



USAID | **ALBANIA**
FROM THE AMERICAN PEOPLE

PROJEKTI I PLANIFIKIMIT DHE QEVERISJES VENDORE NË SHQIPËRI (PLGP)

Dokument Politikash për
Mundësitë e Zbatimit të
Taksës së Pasurisë së Paluajtshme
në Shqipëri

Draft

19 korrik 2013

Ky botim u përgatit për shqyrtim nga Agjencia e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar. Ai u hartua nga Tetra Tech ARD.

Përgatitur për Agjencinë e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar, Numri i Kontratës me USAID AID-182-C-12-00001, Projekti i Planifikimit dhe Qeverisjes Vendore në Shqipëri (PLGP)

Kontakt për Tetra Tech ARD:

Kevin McLaughlin, Menaxher i lartë teknik
kevin.mclaughlin@tetratech.com

Adresa e Qendrës Tetra Tech ARD:

Tetra Tech ARD
159 Bank Street, Suite 300, Burlington,
VT 05401
Tel: 802 658-3890, Fax 802 658-4247
www.ardinc.com

PROJEKTI I PLANIFIKIMIT DHE QEVERISJES VENDORE NË SHQIPËRI (PLGP)

DOKUMENT POLITIKASH PËR
MUNDËSITË E ZBATIMIT TË
TAKSË SË PASURISË SË PALUAJTSHME
NË SHQIPËRI

DRAFT

19 korrik 2013

SQARIM

Pikëpamjet e autorit të shprehura në këtë botim nuk pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Agjencisë së Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar apo të Qeverisë së Shteteve të Bashkuara.

PËRMBAJTJA

AKRONIME DHE SHKURTIME	4
I. HYRJE.....	5
1.1 HISTORIKU I PRONËSISË në Shqipëri	5
1.2 OBJEKTI DHE QËLLIMI I KËTIJ DOKUMENTI POLITIK	7
II. ÇËSHITJE TË ZBATIMIT TË TAKSËS SË PASURISË.....	8
2.1 BAZA LIGJORE PËR TAKSËN E PASURISË	8
2.1.1 Rishikimi i ligjeve aktuale	9
2.1.2 Hartimi i një ligji të ri për pasurinë e patundshme.....	10
2.2 MIRËMBAJTJA E SISTEMIT TË REGJISTRIMIT DHE TATIMIT TË PASURISË.....	11
2.2.1 Të përdoret baza qendrore e të dhënave të regjistrimit të pasurive	12
2.2.2 Baza e të dhënave e njësive të qeverisjes vendore për regjistrimin e pasurisë dhe taksës së pasurisë 12	
2.2.3 Bazë qendrore të dhënash për regjistrimin e pasurisë/bazë vendore të dhënash për vlerësimin/mbledhjen e taksës së pasurisë	13
2.2.4 Baza e të dhënave nga NJQV për regjistrimin e pasurive dhe vlerësime tatimore/agentë tatimorë për mbledhjen e taksës së pasurisë	14
2.3 KËRKESAT PËR REGJISTRIMIN E PASURISË DHE PËR TË DHËNAT E TAKSËS.....	14
2.3.1 Përdorimi i të dhënave aktuale të regjistrimit të pasurisë të ZRPP-së.....	16
2.3.2 Përcaktimi i kërkesave të reja për të dhënat e regjistrimit të pasurisë dhe të taksës për karakteristikat e pronës në nivel qeverisjeje vendore	17
2.4 PËRCAKTIMI I NIVELIT TË TAKSËS PËR PASURINË E PALUAJTSHME	17
2.4.1 Niveli qendror vendos kufijtë e taksës së pasurisë sipas sipërfaqes/ vlerës së tregut.....	18
2.4.2 Njësitet e qeverisjes vendore kanë liri të plotë në vendosjen e nivelit të taksës së pasurisë ...	18
2.4.3 Nivelin qendror cakton normat sipas sipërfaqes/njësitet e qeverisjes vendore aplikojnë vlerat sipas tregut.....	19
2.5 METODAT E VLERËSIMIT TË PASURISË	20
2.5.1 Niveli qendror jep vlerat e vlerësimit të pronës sipas të dhënave të regjistrimit	20
2.5.2 njësitet e qeverisjes vendore përdorin vetë-vlerësimet.....	20
2.5.3 njësitet e qeverisjes vendore përdorin kombinim të vlerës së tregut me atë të sipërfaqes	21
2.6 FATURIMI/MBLEDHJA E TAKSËS SË PASURISË	21
2.6.1 Niveli qendror faturon dhe mbledh taksën e pasurisë.....	22
2.6.2 njësitet e qeverisjes vendore kryejnë faturimin dhe arkëtimin e taksës së pasurisë	22
2.6.3 njësitet e qeverisjes vendore faturojnë dhe mbledhin taksën e pasurisë me agentë tatimorë 23	
2.6.4 Faturim nga niveli qendror/mbledhje e taksës së pasurisë nga njësitet e qeverisjes vendore .	24
2.7 KRIJIMI I NDËRGJEGJËSIMIT PUBLIK PËR NEVOJËN PËR TË PAGUAR TAKSËN E PASURISË	24
2.7.1 Fushatë ndërgjegjësimi publik në rang kombëtar	27

2.7.2	Fushatë ndërgjegjësimi publik në nivel vendor	27
III.	HAPAT E MËTEJSHËM NË ZBATIMIN E SISTEMIT TË TAKSËS SË PASURISË	29
3.1	ZHVILLIMI I DIALOGUT/KONSENSUSIT TË TAKSËS SË PASURISË	29
3.2	ZHVILLIMI I FUSHATËS SË NDËRGJEGJËSIMIT PUBLIK	30
3.3	MODIFIKIMI I AKTEVE NORMATIVE AKTUALE TË MINISTRISË SË FINANCAVE	30
3.4	NGRITJA E NJË GRUPI PUNE MIDIS ZRPP DHE NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE	31
3.5	HARTIMI I NJË LIGJI PËR TAKSËN VENDORE TË PASURISË	31
3.6	ZHVILLIMI I NJË SISTEMI TË INTEGRUAR TË REGJISTRIMIT TË PASURISË DHE TAKSËS PËRKATËSE MES ZRPP DHE NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE	31

DRAFT

AKRONIME DHE SHKURTIME

BB	Banka Botërore
EJL	Evropa Jug-Lindore
EU	Bashkimi Evropian
GJEDNJ	Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut
KKQV	Komisioni Këshillimor Qytetar Vendor
LAMP	Projekti i Bankës Botërore për Administrimin dhe Menaxhimin e Tokës
LGPA	Projekti i Qeverisjes Vendore në Shqipëri
MF	Ministria e Financave
NALAS	Rrjeti i Shoqatave të Autoriteteve Vendore të Evropës Juglindore
NDEB	Nisma për Bashki Demokratike dhe Efektive
OJQ	organizatë jo-qeveritare
PLGP	Projekti i Planifikimit dhe Qeverisjes Vendore
SHNV	Shoqata Ndërkombëtare e Vlerësuesve
USAID	Agjencia e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar
ZRPP	Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

I. HYRJE

1.1 HISTORIKU I PRONËSISË NË SHQIPËRI

Çështja e pronave dhe pronësisë ka qenë një nga më të debatueshme dhe më të vjetrat në periudhën e tranzicionit nga sistemi komunist drejt ekonomisë së tregut në Shqipëri. Konfliktet janë të panumërta për sa i përket pronësisë ligjore të pasurive, zënies së paligjshme të tokës, dhe ndërtimeve informale duke u kombinuar edhe me vonesat në zbatimin e një sistemi për regjistrimin e pasurive.

Konflikti për pronësinë e tokës përmbledhet si më poshtë:

- Zënia e paligjshme e tokës ndodhi në fillim të viteve 1990 kur autoritetet shtetërore nuk mund të plotësonin nevojën për ndërtimin e shtëpive në një situatë me urbanizim të shpejtë. Në disa raste, zaptuesit e parë të tokave ndërtuan shtëpitë e tyre, por në raste të tjera toka u shit tek të tretë në tregun informal; këta njerëz që pretendojnë të jenë pronarët e tokës nuk kanë dokumentet ligjore të pronësisë së tokës;
- Reforma e tokës dhe e pronave që u bë në fillim të viteve '90 u bazua në Ligjin Nr. 7501, "Për Tokën", kohë në të cilën tokat shtetërore iu ndanë dhe dhanë në pronësi ish punonjësve të kooperativave dhe jo pronarëve të mëparshëm të tyre. Këta të fundit po kërkojnë aktualisht tokën që më parë u përkiste atyre;
- Procesi i regjistrimit fillestar nuk është finalizuar ende që nga gjysma e dytë e 1990. Ky proces ka qenë i ngadaltë dhe është zbatuar me anë të mbështetjes nga donatorë të ndryshëm me projekte dhe përjasje të ndryshme, gjë që ka çuar në gabime dhe mbivendosje të regjistrimeve;
- Mungesa e planifikimit urban/hapësinor si instrument orientues për zhvillimin;
- Praktikën e konceptuara gabim të zhvillimit të tokës urbane ku pronari i tokës dhe ndërtuesi marrin përfitimet e zhvillimit dhe autoritetet vendore paguajnë koston e zhvillimit;
- Dhe sistemi burokratik i dhënies së lejeve që ka vepruar si nxitës për krijimin e zonave informale dhe jo si instrument për zhvillimin e kontrolluar të tokës.

Shpesh presupozohet se zbatimi i sistemit të taksës së pasurisë në kushtet e përshkruara më sipër është i pamundur dhe pa përfitime për qeverinë. Zbatimi i sistemit të taksës së pasurisë nuk mund të zgjidhë numrin e madh të zaptimeve të paligjshme të tokës dhe të ndërtimeve në to. Megjithatë, ka fakte që vërtetojnë të kundërtën sipas një kërkimi të thellë. Një raport i UN Habitat evidentonte si më poshtë: "zbatimi i një sistemi të fuqishëm të taksës së pasurisë ka gjasa të zbusë informalitetin dhe efektet e tij negative në shoqërinë në përgjithësi dhe tek përdoruesit e ndërtimeve informale në veçanti. Pjesa e taksës së pasurisë që vihet mbi vlerën e tokës mund të ndihmonte në minimizimin e shtrembërimeve që vihen re në tregun e tokës me informalitet të theksuar. Më së shumti, këto përfitime përfshijnë nxitjen e zhvillimit të tokës, shmangien e spekulimit me tokën, uljen e çmimit të tokës, rritjen e ofertës për tokë të shërbyer, promovimin e shërbimeve më cilësore të infrastrukturës urbane, inkurajimin e zhvillimeve më kompakte dhe krijimin e një modeli më racional të rritjes urbane."¹

¹ Martem O. Smolka dhe Claudia M. De Cesare, Taksa e pasurisë dhe prona informale, në sistemin novator të tokës dhe pasurisë, UNHABITAT, 2011, f. 24

Shqipëria ka marrë mbështetje të konsiderueshme nga donatorët gjatë këtyre viteve për të trajtuar këtë situatë, veçanërisht nga programet e asistencës teknike të Bankës Botërore, Agjencisë së Shteteve të Bashkuara për Zhvillim Ndërkombëtar (USAID) dhe Bashkimit Evropian (BE). Megjithatë, ka mbetur thjesht një proces i ngadaltë dhe i dhimbshëm për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, për përgatitjen e saktë të titujve të pronësisë së tokës, për regjistrimin e pronën në një formë digjitale, për përgatitjen e hartave të sakta kadastrale që reflektojnë përmasat e duhura të pronës dhe për regjistrimin e transferimit të pronës. Këto vështirësi kanë pasur ndikimin e tyre për ritmin e ngadaltë të zhvillimit ekonomik për shkak të këtyre paqartësive dhe rreziqeve që lidhen me investimet, tek niveli i konsiderueshëm i korrupsionit në këtë proces, tek planifikimi i çrregullt i përdorimit të tokës që ndikon në vlerat e tregut, si dhe tek ndërvarësia e qeverive vendore të tarifave të ndikimit të zhvillimit dhe mosshfrytëzimi i taksës së pronës si një bazë e besueshme dhe e qëndrueshme për burimet financiare të qeverisjes vendore.

