



UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE  
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА  
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY

FAKULTETI JURIDIK

DREJTIMI CIVILO - JURIDIK

TEZA E MAGJISTRATURËS

**DETYRIMET TATIMORE GJATË QARKULLIMIT TË  
PATUNDSHMËRIVE NË RMV ME THEKS TË VEÇANTË NË  
QYTETIN E SHKUPIT NGA VITI 2020 E KËNDEJ**

**MENTOR:**

**Prof. dr. Adnan Jashari**

**KANDIDAT:**

**Merve Shaini**

**TETOVË, 2022**

# P Ë R M B A J T J A

<b>Abstrakt</b> .....	<b>4</b>
Metodologjia e përdorur .....	6
Hyrja .....	7
<b>I. NË PËRGJITHËSI PËR DETYRIMET TATIMORE</b> .....	<b>9</b>
1. Kuptimi, veçorit, llojet dhe arsytimi i detyrimit tatimor .....	9
1.1 Sistemet tatimore në Republikën e Maqedonisë së Veriut .....	16
2. Tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive .....	17
2.1 Personat fizikë si detyrues tatimor .....	19
2.2 Personat juridikë si detyrues tatimor .....	21
2.3 Krijimi i detyrimit tatimor .....	21
2.4 Lirimet tatimore .....	23
2.5 Normat tatimore .....	24
2.6 Baza tatimore .....	25
3. Procedura tatimore në RMV me theks të veçantë në Qytetin e Shkupit .....	25
4. Arkëtimi i detyrueshëm i tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive .....	29
5. Kthimi i mjeteve të paguara më tepër ose gabimisht .....	31
6. Parashkrimi .....	31
<b>II. DETYRIMET TATIMORE QË SHKAKTOHETN NGA LIDHJA E KONTRATËS SË SHITJES SË SENDEVE TË PATUNDSHME</b> .....	<b>32</b>
1. Kontrata e shitjes së sendeve të patundshme .....	32
1.1 Kuptimi dhe karakteristikat e kontratës së shitjes të sendeve të patundshme .....	32
1.2 Elementet e kontratës së shitjes për sendet e patundshme .....	35
1.3 Lidhja e kontratës së shitjes për sendet e patundshme .....	36

1.4 Efektet juridike të kontratës së shitjes për sendet e patundshme .....	38
2. Detyrimet tatimore që shkaktohen nga lidhja e kontratës së shitjes së sendeve të patundshme .....	40
2.1 Pronari – shitësi si detyrues tatimor .....	43
2.2 Blerësi si detyrues tatimor .....	43
3. Personi juridik që merret me ndërtimtari si shitës ( shitja e parë ) .....	44
3.1 Shitja e ndërtesave dhe banesave personave fizikë të cilat shfrytëzohen për qëllime të banimit .....	45
3.2 Shitja e ndërtesave dhe banesave personave juridikë për qëllime administrative.....	47
<b>III. DETYRIMET TATIMORE QE SHKAKTOHEN NGA LIDHJA E KONTRATËS SË KËMBIMIT TË SENDEVE TË PATUNDSHME .....</b>	<b>49</b>
1. Kuptimi dhe karakteristikat e këmbimit të sendeve të patundshme .....	49
2. Detyrimet tatimore që shkaktohen nga lidhja e kontratës së këmbimit të sendeve të paluajtshme.....	50
<b>IV. TË DHËNAT NË LIDHJE ME DETYRIMET TATIMORE NË QYTETIN E SHKUPIT NGA VITI 2020 E KËNDEJ .....</b>	<b>51</b>
1. Analiza e detyrimeve tatimore në Qytetin e Shkupit nga viti 2020 e këndeje .....	58
<b>V. KONKLuzionET DHE REKOMANDIMET .....</b>	<b>72</b>
1. Konkluzionet .....	72
2. Rekomandimet .....	74
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>75</b>

## Abstrakt

Qyteti i Shkupit është njësi administrative e veçantë në Republikën e Maqedonisë së Veriut e cila përbëhet nga 10 komuna. Prezantimi i detyrimeve tatimore gjatë qarkullimit të patundshmërive është domethënës, sepse kontribuon në rritjen e të ardhurave të njësive të vetëqeverisjes lokale në territorin ku gjendet prona dhe fitimin e të drejtës së pronësisë për palën që hynë në këtë marrëdhënie financiare. Objektivi kryesor i këtij studimi është analizimi i tatimit të qarkullimit të patundshmërive në RMV veçanërisht në Qytetin e Shkupit, duke analizuar procedurën e qarkullimit të patundshmërive deri te sjellja e aktvendimit të plotfuqishëm. Ky studimi ka për qëllim që të ndikojë në administratën e Qytetit të Shkupit në mënyrën që të bëhen ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Tatimin mbi Pronën gjegjësisht, në pjesën e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive, për një sistem më të drejtë dhe më efikas të tatimit mbi pronën.

Punimi i mëposhtëm shqyrton aspektin juridiko normative në qarkullimin e patundshmërive, kushtet në lidhje me fitimin e statusit të obliguesit tatimor dhe mënyrën e përcaktimit të bazës tatimore gjatë përlllogaritjes së tatimit në Qytetin e Shkupit.

Duke i përdorur metodat shkencore erdhëm deri te informatat e nevojshme për punimin e tezës dhe për ndryshimet e nevojshme që duhet pësuar legjislacioni pozitiv.

Fjalët kyçe : tatim nga qarkullimi, obligues tatimor, Qyteti i Shkupit, bazë tatimore, të ardhurat tatimore.

## Abstract

The City of Skopje is a separate administrative unit in the Republic of Northern Macedonia which consists of 10 municipalities. Presentation of tax liabilities during the circulation of real estate is significant because it contributes to increasing the income of local self-government units in the territory where the property is located and the acquisition of ownership of the party entering into this financial relationship. The main objective of this study is the analysis of the real estate turnover tax in the RMV, especially in the City of Skopje, analyzing the procedure of real estate turnover until the issuance of a final ruling. The aims of this study to influence the administration of the City of Skopje in order to make changes and additions to the law on property tax, ie in the part of real estate turnover tax, for a fairer and more efficient property tax system.

The following paper examines the normative legal aspect in the circulation of real estate, the conditions regarding the acquisition of the status of taxpayer and the manner of determining the tax base when calculating the tax in the City of Skopje.

Using scientific methods We came to the information needed to work on the thesis and the necessary changes that need to be made positive legislation.

Key word : turnover tax, taxpayer, City of Skopje, tax base, income tax.

## METODOLOGJIA

Metodat të cilat do të përdor në këtë punim janë metodat e përgjithshme shkencore. Në bazë të lëndës së punimit, për elaborimin sa më të qartë dhe profesional, teknikat dhe metodat shkencore që do të shfrytëzohen për hulumtimin e këtij punimit janë:

- Metoda përshkruese-deskriptive,
- Metoda analitike,
- Metoda statistikore,
- Metoda komperative (krahasuese),
- Intervistat, etj.

Me qëllim që sa më mirë dhe saktë t'i qasemi analizimit të temës përveç metodave të lartpërmendura do shfrytëzohet edhe metodologji shtesë për të cilën mendoj se është e nevojshme dhe e dobishme për një konkretizim, përgjithësim dhe përfundim sa më të denjë të punimit.

## Hyrje

Qëllimi i këtij punimi është njohja me sistemin tatimor në Maqedoninë e Veriut, veçanërisht në Qytetin e Shkupit, normat tatimore, detyruesit tatimor të cilat do ti shohim në vazhdim të këtij punimi. Analiza e punimit përqendrohet në analizën sesi në Maqedoninë e Veriut realizohet qarkullimi i patundshmërive e deri te fitimi i të drejtës së pronësisë dhe regjistrimi i kësaj të drejte në Agjencinë e Kadastrës së Patundshmërive të Republikës së Maqedonisë së Veriut. Njëkohësisht studimi parashikon të vlerësojë ecurinë në vite të kontrollit tatimor dhe të administratës tatimore në Qytetin e Shkupit. Në këtë mënyrë do të shikohet ndikimi i tatimit në cilësinë e banimit në komunat që janë nën kompetencën e Qytetit të Shkupit.

Zgjidhja e kësaj teme u orientua nga situata konkrete në lidhje me tatimet në Qytetin e Shkupit dhe nevoja për plotësimin dhe ndryshimin e legjislacionit konkret. Arsyet kryesore janë:

Së pari: rëndësia që ka grumbullimi i detyrimeve tatimore, përbën interes të studiohen problematikat e politikës fiskale aktuale në RMV, dhe nevoja për ndryshime në legjislacionin konkret.

Së dyti : ekzistenca e shumë pak studimeve në këtë fushë në RMV pra, ky punim përbën një risi.

Së treti : ekzistenca e të dhënave dhe burimeve të informacionit janë të sigurt dhe të besueshme të marra drejtpërdrejtë nga administrata e Qytetit të Shkupit.

Punimi është strukturuar në 4 kapituj të veçantë. Në kapitullin e parë me titullin *Në përgjithësi për detyrimet tatimore*, janë të definuara dhe të analizuara tatimet në përgjithësi, çka janë tatimet, karakteristikat e tatimeve. Me nocionin tatim kuptohet se janë të ardhura në para të shtetit, që përcaktohen dhe imponohen me ligj të cilat nuk janë të kthyeshme dhe që nuk ka kompensim të caktuar paraprakisht për ta. Me paraqitjen e tatimeve është paraqitur edhe nevoja që t'i jepet përgjigje pyetjes se me çfarë të drejte shteti e cakton obligimin tatimor, që në këtë pjesë e kemi arsyetimin e detyrimit tatimor ku e drejta fiskale ka disa teori me të cilat arsyetohet detyrimi tatimor. Gjithashtu, në këtë kapitull janë të shënuara llojet dhe format e tatimeve që hasen në sistemin tatimor të Republikës së Maqedonisë së Veriut. Këtu janë shtjelluar dhe janë shpjeguar

me detaje tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive , si dhe janë definuar objekti i tatimit, detyruesi tatimor, baza tatimore dhe norma tatimore. Si dhe procedura tatimore në Qytetin e Shkupit.

Kapitulli i dytë, me titull *Detyrimet tatimore që shkaktohet nga lidhja e kontratës së shitjes së sendeve të paluajtshme*, në këtë kapitull i kushtohet vëmendje e veçantë kontratës së shitjes e cila paraqitet si bazë për kalimin e të drejtës së pronësisë nga pronari i vjetër te pronari i ri. Për këtë kalim me kompensim duhet të paguhet tatim mbi qarkullimin e realizuar. Në këtë pjesë është analizuar shitja e banesave dhe ndërtesa nga investitori, për të cilën ligji parasheh lirim nga tatimi i qarkullimit.

