia lë autonomisë vendore.	KM miraton standardet e inspektimit dhe evidentimit në terren.

10. METODOLOGJIA E VLERËSIMIT është pa diskutim "zemra" dhe sfida më e madhe e kësaj reforme. Kalimi nga një sistem mekanik (ku mjaftonte të shihje tabelën e VKM-së për zonën përkatëse) në një sistem dinamik të vlerës së tregut ndryshon plotësisht rregullat e lojës.

Në këtë kuadër, mund të evidentojmë disa çështje kyçe se pse metodologjia që do të miratohet me VKM do të jetë vendimtare:

1. Kalimi nga Çmimet Statike në Modelim Masiv

Në ligjin ekzistues, çmimet e referencës ndryshonin rrallë dhe shpesh nuk reflektonin realitetin (p.sh. një pallat i vjetër i vitit 1980 taksohej njësoj si një kullë e re pranë tij, nëse ishin në të njëjtën zonë). Metodologjia e re do të duhet të përcaktojë rregulla për Vlerësimin Masiv, i cili mund të përdori modele statistikore për të llogaritur vlerën duke marrë parasysh:

- Vitin e ndërtimit dhe llojin e strukturës.
- Kodin postar apo mikro-zonën specifike.

- Transaksionet reale të shitblerjeve të regjistruara në atë zonë kohët e fundit.

2. Burimi dhe Vërtetësia e të Dhënave

Formula është aq e mirë sa janë të dhënat që hidhen në të. Metodologjia e KM-së do të duhet të zgjidhë problemin e "nën-deklarimit" të çmimeve në kontratat e shitblerjes (ku shpesh shifrat deklarohen më të ulëta për të shmangur tatimin mbi kalimin e pronësisë). Nëse metodologjia bazohet vetëm te kontratat e ASHK-së, vlera fiskale rrezikon të jetë nën vlerën reale të tregut; nëse bazohet në njoftimet e agjencive imobiliare, rrezikon të mbivlerësohet artificialisht. Prandaj, gjetja e peshës specifike të çdo burimi informacioni do të jetë çelësi.

3. Amortizimi dhe Koeficientët Korrigjues

Një tjetër pikë kritike është se si metodologjia do të trajtojë vlerën e ndërtesave të vjetra apo të dëmtuara. Ligji i ri duhet të parashikojë koeficientë të qartë amortizimi. Pa një metodologji të saktë, ekziston rreziku që një qytetar që jeton në një banesë të vjetër në qendër të qytetit të taksohet me të njëjtën vlerë tregu si një apartament luksoz ngjitur, thjesht për shkak të vendndodhje.

4. Trajtimi i Tokës (Parcelave) dhe Ndërtesave pa Titull Pronësie

Metodologjia do të ketë një sfidë të madhe me parcelat dhe ndërtesat që janë në proces legalizimi ose pa dokumentacion të plotë. Ligji parashikon që ato do të taksohen gjithsesi, por mënyra se si do të përcaktohet vlera e një prone "informale" apo me probleme pronësie kërkon formula specifike korrigjuese në mënyrë që të mos krijohen konflikte ligjore apo prapambetje në pagesa.

5. Presioni mbi Procesin e Apelimit

Nëse metodologjia e vlerësimit nuk është transparente dhe e kuptueshme për qytetarët, bashkitë do të përballen me një lumë ankesash dhe apelesh administrative. Kur qytetari merrte një faturë me çmim reference, e kishte të vështirë ta kundërshtonte sepse ishte "shifër fikse në ligj". Por kur fatura thotë "shtëpia juaj vlen X lekë sipas tregut", qytetari ka të drejtë të sjellë një vlerësues privat dhe ta kontestojë modelimin e shtetit.

Ndërkohë trajtimi i poseduesve informalë është një nga nyjet më delikate juridike dhe operacionale të këtij projektligji. Kalimi te taksa mbi vlerën e tregut detyron shtetin që të zgjerojë bazën e tatueshme, duke u shkëputur nga koncepti tradicional ku taksohet vetëm "pronari me certifikatë pronësie".

Projektligji i ri e zgjidh këtë duke vendosur parimin e posedimit faktik, ku detyrimi tatimor lind nga përdorimi i pronës, pavarësisht nëse ajo ka apo jo titull formal pronësie.

Si parashikohet të funksionojë kjo skemë:

a. Përcaktimi i Subjektit Taksapagues (Kush paguan?)