Ka ende një numër të konsiderueshëm pronash të paregjistruara në Shqipëri që vlerësohet të jenë rreth 1.5 milionë, nga të cilat, 485.500 (kryesisht në zonat urbane) janë në proces regjistrimi nëpërmjet projekteve të ndryshme të donatorëve, veçanërisht të Bankës Botërore dhe 1.015.000 ndërtime informale (kryesisht në zonat rurale) janë ende të paregjistruara. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP) nuk e ka arritur ende qëllimin e krijimit dhe mbajtjes së një regjistri të saktë dhe të sigurt të pasurive dhe të të drejtave të pronësisë në Shqipëri.

Projekti i Bankës Botërore për Administrimin dhe Menaxhimin e Tokës (LAMP), që duhet të përfundonte në qershor 2013, është shtyrë për deri në qershor 2014. Projekti u ristrukturua në janar 2011 dhe objektivi i tij fillestar prej 500,000 pronash u ul në 400,000 prona. Deri në dhjetor 2012, vetëm 77,000 tituj pronësie ishin shpërndarë në zonat urbane dhe rurale.² Numri aktual i pronave të regjistruara nga Projekti LAMP vlerësohet të jetë 120,000.

Është e nevojshme të përmirësohet ecuria e regjistrimit me qëllim përfundimin e regjistrimit të parë të pronave në zonat urbane në qershor 2014 dhe në zonat rurale në vitin 2015.

Çështja e të drejtave pronësore dhe regjistrimit bëhet e rëndësishme edhe në kuadrin e 12 rekomandimeve që Komisioni Evropian ka bërë për Qeverinë e Shqipërisë që prej vitit 2010 dhe duhet të përfundojë si parakusht për hapjen e bisedimeve për statusin e vendit kandidat për Shqipërinë. Çështjet e pronës mbulohen nga Rekomandimi nr. 10, që është si vijon: “të përgatisë, miratojë dhe zbatojë një strategji kombëtare dhe plan veprimi për të drejtat pronësore pas konsultimit të gjerë me grupet e interesit dhe duke marrë parasysh jurisprudencën e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut (GJEDNJ); këtu duhet të përfshihet procesi i kthimit, kompensimit dhe legalizimit.” Një nga masat e propozuara në planin e veprimit për zbatimin e këtij rekomandimi është vlerësimi i pronës sipas vlerës së tregut, e cila pastaj mund të përdoret për taksën e pasurisë.

² Burimi. Banka Botërore: <http://www.worldbank.org/projects/P096263/land-administration-management-project-lamp?lang=en>

1.2 OBJEKTI DHE QËLLIMI I KËTIJ DOKUMENTI POLITIK

Ky dokument politikash nuk synon të trajtojë problemet apo çështjet që lidhen me zbatimin e sistemi të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në nivel qendror. Këto probleme e çështje janë trajtuar në disa raporte të Bankës Botërore dhe nëpërmjet mbështetjes së vazhdueshme nga bashkësia e donatorëve për institucionet qendrore që kanë përgjegjësinë e zgjidhjes së çështjeve të pronave dhe zhvillimin e sistemit të regjistrimit të pasurive sipas dhe ligjeve dhe akteve nënligjore në fuqi.

Ky dokument fokusohet në çështjet që lidhen me zhvillimin e taksës së pasurisë së paluajtshme si burim i rëndësishëm i të ardhurave të njërive të qeverisjes vendore. Kjo çështje është trajtuar edhe në Dokumentin Studimor të Decentralizimit Fiskal të përgatitur nga Projekti i USAID-it për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore (PLGP). Janë edhe dy raporte të tjera të përgatitura nga programe të tjera të USAID-t, raporte që evidentojnë e trajtojnë rëndësinë e taksës së pasurisë.

Taksa e pasurisë së paluajtshme shpesh është përshkruar si burim i pak-përdorur të ardhurash.³ Edhe në Dokumentin Studimor të Decentralizimit Fiskal të përgatitur nga PLGP në tetor 2012 u evidentua taksa e pasurisë si një nga fushat ku ka shumë nevojë të bëhen përmirësime të mëdha.⁴

Përmirësimi i mbledhjes së taksës së pasurisë në Shqipëri është në mënyrë të qartë një nga sfidat më të mëdha me të cilat përballen hartuesit e politikave në të dy nivelet, kombëtare e vendore, gjatë viteve të ardhshme. Përmirësimi në mbledhjen e taksës së pasurisë duhet të jetë një nga fushat kryesore për mbështetje të mëtejshme. Një nga kërkesat kryesore për këtë përmirësim është ndarjen më e koordinuar e informacionit mes autoriteteve qendrore dhe vendore.

Zbatimi i reformave në sistemin e taksës së është një sfidë e madhe në çdo rrethanë. Siç tregohet nga citimi i mëposhtëm, ajo që kërkohet është ndërthurja e një sërë faktorësh të ndërlikuar për t'u arritur: “Ashtu si me çdo reformë, funksionimi i taksës së pasurisë kërkon udhëheqje vizionare, një kuadër të përshtatshëm politikash, kapacitete të forta administrative, dhe stimujt e duhur për mobilizimin e mbështetjes politike, administrative dhe popullore të nevojshme për të rritur të ardhurat nga taksat e pronës.”⁵

Ky dokument ka për qëllim të identifikojë një sërë problemesh që duhet të trajtohen në mënyrë që taksa e pasurisë së paluajtshme të mund të zbatohet me sukses si një burim kryesor i të ardhurave për qeveritë vendore. Dokumenti ofron disa opsione për zgjidhjen e këtyre problemeve duke u bazuar në përvojën ndërkombëtare nga rajoni. Duhet theksuar se nuk ka një zgjidhje të vetme për këto probleme apo çështje sepse çdo shtet ka situatën e tij historik dhe kulturor. Rrjedhimisht, dokumenti nuk bën rekomandime mbi këto zgjidhje, por ka për qëllim të shërbejë si bazë për diskutime të mëtejshme mbi këto probleme mes qeverisë qendrore, njërive të qeverisjes vendore dhe aktorëve të tjerë.

³ USAID/LGPA (tetor 2010) Taksa e pasurisë së paluajtshme– Mjet novator për rritjen e të ardhurave vendore, Rezultatet e një studimi kërkimor.

⁴ USAID/PLGP (tetor 2012), Dokument Studimor për Decentralizimin Fiskal në Shqipëri

⁵ Roy Kelly, Making the Property Tax Work, prill 2013

II. ÇËSHTJE TË ZBATIMIT TË TAKSËS SË PASURISË

Përdorimi i taksës së pasurisë si burim kryesor i të ardhurave të veta të qeverisjes vendore është e njohur gjerësisht në të gjithë botën. Avantazhet dhe disavantazhet e saj janë diskutuar tërësisht në literaturën përkatëse të financave publike. Edhe pse mund të mos jetë një taksë popullore, taksa e pasurisë si një burim i qëndrueshëm i të ardhurave të qeverisë vendore nuk është vënë asnjëherë në pikëpyetje. Edhe vështirësitë e zbatimit të saj njihen në mënyrë të qartë. Nda, nuk është e nevojshme të rinumërojmë këto çështje në këtë dokument.

Në seksionet në vijim evidentohen një sërë problemesh që lidhen me zbatimin e kësaj takse me situatën në Shqipëri. Po ashtu jepen edhe një sërë opsionesh që mund të merren parasysh për zgjidhjen e këtyre problemeve. Këto opsione vetëm sa jepen shkurtimisht në këtë dokument politik, ndaj dhe del nevoja për shqyrtime më të hollësishme të tyre, dhe, më e rëndësishmja, të realizohet një dialog i hapur dhe i sinqertë në mënyrë që politikatat e duhura të mund të hartohen dhe zbatohen përmes ligjeve dhe rregulloreve të sakta. Trajtimi i pabashkërenduar dhe kuturu i këtyre çështjeve do të përkeqësonte edhe më tej këtë situatë të vështirë.

2.1 BAZA LIGJORE PËR TAKSËN E PASURISË

Çështjet e politikave që duhet të trajtohen janë të drejtpërdrejta. Ato fillojnë me hartimin e një baze të qartë ligjore dhe rregullatore për zbatimin e taksës së pasurisë. Kjo është e nevojshme për të qartësuar se cili organ është autoriteti për taksën, cilat pasuri i nënshtrohen taksës së pasurisë, përgjegjësitë për vlerësimin pasurisë, përcaktimi i bazës së tatueshme, faturimi dhe mbledhja e taksës. Secila nga këto fusha ka nevojë për analizë të hollësishme dhe opsionet përkatëse në lidhje me proceset dhe procedurat që do të jenë më efektive dhe efektive për këtë gjë.

Aktualisht, baza ligjore për taksën e pasurisë është e shpërndarë në një sërë ligjesh dhe aktesh normative që paraqesin një situatë konfuze dhe kontradiktore. Taksa e pasurisë së paluajtshme në Shqipëri i ka fillesat në vitin 1994, kur u miratua Ligji Nr. 7805, datë 16.03.1994, “Për taksën e pasurisë së patundshme në Republikën e Shqipërisë”, që sanksionon se taksa e pasurisë së patundshme ekziston në dy format e saj aktuale: (i) taksa e tokës bujqësore, dhe (ii) taksa e ndërtesave. Taksa e pasurisë u bë taksë vendore duke filluar nga viti 2002, në bazë të ligjit Nr. 8982, “Për sistemin e taksave vendore” dhe i ndryshuar me Ligjin Nr. 9632 të vitit 2006, i cili në seksionin 9 përcakton llojet e taksave vendore në dy forma: (i) taksa e ndërtesave dhe (ii) taksa e tokës bujqësore.

Ligji Nr. 8652, datë 31.07.200, “Për Organizimin dhe Funkcionimin e Qeverisjes Vendore”, në nenin 16 thotë: Komuna dhe bashkia, krijojnë të ardhura nga: a) taksat dhe tatimet vendore mbi pasuritë e luajtshme dhe të paluajtshme, si dhe mbi transaksionet e kryera me to;” Në këtë ligj janë bërë një sërë ndryshimet nga Ligji Nr. 9764, datë 09.07.2007, Ligji Nr. 10117, datë 23.04.2009, Ligji Nr. 10146, datë 28.09.2009, dhe Ligji Nr. 106, datë 28.03.2013.