Në kapitullin e tretë, me titullin *Detyrimet tatimore që shkaktohen nga lidhja e kontratës së këmbimit të sendeve të patundshme* , këtu vëmendje i kushtohet kontratës së këmbimit dhe detyrimet që lindin me lidhjen e kësaj kontrate. Kontrata e këmbimit është e rëndësishme për këtë punim, sepse po të mos ishin kontratat që paraqesin bazë për kalimin e pronësisë nuk do të kishim as lindjen e detyrimeve tatimore.

Kapitulli i katërt dhe i fundit, me titullin *Të dhënat në lidhje me detyrimet tatimore në Qytetin e Shkupit nga viti 2020 e këndej*, bëhet analiza e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive si një nga burimet më të rëndësishme të vetëqeverisjes lokale, me theks të veçantë në Qytetin e Shkupit. Ky kapitull përmban informata të marra nga Qyteti i Shkupit në lidhje me tatimin mbi qarkullimin, për atë sesa ka pasur qarkullim nga viti 2020 e këndej, si dhe të ardhurat nga ky lloj i tatimit dhe anketën e realizuar me qytetarët, në lidhje me përvojat dhe qëndrimet e tyre për tatimet në Qytetin e Shkupit.



# NË PËRGJITHËSI PËR DETYRIMET TATIMORE

## 1. Kuptimi, veçorit, llojet dhe arsyetimi i detyrimit tatimor

Tatimet janë të ardhura në para të shtetit, që përcaktohen dhe imponohen me ligj të cilat nuk janë të kthyeshme dhe që nuk ka kompensim të caktuar paraprakisht për ta.

Në lidhje me kuptimin e tatimeve në teorinë juridike ekzistojnë mendime të ndryshme. Shumë autorë në fushën e financave, në punimet e tyre, u përpoqën të jepnin një përkufizim të përshtatshëm të konceptit të taksave. Kështu, në literaturën financiare mund ta gjejmë përkufizimin nga shkrimtari i njohur francez Gaston Jeze<sup>1</sup> i cili thotë “ Janë të hyra për shtetin që jepen në para, të cilat shteti i mbledh nga qytetarët në bazë të sovranitetit të tij, pa shpërblim të drejtpërdrejtë, me qëllim që t’i mbuloj ngarkesat publike”. Profesori i njohur nga Beogradi, Milan Todoroviq thotë: “ Tatimet janë të ardhura shtetërore në formën e një qëllimi, të cilat shteti në mënyrë të njëanshme i cakton me anë të detyrimit, falë fuqisë së tij i mbledh nga të gjithë qytetarët”.<sup>2</sup>

Ndryshimet në përcaktimin e nocionit të tatimeve që i takojmë te shumë autorë si dhe definicionet ligjore të tatimeve, instrumentet financiare në një sistem financiar paraqiten me emërtimin e tatimeve kurse në ndonjë sistem tjetër mund të kenë ndonjë emër tjetër si taksë apo kontribut. Përkatësisht se disa të hyra quhen tatime edhe pse i kanë karakteristikat e taksave, na bëjnë të jemi të kujdesshëm me rastin e shqyrtimit dhe në analizën e vlerësimit të instrumenteve të ndryshme financiare. Sepse mund të ndodhë që disa nocionin “tatim” ta përdorin p.sh për të treguar të hyrat që mblidhen nga sektori privat i ekonomisë, disa të tjerë me nocionin “tatim” nënkuptojnë të hyrat që shërbejnë për financimin e nevojave të përgjithshme, kurse të tjerët “tatim” quajnë vetëm të hyrat që mblidhen nga qytetarët dhe mjetet e mbledhura shërbejnë për financimin e ekonomisë dhe të gjitha shpenzimet tjera nga kompetenca e shtetit.

“Ashtu siç nuk mundet pa shtet, ashtu nuk mundet edhe pa tatime “.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Gaston Jeze, Cours de finances publique, Paris, fq. 1936-1937.

<sup>2</sup> Todoroviq Milan, Nauka o finansijama, i nauka o porezima, Beograd, 1930, fq.123 dhe 124.

<sup>3</sup> Todoroviq Milan, Nauka o finansijama, i nauka o porezima, Beograd, 1930, fq.124.

Tatimet janë të hyra derivative dhe të detyrueshme për të cilat shteti nuk jep kundër shpërblim të drejtpërdrejt, por i mbledh si të hyra në para dhe shfrytëzohen për interesin e përgjithshëm. Shteti sot i shfrytëzon tatimet si mjet jashtëzakonisht efikas për realizimin e politikës së vet ekonomike, sociale, shëndetësore, arsimore etj.

Tatimet paraqesin instrumentin më të rëndësishëm financiar në kuadër të instrumenteve tjera financiare për faktin se me këtë instrument financiar mblidhen 90% e të hyrave në buxhetin shtetëror. Gjithashtu tatimet ndikojnë në politikën e çmimeve, në vëllimin dhe drejtimin e investimeve, në barazimin e ofertës dhe kërkesës, në kufizimin e shkallës së inflacionit, rritjen e importit dhe zvogëlimin e eksportit.

Tatimet kanë rëndësi shumëdimensionale:

- Financiare – përmes tatimeve sigurohen mjetet e nevojshme për financimin e shpenzimeve publike.
- Ekonomike – ndikojnë në ritmin dhe strukturën e zhvillimit ekonomik.
- Politike – realizojnë qëllimet dhe politikat e grupit në pushtet.
- Sociale – ndikojnë në realizimin e ndryshimeve të dëshiruara në strukturën sociale dhe në lehtësimin e realizimit të politikës sociale.

Qëllimi i tatimit është mbledhja e mjeteve financiare për shtetin dhe organet e tjera publike që janë të nevojshme për financimin e funksioneve të tyre.

*Veçorit e tatimeve –*

*Tatimet janë të hyra derivative dhe publike të shtetit – shteti duke i tatimuar personat fizik dhe juridik i siguron të hyrat e veta, me qëllim që vetes t'i krijojë fuqi ekonomike për ti realizuar nevojat publike. Pra tatimet nuk janë burime që rrjedhin nga aktiviteti ekonomik i shtetit ose të drejtës së pronësisë ( mjete që sigurohen nga subjektet shtetërore ose p.sh nga dhënia me qira e objekteve shtetërore), por burime që rrjedhin nga mekanizmi i shpërndarjes së të ardhurave, respektivisht pasurisë së personave mbi të cilin shteti ka sovranitetin tatimor.*

*Tatimet janë të hyra të detyrueshme të shtetit – pagesa e tatimit është obligim i përgjithshëm i cili nuk varet prej dëshirës së personave fizik apo juridik, pra nuk janë dhënie*

vullnetare, po bazohen në sovranitetin financiar të shtetit. Detyrimi si karakteristik e tatimit do të thotë se detyruesit tatimor janë të obliguar ta paguajnë tatimin, në të kundërtën bëhet arkëtim i detyruar i tij. Mirëpo, duhet të kemi parasysh se karakteri detyrues i tatimeve vjen në shprehje me rastin e pagesës së tatimeve por jo edhe me rastin e përcaktimit të tyre.

*Tatimet shërbejnë për mbulimin e shpenzimeve publike* – veçori e tatimeve që e gjejmë në sistemet tatimore të vendeve bashkëkohore është që nëpërmjet mjeteve të mbledhura nga tatimi plotësohet ndonjë nevojë shoqërore, gjegjësisht shpenzimet publike. Shpenzimet publike ndryshojnë nga shteti në shtet varësisht nga rrethanat e caktuara politike, ekonomike, kulturore etj. P.sh. me mjetet e mbledhura nga tatimi do të financohet armata, arsimi, shëndetësia etj.

*Tatimet paguhen në para* – me paraqitjen e parasë dhe me zhvillimin e marrëdhënieve mall – para obligimet e qytetarëve paguhen në para. Edhe në kohën moderne tatimet caktohen në para dhe paguhen me mjete monetare. Vetëm me përjashtim tatimet paguhen në formë natyrale, këto zakonisht caktohen në kohën e ndryshimeve të mëdha në sistemin shoqëror- politik, në kohën e fatkeqësive ( lufta dhe vitet pas luftës ) kur nuk ka mjaft produkte bujqësore dhe tregu nuk është i rregulluar, etj.

*Tatimet nuk janë të hyra të destinuara ( Joafektacioni tatimor)*– Destinimi i tatimeve në rastet më të shpeshta nuk është përcaktuar që më parë. Pra të hyrat e mbledhura nga tatimi shërbejnë për financimin e të gjitha shpenzimeve të shtetit. Kjo do të thotë se tatimi nuk paguhet për ndonjë qëllim të caktuar nga më përpara, dhe shteti nuk është i obliguar që tatimpaguesve t’ju jap shpjegime se për çfarë qëllimi do të përdoren të hyrat e mbledhura nga tatimi. Nuk aplikohet parimi *Quid pro quo* ( kompensim, shkëmbim i një gjëje me një ekuivalent tjetër). Mungesa e kundërshpërblimit të drejtpërdrejtë nga ana e shtetit nuk do të thotë se obliguesit tatimor nuk kanë kurrfarë dobie nga fakti se kanë paguar tatim ose e paguajnë tatimin.

*Tatimet paguhen sipas parimit territorial* – veçori e tatimeve është se ato nuk lidhen me atë se cilit shtet i takon tatimpaguesi, pra tatim duhet të paguajnë të gjithë personat në territorin e shtetit në të cilin realizojnë të ardhura, kanë pronë të paluajtshme ose kanë trashëguar ose blerë patundshmëri në atë shtet pa marrë parasysh se a janë shtetas të atij shteti.

*Arsyetimi i mbledhjes së tatimeve-*

Me paraqitjen e tatimeve është paraqitur edhe nevoja që t'i jepet përgjigje pyetjes se me çfarë të drejte shteti e cakton obligimin tatimor<sup>4</sup>. Kryerja e obligimit tatimor, pagimi i borxhit tatimor, pavarësisht si paguhet, do të thotë zvogëlim i forcës ekonomike të obliguesit tatimor dhe përzjerje në jetën private dhe në aktivitetin ekonomik të tij. Në të drejtën fiskale ekzistojnë teori të shumëllojshme mbi arsyetimin e caktimit dhe të mbledhjes së tatimeve. Si teori më kryesore llogariten: teoria e fuqisë, teoria e çmimit, teoria e sakrificës, teoria e riprodhimit të tatimeve dhe teoria organike.

Teoria e fuqisë – Kjo teori bazohet në pikëpamjen se tatimet janë obligim, të cilin disa individ, përkatësisht qarqet sunduese ua imponojnë personave të nënshtruar përkatësisht personave gjysmë të lirë, dhe me këtë obligim edhe në mënyrë të jashtme manifestohet nënshtrimi.

Teoria e çmimit - Sipas kësaj teorie tatimet janë çmimi për shërbimet që shteti u bën obliguesve tatimor. Duke i bërë këto shërbime shteti ka edhe shpenzime të caktuara të cilat obliguesit tatimor i financojnë duke i paguar tatimet. Shuma e tatimeve është e determinuar nga lartësia e shpenzimeve që shteti ka kur i ofron këto shërbime. Kjo teori mbizotëronte në kohën e kapitalizmit liberal.