Ligji përcakton qartë hierarkinë e përgjegjësisë. Nëse për një pronë nuk ekziston një pronar i regjistruar në Kadastër (ASHK), ose nëse prona është në proces legalizimi, detyrimi për pagesën e taksës i kalon automatikisht:

- Poseduesit informal / Përdoruesit faktik: Çdo person (individ apo biznes) që ka në posedim ndërtesën apo parcelën dhe nxjerr përfitime apo e përdor atë për banim.
- Investitorit/Ndërtuesit: Për pallatet ose objektet e reja të papërfunduara ose të përfunduara por ende të pahedhura në sistemin e ASHK-së, taksa i ngarkohet kompanisë ndërtuese apo investitorit, deri në çastin kur njësitë tjetërsohen ose dorëzohen te blerësit faktikë.

b. Evidentimi në Terren dhe Regjistrimi në Kadastrën Fiskale

Kjo është sfida kryesore e Bashkive. Duke qenë se këto prona nuk vijnë automatikisht me të dhëna nga ASHK, ligji i jep kompetenca bashkive për të bërë evidentimin masiv në terren:

- Inspektorët vendorë do të inventarizojnë objektet informale duke u bazuar në matjet vetjake, ortofoto (fotot nga ajri) dhe vetëdeklarimet.
- Këto pasuri do të regjistrohen në Sistemin Informatik të Kadastrës Fiskale (SIKF) me një numër unik të përkohshëm identifikimi fiskal, i cili shërben vetëm për qëllime taksimi dhe nuk lidhet me procesin e njohjes së pronësisë.

c. Si do të llogaritet vlerat për objektet informale?

Kjo do të jetë pjesa më komplekse e metodologjisë së ardhshme të Këshillit të Ministrave. Për objektet pa titull pronësie, metodologjia duhet të llogarisë një vlerë tregu që merr parasysh:

- Mungesën e titullit: Një pronë pa letra rëndom vlen më pak në treg sesa një pronë me certifikatë. Metodologjia mund të parashikojë koeficientë zbritës (p.sh. një skonto të vlerës) për atë kohë sa objekti është informal.
- Zonën treguese: Do të aplikohet çmimi i modeluar i zonës ku ndodhet objekti, por i specifikuar për kategorinë e ndërtimit.

ç. Risku Operacional dhe Juridik për Bashkitë

Zbatimi i kësaj skeme sjell disa sfida të forta në terren:

- Identifikimi i saktë i Poseduesit: Në shumë zona informale, objektet ndryshojnë posedues pa kontrata zyrtare ose janë të lëshuara me qira informale. Bashkive do t'u duhet të vërtetojnë se kush është poseduesi real në çastin e llogaritjes së taksës (fundi i shkurtit të çdo viti).
- Mbledhja me forcë e taksës: Për pronarët formalë, shteti ka mjete të forta shtrënguese (bllokimi i shitjes së pronës në ASHK). Por për një posedues informal që nuk ka ndërmend ta shesë pronën apo që është në proces të gjatë legalizimi, bllokimi i transaksioneve në ASHK nuk përbën presion efektiv. Prandaj, bashkive do t'u duhet të mbështeten fort te mjetet e tjera shtrënguese, si bllokimi i shërbimeve të transportit rrugor (DPSHTRR) apo pezullimi i shërbimeve administrative në nivel vendor.
- Konflikti me procesin e legalizimit: Mund të lindë një ngatërresë administrative ku qytetari pretendon se "*pasi të paguaj taksën e pasurisë, kjo më jep të drejtë të quhem pronar*". Ligji do të duhet të saktësojë prerë në njoftim-pagesat e bashkive se pagesa e taksës nuk përbën titull dhe nuk paragjykon vendimin e ASHK-së për legalizimin apo kthimin e pronave.

Ky taksim i posedimit faktik është një hap standard në shumë vende të BE-së (ku taksohet shfrytëzuesi i hapësirës), por në realitetin e Shqipërisë, ku informaliteti i pronave është ende i

ndjeshëm, do të kërkojë një koordinim ekstremisht të saktë mes bazës së të dhënave të ASHK dhe zyrave të taksave në bashki.

