



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE
DHOMA AMERIKANE E TREGTISË

19 Gusht 2025

Nr. 43 prot.

Drejtuar: Z. Petrit Malaj
Ministër i Financave

Objekti: Mbi disa komente për projekt-ligjet "Për Sigurimin e Detyrueshëm të Banesave nga Tërmetet" dhe "Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme"

I nderuar Z. Ministër,

Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri (në vijim referuar si "*Dhoma*"), e udhëhequr nga misioni i saj për të mbështetur zhvillimin e një mjedisi biznesi të qëndrueshëm dhe të bazuar në konkurrencë të ndershme, në kuadër të procesit të konsultimit publik dhe në përmbushje të detyrimeve ligjore për vlerësimin e projekteve të rëndësishme legislative, paraqesim komentet tona për projekt-ligjet e mëposhtme që janë në fazën e shqyrtimit:

1. Projekt-ligji "Për Sigurimin e Detyrueshëm të Banesave nga Tërmetet";
2. Projekt-ligji "Për Rivlerësimin e Pasurisë së Paluajtshme";

Këto projekt-akte përbëjnë iniciativa të rëndësishme që synojnë forcimin e mbrojtjes së qytetarëve nga fatkeqësitë natyrore, modernizimin e sistemit tatimor dhe harmonizimin e vlerësimit të pasurisë së paluajtshme me realitetin e tregut. Megjithatë, natyra e ndërlikuar e këtyre reformave kërkon një analizë të hollësishme juridike dhe teknike për të garantuar që zbatimi i tyre të jetë efektiv, i drejtë dhe në përputhje me parimet kushtetuese dhe standardet ndërkombëtare.

1. Projektligji "Për Sigurimin e Detyrueshëm të Banesave nga Tërmetet"

Ky projektligj është një hap i rëndësishëm drejt rritjes së sigurisë së qytetarëve dhe menaxhimit të riskut nga fatkeqësitë natyrore. Megjithatë, natyra e tij detyruese dhe ndërveprimi me kuadrin ekzistues ligjor ngre disa çështje që kërkojnë saktësim dhe përmirësim.

1.1 Fusha e zbatimit dhe përkufizimet

Projektligji përkufizon banesat dhe seksionet e brendshme, por lë paqartësi për ndërtesat me përdorim të përzier ose për strukturat që janë vetëm pjesërisht rezidenciale. Këto raste mund të sjellin interpretime të ndryshme dhe mosmarrëveshje gjatë zbatimit. Po ashtu, përkufizimi i "ngjarjes së tërmetit" lidhet me magnitudën mbi 5.0, por nuk specifikohet procesi për njohjen dhe shpalljen zyrtare të saj nga autoritetet, duke krijuar hapësirë për kontestim.



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE
DHOMA AMERIKANE E TREGTISË

1.2 Natyra detyruese dhe proporcionaliteti

Projektligji e lidh sigurimin e detyrueshëm me aksesin në shërbime të rëndësishme (kadastra, e-Albania, QKB). Edhe pse ky është një stimul i fortë për respektimin e ligjit, refuzimi i shërbimeve bazë për personat që nuk janë në përputhje mund të cenojë parimin e proporcionalitetit, veçanërisht për shtresat vulnerabël. Nevojitet parashikimi i përjashtimeve ose lehtësive për kategori të caktuara të popullsisë.

1.3 Qeverisja dhe pavarësia institucionale

Krijimi i Fondit për Tërmetet si shoqëri aksionare publike është një qasje pozitive, por ligji i jep Ministrisë së Financave kompetenca të gjera mbi emërimet dhe mbikëqyrjen, duke ngritur dyshime mbi pavarësinë e vërtetë të Fondit. Kriteret për anëtarët e bordit janë të përcaktuara, por do të ishte e nevojshme të shtohen dispozita më të detajuara mbi konfliktin e interesit, transparencën, publikimin e raporteve dhe auditimeve periodike.

