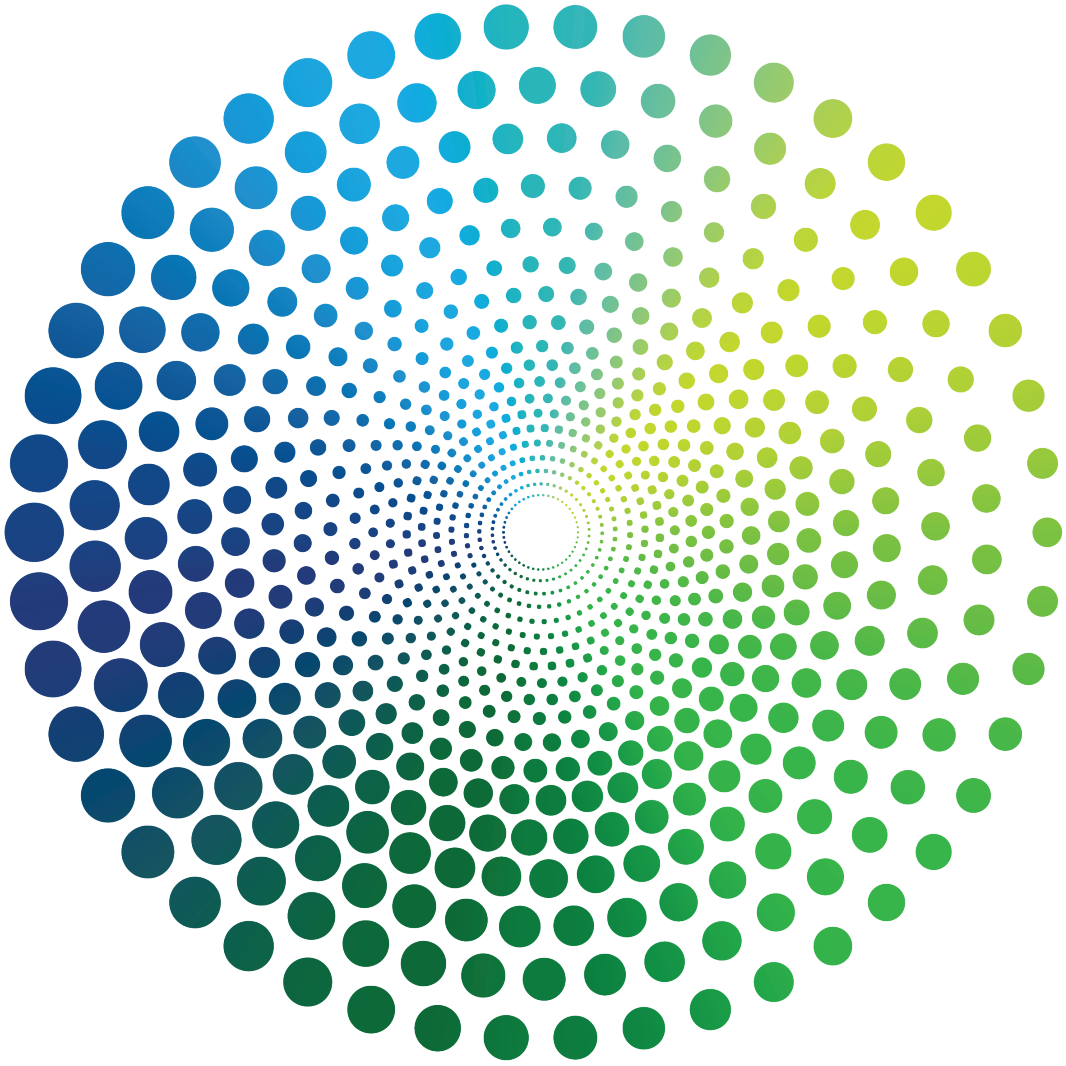
TaxNews

Mars 2018
March 2018



Deloitte.

I. Vendim i Këshillit të Ministrave mbi metodologjinë e përcaktimit të vlerës së pasurisë së paluajtshme "ndërtesa"

Me anë të një ndryshimi në Ligjin nr. 9632, datë 30.10.2006 *"Për sistemin e taksave vendore"*, si pjesë e Paketën Fiskale 2018 (përmbledhur në publikim tonë "Special Tax News on Fiscal Package 2018"), u miratua kalimi nga taksimi mbi bazë sipërfaqe në taksimin mbi bazën e vlerës së tregut të pasurisë së paluajtshme për kategorinë "ndërtesa".