Sistemi i taksimit të pasurisë i bazuar në vlerën e tregut (market-value based tax) dhe në parimin e posedimit faktik (përfituesit/shfrytëzuesit) nuk është një shpikje e re; ai aplikohet në pjesën më të madhe të vendeve të Bashkimit Evropian, ndonëse me specifika të ndryshme administrative.

Nëse shohim se si funksionon ky model në BE, vendet mund t'i ndajmë në dy kategori kryesore sipas modelit që ka përzgjedhur projektligji shqiptar:

1. Vendet që taksojnë Poseduesin/Shfrytëzuesit (Pavarësisht titullit të pronësisë)

Në këto vende, parimi bazë është: *Kush përdor pronën dhe përfiton nga shërbimet publike të bashkisë (ndriçim, rrugë, pastrim), duhet të paguajë taksën*, pa u kushtëzuar nga fakti nëse emri i tij është i regjistruar në hipotekë si pronar kapital.

- Franca (Taxe d'habitation): Ky është shembulli më tipik i taksimit të poseduesit. Taksa e banesës paguhet nga personi që ka në dispozicion pronën më 1 janar të vitit tatimor, qoftë ky pronari, një posedues faktik, apo një qiramarrës afatgjatë.
- Mbretëria e Bashkuar (Council Tax): *De facto* jashtë BE-së tashmë, por ka shërbyer si model. Taksa e këshillit vendor nuk i dërgohet pronarit të ligjshëm nëse prona menaxhohet ose jepet me qira; ajo i faturohet direkt banorit ose poseduesit faktik të hapësirës.
- Holanda (Onroerendezaakbelasting - OZB): Holanda e ndan taksën e pasurisë në dy pjesë: një pjesë e paguan pronari i regjistruar, dhe një pjesë tjetër e paguan shfrytëzuesi/poseduesi (përdoruesi faktik i hapësirës, sidomos për pronat ekonomike/komerciale).

2. Vendet që përdorin Vlerësimin Masiv të Tregut

Projektligji i ri shqiptar synon të ngrejë sistemin e vlerësimit masiv (algoritmet që llogarisin vlerën e tregut në mënyrë automatike). Ky sistem funksionon me mjaft sukses në:

- Danimarka dhe Suedia: Kanë sistemet më të avancuara të modelimit masiv në Evropë. Agjencitë e tyre fiskale përdorin vlerat e transaksioneve reale të tregut imobiliar të kombinuara me të dhënat e kadastrës për të llogaritur çdo vit vlerën e përafërt të tregut të secilës pronë. Nëse një zonë pëson ndryshime në terren, sistemet e tyre satelitore dhe të dhënat e përdorimit e përditësojnë vlerën automatikisht.
- Estonia: Një model i shkëlqyer i digjitalizimit (i ngjashëm me atë që synohet me Kadastrën Fiskale në e-Albania). Estonia takson vetëm vlerën e tokës (jo ndërtesën), por vlerësimi bëhet tërësisht mbi vlerën e tregut përmes një sistemi modeli masiv plotësisht të automatizuar.
- Greqia (ENFIA) dhe Italia (IMU): Të dy vendet fqinje kanë kaluar në sisteme që bazohen në vlerën e tregut të zonës (të ngjashme me zonat treguese). Në Itali, taksa IMU llogaritet mbi një vlerë kadastrale të rregulluar me koeficientë tregu. Në rastet e posedimeve pa titull të plotë apo të pronave në proces rregullimi, taksa i ngarkohet atij që ka të drejtën e shfrytëzimit real të pronës (*diritto reale di godimento*).

Ku ndryshon sfida e Shqipërisë me këto vende?

Dallimi thelbësor qëndron te shkalla e informalitetit. Në vendet si Gjermania, Franca apo Holanda, regjistrat kadastralë janë 100% të saktë dhe taksimi i "poseduesit informal" ndodh rrallë (kryesisht për raste të veçanta ose mosmarrëveshje ligjore).

Në Shqipëri, modeli i marrë nga BE (taksimi i poseduesit faktik) është përzgjedhur me detyrim, jo thjesht si politikë filozofike, por si një mjet pragmatik për të futur në skemën fiskale dhjetëra mijëra ndërtesa që ekzistojnë fizikisht në terren, por që ende nuk ekzistojnë formalisht në letrat e ASHK-së.

Një pikë mjaft kritike që në terren krijon shpesh paqartësi dhe evasion është ushtrimi i biznesit në banesa të regjistruara si të tilla në ASHK. Projektligji i ri e ndan këtë çështje duke u bazuar në parimin e përdorimit faktik dhe ndarjes proporcionale të sipërfaqes.