Teoria e sakrificës – Sipas kësaj teorie tatimi paraqet sakrificë që e bëjnë individë të caktuar në interes të përgjithshëm. Tatimi është obligim për shtetasit nga fakti se ato i takojnë asaj bashkësie. Është bërë përpjekje që të caktohet lartësia e sakrificës që duhet ta bartin obliguesit tatimor. Në këtë drejtim përfaqësues të kësaj teorie angazhohen për:

a) sakrificë absolutisht të njëjtë- të gjithë obliguesit tatimor duhet të paguajnë tatim në shumë të njëjtë ;

b) sakrificë proporcionalisht të njëjtë- të gjithë obliguesit tatimor duhet të paguajnë tatim në të njëjtën përqindje ;

c) sakrificë minimale- e cila nisët nga lartësia e të ardhurave të obliguesve tatimor ( së pari të tatimohen ata që kanë më shumë pasuri ).

---

<sup>4</sup> E Drejta Fiskale (ligjërata të autorizuara), Prof. dr. Adnan Jashari, fq. 19-22

Numri më i madh i përfaqësuesve të kësaj teorie angazhohen për zbatimin e progresionit, obliguesit tatimor që kanë më shumë nevojë të paguajnë përqindje më të madhe të tatimit.

Teoria organike – Sipas kësaj teorie arsyetimin për pagimin e tatimit duhet kërkuar në lidhshmërinë organike të shtetit dhe qytetarëve. Jeta e përbashkët kërkon edhe kryerjen e detyrave të caktuara që dalin nga fakti se shteti është produkt i jetës së përbashkët. Pagimi i tatimeve mundëson dhe siguron që kjo jetë e përbashkët e njerëzve në një shtet të caktuar të vazhdohet.

Teoria e sovranitetit – Sipas kësaj teorie tatimet nuk duhet trajtuar si çmime të caktuara por si obligim. Duke pasur për obligim qytetarët që të paguajnë tatimet do të mundësojnë që shteti ti realizojë kompetencat e veta.

Llojet e tatimeve –

1. Tatimet direkte dhe indirekte – *Tatimet direkte* (tatim mbi të hyrat) janë tatime që llogariten mbi të ardhurat, fitimet, pasuritë e paluajtshme dhe shërbimet publike të personave fizikë dhe juridik që derdhen në buxhetin e shtetit. Tatimet direkte janë: tatimi mbi fitimin, tatimi mbi të ardhurat, tatimi mbi pasurinë. *Tatime indirekte* janë ato tatime që përlllogariten dhe që arkëtohen mbi qarkullimin e mallrave dhe të shërbimeve. Tatimet indirekte janë: tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSH), taksat doganore, akcizat, tatimet në trashëgimi dhe dhuratë.

2. Tatimet objektive dhe subjektive – *Tatimi objektiv (real)* nuk merr parasysh rrethanat e personalitetit të obliguesit tatimor. Gjendja personale këtu nuk merret parasysh dhe prej kategorive të ndryshme të të hyrave caktohet lartësia e ngarkesës tatimore. *Tatimi subjektiv (personal)* gjatë caktimit të obligimit tatimor merret parasysh fuqia ekonomike e obliguesit tatimor si dhe disa argumente që lidhen me personalitetin e obliguesit tatimor siç janë: mosha, gjendja shëndetësore, numri jo-aktiv i anëtarëve të familjes etj. Pra këtu merret parasysh fuqia tatimore e obliguesit tatimor.

3. Tatimet sintetike dhe analitike – kjo ndarje ka shumë ngjashmëri me ndarjen në tatimet objektive dhe subjektive. *Tatimet sintetike* llogariten ato tatime me të cilat tatimohet fuqia e gjithmbarshme ekonomike e obliguesit tatimor. P.sh. tatimohet pasuria e një personi, të ardhurat e përgjithshme të tij, etj. *Tatimet analitike* janë ato me të cilat tatimohet ndonjë e hyrë ose ndonjë

pasuri pavarishtë se kush e ka realizuar atë të hyrë dhe kush është pronar i asaj pasurie. Në këtë rast merret parasysh vetëm një element nga situata tatimore. Pra vetëm një objekt nga pasuria e personit. P.sh. tatimi mbi të ardhurat nga kapitalet.

4. Tatimet e përgjithshme dhe të destinuara – *Tatimet e përgjithshme* llogariten ato tatime të cilat të hyrat e realizuara nga këto tatime nuk janë lidhur paraprakisht me ndonjë shpenzim konkret publik<sup>5</sup>. Pra nuk dihen paraprakisht se për çka do të shpenzohen, por mbliidhen në një bazë të përbashkët pastaj destinohen për financimin e shpenzimeve të caktuara. Në sistemin bashkëkohor tatimor tatimet e përgjithshme kanë ndikim dominues. *Tatimet e destinuara* janë ato tatime në të cilat shuma e tatimeve të mbledhura, përkatësisht një pjesë e tyre është e lidhur me shpenzimet e caktuara saktësisht. Këto tatime mund të jenë të kufizuara për nga koha (mënjanimi i pasojave nga shkaktimi i luftës përkatësisht mund të jenë të përhershme (kur caktohet që një pjesë e caktuar tatimore të shfrytëzohen për ndërtimin e rrugëve të reja dhe mirëmbajtja e tyre).

5. Tatimet kadastrale dhe tarifore – *Tatimet kadastrale* caktohen në bazë të të dhënave të regjistruara në librat e kadastrës, të cilat të dhëna konsiderohen të sakta. *Tatimet tarifore* caktohen në bazë të elementeve të caktuara në regjistrat e ashtuquajtur tarifor. Tarifa tatimor është pasqyrë e sistematizuar e objekteve tatimore dhe të normave tatimore të shprehura në përqindje ose në shumë absolute. Zakonisht përdoret për tatimet indirekte.

6. Tatimet e supozuara dhe faktike – *Tatimet e supozuara* llogariten ato tatime të cilat obligimi tatimor përcaktohet në bazë të presupozimit se obliguesi tatimor ka realizuar, përkatësisht ka mundur të realizoj të hyra në madhësi të caktuar<sup>6</sup>. P.sh kur organi tatimor sipas detyrës zyrtare e tatimor një person edhe pse ai nuk ka dorëzuar fletëparaqitje tatimore edhe pse ka qenë i obliguar ta bëjë të njëjtën. *Tatimet faktike* obligimi i pagimit të tyre përcaktohet ex post atëherë kur janë të njohura të dhënat ose faktet që merren parasysh për përcaktimin e obligimit tatimor. Kështu është fjala për tatimin e përcaktuar në bazë të librave afariste, tatimi në të ardhura personale, tatimi në pronë, etj.

7. Tatimet sipas vlerës dhe tatimet specifike – *Tatimet sipas vlerës (ad valorem)* caktohen në bazë të vlerës reale apo të vlerësuar të objektit tatimor. Obligimi tatimor caktohet në përqindje

---

<sup>5</sup> E Drejta Fiskale (ligjërata të autorizuara), Prof. dr. Adnan Jashari, fq. 24.

<sup>6</sup> E Drejta Fiskale (ligjërata të autorizuara), Prof. dr. Adnan Jashari, fq. 25.

dhe aplikohet në bazën tatimore. Përqindja tatimore mund të jetë proporcionale, progresive dhe regresive. *Tatimi specifik* është ai tatim te i cili obligimi tatimor caktohet në bazë të njësive matëse (metri, kilogrami, njësia e vëllimit, etj.). Tatimet specifike në të shumtën e rasteve i hasim te tatimet në qarkullim.

8. Tatimet e funduara dhe të pafunduara – *Tatimet fundore* janë ato të cilat caktohen në të hyra të realizuara nga pasuria ( toka, ndërtesa, letra me vlerë, etj.). *Tatimet jofundore* janë ato lloje të tatimeve me të cilat tatimohen të hyrat e realizuara me punën personale nga marrëdhënia e punës ose nga kryerja e veprimtarisë së caktuar.

9. Tatimet e rregullta dhe jo të rregullta – *Tatimet e rregullta* janë ato tatime që caktohen dhe mbledhen rregullisht çdo vit dhe mjetet e mbledhura shfrytëzohen për financimin e shpenzimeve të rregullta publike<sup>7</sup>. Këto janë tatime dominuese dhe të inkorporuar përgjithmonë në sistemin tatimor. *Tatimet jo të rregullta* shërbejnë për financimin e atyre shpenzimeve që nuk janë të rregullta. Këto tatime në sistemin tatimor paraqiten kohë pas kohe në rrethana jo të rregullta si ekonomike ashtu edhe politike.

10. Tatimet e riatdhesimit dhe kuotës – *Tatimet e riatdhesimit* llogariten ato tatime te të cilat me dispozita është përcaktuar shuma që duhet të mbledhet nga tatimi, ashtu që shumën e paraparë e repatriacion (shpërndan) në njësi më të ngushtë territoriale, kurse këto bëjnë reparticipimin nëpër obligues tatimor. Kështu, shteti që më parë e din lartësinë e mjeteve me të cilat do të disponoj, kurse obliguesit tatimor nuk janë të informuar për obligimin e tyre tatimor. *Tatimet e kuotës* llogariten ato tatime te të cilat që më parë dihet kuota ( përqindja tatimore ) e cila zbatohet në bazën e caktuar tatimore. Kështu që , obliguesit tatimor që më parë e dinë lartësinë e obligimit të tyre tatimor, por nuk janë të njohura të hyrat që do të mbledhen me tatim. Në këtë rast shuma e tatimit të mbledhur varet nga fuqia e obliguesve tatimor dhe nga madhësia e evazionit tatimor.

11. Tatimet qendrore dhe lokale – *Tatimet qendrore* janë ato tatime që zakonisht i aplikojnë dhe i mbledhin organet qendrore. *Tatimet lokale* janë ato tatime që zakonisht i aplikojnë dhe i mbledhin organet lokale, por edhe të hyrat e realizuara nga këto tatime nevojiten për financimin e nevojave të këtyre organeve.

---

<sup>7</sup> E Drejta Fiskale (ligjërata të autorizuara ), Prof. dr. Adnan Jashari, fq. 26.