Tashmë, taksa e pasurisë së paluajtshme për kategorinë "ndërtesa" përllogaritet sipas formulës:

Taksa mbi ndërtesën = (A) Shkalla e taksës x (B) Vlera e ndërtesës

(A) Kujtojmë se **shkalla e taksës** së ndërtesës, e përcaktuar në këtë Ligj, është:

a. 0,05% për ndërtesën që përdoren për banim;

b. 0,2% për ndërtesën që përdoret/ shfrytëzohet për veprimtari ekonomike;

c. 30% e shkallës së taksës përkatëse (sipas pikës a. ose b. më lart) 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.

(B) Sikurse parashikohej në Ligj, metodologjia e përllogaritjes së **'vlerës së ndërtesës'** është përcaktuar me anë të Vendimit të Këshillit të Ministrave (Vendimi) nr. 132, datë 07.03.2018 -

I. Decision of the Council of Ministers on the methodology for determining the value of immovable property "buildings"

An amendment to the Law no. 9632, dated 30.10.2006 "*On the Local Tax System*", as part of the Fiscal Package 2018 (summarized in our "Special Tax News on Fiscal Package 2018"), approved the change from the area based system to the market value system for the tax on immovable property "buildings".

Now, the tax on immovable property for the category "buildings" is calculated based on the following formula:

Tax on building = (A) Tax rate x (B) Value of the building

(A) We remind you that the **rate of tax** on buildings, as defined in this Law, is:

a. 0,05% for buildings used for residential purposes;

b. 0,2% for buildings used/exloited for economic activity purposes;

c. 30% of the respective tax rate (as per points a. or b. above) for the entire building surface for which the constructor has obtained the construction permit and has failed to completely construct the building within the deadline set forth in the approval of such construction permit.

(B) As anticipated in the Law, the methodology for calculating the **'value of the building'** is determined by the Decision of Council of Ministers (Decision) no. 132, dated 07.03.2018 -

-"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 kritereve dhe rregullave për vlerësimin alternativ të detyrimit të taksës", publikuar në Fletoren Zyrtare nr. 34 datë 13.03.2018. Ky Vendim hyn në fuqi më 01.04.2018.

Më poshtë gjeni një përmbledhje të parashikimeve të këtij Vendimi.

Metodat e vlerësimit të 'vlerës së ndërtesës'

(i) Metodat e vlerësimit për ndërtesat e pajisura me dokumente pronësie

1. **Metoda 1** - Vlera e vetëdeklaruar nga taksapaguesi i cili mund të jetë pronari i ndërtesës, apo përdoruesi. Çdo taksapagues ka detyrimin të vetëdeklarojë vlerën e ndërtesës që ka në pronësi apo në përdorim pranë zyrës së njësisë vendore apo pranë çdo institucioni të ngarkuar prej kësaj të fundit. Vendimi nuk përcakton mënyra, afate dhe as burime informacioni mbi të cilat do të kryhet kjo vetëdeklaratë.
   Nëse vetëdeklarata mungon, nuk ka të dhëna të mjaftueshme, apo përmban një vlerë më të ulët se sa vlerësimi me metodat e tjera, 'vlera e ndërtesës' do të përcaktohet fillimisht sipas metodës 2;

2. **Metoda 2** - Vlera e ndërtesës sipas regjistrit të mbajtur nga Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme (ZVRPP). Në rast se për ndërtesën është bërë rivlerësim sipas Ligjit nr. 81/2016 apo është kryer një transaksion shitblerje gjatë 3 viteve të fundit, si 'vlerë e ndërtesës' me këtë metodë 2 do të merret vlera më e lartë midis tyre.

-"On the methodology for determining the taxable value of immovable property "buildings", the tax base for the specific categories, the nature and priority of the information and data for determining the basis of the tax as well as the criteria and rules for the alternative assessment of the tax liability", published in the Official Gazette no. 34 dated 13.03.2018. This Decision is effective as of 01.04.2018.

We have presented below a summary of the provisions of this Decision.