Nëse një pjesë e banesës private përdoret për qëllime banimi dhe një pjesë tjetër për ushtrim veprimtarie ekonomike (p.sh. dyqan, zyrë, rrobaqepësi, klinikë, etj.), ligji parashikon rregulla të qarta për të shmangur taksimin e gabuar:

1. Ndarja Proporcionale e Sipërfaqes (Taksat e Kombinuara)

Bashkitë nuk do ta taksojnë të gjithë ndërtesën si biznes, por do të ndajnë sipërfaqen sipas funksionit real:

- Pjesa e ndërtesës që shërben si ambient banimi do të taksohet me shkallën proporcionale për banesat (0.1%–0.2% e vlerës së tregut). Për këtë pjesë, pronari gëzon të drejtën të përfitojë edhe zbritjen prej 50% nëse është banesa e tij e parë (brenda tavanit të bashkisë).
- Pjesa e ndërtesës (apo dhoma/ambienti) që është përshtatur dhe përdoret për veprimtari ekonomike do të taksohet me shkallën më të lartë tatimore, atë të bizneseve (0.15%–0.25% e vlerës së tregut). Për këtë pjesë nuk aplikohet asnjë lloj zbritjeje sociale.

2. Si bëhet evidentimi dhe ndarja?

Këtu hyn në lojë roli i Kadastrës Fiskale dhe kryqëzimi i të dhënave që KM do të rregullojë me metodologjinë e tij:

- Nga QKB dhe Administrata Tatimore: Kur një subjekt (person fizik apo shpk) regjistrohet në Qendrën Kombëtare të Biznesit dhe deklaron si adresë të ushtrimit të aktivitetit shtëpinë private, ky informacion kalon automatikisht në Sistemin Informatik të Kadastrës Fiskale (SIKF).
- Evidentimi në terren: Nëse në kontratën e qirasë (nëse ka) ose në vetëdeklarim nuk është specifikuar sipërfaqja e saktë e biznesit, inspektorët e bashkisë kanë të drejtë të bëjnë matjen në terren për të përcaktuar se sa metra katrorë i takojnë aktivitetit ekonomik dhe sa banesës.

3. Sfida e "Bizneseve Fantazmë" ose Regjistrimeve për Efekt Adrese

Një problem i madh operacional për bashkitë janë profesionistët e lirë (p.sh. programues, konsulentë, dizajnerë) ose bizneset online që regjistrojnë adresën e shtëpisë thjesht për efekt licence në QKB, por që nuk kanë një dyqan apo zyrë fizike që ndryshon strukturën e shtëpisë.

Në këto raste, metodologjia do të duhet të specifikojë nëse do të taksohet me tarifë biznesi një sipërfaqe minimale standarde (p.sh. dhomë pune 10–15 m²), apo nëse do të shihet vetëm natyra e biznesit. Nëse aktiviteti nuk zë hapësirë fizike tregtare (nuk ka tabelë, nuk pret klientë), barra e provës për të ndarë taksimin bëhet më e vështirë për inspektorët e bashkisë.

Në të kundërt, nëse shtëpia private ka pësuar ndryshim strukturor (është kthyer kati i parë në ushqimore apo parukeri), llogaritja bëhet e prerë: sipërfaqja e dyqanit vlerësohet me vlerën e tregut për objektet komerciale, ndërsa kati i dytë me vlerën e tregut për banim.

Banesat e regjistruara në platforma si Booking apo Airbnb për qira afatshkurtër (struktura akomoduese) përbëjnë një tjetër sfidë të madhe ku ndërthuren legjislacioni fiskal, ai i turizmit dhe ky projektligj i ri për taksën e pasurisë.

Në dritën e reformës së re, trajtimi i tyre bazohet në parimin e përdorimit efektiv për qëllime ekonomike, duke sjellë tre ndryshime rrënjësore në krahasim me sistemet e vjetra:

1. Klasifikimi Automatizuar si "Veprimtari Ekonomike"

Nëse një banesë private përdoret për qira ditore në Booking, ajo e humbet *de facto* statusin e thjeshtë të "ndërtesës për banim". Projektligji synon që këto prona të taksohen me shkallën e lartë proporcionale që aplikohet për bizneset (0.15%–0.25% e vlerës së tregut), dhe jo me atë të banesave standarde.