## 1.1 Sistemet tatimore në Republikën e Maqedonisë së Veriut

Pas pavarësimit të Republikës së Maqedonisë filluan të realizohen një sërë reformash, midis të cilave edhe reformat radikale në sistemin tatimor<sup>8</sup>. Këto reforma ishin shkaktuar nga veçoritë që e karakterizonin në atë kohë sistemin tatimor i cili ishte jo i barabartë, shumë kompleks dhe i paqëndrueshëm . Në vitin 1993 u bënë reforma të cilat kishin për qëllim që sistemin tatimor ta harmonizojnë me kushtet e ekonomisë së tregut, duke bërë që ky sistem të jetë më efikas në realizimin e funksioneve fiskale, zhvillimin e konkurrencës, evitimin e evazionit, etj. Sot sistemin tatimor në RMV e përbëjnë këto forma tatimore :

### **I. Tatimet në të ardhura**

1. Tatimi personal në të ardhura
2. Tatimi në fitim

### **II. Tatimi në konsum**

1. Tatimi i vlerës së shtuar (TVSH )
2. Akcizat
3. Doganat ( Tatimet ndërkombëtare )

### **III. Tatimet në pronë**

1. Tatimi në pronë
2. Tatimi në trashëgimi dhe dhuratë
3. Tatimi në qarkullimin e patundshmërive dhe të drejtave

---

<sup>8</sup> E Drejta Fiskale (ligjërata të autorizuara ), Prof. dr. Adnan Jashari, fq. 44.



## 2. Tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive

Tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive është përfaqësues i tatimit të transaksioneve kapitale<sup>9</sup>. Tatimet e transaksionit të kapitalit bien në grupin e taksave analitike, sepse lëndë e tatimit janë veprime të përcaktuara saktë nga qarkullimi juridiko-ekonomik, të cilat si të tilla janë të përcaktuara me ligj. Për dallim nga tatimi në pronë që janë periodike dhe paguhen për çdo vit, tatimet e transaksioneve kapitale janë të njëhershme dhe paguhen vetëm njëherë kur krijohet detyrimi.

Me qarkullimin e patundshmërive nënkuptojmë kalimin e pronësisë mbi sendin e paluajtshëm nga pronari i vjetër te pronari i ri. Për të ekzistuar qarkullimi i patundshmërive dhe për tu realizuar kalimi i pronësisë së pari pronari duhet ta ketë të drejtën e pronësisë mbi atë patundshmëri. E drejta e pronësisë paraqet njërin ndër institutet juridike më të rëndësishme të të drejtës civile, respektivisht institutin juridik më të rëndësishëm të së drejtës sendore<sup>10</sup>. Për shkak të rëndësisë ai është objekt i rregullimit jo vetëm ligjor por edhe kushtetues. Me Kushtetutën e RMV-s garantohej e drejta e pronësisë<sup>11</sup>. Ligjet pozitive, të drejtën e pronësisë e përkufizojnë për afërsisht në mënyrë të njëjtë, por vlen të citohet Kodi Civil i Francës ( CC) në nenin 544 parashihet se, “ Pronësia është e drejta e gëzimit dhe disponimit me sendet në mënyrën më absolute të mundshme, me kusht që të mos bëhet ajo çka është e ndaluar me ligj ose dispozita tjera ligjore” (Paris, 2002)<sup>12</sup>. Në RMV regjistrimi i të drejtave mbi një patundshmëri të dala nga një punë e vlefshme juridike, bëhet në Regjistrin e të drejtave në patundshmëri ( Kadastrës së Patundshmërive ) nga ku edhe lëshohet vërtetimi, përkatësisht fletëpronësia nga e cila vërtetohet pronësia mbi atë patundshmëri .

Veprimet juridike për kalimin e pronësisë janë kontrata e shitblerjes, kontrata e këmbimit, kontrata e dhuratës, trashëgimia ligjore dhe testamentare, si mënyra derivative të fitimit të pronësisë. Për qarkullimin e patundshmërisë është e domosdoshme që të paguhet tatimi për atë si detyrim i përgjithshëm.

---

<sup>9</sup> E Drejta Financiare , Dr. Vesna Pendovska, Dr. Aleksandra Maksimovska- Veljanovska, Dr. Kiki Mangova- Ponjaviq 2010, fq.. 344.

<sup>10</sup> E Drejta Sendore ( Pronësia ), 2006, Prishtinë, Prof.Dr. Abdulla Aliu, fq. 75.

<sup>11</sup> Kushtetuta e Republikës së Maqedonisë së Veriut, Shkup, 2006, neni 30, alinea 1.

<sup>12</sup>Civil Code, (Paris, 2002), neni 544.

Detyrimi tatimor gjatë qarkullimit të patundshmërive është lloj i tatimit i cili paguhet për qarkullimin e realizuar të patundshmërive, nën kushtet e parapara me ligj dhe të theksuara më lartë. Si qarkullim i patundshmërive konsiderohet bartja e të drejtës së pronësisë me kompensim ose pa kompensim, si dhe mënyra tjera të fitimit të pronësisë me kompensim ose pa kompensim ndërmjet personave fizik dhe juridik<sup>13</sup>. Nuk konsiderohet qarkullim i patundshmërive ndarja fizike e patundshmërive.

Tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive dhe të drejtave është aplikuar me Ligj të veçantë ("Gazeta zyrtare e RMV-së" nr.40/84). Me këtë ligj komuna ka rregulluar mënyrën e përlllogaritjes, pagesën dhe lartësinë e shkallës së tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive dhe të drejtave. Për sipërfaqen e tokës norma tatimore ka qenë progresive varësisht nga çmimi për m<sup>2</sup>, ndërsa për të drejtat është vlera e qarkullimit. Për objektet normat janë proporcionale me vlerën e qarkullimit, ndërsa në dallimin e vlerës së qarkullimit dhe vlerës ndërtimore janë progresive.

Kjo mënyrë e përcaktimit të tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive ka qenë aktive deri në vitin 1993, kurse nga janari i vitit 1994 mënyra e përcaktimit të tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive rregullohet me Ligjin për tatim në pronë (Fl. zyrtare e RM-së nr. 80/93). Në bazë të kësaj rregulloreje ligjore bazë për përlllogaritjen e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive dhe të drejtave është vlera e tregut e patundshmërive dhe e drejta në momentin e krijimit të obligimit.

Në bazë të këtij ligji kompetent për mënyrën e tatimit, përcaktimit, pagesës, lirimit dhe lehtësimit është Drejtoria e të hyrave publike në rajonin në të cilin gjendet prona. Kjo rregullore ligjore ka qenë në fuqi deri në vitin 2005, kurse me decentralizimin e pushtetit qendror aplikohet Ligji për tatim në pronë (Fl. Zyrtare e RM-së nr. 61/04), ku me këtë Ligj kompetent për mënyrën e tatimit, përcaktimin, pagesën dhe përcaktimin e lartësisë së shkallës tatimore të tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive është pushteti vendor (lokal).

Elementet kryesore të tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive, që e bën më të qartë tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive janë :

a) Detyruet tatimor ;

---

<sup>13</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011, 53/2011, и 84/2012), neni 19 paragrafi 1 dhe 2.

- b) Krijimi i detyrimit tatimor ;
- c) Lirimi nga tatimi ;
- d) Normat tatimore (Shkalla tatimore) dhe
- e) Baza tatimore.

## 2.1 Personat fizik si detyrues tatimor

Detyrues tatimor janë personat fizik ose juridik që kanë krijuar një marrëdhënie të caktuar me objektin e tatimit. Kjo marrëdhënie lidhet me pronësinë, fitimin e pronësisë ose uzufuktin. Tatimpagues janë personat që me Ligjin e tatimit mbi pronën janë të obliguar ta paguajnë tatimin. Për fitimin e këtij statusi duhet që të përmbushet kushti i përgjithshëm fitimi i aftësisë juridiko-tatimore. Personat fizik këtë aftësi e fitojnë me lindje.

Detyrues tatimor është shitësi i pronës<sup>14</sup>. Me përjashtim nëse në kontratën e shitblerjes me klauzolë është theksuar që detyrues tatimore të jetë blerësi i patundshmërisë<sup>15</sup>. Edhe pse me ligj si detyrës tatimor parashihet shitësi i pronës në praktikë në RMV gjegjësisht në Qytetin e Shkupit 90 % e tatimpaguesve janë blerësit e patundshmërive .

Gjatë këmbimit të sendeve të paluajtshme tatimpagues është personi pjesëmarrës që jep në këmbim pronën me vlerë më të madhe<sup>16</sup>.

Një pronë mund të ketë më shumë pronar që ndryshe quhet edhe bashkëpronësi, ku secili pronar ka pjesë ideale mbi atë send të paluajtshëm dhe në rast se transferohet, tatimpagues është secili pronar veç e veç<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 1.

<sup>15</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 2.

<sup>16</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 3.

<sup>17</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 4

Nëse e drejta e pronësisë fitohet me kontratën për mbajtjen e përjetshme, tatimpagues është personi të i cili kalon e drejta e pronësisë me kontratë gjegjësisht trashëgimtarët e tyre<sup>18</sup>.

Nëse patundshmëria shitet gjatë procedurës së falimentimit ose përmbarimit si dhe gjatë realizimit të kontratës së hipotekës, tatimpaguesi është blerësi i patundshmërisë<sup>19</sup>.

Detyrimi tatimor i personit fizik fillon nga momenti kur nga komuna respektivisht administrata e Qytetit të Shkupit nxirret vendim për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive, për të cilin personi fizik duhet të paguaj në afat prej 15 ditëve nga dita e marrjes së vendimit, në të kundërtën do të ketë kamat për çdo ditë vonese.

Vendimin nga komuna respektivisht administrata e Qytetit të Shkupit duhet ta tërheq shitësi ose blerësi vet personalisht ose me autorizim të veçantë e autorizon një person të caktuar që në emër dhe për llogari të tij të tërheq aktvendimin nga Qyteti i Shkupit.

Detyruesit kanë edhe të drejtë të cilin me Ligjin për tatim në pronë parashihet që nëse detyruesit tatimor nuk janë të kënaqur me vendimin e kryetarit të komunës, kryetarit të komunave të Qytetit të Shkupit dhe kryetarit të Qytetit të Shkupit në afat prej 15 ditëve nga dita e pranimit të aktvendimit të paraqes padi në Gjykatën Administrative të Shkupit. Jo të gjithë detyruesit tatimor ngrenë padi në Gjykatën administrative kjo për arsye se: e para procedurat janë të gjata të cilat kërkojnë kohë dhe para dhe e dyta padija nuk e shtyn pagesën e tatimit të caktuar. Dhe për këtë arsye palët pasi të marrin aktvendimin për tatim mbi qarkullimin e patundshmërive të krytarit të komunës respektivisht të kryetarit të Qytetit të Shkupit paraqesin kërkesë me të cilën kërkohet rishikim i lëndës. Dhe në afat prej 10 ditëve nga dita e dorëzimit të kërkesës administrata respektivisht administrata e Qytetit të Shkupit do të shoh edhe një herë lëndën dhe në bazë të kërkesës dhe fakteve të paraqitura mund që vendimin ta ndryshoj duke sjell vendim të ri por edhe mund ta refuzoj kërkesën si të pa bazë.

---

<sup>18</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 5.

<sup>19</sup> Ligji për Tatimin mbi Pronën Ligji për Tatim mbi Pronën("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë nr.nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 6.