Methods of assessment of the 'value of the building'

(i) Assessment methods for buildings supported by ownership documents

1. **Method 1** – The value self-declared by the taxpayer who may be the owner of the building or the user. Each taxpayer has the liability to self-declare the value of the building that owns or uses at the local government unit office or any institution entitled by the latter. The Decision does not specify methods, deadlines or sources of information on which this self-declaration will be made. If the self-declaration is missing, does not contain sufficient data, or if it has a lower value than the value assessed with other methods, the 'value of the building' will be then determined as per method 2;

2. **Method 2** – The value of the building according to the register maintained by the Regional Immovable Property Registration Office (IPRO). If the building has been re-evaluated according to Law no. 81/2016 or a sale transaction has been carried out over the last 3 years, the highest between them will be considered as the 'value of the building' based on this method 2.

Në rast se nuk mund të kryhet vlerësim sipas metodave 1 e 2, vlerësimi bëhet me metodën 3;

3. **Metoda 3** - Vlerësimi sipas çmimit mesatar referues të shitblerjes së ndërtesave që përdoren për qëllime banimi, përcaktuar në aneksin 1 të këtij Vendimi. Nëqoftëse ndërtesa përdoret për qëllime të ndryshe nga banimi, çmimi mesatar referues përllogaritet sipas koefiçentëve të përcaktuar në aneksin 2 të këtij Vendimi.

(ii) Metodat e vlerësimit për ndërtesat e papërfunduara brenda afatit të lejes së ndërtimit

Për ndërtesat të cilat janë të papërfunduara dhe për të cilat ka kaluar afati sipas lejes së ndërtimit, 'vlera e ndërtesës' do të ndryshojë në varësi të fazës së ndërtimit dhe llojit të ndërtesës:

1. Për ndërtesën apo njësi të veçanta të saj të cilat janë vënë në përdorim/shfrytëzim, pavarësisht nëse përmes një kontrate shitje apo jo, 'vlera e ndërtesës' do të jetë më e larta mes vlerës së shitjes sipas kontratës (nëse ka) dhe vlerës së llogaritur sipas metodës 3 të përcaktuar në pikën (i) më lart. Në këtë rast, shkalla e taksës është e plotë, pra 0.05% apo 0.2% sipas përdorimit të ndërtesës/njësisë. Personi përgjegjës për pagesën e taksës është përdoruesi/ shfrytëzuesi;

2. Për ndërtesën apo njësi të veçanta të saj për të cilat janë lidhur kontrata shitje, 'vlera e ndërtesës' do të jetë më e larta mes vlerës së shitjes sipas kontratës dhe vlerës së llogaritur sipas metodës 3 të përcaktuar në pikën (i) më lart.

If no assessment can be carried out according to any of the methods 1 and 2, the assessment is done as per method 3;

3. **Method 3** – The assessment is performed based on the average reference sale price of buildings used for residential purposes, as defined in Annex 1 of this Decision. If the building is used for purposes other than residential, the average reference sale price is adjusted according to the coefficients set out in Annex 2 of the Decision.

(ii) Assessment methods for buildings not completed within the term of the construction permit

For buildings which are unfinished and for which the construction permits has expired, the 'value of the building' will vary depending on the construction phase and the type of building:

1. For a building or its separate units that have been put into use, whether or not through sales contract, the 'value of the building/unit' will be the higher between the respective sale contract value (if any) and the value calculated according to method 3 as defined in letter (i) above. In this case, the tax rate is calculated in full, i.e. 0,05% or 0.2% according to the usage purposes of the building/unit. The responsible person for the payment of the tax is the user;

2. For a building or its separate units for which sales contracts have been concluded, the 'value of the building/unit' will be the higher between the value of the sale contract and the value calculated as per the method 3 set out in letter (i) above.

Nëse ndërtesa/njësia nuk është vënë në përdorim/shfrytëzim, shkalla e taksës do të jetë 30% e shkallës së taksës përkatëse në varësi të përdorimit të ardhshëm, pra, 30% e 0.05% ose 30% e 0.2%. Personi përgjegjës për pagesën e taksës është ndërtuesi/zhvilluesi;

3. Për ndërtesën apo njësi të veçanta për të cilat nuk është lidhur kontratë shitje dhe të cilat nuk janë as në përdorim/shfrytëzim, 'vlera e ndërtesës' është kosto e parashikuar e ndërtimit sipas lejes përkatëse të ndërtimit.