2. Humbja e të Drejtës për Zbritjen Sociale (Banesa e Parë)

Ky është një ndryshim me impakt të madh financiar për individët. Ligji i ri parashikon një zbritje prej 50% të vlerës së tregut për "banesën e parë". Megjithatë, nëse kjo banesë (apo një pjesë e saj) përdoret rregullisht për aktivitet ekonomik si strukturë akomoduese, pronari humbet të drejtën për të përfituar këtë zbritje. Taksa do të llogaritet mbi 100% të vlerës së modeluar të tregut të asaj prone.

3. Kryqëzimi i të Dhënave (Tatime-Ministria e Turizmit – QKB – Kadastra Fiskale)

Mënyra se si do të kapen këto raste në terren lidhet direkt me rregullat e Sistemit Informatik të Kadastrës Fiskale (SIKF) që do të miratojë Këshilli i Ministrave:

- Sipas ligjit, çdo person që jep shtëpi me qira në Booking mundet të regjistrohet pranë Ministrisë së Turizmit (aplikim në e-Albania për të marrë **"Certifikatën e Kategorizimit"** si strukturë akomoduese) dhe më pas të pajiset me NIPT në QKB ose mundet të bëjë deklaram të ardhurash personale në Tatime (pa u regjistruar si biznes),
- Të gjitha këto regjistrime do të transferohen automatikisht në Kadastrën Fiskale kombëtare. Bashkia nuk do të ketë nevojë të kërkojë në terren; sistemi do t'i sinjalizojë inspektorët se apartamenti X në katin e tretë të një pallati funksionon si biznes turistik.

Sfida e Madhe: Çfarë ndodh me "Booking-un Informal"?

Ashtu si me poseduesit informalë të tokës, edhe këtu sfida mbetet te ata qytetarë që reklamojnë shtëpitë në Booking apo Airbnb në mënyrë të paligjshme, pa u regjistruar në QKB, Tatime dhe pa marrë certifikatë kategorizimi.

Për të zgjidhur këtë, qeveria ka nisur të aplikojë marrëveshjet e shkëmbimit të të dhënave direkt me vetë platformat (siç ka ndodhur në mbarë BE-në me direktivën DAC7, ku Booking dhe Airbnb detyrohen t'u dërgojnë autoriteteve tatimore të dhënat e të gjithë regjistruarëve dhe netëve të qëndrimit).

Sapo këto të dhëna të zbresin në nivel vendor, bashkitë do të kenë të drejtë:

1. Ta riklasifikojnë pronën nga "banesë" në "biznes" në mënyrë retroaktive.
2. Të llogarisin taksën e pasurisë me shkallën e lartë (0.15%–0.25%).
3. Të aplikojnë gjobat përkatëse për pengim të evidentimit apo fshehje të aktivitetit.

Ndërkohë, ka një ndarje të rëndësishme mes statusit juridik të pronës dhe taksimit të saj:

- **Ndryshimi i Statusit të Pronës (Ndryshimi i Destinacionit):** Nëse pronari dëshiron që apartamentin ta kthejë zyrtarisht dhe përgjithmonë në "Zyrë" apo "Njësi Tregtare" në certifikatën e pronësisë, duhet të bëjë një aplikim në ASHK për ndryshim destinacioni (i cili shpesh kërkon më parë miratim për ndryshim strukture/leje nga Bashkia).
- **Për qëllime taksimi:** Projektligji i ri e bën të qartë se bashkia bazohet te përdorimi faktik. Pra, edhe nëse në letrat e ASHK-së (Hipotekës) prona figuron ende "Apartament banimi", nëse në QKB/Tatime apo në terren vërtetohet se aty ushtrohet aktivitet ekonomik, bashkia do t'ju taksojë me tarifën e biznesit (0.15\% - 0.25\%), pa pritur që të bëhet ndryshimin e letrave në ASHK.

X. KONKLUZIONE

Nga analiza e legjislacionit ekzistues, akteve nënligjore, praktikës administrative dhe modeleve të disa vendeve europiane, rezulton se taksa mbi pasurinë e paluajtshme (ndërtesat) përfaqëson një regjim fiskal me karakteristika të veçanta, i cili, ndonëse administrohet sipas rregullave të përgjithshme të procedurave tatimore, ruan elementë specifikë që e dallojnë nga detyrimet tatimore klasike.