Problemi më kryesor në lidhje me kuadrin ligjor është marrëdhënia dhe kompetencat mes institucioneve të qeverisë qendrore dhe autoriteteve të qeverisjes vendore. Këto nuk janë qartësuar ashtu siç duhet në ligjet dhe aktet normative. Sipas nenit 24 të Ligjit për Sistemin e Taksave Vendore, zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP) duhet të raportojë çdo tremujor te bashkitë dhe komunat për regjistrimet e fundit të tokës dhe ndryshime të tjera të gjendjes të regjistrimit të pasurive. Nëse prona nuk është regjistruar ende në ZRPP, autoritetet vendore mund të pranojnë dokumente të tjera të leshura sipas ligjit nga agjencitë e legalizimit dhe e kthimit të pronave apo institucione të tjera. Gjithsesi, ZRPP nuk duhet të procedojë me regjistrimin e pasurive të patundshme të ndërtesave dhe tokës bujqësore nëse taksa që lidhet me atë pronë nuk vërtetohet se është paguar.

Po ashtu, sipas Ligjit nr. 9632, ZRPP duhet t’i japë bashkive dhe komunave të dhëna për regjistrimet e pasurive siç jepet edhe në nenin 24 të ligjit për sistemin e taksave vendore: “brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme u japin të dhëna, **pa shpërblim**, bashkive dhe komunave për pasuritë e paluajtshme të regjistruara pranë tyre. Zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme njoftojnë rregullisht, çdo 3 muaj, bashkitë dhe komunat për regjistrimet e reja të kryera dhe ndryshimet e gjendjes së pronave. Megjithatë, ZRPP beson se ky informacion mund të jepet në bazë të një tarife dhe se njësitë e qeverisjes vendore duhet të paguajnë për këtë informacion.

Ka nevojë të sqarohen përgjegjësitë për shkëmbimin e informacionit nga niveli qendror në atë vendor dhe për të përshtatur përgjegjësitë për administrimin e taksës së pasurisë mes niveleve të qeverisjes.

Opsionet:

Në thelb janë dy opsione që mund të shqyrtohen në lidhje me qartësimin e bazës ligjore për taksën e pasurisë dhe autoritetin dhe përgjegjësinë e qeverive vendore e qendrore. Këto opsione janë ose rishikimi dhe ndryshimi i ligjeve aktuale ose hartimi i një ligj të ri për taksën e pasurisë. Argumentet pro dhe kundër këtyre opsioneve përmbledhen më poshtë:

2.1.1 Rishikimi i ligjeve aktuale

Pro:

Ligji 7805, i miratuar në vitin 1994, dhe ligjet e mëpasshme, si Ligji për Sistemin e Taksave Vendore të 2006 janë të vjetëruar me rrethanat aktuale dhe mbulojnë vetëm disa aspekte të administrimit të taksës së pasurisë që lidhet me procesin e regjistrimit dhe jo me përgjegjësitë për zbatimin e sistemit të taksës së pasurisë.

Duke pasur parasysh procesin e miratimit të ligjeve të reja dhe afateve kohore, rishikimi i disa pjesëve kritike të ligjit të taksës së pasurisë mund të duket si opsioni më i mirë. Mund të duket se në rrethanat aktuale e marrjes së pushtetit nga qeveria e

re dhe emergjenca e çështjeve të gjendjes ekonomike si dhe aderimit në BE, rishikimet dhe amendimet e ligjeve aktuale mund të jenë më praktike.

Rishikimet duhet të jenë kryesisht ndryshime teknike dhe të mos krijojnë kundërshti të konsiderueshme publike ose politike që mund të rrezikohet nga debati për një ligj të ri.

Kundër:

Kuadri aktual ligjor është i mangët në përcaktimin e fushave të mëposhtme: dosjet e regjistrimit të pasurive, metodat e vlerësimit, autoriteti që përcakton bazën e tatueshme, dhe hartimi i një përjasjeje për vlerësimet sipas tregut. Këto fusha nuk plotësohen në mënyrën e duhur nga rishikimi i kuadrit aktual ligjor.

Rishikimi i kuadrit ekzistues ligjor do të kërkojë rishikimin e disa ligjeve dhe akteve tjera normative që lidhen me administrimin e taksës së pronës. Rrjedhimisht, koha e nevojshme për të bërë këtë mund të kërkojë aq shumë përpjekje sa mund të nevojiteshin edhe për një ligj të ri për zbatimin e taksës së pasurisë.

Edhe ligji ekzistues “Për Sistemin e Taksave Vendore”, i cili përfshin edhe bazën ligjore të taksës së pasurisë ka nevojë të rishikohet. Çështjet e tatimit të pasurisë përfshihen në nenet 5-6 të këtij ligji.

Ligji “Për Procedurat Tatimore në Shqipëri” mbulon edhe administrimin e taksës së pasurisë, por nuk është i zbatueshëm në disa situata, të tilla si për “taksapaguesit familjarë.”

Ka edhe nuk ka masa specifike detyruese, të cilat mund të lehtësojnë procesin e mbledhjes së taksës së pasurisë dhe administrimin e taksave vendore. Për ligjet ekzistuese do të kërkojen përpjekje të konsiderueshme për t’ amenduar me qëllim përfshirjen e respektimit të procedurave të mbledhjes së taksës së pasurisë pajtueshmërisë dhe ndëshkimet për mospagesë.

2.1.2 Hartimi i një ligji të ri për pasurinë e patundshme

Pro:

Do të konsolidoheshin në një ligj të ri të gjitha tiparet e administrimit të taksës së pasurisë që nuk janë përcaktuar ende në aktet ligjore dhe nënligjore të tanishme. Pjesa më e madhe e funksionimit aktual të taksës së pasurisë bazohet në aktet normative të nxjerra nga Ministria e Financave (MF) dhe nuk janë hartuar me anë të dialogut të hapur e transparent me aktorët e interesuar.

Mund të jetë më efikase të anulohen të gjitha aktet ligjore dhe nënligjore të mëparshme me anë të miratimit të një ligji të ri sesa të bëhen përpjekje për të amenduar një numër të madh aktesh ligjore e nënligjore.

Ligji i ri do të përcaktonte rolin e autoriteteve qendrore e vendore në lidhje me regjistrimin e taksës, autoritetet për përcaktimin e bazës së tatueshme, bazën për vlerësimin e pronës, klasifikimit e pronave për qëllime tatimi, dhe përgjegjësitë e faturimit dhe mbledhjes së taksave nga qeveria qendrore dhe vendore.

Është koha e duhur për të miratuar këtë ligj për shkak të vonesave në përfundimin e procesit të regjistrimit të pasurive dhe transferimit të pronave të qeveria qendrore. Këto vonesa mund të sigurojnë kohë të mjaftueshme për të hapur një debat dhe dialog publik për nivelin e taksës së pasurisë dhe të sigurohet mbështetja publike për pagesën e taksës së pasurisë.

Ligji i ri do të hiqte edhe paqartësitë në lidhje me pagesën e taksës për transferimin e pasurisë. Aktualisht, nëse shitësi është person juridik/biznes, taksa e kalimit të pronës konsiderohet si taksë vendore dhe i kalon NJQV-së përkatëse. Nga ana tjetër, nëse shitësi është individ/grup apo person fizik, taksa e transferimit të pasurisë konsiderohet si taksë mbi të ardhurat personale dhe i kalon buxhetit të qeverisë qendrore. Ligji i ri do ta trajtonte këtë paqartësi dhe do të përcaktonte mbledhjen e taksës së transferimit të pasurisë tek qeveria vendore.

Ligji i ri për tatimin e pasurisë do të konsolidonte të gjitha aspektet e taksës së pasurisë dhe do të qartësonte kërkesat për procesin e administrimit dhe mbledhjes së kësaj takse. Po ashtu, në ligj do të përcaktohej edhe përdorimi i agjentëve tatimorë, si ndërmarrjet e ujësjellësit apo biznese private, për përdorimin e tyre si agjentë tatimorë.

Kundër:

Mund të jetë e vështirë të arrihet miratimi i një ligji të ri për taksën e pasurisë në kohën e duhur duke pasur parasysh prioritetet e tjera urgjente të qeverisë së re në fushat e politikës fiskale, kushtet makroekonomike, dhe procesin e aderimit në BE që do të kërkojnë hartimin dhe miratimin e kuadrit të mëtejshëm ligjor dhe rregullator.

Reformat e tjera që lidhen me decentralizimin fiskal, si ndryshimi i strukturave administrative territoriale, ndryshimet në burimet e tjera të të ardhurave vendore, si ndarja e taksave, dhe përmirësimi i kushteve për huamarrjen nga qeveria vendore mund të jenë prioritetet më të larta në situatën aktuale.

2.2 MIRËMBAJTJA E SISTEMIT TË REGJISTRIMIT DHE TATIMIT TË PASURISË

Baza për sistemin e taksës së pasurisë varet nga saktësia e sistemit të regjistrimit të pasurisë. Pa një informacion të saktë dhe aktual të pronësisë së pasurive, të karakteristikave të pronës dhe bazën e informacionit për metodat e vlerësimit, taksa e pasurisë nuk do të sigurojë nivelin e të ardhurave, nivel që duhet të jetë i ndershëm dhe i barabartë për të gjithë qytetarët taksapagues të kësaj takse. Rrjedhimisht, kompetenca dhe përgjegjësia për sistemin e regjistrimit të pasurive është çështje e rëndësishme politike që duhet trajtuar kur duam të zbatojmë taksën e pasurisë.

Aktualisht në Shqipëri përgjegjësia për ngritjen dhe mirëmbajtjen e sistemit të regjistrimit të pasurive i përket Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Ka disa opsione që duhet të merren parasysh në përcaktimin e kompetencave dhe përgjegjësive për ngritjen dhe mirëmbajtjen e sistemit të regjistrimit të pasurive të patundshme. Në thelb, këto opsione kanë të bëjnë me përcaktimin e nivelit të qeverisjes,

qendrore apo vendor, që do të jetë përgjegjës për regjistrimin e pasurive të patundshme dhe shkëmbimin e informacionit për pronësinë dhe transferimin e titujve të pronësisë

Opsionet:

2.2.1 Të përdoret baza qendrore e të dhënave të regjistrimit të pasurive

Pro:

Kjo duket se është më efikase dhe më pak e kushtueshme sesa të zhvillohet një sistem i decentralizuar për njësitë e qeverisjes vendore.

Mbajtja e bazës qendrore të të dhënave në ZRPP do të lehtësonte kontrollin e pronësisë së pasurive dhe informacionin e adresave me sistemin qendror të adresave dhe regjistrin civil dhe do të mundësonte faturim më efikas dhe mbledhjen e pagesave të taksës.

Kapacitetet e njësive të qeverisjes vendore nuk janë të mjaftueshme për të krijuar dhe mirëmbajtur bazë të dhënash të regjistrimit të pasurive pa mbështetje thelbësore.

Sistemet ekzistuese të financave të njësive të qeverisjes vendore të kompjuterizuara nuk janë të përshtatshme ose mund të modifikohen lehtësisht me qëllim regjistrimin e taksës së pasurisë, faturimin dhe vjeljen e takës pa investime të mëdha dhe pa humbje kohe.

Kundër:

Sistemit qendror i regjistrimit të pasurive i mungojnë të dhënat karakteristike të nevojshme për vlerësimin dhe mbledhjen e taksës dhe një gjë e tillë nuk është përcaktuar ende në legjislacion dhe nga njësitë e qeverisjes vendore.

Përfshirja e të dhënave me karakteristikat e pasurisë në kohën e regjistrimit të pronës mund të mos jetë praktike apo e nevojshme për qëllime të regjistrimit të thjeshtë të pasurisë.

ZRPP-së i mungon ekspertiza për të aplikuar vlerësimet e tregut tek pronat që të jetë më e zhvilluar në nivel vendor për llogaritjen e vlerave të tregut të pronave.

