

KADASTRA FISKALE

BULETIN INFORMUES

Botimi 6

31 MAJ 2022

Vlerësimi i pasurive të paluajtshme

Reforma mbi taksën e pasurisë synon një taksë të drejtë dhe transparente. Një vlerë zyrtare e vlerësimit të pasurive është një mënyrë për të arritur këtë qëllim.

Në këtë artikull do të njihemi me bazat e vlerës së tregut dhe procesin e vlerësimit, ku në numrat e ardhshëm do të ketë informacion më të detajuar rreth këtyre çështjeve.

Në shumë vende, një vlerë e vlerësuar zyrtare përcaktohet nëpërmjet një vlerësimi kombëtar. Qëllimi është të përcaktohet një vlerë që reflekton vlerën e tregut.

Në një sistem bazuar në vlerën e tregut, taksë e pasurisë do të jetë më e lartë ose më ulët në varësi të faktorëve siç mund të jenë: vendodhja apo karakteristikat e pronës. Siç tregohet dhe në figurën e mëposhtme, dy ndërtesat do të kenë taksim të ndryshëm, pasi ndërtesa e parë ndodhet në periferi, ndërsa ndërtesa e dytë është afër një zone të zhvilluar dhe populuar.

Figura 1: Në një sistem bazuar në vlerën e tregut, taksë do të jetë më e lartë për ndërtesat që ndodhen në një zonë të populluar sesa ato që ndodhen më larg.



Vlera e tregut

Në një mënyrë të thjeshtëzuar vlera e tregut mund të përshkruhet si çmimi më i mundshëm i një prone në tregun e hapur. Është çmimi i pritshëm që do të aplikohet midis një shitësi të pavarur dhe një blerësi që janë të gatshëm të bëjnë një marrëveshje në një treg normal të pasurive të paluajtshme.

Në terma afatgjatë, kjo vlerë do të shërbejë si bazë për qëllimin e taksimit të pasurisë dhe do të përcaktohet nëpërmjet një vlerësimi masiv kombëtar. Në këtë kuadër, vlera e tregut vlerësohet në një moment të përcaktuar duke përdorur të dhënat e tregut.

Procesi i vlerësimit

Procesi i vlerësimit kryhet për të vlerësuar vlerën e tregut të pasurive të paluajtshme.

Ekzistojnë lloje të ndryshme të vlerësimeve: vlerësim i veçantë dhe në masë. Vlerësimi i veçantë bëhet për një pronë për një arsye specifike, për shembull në rastet e marrjes së kredive bankare apo për arsye siguracioni. Ky lloj vlerësimi është më i kushtueshëm dhe kërkon kohë. Vlerësimi në masë nga ana tjetër përdoret kur ka nevojë për të vlerësuar shumë prona në të njëjtën kohë, për shembull për qëllime taksimi. Metodatat e përdorura për vlerësimin në masë janë të rregulluara dhe të standardizuara për të pasur një vlerësim të drejtë, transparent dhe të qëndrueshëm.

Dallimet kryesore midis vlerësimit të vetëm dhe masiv janë paraqitur në tabelën më poshtë:

Vlerësim i veçantë	Vlerësim në masë
Një njësi pronësore specifike	Një numër të lartë të njësive pronësore
Metoda e vlerësimit varet nga qëllimi i kryerjes së tij	Metodat e vlerësimit janë të rregulluara dhe standardizuara
Numër i pakufizuar i faktorëve të vlerësimit	Merr parasysh një numër të kufizuar të faktorëve të vlerësimit
Informacioni shpesh merret përmes vëzhgimeve të tregut	Informacioni në shumicën e rasteve merret përmes regjistrave zyrtarë
Kosto e lartë për njësi të vlerësuar	Kosto e ulët për njësi të vlerësuar

Duke njohur procesin e vlerësimit dhe karakteristikat e secilit lloj, mund të themi se edhe për autoritetet bashkiake vlerësimi në masë është një mënyrë efektive dhe me kosto efektive për të vlerësuar të gjitha pronat në mënyrë të drejtë, transparente dhe konsistente, sepse pronat me të njëjtat attribute do të marrin të njëjtën vlerë. Duke përdorur këtë lloj vlerësimi, është e mundur të prodhohen vlera shumë të sakta që mund t'u shpjegohen taksapaguesve.

Nevoja për të dhëna

Qasja në të dhënat e tregut është thelbësore, në një sistem taksimi bazuar në vlerën e tregut. Pa të dhëna të sakta, të plota dhe të përditësuara nuk është e mundur të përcaktohen vlerat e vlerësuara që reflektojnë vlerën e tregut.

Në këtë mënyrë aksesimi në të dhënat e plota të tregut është një parakusht për të qenë në gjendje të kryejmë një vlerësim cilësor. Për më tepër, që të reflektohen ndryshimet e vlerës së tregut që ndodhin me kalimin e kohës, është thelbësore që të dhënat të jenë të përditësuara. Kjo do të thotë që të dhënat e reja duhet të shtohen dhe të analizohen rregullisht.

Vijon procesi i konsultimit të brendshëm për projektligjin “Për taksën mbi pasurinë e paluajtshme”

Ministria e Financave dhe Ekonomisë (MFE), Drejtoria e Përgjithshme e Taksës së Pasurisë (DPTP) me asistencën e projektit ProTax Albania kanë nisur punën për hartimin e ligjit të ri.

Ligji i ri synon:

- Thjeshtimin dhe qartësimin e rregullave
- Të jetë modern dhe i bazuar në parakushte teknike
- Promovimin e efikasitetit dhe drejtësisë
- Të reflektojë qëllimin e reformës së taksës së pasurisë

Puna për ligjin e ri është në vazhdimësi dhe është finalizuar drafti fillestar grupi përgjegjës i punës. Aktualisht, ligji është subjekt i konsultimeve brenda ministrisë.

Konsultimet me palët e tjera të interesuara janë planifikuar të fillojnë në qershor.



Reforma e Taksës së Pasurisë kryhet pjesërisht përmes bashkëpunimit midis Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë dhe Agjencisë Suedeze të Taksave. Bashkëpunimi zhvillohet përmes projektit të quajtur ProTax Albania.

Qëllimi i projektit është **fuqizimi i bashkive duke rritur të ardhurat e tyre vetjake**. Projekti synon administrim modern dhe uniform të taksës së ndërtesës, ku taksimi do të bazohet në vlerën e tregut. Një sistem i qendëruar IT, cilësi e përmirësuar e regjistrave dhe taksapagues të mirë informuar, së bashku me një kuadër ligjor modern pritet ta bëjnë taksimin më të drejtë dhe efikas.

ProTax Albania financohet nga Agjencia Suedeze për Bashkëpunim Ndërkombëtar dhe Zhvillim.



**Ministria e Financave dhe
Ekonomisë**
**Bulevardi Dëshmorët e Kombit
Nr.3, Tiranë**



Alvaro.Bulku@financa.gov.al
Klaudia.Vukzaj@financa.gov.al
Valmira.Fejza@financa.gov.al



<https://dptp.financa.gov.al>