## 2.2 Personat juridik si detyruet tatimor

Detyruet tatimor (tatimpagues) mund të jenë edhe personat juridik. Personat juridik aftësinë juridiko tatimore e fitojnë nga momenti i regjistrimit në regjistrin e caktuar. Edhe për personat juridik vlejnë kushtet dhe mënyrat e njëjta për tatimim si për personat fizik, për të cilat u theksua më lartë. Pra vlejnë rregullat e nenit 20 paragrafi 1, 2, 3, 4 dhe 6 të Ligjit për Tatim mbi Pronën.

Dallimi midis personave juridikë dhe fizikë qëndron në faktin se personi juridik që është shitës ose blerës duhet që në lëndën për shitblerje, këmbim ose dhurim të ketë edhe aktin e regjistrimit në regjistrin tregtar.

## 2.3 Krijimi i detyrimit tatimor

Detyrimi tatimor krijohet si pasojë e ndodhjes së një ngjarje tatimore, të cilin një subjekt është i detyruar ta paguaj te administrata tatimore. Ngjarjet tatimore mund të jenë të shumëllojshme të cilat krijohen kur një person ndërmerr ndonjë veprim që njëkohësisht ai veprim paraqet objektin e tatimit, p.sh. bëhet pronar i patundshmërisë.

Detyrimi tatimor për tatimin e qarkullimit krijohet në momentin e lidhjes së kontratës për kalimin e të drejtës së pronësisë mbi sendin e paluajtshëm (kontrata për shitblerjen e sendit të paluajtshëm) përkatësisht kontrata për këmbimin e sendeve të paluajtshme<sup>20</sup>.

Kontrata duhet të jetë e vlefshme dhe ti përmbaj të gjitha elementet kryesore që të prodhoj efekte juridike. Nëse kontrata nuk është e vlefshme detyrimi tatimor krijohet në momentin kur blerësi përkatësisht pjesëmarrësit në këmbimin e sendeve e marrin në zotërim sendin<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë nr. nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011, 53/2011, и 84/2012), neni 23 paragrafi 1.

<sup>21</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë nr. ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011, 53/2011, и 84/2012), neni 23 paragrafi 2.

Nëse bëhet kalimi i pronësisë mbi objektet që janë në ndërtim detyrimi tatimor lind në momentin kur blerësit i dorëzohet objekti<sup>22</sup>.

Nëse kontrata për shitblerje ose këmbim nuk raportohet fare ose nuk raportohet në kohë, detyrimi tatimor lind në momentin kur zbulohet se ekziston qarkullimi i kryer i sendeve të paluajtshme<sup>23</sup>.

Termi detyrim tatimor ka një rrëndësi themelore në përmbushjen dhe zbatimin e ligjeve tatimore. Detyrimi tatimor llogaritet sipas rregullave përkatëse të llogaritjes së tatimeve dhe kamatës.

Detyruesi tatimor mbi qarkullimin e patundshmërive është i obliguar të paraqesë fletëparaqitje tatimore në afat prej 15 ditëve nga dita e krijimit të obligimit tatimor. Fletëparaqitja i dorëzohet organit kompetent komunal në Qytetin e Shkupit dhe organit kompetent pran këtij qyteti ku gjendet prona e paluajtshme.

Pa dëshminë për tatimin e paguar dhe pa vendimin gjyqësor, deklarin e palëve ose me akt tjetër, nuk mund të bëhet regjistrimi i kontratës për bartjen e pronësisë së paluajtshme te noteri ose te gjykata kompetente ose regjistrimi i bartjes të së drejtës së pronës së paluajtshme në librat e kadastrës dhe librat tjerë publik.

Kryetari i Qytetit të Shkupit merr vendim për lartësinë e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive më së voni 30 ditë nga dita e pranimit të fletëparaqitjes tatimore dhe obliguesit tatimor i dërgon vendim për tatimin e përcaktuar. Tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive paguhet në afat prej 15 ditëve nga dita e dërgimit të vendimit për obligimin e caktuar tatimor.

Ligji për Tatimin mbi Pronën në neni 79 parasheh se nëse tatimpaguesi nuk e kryen detyrimin tatimor (pagimin e tatimit) në afatin e paraparë në vendimin për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive, që e sjell kryetari i komunës, përkatësisht kryetari i Qytetit të Shkupit për atë do të përlllogaritet kamatë, e cila është 0.05% për çdo ditë vonese<sup>24</sup>. Mirëpo administrata tatimore ka

---

<sup>22</sup>Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë nr. nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 23 paragrafi 4.

<sup>23</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë nr.nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, dhe 84/2012), neni 23 paragrafi 5.

<sup>24</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 79.

edhe mundësi ligjore që ti arkëtoj detyrimet tatimore në mënyrë të dhunshme në pajtim me neni 53 në Ligjin për tatim në pronë<sup>25</sup>.

## 2.4 Lirimet tatimore

Arsyet dhe motivet për lirimet tatimore janë të ndryshme dhe dallojnë nga shteti në shtet. Lirimet tatimore kanë për qëllim që një individ ose grup ta vënë në pozitë më të privilegjuar në krahasim me pozitën e përgjithshme që e përcakton sistemi tatimor i vendit. Pikërisht lehtësimet tatimore janë një nga shkaqet kryesore që mundësojnë evazion “ligjor” të tatimeve<sup>26</sup>.

Lirimet tatimore ose tatim mbi qarkullimin e patundshmërive nuk paguhet vetëm në raste të parapara me Ligjin për Tatim mbi Pronën edhe atë<sup>27</sup>:

- 1) mbi qarkullimin e patundshmërive në procedurën e eksproprijimit;
- 2) kur përfaqësia e huaj diplomatike, përkatësisht konsullore e transferon të drejtën e pronësisë së patundshmërive, me kusht të reciprocitetit;
- 3) kur e drejta e pronësisë transferohet për shkak të mbulimit të obligimeve në bazë të të hyrave publike në procedurën për arkëtim të detyrueshëm;
- 4) mbi qarkullimin e patundshmërive ndërmjet organeve shtetërore, ndërmjet organeve shtetërore dhe komunave dhe ndërmjet komunave;
- 5) të qarkullimit të patundshmërive në procedurën e konfiskimit;
- 6) të qarkullimit të banesave në pronësi shoqërore, nëse në marrëveshjen e shitblerjes nuk është rregulluar se obligim i kujt është pagimi i tatimit;

---

<sup>25</sup>Ligji për Tatim mbi Pronën (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë ” nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012),neni 53.

<sup>26</sup> Prof. dr. Abdylmenaf Bexheti, Financat Publike, 2017, Tetovë, fq. 157.

<sup>27</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë ” nrrn. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, dhe 84/2012), neni 25.

- 7) kur e drejta e pronësisë së patundshmërisë u bartet organeve shtetërore për arkëtim të kërkesave në procedurë të falimentimit dhe përmbarimit
- 8) kur e drejta e pronësisë së patundshmërisë i transferohet dhënësit të përkujdesjes së përhjetshme i cili në raport me pranuesin e përkujdesjes gjendet në rendin e parë trashëgues edhe atë vetëm për pjesën e patundshmërisë i cili do ta trashëgonte sipas Ligjit për trashëgimi dhe pa dhënë përkujdesje;
- 9) mbi qarkullimin e parë të ndërtesave strehimore dhe banesave i cili do të bëhet në periudhën deri më pesë vjet pas ndërtimit për të cilin është llogaritur vlera e shtuar;
- 10) gjatë investimit të patundshmërive në kapitalin e shoqërive tregtare;
- 11) mbi tregtimin me letra me vlerë në kuptim të Ligjit për letra me vlerë dhe
- 12) kur e drejta e pronësisë së patundshmërisë u transferohet bankave si kreditorë, për shkak të arkëtimit të kërkesave në para, nëse në afat prej 3 vjetësh e shesin pronën e fituar.

## 2.5 Normat tatimore

Normat tatimore mbi qarkullimin e patundshmërive janë proporcionale dhe arrijnë nga 2% deri 4%. Lartësinë e normave tatimore e cakton me vendim këshilli i komunave nën Qytetin e Shkupit dhe këshilli i Qytetit të Shkupit në pajtim me Ligjin për Qytetin e Shkupit<sup>28</sup>.

Në tabelën e mëposhtme numër 1 janë të parashikuara norma tatimore për çdo komunë veçmas.

Nr. rendor	Komuna	Norma tatimore
1	K. Çair	3%
2	K. Butel	3%
3	K. Shuto Orizare	3%

<sup>28</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 22.



4	K. Saraj	3,5%
5	K. Karposh	3,5%
6	K. Aerodrom	3%
7	K. Kisella Vodë	3%
8	K. Qendër	3%
9	K. Gjorçe Petrov	3,5%
10	K. Gazi Babë	3%

*1. norma tatimore në komunat në Qytetin e Shkupit*

## 2.6 Baza tatimore

Bazë për qarkullimin e patundshmërive është vlera e tregut të patundshmërive në momentin e krijimit të detyrimit. Gjatë këmbimit të patundshmërive bazë tatimore është ndryshimi i vlerave të tregut të patundshmërive të cilat ndërrohen. Gjatë transferit të pjesëve ideale bazë tatimore është vlera e tregut të pjesës ideale të patundshmërisë . Kurse gjatë shitjes së patundshmërive në procedurë falimentimi dhe përmbaruese bazë tatimore është çmimi i arritur i shitjes. Në rast se çmimi i arritur në kontratë e shitjes është më e lartë se vlera e tregut të përcaktuar në përputhje me Metodologjinë për vlerësimin e vlerës së tregut, bazë tatimore është çmimi i arritur në kontratën e shitjes.

Vlera e tregut përcaktohet sipas Metodologjisë për vlerësimin e vlerës së tregut të pronës së paluajtshme<sup>29</sup>.

## 3. Procedura tatimore në RMV me theks të veçantë në Qytetin e Shkupit

Procedura tatimore fillon me dorëzimin e fletëparaqitjes tatimore nga palët – dorëzuesi në afat prej 15 ditëve nga dita e fitimit të pronës. Në fletëparaqitjen tatimore subjekti i paraqet të

<sup>29</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë ” nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, 84/2012, 188/13, 154/15, 192/15 и 23/16 и “Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut” бpoj 96/19) ), neni 21.

dhënat që kanë të bëjnë me personin që e dorëzon fletëparaqitjen dhe llojin e pronës ( truall, ndërtesa dhe objekte tjera ndërtimore). Përveç fletëparaqitjes tatimore duhet të plotësohet procesverbal që përmban të dhëna për patundshmërinë në bazë të të cilave përcaktohet tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive .

Të gjitha fletëparaqitjet tatimore kontrollohen nga nëpunësi që bën pranimin e lëndëve, i cili përcakton se fletëparaqitja a është plotësuar drejtë dhe a i përmban të gjithë dokumentacionin e nevojshëm ( fletëpronësinë, kontratën e shitjes, dhuratës, trashëgimin, kontratën për këmbim, vendim gjyqësor, çertifikatë për karakterin e tokës nga komuna kompetente, procesverbalin për të përcaktuar gjendjen momentale të pronës, autorizimin nëse pala ka autorizuar ndonjë person të tretë që t'i ndërmerret veprimet procedurale ). Pala para se të paraqes fletëparaqitjen për tatim mbi qarkullimin, duhet që të siguroj edhe vërtetim për pagesën e kryer të tatimit mbi pronën për pronën që shitet. Nëpunësi e regjistron fletëparaqitjen tatimore për të cilën duhet të paguhet taksë administrative 300 denarë. Prej kur pala me dokumentacionin e kompletuar dhe pagesën e taksës administrative, do ta dorëzoj fletëparaqitjen, nëpunësi për pranim në formë sistemin elektronik për Menaxhimin me tatimet lokale, tarifat e shërbimeve komunale dhe shtesat tjera, në aplikacionin për fletëparaqitje të re regjistron të dhëna për lëndën edhe atë : numrin e lëndës dhe datën e pranimit, dorëzuesin dhe palët, bazën ligjore dhe komunën ku gjendet patundshmëria dhe në mënyrë sistematike përcaktohet juristi i cili do ta punoj lëndën. Nëpunësi për pranimin e lëndëve në të njëjtën kohë palës ia jep një procesverbal që përmban elemente për vlerësimin e pronës së paluajtshme, të cilën duhet të plotësohen të dhënat e nevojshme për vlerësim dhe duhet patjetër të jetë e nënshkruar nga pala. Pas kësaj nëpunësi i jep numër të lëndës palës dhe menjëherë i arin sms - porosi për lëndën e pranuar.

### *Pranimi i kërkesave dhe padive*

Pas marrjes së kërkesës ose padisë, nëpunësi për pranim e kërkon lëndën në sistemin elektronik për Menaxhimin me tatimet lokale, taksat komunale dhe taksa tjera dhe në aplikacionin e padive/ kërkesave regjistron se për atë lëndë është dorëzuar kërkesë apo padi dhe regjistron datën e pranimit të kërkesës/ padisë. Për këtë nëpunësi i jep numrin e lëndës dorëzuesit të lëndës.

Në fund të ditës nëpunësi që është përgjegjës për pranimin e lëndëve ia dorëzon kërkesën/ padinë nëpunësit i cili është përgjegjës për arkiv e gjen lëndën për të cilën është parashkruar padi apo kërkesë, e bashkon lëndën dhe ia dorëzon nëpunësit- juristit kompetent për ta zgjidhur. Çdo ekzekutues gjatë përpunimit të lëndës, kur e mbaron detyrën e tij, për atë vendos status në softuer ndërsa palës që e dorëzon lëndën për të njëjtën merr sms- porosi.

#### *Përgatitja e vendimeve për tatimin e qarkullimit të patundshmërive*

Afati 10 ditë nga dita e pranimit. Nëpunësi – juristi procedurën e fillon me leximin e aktit të paraqitur për kalimin e pronësisë mbi atë patundshmëri (kontrata e shitjes, këmbimit, dhuratës, vendimit gjyqësor ejt. ) Nëse dokumentacioni i dorëzuar në fletëparaqitjen tatimore përmban mangësi, parregullsi apo nuk i përmban të gjitha dëshmitë që janë të nevojshme ( dëshmi për pronësinë, certifikatë për karakterin e tokës, dhe ngjashëm) vendosë shënim se lënda është kontestuese dhe ia dorëzon nëpunësit që merret me lëndët që janë kontestuese. Pas leximit të aktit juristi përgatit urdhër me pasurin e paluajtshme dhe e dorëzon në departamentin e vlerësimit.

Pas përgatitjes së vlerësimit nga vlerësuesi i certifikuar, prona që është lëndë e transferimit regjistrohet nga nëpunësi-juristi përgjegjës dhe sillet vendim për tatimin në pronë nëse vërtetohet se pronari nuk e ka pasur të lajmëruar pronën për tatim dhe për të njëjtën nuk ka paguar tatim mbi pronën. Sjellë vendim për tatim prone për aq vite sa nuk e ka të lajmëruar por jo më shumë se për 5 vitet e fundit nga viti kur kuptohet që ka pronën. Pas regjistrimit të pronës juristi fillon me përcaktimin e bazës ligjore për detyrim ose lirim nga tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive dhe për të njëjtën sjellë vendim. Vendimin që sillet nga juristi për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërisë dorëzohet për kontroll te udhëheqësi i departamentit si dhe te personi i autorizuar nga Kryetari i Qytetit të Shkupit – udhëheqësi i sektorit ose ndihmës udhëheqësi.

#### *Pranimi i kërkesave për përgjigje në padi nga palët përmes Gjykatës Administrative.*

Pas pranimit të kërkesës së Gjykatës Administrative të cilat arrijnë në arkivin kryesor të Qytetit të Shkupit, regjistrohen në arkivin tatimor dhe u jepet numër të lëndës për të cilën është dorëzuar padia.

Paditë e pranuar nga Gjykata Administrative dorëzohen te udhëheqësi i departamentit për tatimin mbi qarkullimin, dhuratës dhe trashëgimisë për të cilën menjëherë i dërgohet porosi elektronike kompanisë përgjegjëse për arkivin tatimor të Qytetit të Shkupit, e cila në afat prej 24 orëve është i detyruar që ti dorëzoj fletëparaqitjet tatimore të kërkuara. Kërkesa për përgjigje në padi së bashku me fletëparaqitjen tatimore dorëzohen në Sektorin për punë juridike të Qytetit të Shkupit të cilët e udhëheqin procedurën në Gjykatën Administrative ( e përgatisin përgjigjen e kërkesë padisë dhe me dokumentet e nevojshme e dorëzojnë në Gjykatën Administrative dhe marrin pjesë në procedurën e cila udhëhiqet ne Gjykatë). Aktvendimet dhe vendimet e Gjykatës Administrative dorëzohen në Qytetin e Shkupit dhe varësisht nga dispozitivi dhe drejtimi i aktgjykimit veprohet nga juristi i departamentit për tatim mbi qarkullimin, trashëgimisë dhe dhuratës.

Vendimet për tatim mbi qarkullimin pasi të kontrollohen dhe të nënshkruhen nga nëpunësitë dorëzohen tek referenti i pavarur për të vulosur vendimin mandej dorëzohen në sportel nga ku pala e tërheq vendimin për tatim, nëse pala nuk vjen ta marrë vendimin atëherë i njëjti do të dorëzohet me postë në adresën e dorëzuesit të fletëparaqitjes. Pas pagesës së tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive bëhet vërtetimi i dokumenteve të dorëzuara dhe më pas merren nga palët. Lëndët e kryera arkivohen dhe rruhen te firma e cila është kompetent për arkivimin e lëndëve të cilat ruhen më së paku 5 deri në 10 vite.

Pasi të bëhet pagesa e tatimit evidentohet në kontabilitetin tatimor.

#### 4. Arkëtim i detyrueshëm i tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive

Arkëtimin e borxhit të arritur tatimor, dënimet në para dhe interesat të cilat i detyruari tatimor nuk i ka paguar vullnetarisht në afatin e caktuar, komuna, komunat në qytetin e Shkupit dhe Qyteti i Shkupit do ta bëjnë me detyrim<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, dhe 84/2012), neni 53 – 73.

Para se të fillohet me pagesën e detyrueshme, komuna, komunat në qytetin e Shkupit dhe qyteti i Shkupit, i dërgojnë të detyruarit tatimor vërejtje me shkrim që ta paguajë borxhin tatimor, dënimet në para dhe interesin në afat prej tetë ditësh nga dita e dërgimit të vërejtjes në adresën e fundit të cilën e kanë të paraqitur.

Pagesa e detyrueshme e borxhit tatimor, dënimi në para dhe kamata bëhet në bazë të vendimit për pagesën e detyrueshme, të cilin e merr kryetari i komunës, kryetari i komunave në Qytetin e Shkupit dhe kryetari i Qytetit të Shkupit, ku gjendet prona e të detyruarit tatimor. Vendimi për arkëtimin e detyrueshëm personalisht i dërgohet të detyruarit tatimor. Vendimi për arkëtimin e detyrueshëm i përmban lartësinë e borxhit, mënyrën e realizimit të arkëtimit të detyrueshëm dhe vërejtje se shpenzimet e arkëtimit të detyrueshëm do të bien mbi të detyruarin tatimor.

Shpenzimet në procedurën për arkëtimin e detyrueshëm bien mbi të detyruarin tatimor edhe atë: 4% e shumës së kryeborxhit dhe interesi gjatë kryerjes së regjistrimit dhe 5% e shumës së kryeborxhit dhe interesi gjatë kryerjes shitjes. Përveç këtyre shpenzimeve i detyruari tatimor i mbulon edhe shpenzimet për çdo dalje të personit zyrtar të komunës, komunave në qytetin e Shkupit dhe qytetit të Shkupit në lidhje me regjistrimin dhe shitjen. Shumën e këtyre shpenzimeve e përcakton kryetari i komunës, kryetari i komunave në Qytetin e Shkupit dhe kryetari i Qytetit të Shkupit.

Shpenzimet tjera (shpenzimet për ruajtjen dhe transportin e sendeve dhe ngjashëm), bien mbi të detyruarin tatimor në shumën reale.

Llogaritësve dhe dëshmitarëve u takon kompensim për një orë që bie mbi të detyruarin tatimor. Shumën e shpenzimit e cakton prefekti i komunës, kryetari/ja i/e komunave në Qytetin e Shkupi dhe kryetari/ja i/e Qytetit të Shkupit.

Pagesa e detyrueshme e borxhit tatimor bëhet nga prona e përgjithshme, të hyrat dhe kërkesat e të detyruarit tatimor përpos: 1) veshjes, mbathjes, shtrojës dhe enëve që i janë të domosdoshme të detyruarit tatimor dhe anëtarëve të familjes së tij dhe mobilja më e domosdoshme. 2) librave shkencorë dhe profesionalë dhe teksteve të anëtarëve të familjes; 3) bursave dhe kredive të nxënësve dhe studentëve; 4) shtesave për fëmijë dhe të ardhurave tjera në bazë të mbrojtjes sociale; 5) dy të tretave nga të ardhurat personale neto dhe të ardhurat në bazë të sigurimit social dhe 6) të ardhurave në bazë për përkujdesje ligjore. Lëndë e arkëtimit të detyrueshëm nuk mund të jenë as:

pajisja zjarrfikëse e destinuar për shfrytëzimin në lokale afariste; ilaçet, ndihmesat mjekësore dhe pajisja mjekësore e destinuar për shfrytëzimin e lokaleve afariste.

Arkëtimi i detyrueshëm nga prona - Arkëtimi i detyrueshëm nga prona e të detyruarit tatimor përbëhet nga regjistrimi i vlerësimit dhe shitja e pronës me ankand publik.