2.2.2 Baza e të dhënave e njësive të qeverisjes vendore për regjistrimin e pasurisë dhe taksës së pasurisë

Pro:

Kjo do t'u jepte njësive të qeverisjes vendore autoritetin dhe lirinë për kërkesat e informacionit me qëllim hartimin e procedurave të faturimit/mbledhjes së taksës së pasurisë të bazuar në informacionin e regjistrimit të pasurisë.

NJQV-ë duhet të zhvillojnë sistemin e regjistrimit të pasurisë si pjesë e sistemeve të përgjithshme të informacionit të administrimit të tyre të synuara për sistemet e planifikimit vendor dhe atij të informacionit gjeografik.

Programet dhe teknologjia janë gati për zhvillimin e sistemeve të integruara të regjistrimit të pasurive dhe të informacionit gjeografik me informacion kadastrë.

njësitë e qeverisjes vendore po mbajnë aktualisht informacione të regjistrimit të pasurive me qëllim vjeljen e taksës së pronës.

Kundër:

Ka shumë njësi të qeverisjes vendore tepër të vogla pa kapacitetet teknike për të krijuar apo mirëmbajtur këtë informacion dhe vetëm njësitë e mëdha të qeverisjes vendore mund t'i kenë burimet përkatëse për një gjë të tillë.

Mund të mos jetë me kosto efektive për njësitë e vogla të qeverisjes vendore për ndërmarrjen e një nisme të tillë.

Informacioni vendor për pronat, veçanërisht për familjet, nuk është hartuar mirë dhe atij i mungojnë të dhënat e detajuara për karakteristikat e pronës apo vlerën e tregut që do të nevojiteshin si bazë për sistemin e taksës së pasurisë.

Kërkon ndryshime në ligjin aktual, ku përgjegjësinë për regjistrimin e pasurisë ta ketë vetëm ZRPP.

2.2.3 Bazë qendrore të dhënash për regjistrimin e pasurisë/bazë vendore të dhënash për vlerësimin/mbledhjen e taksës së pasurisë

Pro:

Ky do të ishte opsioni më efikas dhe më pak i kushtueshëm me anë të zhvillimit të informacionit të regjistrimit të pasurisë në nivel qendror dhe transferimi i këtij informacioni tek NJQV për ta përfshirë atë në sistemet e tyre të vlerësimit /mbledhjes së taksës së pasurisë.

Ky opsion do të bënte të mundur të përcaktoheshin më qartë përgjegjësitë mes nivelit qendror dhe vendor të qeverisjes.

Po ashtu, një gjë e tillë do të lehtësonte një transferim më transparent dhe efikas të të dhënave të regjistrimit të pasurive nga niveli qendror në atë vendor.

Lejohet aktualisht sipas ligjit që ZRPP të transferojë këtë informacion tek njësitë e qeverisjes vendore, por një gjë e tillë nuk funksionon në praktikë për shkak të paqartësive në interpretimet e ligjit dhe nëse një shërbim i tillë ndaj njësive të qeverisjes vendore duhet të ofrohet përkundër një tarife.

Kundër:

Kapacitetet teknike të shumë njësive të qeverisjes vendore nuk janë të mjaftueshme në shumë raste për mirëmbajtjen e bazës vendore të të dhënave të vlerësimit dhe mbledhjes së taksës së pasurisë.

Mund të ketë ende probleme të dhënies së informacionit të regjistrimit të pasurive në kohën e duhur edhe pse kuadri aktual ligjor detyron ZRPP të bëjë diçka të tillë.

Një gjë e tillë do të kërkonte krahasimin dhe shkrirjen e kërkesave për të dhënat mbi taksën e pasurisë të qeverisë vendore me të dhënat e regjistrimit të pasurisë nga ZRPP.

2.2.4 Baza e të dhënave nga NJQV për regjistrimin e pasurive dhe vlerësime tatimore/agentë tatimorë për mbledhjen e taksës së pasurisë

Pro:

Kjo do të ndante faturimin nga mbledhja për të minimizuar problemet e përgjegjësisë/korrupsionit.

Ky opsion mund të jetë me efikasitet kostoje me anë të përdorimit të agentëve tatimorë për të mbuluar funksionin e mbledhjes, por duhet t'i mbetet njësisë të qeverisjes vendore përgjegjësia për regjistrimin e pasurisë dhe llogaritjen e taksës.

Vazhdon të sigurojë llogaritja e vlerës sipas tregut lidhet me autoritetet dhe përgjegjësitë e qeverisjes vendore së bashku me proceset e duhura të monitorimit dhe ankimit për taksapaguesit.

Përdorimi i agentëve tatimorë lejohet sipas ligjit dhe ka rezultuar i suksesshëm. Aktualisht, ndërmarrjet e ujësjellësit që janë transferuar në pronësi të qeverive vendore mund të shërbejnë si agentë tatimorë dhe baza e të dhënave të konsumatorëve të tyre mund të përdoret për qëllime të mbledhjes së taksës së pasurisë. Tarifa e ndërmarrjes së ujësjellësit për të shërbyer si agent tatimor nuk është e konsiderueshme në krahasim me potencialin për rritjen e mbledhjes së taksës së pasurisë.

Kundër:

Shumë njësisë të qeverisjes vendore u mungojnë kapacitetet teknike për të bërë llogaritjen e vlerës së tregut pa mbështetje të konsiderueshme.

Kostoja e përdorimit të agentëve tatimorë mund të ulë mbledhjen e të ardhurave në varësi të nivelit të arkëtimit dhe kostove të arkëtimit.

Përdorimi i agentëve tatimorë mund të kërkojë mbikëqyrje të madhe dhe audit nga njësitë e qeverisjes vendore, gjë që mund të mos jetë praktike për shumë NJQV të vogla.

2.3 KËRKESAT PËR REGJISTRIMIN E PASURISË DHE PËR TË DHËNAT E TAKSËS

Pa informacionin e duhur mbi karakteristikat fizike të pronës është e pamundur të aplikohet një sistem i drejtë dhe i barabartë i taksës së pasurisë. Prandaj, identifikimi i pronës dhe karakteristikat e saj si për tokën ashtu edhe për ndërtesat ka rëndësi thelbësore për zbatimin e taksës së pasurisë. Ka kërkesa të pranuar gjerësisht në lidhje me informacionin që duhet të përmbajnë të dhënat e pronës. Më poshtë jepet niveli minimal i informacionit për pasurinë kërkuar nga Shoqata Ndërkombëtare e Vlerësuesve (IAAO):

1. Numri i identifikimit të parcelës/ngastrës
2. Adresa

3. Klasifikimi i përdorimit të pronës
4. Kodi i zonimit
5. Statusi ligjor
6. Madhësia dhe forma e parcelës
7. Përmirësimet
8. Skica e perimetrit të ndërtesës

Përveç këtyre kërkesave, shpesh mblidhen edhe të dhënat e mëposhtme në lidhje me ndërtesën dhe shtëpitë private sipas kërkesave të IAAO-s:

Pjesa e ndërtesës:

1. Sipërfaqja, përmasat e ndërtesës dhe pjesëve kryesore të saj
2. Lloji, cilësia dhe viti i ndërtimit, stili, plan-vendosja
3. Themelet, ndërtimi i jashtëm
4. Çatia
5. Muret, dyshemeja, tavani (brendia)
6. Sistemi mekanik dhe ai i ujësjellës-kanalizimeve
7. Garazhi, depot dhe strukturat e tjera
8. Pozicioni në parcelë

Prona e tokës përshkruhet me karakteristikat e mëposhtme:

1. Sipërfaqja, forma e vendndodhjes
2. Topografia, toka
3. Kullimi, ujësjellës-kanalizimet
4. Lidhja, përmirësimet jashtë pronës (rrugë, trotuare)
5. Pamja, rreziqet
6. Zonimi, kufizimet
7. Faktorët e vendndodhjes.⁶

Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në Shqipëri kryhet nga Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme bazuar në Ligjin nr. 33/2012, datë 21/03/2012, “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”. Në Kreun 4, nenet 24-35 të ligjit përcaktojnë mënyrën se si kryhet regjistrimi fillestar. Të dhënat / informacioni që përdoret ose nevojitet për këtë qëllim përfshin:

1. Një deklaratë e pronarëve fqinjë, të cilët deklarojnë se kërkesa e pronarit për regjistrimin e pronës është formuluar saktësisht;
2. Kufijtë dhe vendndodhja gjeografike e parcelës dhe ndërtesës, përfshirë përmasat dhe formën e parcelës/ndërtesës dhe perimetrin e ndërtesës, të cilat të tregohen të gjitha në hartën kadastrale;
3. Harta topografike në shkallën e duhur për madhësinë e pronës;
4. Numri unik i identifikimit të pronës, që ndodhet në zonën kadastrale;
5. Sipërfaqja në m² e pronës;
6. Pronari(ët) e pronës dhe sipërfaqen përkatëse (të parcelës dhe ndërtesës) në m² që kanë në pronë ai/ata;
7. Numri i pronave fqinje;

⁶ NALAS: Përmirësimi i Administrimit të Taksës Vendore të Pasurisë në Evropën Juglindore” Udhëzime për Administrimin e Taksës Vendore të Pasurisë, Mars 2009

8. Regjistrimi i të drejtave reale të pronës, si përdorimi, uzufrukti, emfiteoza, servituti;
9. Regjistrimi i transferimit, nëndarjes apo bashkimit të pronës.

Informacioni i ZRPP-së në kartelë përshkruhet në pesë seksionet e mëposhtme të formularit.

Seksioni A ofron të dhëna bazë të identifikimit të pronës, të tilla si zona kadastrale, numri i pronës dhe adresa e pronës.

Seksioni B përshkruan pronën sipas llojit të pronës (tokë ose ndërtesë) sipërfaqen totale në metra katrorë, sipërfaqen e ndërtesës dhe tokës, dhe jep një përshkrim specifik të pronës.

Seksioni C jep informacione për pronësinë, si data e regjistrimit, numri i dokumentit të regjistrimit, emri, emri i babait dhe mbiemri i pronarit/ëve, numri i dokumentit të identifikimit ose pasaportës, adresa e pronarit, shuma e paguar për regjistrimin, data e dhënies së certifikatës së pronësisë, shënime të pronësisë dhe firma.

Seksioni D ofron informacione për përdorimin e pronës, informacion për qiranë, servitute apo kufizime të tjera të pronësisë dhe përdorimit, si dhe numrin e dokumentit, datën e regjistrimit, përshkrimin, llojin, datën e lëshimit të certifikatës dhe shënime të tjera e firma.

Seksioni E jep informacione për hipotekën, vendime të gjykatave, dhe kufizime të tjera si dhe numrin e dokumentit, datën e regjistrimit, përshkrimin, llojin, datën e lëshimit të certifikatës dhe shënime të tjera e firma.

Opsionet (Alternativat):

2.3.1 Përdorimi i të dhënave aktuale të regjistrimit të pasurisë të ZRPP-së

Pro:

ZRPP konsiderohet si i vetmi ofrues i ligjshëm i të dhënave të regjistrimit të pasurive. Të gjitha pronat e regjistruara ligjërisht duhet të jenë në sistemin e regjistrimit të ZRPP-së. Faturimi i pronarit të pronës mund të bëhet vetëm në bazë të informacionit të marrë në regjistrin e ZRPP-së.

ZRPP ka të dhëna bazë për karakteristikat e pronës dhe sistemi mund të modifikohet për të shtuar karakteristika të tjera të pronës me qëllim llogaritjen e taksës së pasurisë.