Në kuadrin normativ aktual konstatohet se administrimi i taksës mbështetet mbi një ndërthurje kompetencash ndërmjet Drejtorisë së Përgjithshme të Taksës së Pasurisë dhe njërive të vetëqeverisjes vendore. Megjithatë, analiza e dispozitave ligjore dhe e VKM nr.132/2018 evidenton raste kur kufijtë ndërmjet funksioneve të vlerësimit, administrimit dhe mbledhjes së detyrimit nuk paraqiten gjithmonë të qarta, duke krijuar hapësira për interpretime të ndryshme në praktikë.

Gjithashtu rezulton se ekzistojnë paqartësi juridike lidhur me raportin ndërmjet ligjit nr.9632/2006, Kodit Civil dhe akteve nënligjore në fuqi, veçanërisht në lidhje me trajtimin e poseduesve të pasurive pa titull pronësie, përdorimin e metodave alternative të vlerësimit dhe bazën mbi të cilën përcaktohet detyrimi fiskal.

Një nga elementët më të rëndësishëm të sistemit mbetet njoftimi i taksapaguesit. Nga analiza e legjislacionit në fuqi rezulton se njoftimi nuk ka karakter thjesht informues, por përbën kusht thelbësor procedural për efektet juridike të detyrimit, për ushtrimin e të drejtës së ankimit dhe për vijimin e procedurave të mbledhjes së tij. Në këtë drejtim, mungesa e rregullimeve të detajuara në legjislacionin specifik të taksës mbi pasurinë ka sjellë nevojën e mbështetjes të dispozitave të legjislacionit për procedurat tatimore.

Po kështu, rivlerësimi i pasurisë dhe ndryshimet e bazës së taksës duhet të mbështeten në procedura të qarta administrative dhe në dokumentim të përshtatshëm provues, ndërsa efektet prapavepruese duhet të interpretohen në përputhje me parimet e sigurisë juridike, proporcionalitetit dhe mbrojtjes së të drejtave të taksapaguesit.

Analiza e evidentoi gjithashtu se një nga problematikat më të ndjeshme të sistemit aktual mbetet identifikimi i përdorimit real të pasurisë, sidomos në rastet e ndërtesave të përdorura njëkohësisht për banim dhe veprimtari ekonomike, strukturave akomoduese afatshkurtra dhe pasurive të palegalizuara apo të paregjistruara, ku dallimi midis statusit juridik të pasurisë dhe përdorimit faktik të saj vazhdon të krijojë vështirësi administrative dhe fiskale.

Projektligji i ri “Për taksën mbi pasurinë e paluajtshme” synon të adresojë një pjesë të konsiderueshme të këtyre problematikave përmes kalimit gradual drejt një sistemi të bazuar në vlerën e tregut, krijimit të Kadastrës Fiskale, unifikimit të bazave të të dhënave dhe rritjes së rolit të evidencës së përdorimit faktik të pasurisë. Megjithatë, suksesi i kësaj reforme do të varet në masë të madhe nga metodologjia e vlerësimit që do të miratohet me aktet nënligjore, nga cilësia

dhe besueshmëria e të dhënave që do të administrohen në Kadastrën Fiskale, si dhe nga aftësia e institucioneve përgjegjëse për të garantuar një zbatim të unifikuar në të gjitha njësitë e vetëqeverisjes vendore.

Po kështu, analiza e projektligjit tregon se shumica e çështjeve që kanë prodhuar debate apo paqartësi në sistemin ekzistues nuk zhduken automatikisht me hyrjen në fuqi të ligjit të ri, por transferohen në nivelin e metodologjisë së vlerësimit, procedurave të evidentimit në terren, administrimit të të dhënave dhe mekanizmave të njoftimit e të ankimit administrativ. Për rrjedhojë, rëndësia e akteve nënligjore paraqitet po aq e madhe sa edhe vetë përmbajtja e ligjit.

Nga krahasimi me modelet e Italisë dhe Austrisë konstatohet se sistemet europiane mbështeten kryesisht mbi regjistra të konsoliduar të pasurive, procedura të qarta njoftimi dhe mekanizma të standardizuar vlerësimi. Në këtë kuptim, sfida kryesore e sistemit shqiptar nuk lidhet vetëm me nivelin e normës së taksimit, por me krijimin e një baze të plotë dhe të besueshme të të dhënave, e cila të garantojë barazi fiskale, siguri juridike dhe administrim efektiv të detyrimit.