1.4 Procesi i pretendimeve dhe zgjidhja e mosmarrëveshjeve

Projektligji parashikon një afat tre mujor për pagesën e pretendimeve, por nuk sqaron procedurat në rast refuzimi apo vonese. Gjithashtu, ankimi para komisionit ad-hoc nuk është i detajuar për nga përbërja dhe kompetencat. Një kuadër më i plotë mbi mekanizmat e ankimit dhe përfshirja e zgjidhjeve alternative si ndërmjetësimi ose arbitrazhi do të siguronte më shumë besim dhe efikasitet.

1.5 Mbrojtja e të dhënave personale

Projektligji parashikon krijimin e një regjistri të sigurimit dhe shkëmbim të të dhënave ndërmjet institucioneve, por nuk referon në mënyrë të qartë përputhshmërinë me ligjin për mbrojtjen e të dhënave personale. Pa saktësime të tilla, ekziston rreziku i kontestimeve ligjore për privatësinë dhe të drejtat e qytetarëve.

1.6 Marrëdhënia me sigurimin privat

Projektligji trajton sigurimin e detyrueshëm dhe atë vullnetar, por koordinimi mes tyre dhe renditja e pagesave nuk është i detajuar. Për të shmangur mbivendosje dhe kontestime, nevojiten rregulla të qarta mbi trajtimin e pretendimeve dhe të drejtën e subrogimit.

2. Projektligji "Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme"

Ky projektligj paraqet një mundësi të rëndësishme për modernizimin e regjimit tatimor mbi pasuritë e paluajtshme. Megjithatë, formulimet aktuale të disa neneve mund të krijojnë pasaktësi dhe vështirësi në zbatim praktik.

Së pari, për të qenë më e qartë për të gjitha palët, në rastet e kalimit të mëvonshëm të pronësisë mbi pasuritë e rivlerësuar, përfshirë ato të kryera me dhurim apo trashëgimi, duhet të merret në konsideratë vlera e rivlerësuar e pasurisë. Për këtë arsye, sugjerohet shtesa e mëposhtme në nenin 1, pika 9. Aktualisht, kjo pikë i referohet në mënyrë të përgjithshme Ligjit "Për tatimin mbi të ardhurat", gjë që në parim do të ishte e mjaftueshme. Megjithatë, meqenëse dhurimi dhe



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE
DHOMA AMERIKANE E TREGTISË

trashëgimia janë parashikime të reja të sjella nga ky ligj i ri, përmendja e tyre eksplicite do të ndihmonte në shmangien e çdo keqkuptimi nga zbatuesit në praktikë (p.sh., ZRPP-të).

Neni 1

Rivlerësimi i pasurisë së paluajtshme për individët

9. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, përfshirë nga dhurimi dhe trashëgimia, në zbatim të ligjit "Për tatimin mbi të ardhurat", të bërë pas rivlerësimit, tatimi llogaritet sipas normave në fuqi mbi fitimin e realizuar, si diferencë e vlerës, në momentin e kalimit të së drejtës së pronësisë, me vlerën e rivlerësuar, për të cilën është paguar tatimi.

Së dyti, neni 2 i projektligjit parashikon që rivlerësimi të bëhet duke u nisur nga vlera kontabël aktuale e pasurisë, dhe jo nga vlera e saj fiskale. I formuluar në këtë mënyrë, ky parashikim mund të bjerë ndesh me standardet e kontabilitetit që zbatojnë shoqëritë (qoftë ato kombëtare apo ndërkombëtare). Konkretisht, sipas këtyre standardeve, shoqëritë mund të kryejnë rivlerësim të vlerës kontabël të aktiveve vetëm në rast se aplikojnë metodën e rivlerësimit. Ndërkohë, fakt është që pjesa më e madhe e shoqërive në Shqipëri zbatojnë metodën tjetër të vlerësimit – metodën e koston – dhe jo atë të rivlerësimit.

Gjithashtu, standardet e kontabilitetit kombëtare dhe ndërkombëtare përcaktojnë se, nëse rivlerësohet një zë i aktiveve afatgjata materiale (p.sh. toka, ndërtesa, makineri apo pajisje), atëherë duhet të rivlerësohet e gjithë kategoria e aktiveve afatgjata materiale ku bën pjesë ai aktiv. Kjo do të thotë se, nëse një shoqëri vendos të rivlerësojë kontabilisht një tokë apo një ndërtesë të caktuar, ajo është e detyruar ta aplikojë rivlerësimin për të gjithë kategorinë përkatëse të aktiveve.