Informacioni mund të merret nga njësitë e qeverisjes vendore, por ZRPP mund të kërkojë që njësitë e qeverisjes vendore të paguajnë një tarifë shërbimi nëse nuk zgjidhet kjo çështje ligjore.

Kundër:

Të dhënat e regjistrimit të pronës nga ZRPP janë të pamjaftueshme për të aplikuar vlerësimin e pronës sipas vlerës së tregut si dhe i mungojnë të dhënat e ndërtesave që do të nevojiteshin për këtë vlerësim.

Mundësitë për të përfshirë këto të dhëna janë të kufizuara nëse nuk vendoset komunikim dhe bashkëpunim mes njërive të qeverisjes vendore dhe ZRPP për të përcaktuar atë që kërkohet nga të dhënat.

Legjislacioni tatimor aktual për pronat nuk kërkon në mënyrë ekskluzive faturimin e pronarit të pronës, edhe pse kjo është përfaqësja kryesore e ligjit. Neni 24 i ligjit për tatimin e pasurisë thotë se “Në rastin e mungesës së dokumentacionit të vërtetimit të pronësisë, këshilli i bashkisë ose komunës vendos madhësinë e sipërfaqes së tatueshme, bazuar në vendimin e komisionit të verifikimit të pasurisë së paluajtshme. Organet e pushtetit vendor ngrenë komisionin e verifikimit të pasurive të paluajtshme, në rast mungese të dokumentacionit ligjor. Detyrat dhe funksionet e këtij komisioni përcaktohen me vendim të këshillit të bashkisë ose komunës.”

2.3.2 Përcaktimi i kërkesave të reja për të dhënat e regjistrimit të pasurisë dhe të taksës për karakteristikat e pronës në nivel qeverisjeje vendore

Pro:

Kjo do të ishte baza më e mirë për njësitë e qeverisjes vendore që të zhvillojnë sistemin e tyre të regjistrimit të pronave dhe të taksave dhe ta përshtatin këtë sistem sipas kërkesave në nivel vendor.

Kjo mund të zbatohet mbi baza të standardizuara të klasifikimit dhe karakteristikave të pronave për të siguruar të dhëna uniforme të pronave në të gjitha njësitë e qeverisjes vendore.

Kundër:

Zhvillimi i këtij sistemi mund të jetë i kushtueshëm për pjesën më të madhe të njësisë të qeverisjes vendore nëse nuk përcaktohen dhe zbatohen kërkesa të njëjta të standardizuara për pronat tek të gjitha njësitë vendore.

2.4 PËRCAKTIMI I NIVELIT TË TAKSËS PËR PASURINË E PALUAJTSHME

Baza për përcaktimin e normave të tatimit në pronë ka marrë në dy forma në vendet në tranzicion të Evropës Qendrore dhe Lindore gjatë njëzet viteve të fundit. Këto kanë qenë mbi bazën e sipërfaqes (metra katror) ose vlera e pasurisë e matur me vlerësimin e tregut. Ky dokument politikash si dhe rekomandimet nga Dokumenti Studimor për Decentralizimin Fiskal rekomandojnë që për llogaritjen e taksës së pasurisë të përdoret vlerësimi sipas vlerës së tregut.

Kompetenca për të përcaktuar normën e taksës ka marrë variacione të ndryshme në shtete të ndryshme. Autoriteti për përcaktimin e normës, përkundër sipërfaqes apo vlerës së tregut, është çështja që duhet të trajtohet në këtë seksion. Në pjesën më të madhe të vendeve të rajonit, niveli qendror ka përcaktuar kufijtë maksimalë dhe minimalë në lidhje me normën e taksës së pasurisë dhe i jepte njësisë të qeverisjes vendore lirinë brenda këtyre parametrave. Ndryshime ka mes vendeve të rajonit edhe në përcaktimin e bazës si sipërfaqja apo vlera apo kombinimi i të dyjave në lidhje me metodën e llogaritjes.

Në praktikën ndërkombëtare ka tre përfaqësje bazë për përcaktimin e nivelit të taksës. Këto janë: (1) të fiksuara nga legjislacioni që përcakton nivelin e qeverisjes dhe shkallën e lirisë në përcaktimin e normës së taksës; (2) përshtatje sipas inflacionit që vendosen çdo vit; dhe (3) norma e takës e bazuar në llogaritjen e shumës së të ardhurave që nevojiten për të plotësuar kërkesat e buxhetit. Normat fikse përdoren më së shumti në rajonin e Evropës Qendrore dhe Lindore, sepse kjo është edhe metoda më e thjeshtë. Megjithatë, kjo metodë

ofron më pak liri nga metodat e tjera në përcaktimin e normës, sepse është e vështirë të ndryshohet me qëllim përballimin e nevojave për të ardhura apo përshtatjen me normën e inflacionit. Kjo do të thotë se të ardhurat nga taksa e pasurisë nuk rriten me rritjen e vlerës së pasurisë, që në fakt duhej, nëse nuk rillogaritet çdo vit vlera e pronës.

Aktualisht në Shqipëri, njësitë e qeverisjes vendore kanë pak liri në përcaktimin e nivelit të taksës së pasurisë. Qeveria qendrore krijoi një metodë sipas sipërfaqes me norma të ndryshme për zonat brenda njërive të qeverisjes vendore. Qeveria qendrore ka krijuar me ligj një metodë të bazuar në sipërfaqe që kategorizon të gjitha njësitë vendore në tre grupe/zona. NJQV ka të drejtën ta rrisë/ulë normën deri në 30% të kufirit të sipërm apo të poshtë të nivelit të taksës së pasurisë për pronarët individë. Për pronarët e biznesit të vogël ky kufi rritjeje/uljeje është në 10%.

Më poshtë jepen disa opsione si bazë për diskutimet në lidhje me organin që do të jetë kompetent për përcaktimin e nivelit të taksës në Shqipëri.

Opsionet (Alternativat):

2.4.1 Niveli qendror vendos kufijtë e taksës së pasurisë sipas sipërfaqes/ vlerës së tregut

Pro:

Kjo do të ofronte baza më të barabartë për përcaktimin e nivelit të taksës së pasurisë në të gjithë territorin e vendit.

Kjo do të shmange konkurrencën në vendosjen e nivelit të taksës mes njërive të qeverisjes vendore, gjë që mund të shtrembëronte zhvillimin ekonomik.

Vendosja e nivelit të taksës së pasurisë nga qeveria qendrore siguron që njësitë e qeverisjes vendore do të përdorin të ardhurat nga taksa e pasurisë duke përcaktuar normat minimale dhe maksimale dhe të mos varen nga transfertat e qeverisë qendrore.

Kundër:

Kjo nuk u lejon autoriteteve vendore të ushtrojnë kompetencat e tyre në vendosjen e normës së taksës në bazë të faktorëve vendorë politikë dhe ekonomikë.

Një gjë e tillë shkel bazat e decentralizimit fiskal sepse nuk kalon tek njësitë e qeverisjes vendore vendimet për taksat dhe të ardhurat.

Shmang vendosjen e përgjegjësisë dhe përgjegjshmërisë tek njësitë e qeverisjes vendore për përcaktimin e politikave të taksave vendore.

2.4.2 Njësitë e qeverisjes vendore kanë liri të plotë në vendosjen e nivelit të taksës së pasurisë

Pro:

Kjo mundëson autonomi të plotë fiskale për njësitë e qeverisjes vendore me qëllim përmbushjen e kërkesave të tyre fiskale.

Mundëson që të merren parasysh konsideratat politike dhe ekonomike në vendosjen e nivelit të taksës.

Është më e lehtë të përshtatet dhe ndryshohet norma e taksës me qëllim që të përmbushen nevojat buxhetore vendore.

E vendos përgjegjësinë dhe përgjegjshmërinë tek të zgjedhurit vendorë për përcaktimin e politikave tatimore.

Kundër:

Mund të bëjë që njësitë e qeverisjes vendore të mos arrijnë kapacitetin e tyre të plotë fiskal duke vendosur norma më të ulëta taksash të pasurisë si dhe të varen nga transfertat e qeverisë qendrore për të mbushur boshllëqet e tyre buxhetore.

Do të çojë në konkurrencë tatimore mes njërive të qeverisjes vendore që kërkojnë të tërheqin investime dhe njerëz duke vendosur taksa më të ulëta sesa njësitë e qeverisjes vendore e tjera.

2.4.3 Nivelin qendror cakton normat sipas sipërfaqes/njësitë e qeverisjes vendore aplikojnë vlerat sipas tregut

Pro:

Kjo mundëson vendosjen e normave maksimale dhe minimale për të siguruar që njësitë e qeverisjes vendore aplikojnë të ardhura nga taksa e pasurisë tek burimet e tyre të të ardhurave vendore.

Do të siguronte bazë më të arabatë për normat e taksës së pasurisë në të gjithë vendin duke u bazuar në kushtet e tregut vendor.

Kjo do të kufizonte disi konkurrencën tatimore mes njërive të qeverisjes vendore për thithjen e investimeve dhe njerëzve në njësinë e tyre vendore.

Mundëson hapësirë lirie për vendimmarrje në nivel vendor në lidhje me vendosjen e normës së taksës sipas kushteve ekonomike dhe të tregut vendor.

Kundër:

Mund të shtrembërojë normat e barabarta të taksave në sajë të varësisë së madhe në normat sipas sipërfaqes që nuk bazohen në faktorët e vendndodhjes që ndikojnë në vlerën e pasurisë.

Mund të mos arrijë kapacitet të plotë fiskal për njësitë e qeverisjes vendore në atë që ato mund të mos aplikojnë vlerësimet sipas tregut në shkallën më të madhe të mundshme.

njësitë e qeverisjes vendore mund të mos kenë kapacitetet për të bërë llogaritje sipas vlerës së tregut apo të bëjnë përshtatjet në vlerat e tregut nga viti në vit që dalin të nevojshme.

2.5 METODAT E VLERËSIMIT TË PASURISË

Ka dy metoda të përdorura gjerësisht nga metodat e vlerësimit të pronës të aplikuara në Evropën Qendrore dhe Lindore dhe, në veçanti, në Evropën Juglindore. Këto janë nëpërmjet vetë-vlerësimit ose me vlerësim të jashtëm apo vlerësim nga vlerësues të pavarur. Zbatimi i një sistemi vlerësimi të bazuar në treg është jashtëzakonisht i vështirë duke pasur parasysh nivelin aktual të regjistrimeve të pronës si në zonat urbane ashtu edhe ato rurale.

Në Shqipëri, në ditët e sotme, bazë për vlerësimet e vlerësim të pronës është ZRPP bazuar në udhëzimet e qeverisë qendrore dhe në vlerësimet e jashtme. Megjithatë, ky vlerësim prone është vetëm për qëllim të përcaktimit të taksës mbi kalimin e pronësisë së pronës dhe nuk përdoret për tatim sipas vlerës së tregut të pronës nga qeveritë vendore.

Opsionet (Alternativat):

2.5.1 Niveli qendror jep vlerat e vlerësimit të pronës sipas të dhënave të regjistrimit

Pro:

Kjo do të ishte metoda me koston më të ulët dhe më efektive e vlerësimit të pronës sipas të dhënave nga transferimi i pronës me anë të shitjes dhe jo nga vlerësime vendore apo të jashtme.

Siguron vazhdueshmëri të aplikimit të vlerësimit sipas tregut në të gjithë vendin duke u bazuar në metoda standarde të vlerësimit.

Kundër:

Kërkon përpjekje të mëdha nga ana e ZRPP-së për të përfshirë të dhëna dhe informacione shtesë në sistemin e regjistrimit të pasurive për qëllime vlerësimi të pronës.