Në procedurën për arkëtim të detyruar , në pajtim me Ligjin për Tatim mbi Pronën , arkëtimin e borxhit të arritur tatimor, dënimet në para dhe interesat, kryetari mund që të sjellë vendim për ndalimin e shfrytëzimit të mjeteve të tatimpaguesit nga llogaritë bankare të tij.

Pagesa e detyrueshme e borxhit tatimor ndërpritet kur i detyruari tatimor do ta mbulojë borxhin me interesat dhe shpenzimet ose kur në mënyrë tjetër do të ndërpritet obligimi për pagesën e borxhit tatimor, për çka ekzekutuesi tatimor harton shënim.

Kundër aktvendimit për arkëtim të detyrueshëm, tatimpaguesi mund të ngrit kontest administrativ para gjykatës kompetente. Në padinë nuk mund të prononcohen rrethanat që kanë të bëjnë me përcaktimin e borxhit tatimor.

Padia nuk e prolongon realizimin e arkëtimin të detyrueshëm.

Pagesën e detyrueshme të borxhit tatimor, dënimin në para dhe kumatën e bën personi i autorizuar zyrtar në komunën, komunat në qytetin e Shkupit dhe qytetin e Shkupit – ekzekutues tatimor.

## 5. Kthimi i mjeteve të paguar më tepër ose gabimisht

Tatimpaguesi ka të drejtë të kërkojë kthimin e mjeteve të paguara më tepër ose gabimisht<sup>31</sup>. Nëse kërkesa ka bazë juridike për kthimin e mjeteve atëherë kryetari do të sjellë vendimin për kthimin e mjeteve për pagimin e tatimit më shumë ose gabimisht bëhet pagesa në formular 73. Regjistrohet në Trezorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe azhurnohet LTAS baza (Local

---

<sup>31</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 83.

Tax Administration System). Nëse nuk ka bazë për kthimin e mjeteve të paguara më shumë ose gabimisht sillet vendim me të cilën refuzohet kërkesa si e pa bazë.

## 6. Parashkrimi

E drejta për përcaktimin e tatimit parashkruhet për pesë vjet pas përfundimit të vitit në të cilin është dashur të përcaktohet<sup>32</sup>. E drejta e arkëtimit të tatimit dhe e drejta e arkëtimit të shpenzimeve për arkëtim të detyrueshëm parashkruhet për pesë vjet pas përfundimit të vitit në të cilin është dashur të bëhet arkëtimi. E drejta e të detyruarit për kthimin e shumave të paguara në mënyrë të padrejtë ose të paguara më shumë në emër të tatimit, interesit dhe shpenzimeve të pagesës parashkruhet për pesë vjet pas përfundimit të vitit në të cilin është bërë arkëtimi. Pas çdo ndërprerje të rrjedhës së parashkrimit fillon rrjedha e re e parashkrimit.

Me propozimin e kryetarit të komunës, kryetarit të komunave në Qytetin e Shkupit dhe kryetarit të Qytetit të Shkupit, këshillit të komunës, këshillave të komunave në Qytetin e Shkupit dhe Këshillit të Qytetit të Shkupit, deri në fund të vitit mund të bëjnë shlyerjen e përhershme të detyrimeve tatimore që i kanë në evidencat e tyre në pajtim me Ligjin për Procedurë të Përgjithshme Administrative, nëse ka skaduar afati i parashkrimit ose nëse lartësia e shpenzimeve për arkëtimin e detyrimit tatimor në masë të konsiderueshme e tejkalon lartësinë e detyrimit të paarkëtuar.

---

<sup>32</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 84.

# **DETYRIMET TATIMORE QË SHKAKTOHEN NGA LIDHJA E KONTRATËS SË SHITJES SË SENDEVE TË PALUAJTSHME**

## **1. Kontrata e shitjes së sendeve të paluajtshme**

### **1.1 Kuptimi dhe karakteristikat e kontratës së shitjes për sendet e paluajtshme**

Nocioni i kontratës së shitjes në të drejtën tonë parashihet në Ligjin për Marrëdhëniet e Detyrimeve të Republikës së Maqedonisë së Veriut. Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve është publikuar në “Gazetën Zyrtare të Republikës së Maqedonisë “ nr. 18 në vitin 2001. Ai deri më tani shumë herë është plotësuar dhe ndryshuar.

Kontrata për shitje si instrument bazë juridik por edhe instrument në qarkullimin juridik, rregullohet në pjesën e dytë të LMD, që rregullohet me një numër të madh të neneve ( nga neni 442 deri te neni 539). Në këto rreth 100 nene të LMD së pari parashihen dispozitat e përgjithshme të kontratës së shitjes ( nocioni i kontratës së shitjes, forma e kontratës së shitjes, rreziku, transferimi i rrezikut në rast vonese të blerësit), pastaj përmban dispozitat për pjesën përbërëse të kontratës ( lëndën dhe çmimin) mandej parashihen detyrimet e shitësit që në fakt përfaqësojnë të drejtat e blerësit ( dorëzimi i lëndës, përgjegjësi për të metat materiale në përgjithësi, përgjegjësi për të metat ligjore ( mbrojtje nga evazioni)) si dhe përmban dispozita me të cilat rregullohen detyrimet e blerësit ( pagesa e çmimit dhe marrja e sendit), si dhe kompensim për dëmin e shkaktuar në rast të prishjes së kontratës së shitjes.

Kontrata e shitjes është kontratë kryesore pasi që shumica e kontratave tjera lidhen me qëllim që të realizohet pikërisht kjo kontratë dhe më e rëndësishmja në qarkullimin e brendshëm dhe të jashtëm të mallrave. Kjo është kontratë e rëndësishme sepse pa këtë kontratë nuk mund të paramendohet qarkullimi ekonomik.

Kontrata e shitjes është kontratë për shkëmbimin e mallrave, shërbimeve të tjera ose pronës nga shitësi tek blerësi për një vlerë të rënë dakord, e njohur ndryshe si shumë ekuivalente. Subjektet që lidhin kontratë mbi shitjen janë shitësi dhe blerësi, të cilët janë palë kontraktuese me këtë



kontratë , të cilët mund të jenë persona fizikë ose juridikë<sup>33</sup>. Sipas LMD-së kontrata definohet si “kontratë në bazë të së cilës shitësi detyrohet që sendin të cilin e shet t’ia dorëzoj blerësit, i cili me këtë rast fiton të drejtën e posedimit, përkatësisht të drejtën e pronësisë dhe në këtë mënyrë detyrohet shitësit t’ia paguaj çmimin “<sup>34</sup>. Nga ky definicion ligjor mund të përcaktohet se palë në kontratën e shitjes janë shitësi nga njëra anë dhe nga tjetra anë blerësi . Kjo kontratë konsiderohet e vlefshme kur palët me vullnetin e tyre të lirë, pa qenë të kërcënuar ose mashtruar bien dakord për kushtet elementare të kontratës. Qëllimi i lidhjes së kontratës së shitjes është mbrojtja e blerësit dhe shitësit. Siç shihet nga kjo kontratë doktrina e performancës substanciale ka për qëllim që të kufizojë blerësin ndaj dëmeve të matura nga diferenca midis vlerës së premtimit të mallrave dhe mallrave të dorëzuara<sup>35</sup>. Si çdo marrëdhënie tjetër kontraktuese dhe detyruese që vepron vetëm ndaj personave të cilët hyjnë në këto marrëdhënie, dhe jo ndaj palëve të treta e njohur në gjuhën latine si marrëdhënie *inter-partes*, edhe kjo kontratë vepron vetëm ndaj personave të cilët krijojnë raporte kontraktuese përmes shitjes dhe blerjes së sendit.

Ashtu si çdo kontratë tjetër, edhe kontrata e shitjes si një shkëmbim i ligjshëm i premtimeve mbështetet në frazën latine *pacta sunt servanta*.

Kontrata e shitjes si veprim juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe kjo kontratë nuk është e vlefshme.

Sa i përket karakteristikave, kontrata e shitjes së sendeve të paluajtshme është :

1. Kontratë me emër
2. Kontratë formale dhe konsensuale
3. Kontratë me shpërblim
4. Kontratë e dyanshme detyruese
5. Kontratë komutative

---

<sup>33</sup> Dr.sc. Nerxhivane Dauti, “E Drejta e Detyrimeve”, pjesa e përgjithshme dhe e veçantë, botim i plotësuar dhe ndryshuar, f. 295, Prishtinë, 2008

<sup>34</sup> Ligji për Marrëdhënie Detyruese, neni 442.

<sup>35</sup> Marvin A.Chirelstein, “Concepts and case analysis in the law of contracts” f. 126, Foundation Press, fourth edition.

## 6. Kontratë kauzale

## 7. Kontratë kryesore.<sup>36</sup>

*Kontrata me emër* ( *contractus nominatus* ) janë ato kontrata që janë të parapara dhe të rregulluara shprehimisht me dispozita ligjore ose kode civile.

*Kontrata formale* janë ato kontrata, për lidhjen dhe vlefshmërinë e të cilave me ligj është caktuar forma e posaçme, e cila paraqitet si element konstitutiv i kontratës. Kontrata për shitblerjen e sendeve të paluajtshme është çdoherë formale që do të thotë se për lidhjen e saj nevojitet ekzistimi i formës së shkruar. Në shumicën e legjislacioneve të shteteve të zhvilluara, formë cilësohet një marrëveshje e përpiluar me shkrim në të cilën taksativisht përmenden të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktuese. Me anë të kontratave formale mbrohet interesi i caktuar i shoqërisë, p.sh. në qarkullimin e sendeve të paluajtshme kur realizohet interesi fiskal, kur kontrollohet qarkullimi i këtyre sendeve, etj.

*Kontrata konsensuale* janë ato kontrata, të cilat lidhen me marrëveshjen e thjeshtë të palëve kontraktuese – solo consensus. Palët kontraktuese duhet të shprehin qëllimin e kontraktimit ( *animus contrahendi* ).

*Kontratë e dyanshme detyruese* ( *contractus bilaterales, sinalogmatike* ) me lidhjen e sajë linden të drejta dhe detyrime për të dy palët kontraktuese. Palët kontraktuese obligohen reciprokisht ndaj njëri – tjetrit, shitësi obligohet t'ia dorëzoj sendin ndërsa blerësi t'ia paguaj çmimin.

*Kontratë komutative* ( *contractus commutatio* ) komutatio nga fjala latine që do të thotë ndërrim ose këmbim. Janë kontrata, në të cilat palët kontraktuese që në momentin e lidhjes i dinë të drejtat dhe detyrat e tyre.

*Kontratë kauzale* janë kontrata kauzale sepse shkak i drejtpërdrejtë juridik për çka është lidhur kontrata është i njohur jo vetëm për palët kontraktuese por edhe për personat e tretë.