   Shkalla e taksës do të jetë 30% e shkallës së taksës përkatëse në varësi të përdorimit të ardhshëm, pra, 30% e 0.05% ose 30% e 0.2%. Personi përgjegjës për pagesën e taksës është ndërtuesi/zhvilluesi;

E drejta e njësive vendore për të krijuar nënndarje zonale dhe për të aplikuar nivele të ndryshuara të taksës

Njësitë vendore mund të miratojnë nënndarje të territorit brenda juridiksionit të tyre për zbatimin e niveleve të shkallës së taksës brenda kufijve plus/minus 30%.

Këshilli i një njësie vendore, një herë në vit, mund të reduktojë çmimin mesatar referues të shitblerjes sipas aneksit 1 bashkëlidhur këtij Vendimi, për banesat e njësive administrative jashtë qytetit që i janë bashkuar kësaj njësie vendore sipas Reformës Territoriale. Ky reduktim mund të jetë deri në minus 30% për Tiranën dhe minus 35% për të gjitha qytetet e tjera.

Verifikimi i të dhënave në terren apo verifikimi periodik në terren

Njësia vendore ka të drejtë të ngrejë grupe verifikimi në terren për të verifikuar saktësinë e të dhënave të vetëdeklaruara apo për të gjeneruar të dhëna në mungesë vetëdeklarimi.

If the building/unit has not been put into use, the tax rate will be 30% of the respective tax rate depending on future use, i.e. 30% of 0.05% or 30% of 0.2%. The responsible person for the payment of the tax is the constructor;

3. For a building or its separate units for which no sale contract has been concluded and which have neither been put into use, the 'value of the building/unit' is the estimated construction cost provided in the respective construction permit.

   The tax rate will be 30% of the respective tax rate depending on the future use, i.e. 30% of 0.05% or 30% of 0.2%. The responsible person for the payment of the tax is the constructor.

The right of local units to create zonal subdivisions and to apply amended tax rates

Local units may approve subdivisions of the territory within their jurisdiction to apply tax rate levels within the limits plus/minus 30%.

The council of a local unit, once a year, may reduce the average reference sale price as per Annex 1 attached to this Decision for the buildings of administrative units outside the municipality which have been attached to this local unit according to the Territorial Reform. This reduction may be up to minus 30% for Tirana and minus 35% for all other municipalities.

Verification of data on-site or periodic on-site verification

The local unit has the right to set up verification teams on-site to verify the accuracy of self-declared data or to generate data in the absence of self-declaration.

Gjithashtu, njësitë vendore kanë detyrimin që brenda një viti, të bëjnë verfikime periodike në terren për të paktën 20% të territorit të njësisë.

E drejta e ankimit

Taksapaguesi ka të drejtë të kundërshtojë vlerësimin e ndërtesës:

a. Nëpërmjet kërkesës për korrigjimin e vlerës të cilën e paraqet në çdo kohë në zyrën e taksave vendore të njësisë përkatëse ose në zyrën e agjentit të mbledhjes së taksës, kur gjykon që vlerësimi nuk është i saktë;

b. Nëpërmjet ankimit administrativ në njësinë e ankimit pranë njësisë vendore nëse nuk bie dakord me vlerën e dalë pas korrigjimit të bërë në zyrën e taksave vendore apo me vendimin e kësaj zyre për të mos korrigjuar vlerën e kundërshtuar.

In addition, local units have the obligation to make annual on-site verifications for at least 20% of the territory of their unit.

The right of appeal

The taxpayer has the right to object the assessment of the 'value of the building':

a. Through a request for correction of the value which can be submitted at any time with the local tax office of the relevant Local Unit or to the tax collecting agency's office, when it considers that the assessment is incorrect;

b. By administrative appeal with the appeal unit of the Local Unit if it does not agree with the value resulting from the correction made at the local tax office or with the decision of this office to refuse the correction of the contested value.

Deloitte Contacts

Olindo Shehu, CPA
Partner | Tax & Legal Services
Deloitte Albania sh.p.k

Rr. "Elbasanit", Pallati prane Fakultetit
Gjeologji Miniera
Tirana | Albania
Mob: +355 68 60 33 116
E-mail: oshehu@deloitteCE.com

Disclaimer:

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "Deloitte Network") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services.

This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.
No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

***

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/al/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touché Tohmatsu Limited and its member firms.
Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 263,900 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

© 2018 Deloitte Albania sh.p.k