Kjo do të kërkojë disa verifikime dhe vlerësime të jashtme të transfertave të pasurisë për të shmangur raportimin e vlerave të pronës dhe për të siguruar vlerësime të njëjta të pasurisë sipas karakteristikave të pronës.

2.5.2 njësitë e qeverisjes vendore përdorin vetë-vlerësimet

Pro:

Kjo do të ishte mënyra më e thjeshtë për t'u aplikuar në bazë të përcaktimit të ndërtesës dhe karakteristikave të tokës që do të vlerësohen në nivel të qeverisjes vendor.

Procesi i vlerësimit mundëson aplikim më transparent të normës së taksës së pasurisë tek qytetarët të cilët dinë dhe kuptojnë bazën për pagesën e taksës së pronës.

Kundër:

Kërkon nivel të konsiderueshëm verifikimi të karakteristikave të pronës për të shmangur evazionin e pagesës së të gjithë taksës nga pronarët e pasurisë së patundshme

Mund të mos çojë në rritje të të ardhurave nga taksa e pasurisë sipas rritjes së vlerës së pronës në një zonë nëse vetë-vlerësimi nuk bëhet siç duhet apo saktësisht.

Mund të çojë në nivele të caktuara evazioni dhe korrupsioni në sistemin e mbledhjes së taksës së pasurisë nëse nuk monitorohet rregullisht dhe ashtu siç duhet dhe nëse nuk auditohet në nivel të qeverisjes vendore.

Mund të mos kapë rritjen e vlerës së tregut të pronës sipas rinovimeve apo shtesave të mundshme të pronës, punime që mund të mos raportohen dhe të mos evidentohen.

2.5.3 njësiti e qeverisjes vendore përdorin kombinim të vlerës së tregut me atë të sipërfaqes

Pro:

Kjo metodë siguron se qytetarët paguajnë një shumë të caktuar të taksës së pasurisë sipas karakteristikave të pronës që të jenë të thjeshta për t'u aplikuar dhe që të jenë të kuptueshme për qytetarët.

Është metodë më transparente dhe e drejtë në sistemin e taksës së pasurisë duke aplikuar si karakteristikat e pronës ashtu edhe vlerësimin sipas tregut tek faktorët e vendndodhjes.

Do të funksiononte më mirë nëse aplikohet në bazë të vlerësimeve sipas sipërfaqes të mandatuar nga niveli qendror dhe në bazë të lirisë së NJQV-së për të përshtatur faktorët e vendndodhjes me vlerësimet e tregut.

Kundër:

Kjo metodë kërkon kapacitete të mëdha teknike nga NJQV për të dhënat e pasurisë dhe për aplikimin e vlerësimeve sipas tregut që duhet të bëhen tek prona.

Aplikimi i vlerësimeve sipas tregut mund të jetë i vështirë dhe do t'u mundësonte atyre që kanë prona me vlerë të madhe në treg të mos paguanin pjesën që u takon me të drejtë nga barra e taksës së pasurisë.

2.6 FATURIMI/MBLEDHJA E TAKSËS SË PASURISË

Faturimi dhe mbledhja e taksës së pasurisë mund të aplikohen në disa mënyra dhe nuk kërkon domososhmërisht që këto funksione t'i kryejë të gjitha njësitë e qeverisjes vendore. Ka disa variante që mund të përdoren për hapat e faturimit dhe mbledhjes së taksës së pasurisë.

Një nga faktorët kryesorë që është vërtetuar nga përvoja në vendet e rajonit është që të kemi nivelin e qeverisjes që merr taksën të marrë përgjegjësinë kryesore dhe, rrjedhimisht, të ketë stimujt e duhur për të rritur në maksimum nivelin e mbledhjes së taksës së pasurisë. Përvoja ka treguar se kur qeveria kombëtare mbledh taksa në emër të njësitë vendore, niveli i mbledhjes është më i ulët sesa kur qeveritë vendore kanë përgjegjësinë për të mbledhur taksën e pasurisë. Tendencat në Evropën Juglindore (EJL) është në drejtim të decentralizimit më të madh të administrimit të të ardhurave vendore. Në ato vende, ku qeveritë lokale kanë

marrë përsipër funksionet e administrimit të taksës së pasurisë (Maqedonia, Serbia), niveli i arkëtimeve është përmirësuar dukshëm. Në Serbi, njësitë e qeverisjes vendore e para pilote ishin në gjendje të dyfishonin sasinë e të ardhurave vendore nga taksa e pasurisë pas marrjes përsipër të mbledhjes së kësaj takse.⁷

Megjithatë, niveli kombëtar mund të ofrojë kapacitet më të mirë për mbështetjen e funksionit të faturimit, pasi ai ka informacionet e regjistrimit të pasurisë dhe mund ta kryejë këtë funksion në baza më ekonomike. Qeveritë vendore kanë përgjegjësinë për mbledhjen e taksës së pasurisë në bazë të faturës së taksës që i dërgohet taksapaguesit nga niveli kombëtar.

Opsionet (Alternativat):

2.6.1 Niveli qendror faturon dhe mbledh taksën e pasurisë

Pro:

Kjo mund të jetë alternativa më efikase dhe më ekonomike për faturimin dhe mbledhjen e taksës, pasi kështu minimizohen shpenzimet që do të përballohen në nivel vendor dhe do të arrihen ekonomitë e shkallës në prodhimin e informacionit për faturimin dhe mbledhjen e taksës.

Kjo metodë do të mundësonte aplikimin e procedurave të standardizuara të faturimit dhe mbledhjes së taksës së pasurisë.

Kundër:

Qeveria qendrore ka nivel të ulët interesi për mbledhje e taksës që më pas i kalon njësitë të qeverisjes vendore.

Nuk ka stimuj për nivelin qendror për rritjen apo maksimizimin e nivelit të arkëtimit të taksës së pasurisë.

Kostot do të mbuloreshin nga niveli qendror nëse nuk ka baza për vendosjen e një tarife për këtë shërbim.

Do të ketë më pak interes nga niveli qendror në zbatimin e masave ndëshkuese për evazion të taksës së pasurisë apo gjoba për mospagimin e taksës së pasurisë.

2.6.2 njësitë e qeverisjes vendore kryejnë faturimin dhe arkëtimin e taksës së pasurisë

Pro:

Kjo ofron nivelin më të lartë të stimulit për të mbledhur taksën e pasurisë, sepse të ardhurat i mbeten qeverisë vendore.

Nxit më shumë transparencë dhe përgjegjshmëri nga NJQV për mbledhjen e taksës së pasurisë.

⁷ NALAS: Përmirësimi i Administrimit të Taksës Vendore të Pasurisë në Evropën Juglindore” Udhëzime për Administrimin e Taksës Vendore të Pasurisë, Mars 2009

Mundëson metoda më të zhdërvjellëta për rregullimin e pagesave dhe për stimujt e vjeljes së taksës tek taksapaguesit vendor sipas kushteve vendore.

Do të nxiste ndërgjegjësimin e banorëve për të paguara taksën e pasurisë duke parë që këto janë në të mirë të përmirësimit të cilësisë së shërbimit të ofruar.

Kjo alternativë do të nxiste edhe një shkallë më të lartë të zbatimit të detyrimeve të taksës së pasurisë nga njësitë e qeverisjes vendore për ata që nuk e paguajnë këtë taksë.

Kundër:

Kjo do të kërkonte burime të konsiderueshme njerëzore dhe teknike për të mirëmbajtur të dhënat e faturimit dhe arkëtimeve të taksës së pasurisë në nivel të qeverisjes vendore.

Mund të ketë kufizime në zbatimin në nivel vendor të masave për mbledhjen e taksës së pasurisë për shkak të presioneve sociale dhe kulturore në nivel vendor.

2.6.3 njësitë e qeverisjes vendore fatojnë dhe mbledhin taksën e pasurisë me agjentë tatimorë

Pro:

Kjo siguron transparencë dhe përgjegjshmëri të NJQV-së për përgatitjen e njoftimeve në faturën e taksës së pasurisë tek qytetarët.

Mund të minimizojë koston e faturimit dhe mbledhjes së taksës së pasurisë dhe nevojën për burime të konsiderueshme njerëzore dhe teknike si për faturimin ashtu edhe për mbledhjen e taksës.

Përdorimi i agjentit tatimorë lejohet me ligj dhe është përdorur nga disa NJQV në Shqipëri për qëllime të mbledhjes së detyrimeve nga qytetarët. Ligji aktual për sistemin e taksave vendore i jep të drejtën këshillave vendore të marrin vendime në lidhje me caktimin/kontraktimin e agjentëve tatimorë, përfshirë këtu edhe subjekte private.

Aktualisht, mbledhja e taksës së pasurisë ka parë përmirësime të ndjeshme me anë të përdorimit të ndërmarrjeve të ujësjellësit, në pronësi të bashkive, që kryejnë rolin e agjentit tatimor për mbledhjen e taksës së pasurisë.

Kundër:

Kostoja e vjeljes së taksës sipas tarifave të mbledhjes mund ta ulë nivelin të ardhurave të mbledhura në nivel të papranueshëm.

Do të jetë e nevojshme të bëhen analiza kosto-përfitim dhe të zbatohen rregulloret e prokurimit për të vendosur një bazë të drejtë në marrjen e një agjenti tatimor.

Këtu kërkohet edhe monitorim nga NJQV i normave të arkëtimeve nga agjentët tatimorë dhe auditimin e pagesave nga arkëtimet.

2.6.4 Faturim nga niveli qendror/mbledhje e taksës së pasurisë nga njësitë e qeverisjes vendore

Pro:

ZRPP me bazën e saj të të dhënave të regjistrimit të pasurive të patundshme me të cilën identifikon pronarin e pronës mund të ofrojë shërbimin e faturimit tek qeveritë vendore, në bazë të një tarife për shërbimin bazë. Kështu do të mbështetë edhe qëllimi i ZRPP për t'u bërë financiarisht i qëndrueshëm dhe ky institucion ka treguar se shohin tek qeveritë vendore klientë për shërbimet e tyre.

Kjo do të përmirësojë nivelin e bashkëpunimit dhe transferimin e informacioneve të regjistrimit të pronës mes ZRPP dhe qeveritë vendore, gjë që nuk praktikohet në këtë moment.

Kundër:

Kapaciteti i qeverive lokale për të monitoruar faturimin e saktë dhe informacionin tatimor nga ZRPP-ja mund të jetë i kufizuar për shkak të madhësisë dhe ekspertizës së njësive të qeverisjes vendore.

Kostoja e mbledhjes nga ZRPP mund të mos jetë e pranueshme në krahasim me përdorimin e alternativave të tjera të mbledhjes së taksës së pasurisë.

Mbledhja e taksës së pasurisë nga ZRPP do të kërkonte auditim më të konsiderueshëm në lidhje me taksat e mbledhura dhe efikasitetin e kësaj metode të mbledhjes së taksës së pasurisë.

2.7 KRIJIMI I NDËRGJEGJËSIMIT PUBLIK PËR NEVOJËN PËR TË PAGUAR TAKSËN E PASURISË

Një problem i rëndësishëm në Shqipëri, përveç kërkesave teknike për zhvillimin e një sistemi të saktë të regjistrimit të pasurive të patundshme dhe të informacionit tatimor, është niveli i ulët i respektimit dhe gatishmërisë së qytetarëve për të paguar taksën e pasurisë. Nuk ka të dhëna në rang kombëtar për këtë çështje, por është pranuar në përgjithësi se qytetarët nuk paguan taksën e pasurisë. Del e nevojshme të kapërcehen qëndrimet shoqërore dhe kulturore që ndikojnë në shmangien e pagesës së taksave.