Në përfundim, mund të arrihet në konkluzionin se reforma e taksës mbi pasurinë e paluajtshme përfaqëson një nga ndërhyrjet më të rëndësishme në financat vendore të viteve të fundit. Megjithatë, për të garantuar funksionimin e saj në praktikë, paraqitet e nevojshme që, krahas akteve metodologjike të vlerësimit, të hartohet edhe një udhëzim i posaçëm që të harmonizojë zbatimin e legjislacionit të ri me dispozitat e ligjit nr. 9920/2008 “Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë”, duke përcaktuar në mënyrë të qartë procedurat e njoftimit, evidentimit, rivlerësimit, ankimit administrativ dhe mbledhjes së detyrimit. Vetëm përmes një kuadri të tillë të integruar normativ mund të sigurohet një sistem i qëndrueshëm, i parashikueshëm dhe i barabartë i taksimit të pasurisë së paluajtshme.

BIBLIOGRAFIA

- LIGJ Nr. 9632, datë 30.10.2006 PËR SISTEMIN E TAKSAVE VENDORE, i ndryshuar
<https://www.tatime.gov.al/c/6/75/taksat-vendore>
- LIGJ Nr. 9920, datë 19.5.2008 PËR PROCEDURAT TATIMORE NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË, i ndryshuar
<https://www.tatime.gov.al/c/6/69/procedurat-tatimore>
- VKM Nr. 132, datë 7.3.2018 PËR METODOLOGJINË PËR PËRCAKTIMIN E VLERËS SË TAKSUESHME TË PASURISË SË PALUAJTSHME “NDËRTESTA”, E BAZËS SË TAKSËS PËR KATEGORI SPECIFIKE, NATYRËN DHE PRIORITETIN E INFORMACIONIT DHE TË DHËNAVE PËR PËRCAKTIMIN E BAZËS SË TAKSËS, SI DHE TË KRITEREVE DHE RREGULLAVE PËR VLERËSIMIN ALTERNATIV TË DETYRIMIT TË TAKSËS, i ndryshuar
<https://www.tatime.gov.al/c/6/75/taksat-vendore>
- VKM Nr. 56, datë 28.1.2026 PËR KRIJIMIN E BAZËS SË TË DHËNAVE SHTETËRORE “REGJISTRI QENDROR I BAZËS SË TË DHËNAVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME (KADASTRA FISKALE)”
<https://dptp.financa.gov.al/aktet-nenligjore/>
- UDHËZIM Nr.24, datë 2.9.2008 PËR PROCEDURAT TATIMORE NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË, i ndryshuar
<https://www.tatime.gov.al/c/6/69/procedurat-tatimore>
- UDHËZIM I PËRBASHKËT Nr. 17, datë 20.6.2022 PËR PËRCAKTIMIN E UNIFORMITETIT MINIMAL TË STANDARDEVE PROCEDURALE PËR MBLEDHJEN E DETYRIMEVE TË TAKSAVE E TARIFAVE VENDORE
<https://www.tatime.gov.al/c/6/75/taksat-vendore>
- URDHËR I PËRBASHKËT Nr. 234, datë 10.9. 2018 PËR SHKËMBIMIN E INFORMACIONIT MBI PASURITË E PALUAJTSHME TË REGJISTRUARA DHE TJETËRSIMIN E TYRE
<https://dptp.financa.gov.al/aktet-nenligjore/>
- MANUAL MBI PARASHIKIMET LIGJORE DHE NËNLIGJORE PËR TAKSËN MBI PASURINË E PALUAJTSHME
<https://dptp.financa.gov.al/taksa-e-pasurise/>
- VENDIM Nr. 158, datë 26.12.2019, i KËSHILLIT BASHKIAK TIRANË I NDRYSHUAR
<https://tirana.al/kategoria-e-publikimit/vendime-te-keshillit-bashkiak-2019>
- PRAKTIKA E DISA VENDEVE EUROPIANE

Itali: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2019-12-27;160!vig=>

Austri: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuer.html>

- PROJEKTLIGJ “PËR TAKSËN MBI PASURINË E PALUAJTSHME”
<https://www.konsultimipublik.gov.al/Konsultime/Detaje/995>