Në thelb, një ligj tatimor nuk duhet të përcaktojë se si, sa apo kur një shoqëri duhet të pasqyrojë një rritje të vlerës së aktiveve në pasqyrat e saj financiare – kjo është çështje që rregullohet nga Ligji "Për Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare" dhe nga standardet e kontabilitetit të zbatueshme (kombëtare ose ndërkombëtare). Ligji tatimor duhet të përcaktojë vetëm mënyrën dhe momentin kur rivlerësimi bëhet nga vlera fiskale aktuale (dhe jo nga vlera kontabël) në një vlerë të re fiskale më afër asaj të tregut.

Është me rëndësi të kujtohet se ligji i fundit për rivlerësimin, i zbatuar edhe për personat juridikë në vitin 2016, kishte një formulim të ngjashëm, gjë që solli paqartësi të mëdha dhe vështirësi praktike për kontabilistët dhe audituesit në atë kohë.

Sugjerohen ndryshimet në vijim:

Neni 2

Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme për personat juridikë

1. Personat juridikë, të cilët kanë të regjistruar në pasqyrat e tyre financiare pasuri të paluajtshme, kanë të drejtë të bëjnë, brenda datës 30 shtator 2026, rivlerësimin për qëllime tatimore, nga vlera fiskale aktuale në vlerën e tregut të këtyre pasurive.
2. Rivlerësimi me vlerën e tregut bëhet sipas përcaktimeve të nenit 1 të këtij ligji.
3. Diferenca ndërmjet vlerës që rezulton nga rivlerësimi, me vlerën kontabël të pasurisë, mund të reflektohet në pasqyrat financiare të vitit 2026, në varësi të kërkesave të standardeve kontabël të zbatueshme nga personi juridik.



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE
DHOMA AMERIKANE E TREGTISË

4. Personat juridikë, për këtë rivlerësim, paguajnë 5 për qind të diferencës ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës fiskale të regjistruar, për pasuritë e paluajtshme.
5. Për qëllime të zbatimit të këtij neni, personi juridik mban një kartelë të pasurisë së paluajtshme, ku evidenton vlerën përkatëse të pasurisë së paluajtshme që nga momenti i njohjes fillestare të aktivitetit dhe tatimit përkatës, të paguar sipas legjislacionit në fuqi. Diferenca ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës fiskale të regjistruar, nuk është objekt amortizimi për qëllime tatimore. Në rastet kur personi juridik transferon të drejtën mbi pasuritë e paluajtshme të rivlerësuar, për efekt të llogaritjes së fitimit kapital dhe detyrimit tatimor, nga çmimi i shitjes zbritet vlera e rivlerësuar e pasurisë.

Konkluzion

Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri vlerëson iniciativën e Ministrisë së Financave për të avancuar kuadrin rregullator në fushat e sigurimit të detyrueshëm nga tërmetet dhe rivlerësimit të pasurisë së paluajtshme. Këto reforma, nëse zbatohen në mënyrë të drejtë dhe transparente, do të kontribuojnë në forcimin e qëndrueshmërisë ekonomike dhe në modernizimin e sistemit tatimor të vendit.

Komentet e paraqitura në këtë shkresë synojnë të ofrojnë mbështetje teknike për përmirësimin e këtyre projekt-ligjeve, duke adresuar çështjet e identifikuar dhe duke propozuar zgjidhje konkrete. Dhoma mbetet e angazhuar për të mbështetur dialogun konstruktiv dhe për të kontribuar në proceset legjislative që synojnë përmirësimin e klimës së biznesit dhe forcimin e sigurisë juridike.

Shpresojmë që komentet tona do të merren në konsideratë gjatë finalizimit të këtyre projekt-ligjeve dhe mbetemi në dispozicion për çdo qartësim apo diskutim të mëtejshëm.

Me respekt,

Neritan Mullaj
Drejtor Ekzekutiv