Fusha kryesore e problemit të respektimit të pagesave ka të bëjë me familjet dhe jo me mbledhjen e taksës së pasurisë nga bizneset. Bizneset janë të regjistruar zyrtarisht tek njësitë e qeverisjes vendore dhe identifikohen më lehtë për vlerësimin e taksës së pasurisë dhe për mbledhjen e saj. Familjet nuk janë të regjistruar ashtu siç duhet dhe pronësia e pronave dhe pasurive të tyre është më e vështirë për t'u përcaktuar.

Në disa vende të tjera të rajonit ka pasuri shembuj të suksesshëm të përmirësimit të mbledhjes së taksës së pasurisë. Në Kosovë, një program i financuar nga USAID, Nismat Efektive Demokratike të Bashkive (Projekti DEMI), realizoi një fushatë ndërgjegjësimi publik për të inkurajuar qytetarët që të paguanin taksën e pasurisë dhe të shihnin përfitimet në komunitet, pikërisht në përmirësimin e shërbimeve dhe infrastrukturës në sajë të këtyre pagesave. Më poshtë evidentohet fokusi i përpjekjeve në Kosovë për të përmirësuar mbledhjen e taksës së pasurisë në nivel vendor.

Hapat e mundshëm për të nxitur pagimin e taksës së pasurisë nga grupe të ndryshme të synuara:

Qytetarët: (Do të ishte mirë të krijohet një komision këshillimor qytetar që të punojë me administratën vendore dhe këshillin bashkiak me qëllim rritjen e mbledhjes së të ardhurave të veta)

➤ Fushata për rritjen e ndërgjegjësimit:

- Mesazhe ku të bëhen krahasime me zberthime të faturës së taksës së pasurisë në diçka reale, p.sh., “fatura e taksës është e njëjtë me 5 kafe në muaj”;
- Harta ose postera ku të tregohen investimet dhe përmirësimet e bëra në lagje, së bashku me koston dhe shumën e të ardhurave të veta të njësisë vendore që ka kontribuar për to;
- Pyetje dhe përgjigje në lidhje me taksën e pasurisë që mund të bëhen në qendrat e shërbimit të qytetarëve apo tek stafi i bashkisë, nëse qytetarët kanë pyetje për këtë çështje;
- Shpërndarja e fletëpalosjeve në kutitë postare apo në hyrjet e pallateve;
- Fushata derë më derë ku të përfshihen edhe organizata jo-qeveritare (OJQ), grupet e të rinjve dhe ato të pensionistëve;
- Njoftime/reklama në gazeta, revista, radio/TV lokale, të cilat të përçojnë mesazh miqësor dhe të evidentojnë përfitimet nga pagesa e taksës së pasurisë;
- Biseda televizive apo intervista në radio/TV me kryetarin e bashkisë, drejtorin e financave vendore, anëtarë të komisionit të ekonomisë dhe financave në këshillin vendor, drejtues të komunitetit dhe qytetarë;
- Faqja e bashkisë në internet, buletini i bashkisë, këndi i njoftimeve në lagje dhe fshatra;
- Billborde, postera, banderola në stacione autobusësh, dyqane, restorante, etj.;
- Drejtuesit e komunitetit që përçojnë mesazhin tek qytetarët “për të paguar taksën e pasurisë me qëllim që të marrin investime e përmirësime në lagjen/fshatin e tyre” dhe t’u japin informacione për projekte konkrete që mund të financohen me taksën e mbledhur të pasurisë;
- Mësuesit e shkollave të shpërndajnë fletëpalosje të thjeshta ku të shpjegohen të ardhurat e veta vendore për nxënësit e shkollave të mesme, të cilët nga ana e tyre do të ndikojnë te prindërit e tyre për të paguar taksat;
 - Mund të përgatitet një orë e shkurtër mësimi për orën e edukatës qytetare ku të shpjegohet si funksionojnë të ardhurat e veta vendore dhe si përfitojnë qytetarët (këtu t’u jepet nxënësve njohuri të përgjithshme për temën dhe sa vlen një gjë e tillë për komunitetin e tyre);
- Të ndërtohet një ‘termometër’ i bashkisë ku të regjistrohet sa është mbledhur çdo javë deri sa të arrihet qëllimi përfundimtar i mbledhjes së taksës;
- Media sociale të përdoret për të përçuar mesazhe fushate dhe për të evidentuar e promovuar rregullisht qytetarët dhe bizneset që janë taksapagues të rregullt;

- Të përdoret e-mail për t'u dërguar qytetarëve mesazhe të fushatës së ndërgjegjësimit për të paguar taksat;
- Të përdoren SMS për t'u dërguar qytetarëve mesazhe në telefonin celular në lidhje me pagesën e taksave;
- Teatro të rrugës, valltarë, koncerte, etj.;
- Njerëz të njohur të si reklamues të fushatës së njësisë vendore;
- Të përdoret mandat pagesa si biletë për një çmim që jepet çdo muaj;
- Letër mirënjohjeje qytetarëve që paguajnë taksat rregullisht;
- T'i jepet një etiketë ngjitëse taksapaguesve të rregullt (qytetarë/biznese) që ta vendosin në makinat e tyre apo në dyqane;
- Tek dritat e semaforit të vendoset një mesazh tek drita e kuqe (njerëzit në kryqëzime zakonisht presin dritën e kuqe dhe e shohin atë derisa të bëhet jeshile).

Të zgjedhurit vendorë dhe zyrtarët vendorë:

- Të shërbejnë si model (së pari ta paguajnë vetë taksën e pasurisë dhe më pas të nxisin kolegët, të afërmit dhe miqtë e tyre të bëjnë të njëjtën gjë)
 - Të gjithë anëtarët e këshillit bashkiak
 - Të gjithë punonjësit e bashkisë dhe ndërmarrjeve të saj;
 - Të bëhen marrëveshje me punëdhënësit e ndërmarrjeve private që punojnë me bashkinë të nxisin punonjësit e tyre të paguajnë taksën e pasurisë.

Bizneset:

- Të përdoren organizatat dhe shoqatat e biznesit e të prodhuesve bujqësorë për të inkurajuar anëtarët e tyre të paguajnë taksën e pasurisë;
- Të organizohen takime individuale, veçanërisht me taksapaguesit e mëdhenj;
- Të organizohen veprimtari falënderimi për taksapaguesit e rregullt dhe të shpallen emrat e taksapaguesve të rregullt në faqen e bashkisë në internet dhe/ose në gazetata lokale;
- Taksapaguesit e rregullt të nxisin bizneset e tjera të bëjnë të njëjtën gjë.

Diaspora:

- T'u jepet trajtim i veçantë imigrantëve gjatë muajve të verës për t'i orientuar ata në mënyrë që të kursejnë kohë;
- Duke qenë se ata janë më të disiplinuar në pagimin e taksave, ata mund të ndikojnë te të afërmit dhe miqtë e tyre;
- T'u jepet informacion për projektet kapitale që janë në proces e sipër apo ato të planifikuara për t'u bërë me fondet që vijnë nga të ardhurat e vetë njësisë vendore.

Zonat (lagjet dhe fshatrat) me nivele të ulëta arkëtimi:

- Nëpërmjet dëgjësive publike:
 - Të jepet qartë mesazhi se projektet e investimeve kapitale në zonë varen nga niveli i arkëtimit të taksës së pasurisë

- Të jepen shembuj konkretë për të demonstruar këtë “rregull” – të tregohen shembuj konkretë nga lagjet me nivel të lartë të arkëtimeve të taksës së pasurisë.

Nisma të tjera:

- Dispozita ligjore për stimujt e pagesës në kohë të taksës së pasurisë:
 - Të ulet fatura e taksës me 5% nëse paguhet deri në fund të muajit mars;
 - Të bëhet ulje për shlyerjen e pjeshme të borxhit për të nxitur ata që kanë pagesa të prapambetura të paguajnë borxhet e vjetra
- Të bëhen marrëveshje me bankat për të ndjekur rigorozisht dispozitat ligjore për raportimin e rregullt të taksës së pasurisë.⁸

Projekti i USAID-it për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore mund të ndihmojnë në ndërmarrjen e kësaj nisme në Shqipëri. Projekti ka komponentë që lidhen me decentralizimin fiskal si dhe me planifikimin e përdorimit të tokës në nivel vendor dhe sistemet e kompjuterizuara që mund të mbështesin këtë nismë. Përveç kësaj, Projekti PLGP ka mbështetur krijimin e Komisioneve Këshillimore Qytetare Vendore (KKQV) në bashkitë dhe komunat partnere të projektit, komisione që mund të përdoren si pika kontakti për nisjen e fushatave të ndërgjegjësimit publik në këto bashki. Në këtë fushatë duhet të përfshihen edhe shoqatat e tjera të qytetarëve dhe zyrtarët vendorë për të sensibilizuar qytetarët në lidhje me detyrimet për të paguar taksën e pasurisë.

Opsionet (Alternativat):

2.7.1 Fushatë ndërgjegjësimit publik në rang kombëtar

Pro:

Kjo do të nënvizonte dhe evidentonte si problem kombëtar që ta kenë parasysh të gjithë qytetarët se duhet të paguajnë taksat e tyre.

Do të demonstronte nevojën për politikën dhe ligjet në rang kombëtar për të zbatuar kërkesat ligjore të regjistrimit të pasurisë dhe detyrimin për të paguar taksën e pasurisë.

Kundër:

Taksa e pasurisë është taksë vendore dhe përderisa asnjë e ardhur nga kjo taksë nuk shkon për qeverinë qendrore mund të ketë fare pak interes nga qeveria qendrore për të marrë pjesë plotësisht në këtë fushatë.

2.7.2 Fushatë ndërgjegjësimit publik në nivel vendor

Pro:

Nxjerr në pah se probleme është në thelb çështje sociale dhe civile vendore që duhet të trajtohet në nivel vendor.

⁸ USAID Kosovë: Nisma për Bashki Demokratike dhe Efektive, përfaqja e programit për mbështetjen e rritjes së të ardhurave të veta

Fushata vendore do të krijonte sensibilizimin e ndikimit në cilësinë dhe ofrimin e shërbimeve dhe infrastrukturës vendore ku qytetarët nuk paguajnë pjesën e tyre të taksës së pasurisë.

Mund të dalë e nevojshme të kombinohet stimuj pagesash për pagimin e taksës së pasurisë deri në një datë të caktuar dhe të bëhen ulje për taksën për të nxitur pagesën e taksës së pasurisë në kohën e duhur.

Mund të shpallet një listë e atyre njerëzve që nuk kanë paguar taksën e pasurisë për vite me radhe në mënyrë që të krijohet presioni social vendor për të paguar taksën e pasurisë.

Kundër:

Mungesa e rregulloreve të zbatimit të taksës së pasurisë mund ta bëjë të vështirë që njësitë e qeverisjes vendore të kenë instrumente efektive për të detyruar respektimin e afateve dhe detyrimeve për personat që nuk kanë paguar takën e pasurisë.

Forca e kulturës dhe përvojës vendore se disa njerëz që nuk paguajnë taksën e pasurisë nuk ndëshkohen ndërkohë që të tjerët e paguajnë mund t'i bëjë fushatat vendore të punojnë fort për të arritur suksesin.

III. HAPAT E MËTEJSHËM NË ZBATIMIN E SISTEMIT TË TAKSËS SË PASURISË

Ka nevojë urgjente që të zhvillohet sistemi aktual i taksës së pasurisë për t'u kthyer në një burim i vazhdueshëm dhe i qëndrueshëm të ardhurash për njësitë e qeverisjes vendore. Vendet e tjera të rajonit kanë bërë përparim të dukshëm në zhvillimin e një sistemi modern të taksës së pasurisë dhe të bazuar në vlerësimin sipas tregut siç evidentohet nga studimi i botuar nga Rrjeti i Shoqatave të Autoriteteve Vendore të Evropës Juglindore (NALAS) “Përmirësimi i Administrimit të Taksës Vendore të Pasurisë në Evropën Juglindore” Udhëzime për Administrimin e Taksës Vendore të Pasurisë”.

Më poshtë jepen disa hapa që duhet të ndiqen më tej për të përmirësuar situatën aktuale të mbledhjes së taksës së pasurisë:

3.1 ZHVILLIMI I DIALOGUT/KONSENSUSIT TË TAKSËS SË PASURISË

Është e nevojshme të organizohen tryeza të rrumbullakëta dhe forume politike për të nxitur dialogun mes qeverisjes qendrore dhe aktorëve kryesorë të qeverisjes vendore për nevojën e përshpejtimin të zhvillimit të një sistemi të regjistrimit të pasurisë dhe taksës së pasurisë në zonat urbane dhe rurale.

Nuk mjafton dialogu dhe konsensusi mes qeverisë qendrore dhe njësiteve të qeverisjes vendore për zhvillimin e taksës së pasurisë dhe lidhjet me zhvillimin e paligjshëm të pronave. Taksa e pasurisë mund të shërbejë jo vetëm si burim të ardhurash por edhe si mjet për kontrollin e zhvillimit të pronave dhe të tokës. Varësia e tepërt e NJQV-ve tek taksa e ndikimit në infrastrukturë nga zhvillimet dhe jo tek zhvillimi i taksës më të qëndrueshme të pasurisë të bazuar tek vlera e tregut duhet të trajtohet dhe të merret seriozisht. Arritja e konsensusit me anë të një dialogu të hapur në lidhje me hartimin e kuadrit ligjor për të mbështetur përdorimin e tokës dhe ndërtimin me përdorimi e taksë së pasurisë do të ndihmonte në trajtimin e këtyre problemeve.

Synimi i qeverisë së re për krijimin e një Këshilli Konsultativ Qeveri qendrore-Qeverisja Vendore mund të shërbejë si bazë e mirë për këtë dialog dhe të mbështetet nga Projekti PLGP, i cili ka komponentë që lidhen drejtpërdrejtë me çështjet që kanë të bëjnë me decentralizimin fiskal dhe planifikimin e përdorimit të tokës.

Projekti PLGP duhet të organizojë një konferencë në nivel kombëtar me të gjitha aktorët kryesorë për të diskutuar në lidhje me zbatimin e taksës së pasurisë dhe për të hartuar procedurat e reja për shkëmbimin e informacionit mbi regjistrimin e pronave, hartimin e kuadrit ligjor, metodat e vlerësimit, kërkesat e të dhënave të taksës së pasurisë, faturimin dhe mbledhjen e taksës, dhe fushatën e ndërgjegjësimit siç evidentohet edhe në këtë dokument.

3.2 ZHVILLIMI I FUSHATËS SË NDËRGJEGJËSIMIT PUBLIK

Zhvillimi i fushatave të ndërgjegjësimit publik me njësitë e qeverisjes vendore dhe qytetarët për nevojën për të paguar taksën e pasurisë dhe ndikimi i rritjes së të ardhurave vendore në ofrimin e shërbimeve vendore është një veprim jashtëzakonisht i rëndësishëm që duhet të ndërmerret sa më shpejt që të jetë e mundur.

Duhet t'i jepet përparësi përpjekjeve për të zhvilluar fushata të ndërgjegjësimit publik nga qytetarët në lidhje me të drejtat dhe detyrimet e tyre për të paguar taksën e pasurisë dhe të shohin përfitimet që vijnë nga pagesa e taksës. Nëse nuk realizohet angazhimi qytetar, taksa e pasurisë nuk do të jetë efikase dhe e zbatueshme. Ka disa shembuj të mirë që lidhen me mënyrën e përmirësimit të mbledhjes së taksës së pasurisë në sajë të fushatave të ndërgjegjësimit publik, si shembulli që vjen nga Kosova. Ky shembull mund të shërbejë si model për fushata të ngjashme edhe në Shqipëri.

Kjo fushatë mund të lidhet edhe me synimin e qeverisë së re për të eliminuar ndërtimet e paligjshme dhe përdorimet e ndikimit e përdorimet e tjera të tokës që nuk i janë nënshtruar rregullave dhe nuk kanë zbatuar ligjet në vitet e fundit.

Kjo mund të jetë aktivitetet që mund të ndërmerret nga komisionet këshillimore qytetare vendore në bashkitë dhe komunat partnere të Projektit për të testuar këto metoda në përmirësimin e nivelit të arkëtimeve nga taksa e pasurisë.

3.3 MODIFIKIMI I AKTEVE NORMATIVE AKTUALE TË MINISTRISË SË FINANCAVE

Duhet të bëhet modifikimi i akteve normative aktuale të Ministrisë së Financave për normën e taksës së pasurisë dhe bazën e kësaj takse që do t'u jepte më shumë fleksibilitet njësitë të qeverisjes vendore për të vendosur nivelin e taksës së pasurisë, përfshirjen e vlerës së tregut në llogaritjen e taksës së pasurisë dhe përdorimin e agjentëve tatimorë për mbledhjen e kësaj takse.

Taksa e pasurisë siç bazohet aktualisht në sipërfaqen dhe zonën e pronës nuk është fleksibël dhe tejet e ngurtë për njësitë e qeverisjes vendore. Po ashtu, baza për këtë taksë nuk është e drejtë apo e barabartë, sepse nuk lejon që të aplikohet vlera e tokës apo ndërtesës sipas kërkesave dhe fuqisë së tregut që kanë rritur pasurinë e pronarëve.

Rregulloret aktuale duhet të modifikohen për t'u mundësuar njësitë të qeverisjes vendore më shumë fleksibilitet në caktimin e normës së taksës së pasurisë dhe aplikimin e vlerësimit sipas tregut në taksën e pasurisë që aktualisht është bazuar tek sipërfaqja. Kjo metodë është përdorur edhe në vende të tjera të rajonit dhe mund të përshtatet për situatën në Shqipëri.

Akti Normativ Nr. 2, datë 2 maj 2013, “Për rivlerësimin e pasurive ta patundshme” siguron bazën që pronarët e pronave të bëjnë vlerësimin e pronave sipas vlerave të tregut. ZRPP mund t’u ofrojë njësive të qeverisjes vendore këtë informacion që të përdoret gjatë mbledhjes së taksës së pasurisë sipas këtyre rivlerësimeve. Kjo duhet të bëhet pas rishikimit të rregulloreve aktuale të MF për nivelin e taksës së pasurisë. Ky rivlerësim i pronave duket se ka arritur sukses të konsiderueshëm me anë të aplikimeve nga pronarët e pronave tek ZRPP për këtë rivlerësim. Ky informacion mund të përdoret si bazë për njësitë e qeverisjes vendore gjatë vlerësimit të pronave sipas vlerës së tregut dhe rritjen e nivelit të arkëtimeve nga taksa e pasurisë.

3.4 NGRITJA E NJË GRUPI PUNE MIDIS ZRPP DHE NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE

Duhet të ngrihet një grup pune për të krijuar bazat e shkëmbimit të informacionit të regjistrimit të pasurisë mes ZRPP-së dhe njësive të qeverisjes vendore. Aktualisht, nuk bëhet asnjë lloj shkëmbimi informacioni, edhe pse ligji kërkon që ZRPP t’i japë informacione për ndryshimet në regjistrimin e pasurive njësive të qeverisjes vendore. Grupi i punës mund të trajtojë shumë nga çështjet politike të trajtuara në këtë dokument dhe mund të arrijë konsensus për planin e veprimit për regjistrimin e pasurive dhe administrimin e taksës së pasurisë.

3.5 HARTIMI I NJË LIGJI PËR TAKSËN VENDORE TË PASURISË

Ndërkohë që ndërmerren të gjitha veprimet e mësipërme, duhet të fillojë puna edhe për hartimin e një ligji për taksën vendore të pasurisë si përpjekje e përbashkët e qeverisë qendrore dhe njësive të qeverisjes vendore. Këshilli konsultativ qeveri qendrore-qeverisje vendore duhet të shërbejë si pikë fokusi për hartimin e këtij ligji.

Nga qeveria e re duhet të ndërmerret si prioritet i lartë shqyrtimi i gjithanshëm i kuadrit ligjor ekzistues dhe identifikimi i një kuadri të ri ligjor që është i nevojshëm. Këtu mund të futet edhe trajtimi i problemeve të përdorimit të paligjshëm të tokës dhe ndërtimeve informale si përpjekje e gjithanshme për arritjen e përmirësimeve në sistemin e të drejtave të pasurisë që kërkohen nga procesi i aderimit në BE.

3.6 ZHVILLIMI I NJË SISTEMI TË INTEGRUAR TË REGJISTRIMIT TË PASURISË DHE TAKSËS PËRKATËSE MES ZRPP DHE NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE

njësitë e qeverisjes vendore duhet të krijojnë një sistem të regjistrimit të taksës së pasurisë që do të përfshijë informacionin bazë me të dhënat që përmbushin standardet e IAAO-s për sistemin e taksës së pasurisë. Të dhënat aktuale të ZRPP-së për pronat nuk janë të mjaftueshme dhe nuk i përmbushin dot këto kërkesa. ZRPP dhe njësitë e qeverisjes vendore mund të hartojnë specifikimet e të dhënave të nevojshme të pronës, cili institucion do t’i mbledhë këto të dhëna dhe si do të ndahen ato dhe procesi i ofrimit të llogaritjeve dhe vlerësimeve, faturat e taksës së pasurisë dhe procedurat e mbledhjes së kësaj takse. njësitë e qeverisjes vendore mund ta përdorin këtë informacion në sistemet e tyre të financave

vendore dhe planifikimit të territorit për kontrollin, krahasimin dhe vlerësimin e informacionit të pronësisë së pasurive dhe pagesës së taksës.

Programi i mëparshëm i USAID-it për qeverisjen vendore në Shqipëri (LGPA) ofroi asistencë dhe mbështetje teknike për krijimin e një programi kompjuterik për mbledhjen e të ardhurave ku përfshihej edhe moduli për taksën e pasurisë në dhjetë bashkitë partnere të këtij programi. Kjo mund të përbëjë bazën për ngritjen e një sistemi të integruar të regjistrimit të pasurisë dhe të taksës së pasurisë me mbështetje të mëtejshme.

Projekti LAMP i Bankës Botërore dhe Projekti PLGP duhet të punojnë bashkë në këtë drejtim për të ofruar mbështetje teknike, në programe e pajisje kompjuterike, për t'i bërë këto sisteme të përputhshme me njëri tjetrin.

DRAFT

U.S. Agency for International Development
Planning and Local Governance Project in Albania
St. Dervish Hima
3 Towers near Qemal Stafa Stadium
Tower No. 1, Apt. 91, Tenth Floor
Tirana, Albania
Tel: + 355-04-450-4150
Fax: + 355-04-450-4149
www.plgp.al