*Kontratë kryesore* kontrata për shitje, pavarësisht nga çdo kontratë tjetër, prodhon efekte juridike, d.m.th ekziston vet pa pasur nevojë për ndonjë kontratë supsiadiare, prandaj është kontratë kryesore.

---

<sup>36</sup> Nerxhivane Dauti, "E Drejta e Detyrimeve", f. 296, Prishtinë, 2008.

Nga kjo që u tha më lartë mund të konstatojmë se të gjithë këto karakteristika e përcaktojnë thelbin e kontratës së shitjes dhe natyrën e sajë.

## 1.2 Elementet e kontratës së shitjes për sendet e patundshme

Si çdo kontratë tjetër edhe kontrata e shitjes së sendeve të paluajtshme duhet që ti përmbaj elementet pa të cilat kontrata nuk do të ishte e plotfuqishme ( elementet esenciale ) ashtu edhe elementet që nuk ndikojnë në plotfuqishmërinë e kontratës<sup>37</sup>. Që të mundë të lidhet një kontratë për shitblerjen e sendeve të patundshme duhet të ketë persona të interesuar për këtë marrëdhënie juridike që në këtë rast paraqiten si palë kontraktuese shitësi dhe blerësi, që paraqesin element të rëndësishëm përveç lëndës dhe çmimit. Është e rëndësishme të theksohet se në tregtinë e brendshme si palë në kontratë mund të paraqiten personat fizik dhe juridik të cilët janë të paraparë me Ligjin për shoqëritë tregtare, i cili mund të jetë tregtar individual dhe llojet tjera të shoqërive tregtare, nuk përjashtohet as shteti nëpërmjet organeve të tij.

Elementet esenciale të kontratës për shitblerjen e sendeve të paluajtshme pa të cilat kontrata nuk mund të ekzistoj por njëkohësisht paraqesin edhe arsyen e lidhjes së kontratës janë lëndapatundshmëria që shitet e cila në këtë rast mund të jetë ndonjë shtëpi, banesë, hapësira afariste dhe të ngjashme dhe çmimi – që në aspektin ekonomik çmimi ka kuptimin e shprehjes së vlerës së sendit në të holla, ndërkaq në aspektin juridik ka kuptimin e kompensimit për sendin që shprehen në të holla. Pra dhënia e lëndës nga njëra palë dhe nga tjetra pagesa e çmimit. Këto elemente janë elementet thelbësore të kontratës së shitjes nga vetë natyra e punës (esentialia naturalii).

---

<sup>37</sup> Prof.dr. Adnan Jashari, E Drejta Afariste (kontraktore), 2016, Tetovë, fq.91.

Shumica e sistemeve juridike parashohin lëndën dhe çmimin si elemente esenciale, por ekzistojnë edhe sisteme të tilla siç është sistemi anglosakson (common law), në të cilën është i rëndësishëm vetëm lënda dhe jo çmimi.

Palët kontraktuese parimisht kontraktojnë mbi këta dy elemente, megjithatë ata mund të kontraktojnë edhe elemente të cilat janë jo esenciale dhe nuk ndikojnë në plotfuqishmërinë e kontratës, por janë të favorshme për sigurinë e palës dhe për qartësinë e te drejtave dhe detyrave të tyre. Palët kontraktuese mund të pajtohen që disa elemente tjera përveç sendit dhe çmimit të paraqesin si esenciale dhe ekzistimi apo realizimi i kontratës të varet nga pajtueshmëria e arritur për këto elemente. Elementet jo esenciale kanë të bëjnë me klauzolat për bartjen e pronësisë, vendin dhe mënyrën e pagesës, kohën dhe mënyrën e dorëzimit të sendit, etj.

Lënda e kontratës duhet të jetë në qarkullim e nëse ajo është jashtë qarkullimit kontrata do të jetë nule<sup>38</sup>.

### 1.3 Lidhja e kontratës së shitjes për sendet e paluajtshme

Lidhjes së kontratës i paraprijnë veprimet paraprake, siç janë: negociata, bisedimet dhe parabisedimet e palëve kontraktuese. Pas përfundimit të këtyre parapërgatitjeve, palët ndërmarrin veprime konkrete rreth lidhjes së kontratës, siç janë oferta dhe kërkesa<sup>39</sup>.

Kontrata konsiderohet e lidhur në momentin kur personi që ka bërë propozimin vjen në dijeni të pranimit nga pala tjetër të propozimit të bërë prej tij. Propozimi është deklarata që përmban në vetvete të gjithë elementet thelbësore të kontratës, e cila bëhet me qëllimin për të marrë përsipër një detyrim nga palët. Nga pikëpamja subjektive shikohet deklarimi i vullnetit të palës. Nga pikëpamja objektive propozimi duhet të jetë i plotë dhe të përmbajë të gjithë elementet thelbësore. Nga pikëpamja formale, propozimi duhet të ketë formën që ligji parashikon për kontratën që do të lidhet. Pra, kontrata paraqet një veprim juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike. Që kontrata e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme dhe konkretisht, kontrata e shitblerjes si veprim juridik të jetë e vlefshme është e

---

<sup>38</sup> LMDM, neni 446.

<sup>39</sup> Prof. Dr. Nerxhivane Dauti, E Drejta e Detyrimeve pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2016, fq. 69.

domosdoshme që të plotësohen të gjitha kushtet e parashikuara me ligj si: pëlqimi i palëve, shkak i ligjshëm, objekti i kontratës të jetë i përcaktuar dhe i ligjshëm, forma e kërkuar ligjore.

Pasoja më e rëndësishme juridike e kontratës së shitjes është kalimi i së drejtës së pronësisë nga shitësi tek blerësi. Ky moment ka rëndësi të madhe sepse që nga ky moment shitësi pushon së qeni pronar i sendit ndërsa blerësi bëhet pronar i ri i tij duke i lindur e drejta ta kërkojë sendin nga kushdo qoftë. Veç kësaj, rreziku i humbjes apo dëmtimit rastësisht të sendit pa fajin e ndonjërit nga palët që nga ky moment rëndon mbi blerësin. Blerësi i fundit nuk ka më të drejtë të kërkojë nga shitësi dorëzimin e një sendi tjetër të të njëjtit lloj dhe njëkohësisht detyrohet t'i paguajë çmimin shitësit nëse nuk ia ka paguar atë më parë. Thelbi i fitimit të së drejtës së pronësisë me titull të prejardhur qëndron pikërisht në faktin që pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin vetëm në qoftë se tjetërsuesi është pronar i tij.

Në aspektin praktik rëndësi të veçantë paraqet fakti se: cili do të konsiderohet momenti i kalimit të së drejtës së pronësisë mbi sendin, cili do të konsiderohet titulli i pronësisë si dhe kur fiton të drejtën blerësi që të realizojë të drejtat e tij mbi sendin? Legjislacioni maqedonas pranon sistemin e lidhjes së kontratës si rregull të përgjithshëm dhe regjistrimi i patundshmërisë në Zyrat për regjistrim të këtyre patundshmërive. Mënyra e përpilimit të aktit noterial të tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme është parashikuar shprehimisht dhe në Ligjin për noterinë, sipas të cilit: “Akti noterial për tjetërsimin ose njohjen e pronësisë mbi sende të paluajtshme, ose të një të drejte reale mbi to, kryhet nga noteri, pasi të ketë verifikuar pronësinë e palës mbi sendin e paluajtshëm. Për këtë qëllim ajo i paraqet noterit dokumentet e pronësisë të lëshuara nga organi kompetent dhe kur sendi nuk figuron i regjistruar, një vendim gjyqësor për vërtetim pronësie. Noteri duhet të shënojë në akt verifikimin e bërë”. Pra, vlen të konkludohet se: “Pronësia mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës së shitjes të kësaj pasurie. Blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie bëhet pronar i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me të qenit pronar mbi këtë pasuri”.

Në RMV me ndryshimet e Ligjit për Noteri të vitit 2016 parashihet që kontrata për shitje dhe parakontrata për shitje, me lëndë të shitjes me vlerë mbi 10.000 euro në kundërvlerë të denarit sipas kursit të mesëm të Bankës Popullore të RMV-së, detyrimisht duhet të përpilohet nga një

avokat dhe detyrimisht duhet të përmbaj vulën dhe nënshkrimin e avokatit, pavarësisht se kontrata do të vërtetohet (solemnizohet) te noteri<sup>40</sup>.

Ka raste kur për lidhjen e kontratës duhet edhe pëlqimi i personit të tretë, ky pëlqim mund të jepet para lidhjes së kontratës ose pas lidhjes së kontratës si miratim, nëse me ligj nuk kërkohet diçka tjetër. Pëlqimi apo miratimi për lidhjen e kontratës së shitjes për sendet e paluajtshme duhet të jepet në formë të shkruar, e cila mund të parashihet në kontratën për shitblerjen e sendeve të paluajtshme ose të jetë e ndarë nga kontrata.

Pëlqimi nga personi i tretë është i nevojshëm kur prona që shitet ka ndalesë për shitje nga banka, nga ndonjë person i tretë që më parë ka qenë pronar, nëse prona është blerë gjatë jetës bashkëshortore, etj.

#### 1.4 Efektet juridike të kontratës së shitjes për sendet e paluajtshme

Kontrata e lidhur rregullisht ka forcën e ligjit për palët. Ajo mund të prishet ose të ndryshohet me pëlqimin e ndërsjellë të palëve ose për shkaqe të parashikuara me ligj.

Për të shqyrtuar efektet e kontratave duhet të shqyrtohen dy çështje të rëndësishme edhe atë a) Çfarë efekti ka kontrata e detyrimit sipas natyrës së saj? Dhe b) Ndërmjet të cilëve subjekte ajo krijon efekte? Ekzistojnë qëndrime të ndryshme për efektet e kontratës së shitjes për sendet e paluajtshme, sipas grupi të parë, kontrata ka efekt juridiko – obligues, që do të thotë se për fitimin e pronësisë në mënyrë derivative është e nevojshme të ekzistojnë dy kushte. Kushti i parë është baza juridike (iustus titulus) dhe kushti i dytë mënyra e fitimit të pronësisë (modus acquirendi). Bazë juridike është shitja prandaj thuhet se me anë të kontratës nuk fitohet e drejta e pronësisë, por ajo është bazë për fitimin e pronësisë, kurse mënyra e fitimit kur lëndë është patundshmëri, mënyra e fitimit bëhet me regjistrimin në librat e tokës. Kurse për grupin e dytë kontrata ka efekt juridiko

---

<sup>40</sup> Ligji për Noteri ("G. Zyrtare e RMV-së" nr. 72 од 12.04.2016 година), neni 56 paragrafi 3.

– real, e kjo do të thotë se kontrata ka efekt translativ. Me anë të kontratës fitohet pronësia, pa marrë parasysh se lënda e kontratës nuk i është dorëzuar blerësit.

Me lidhjen e kontratës për shitjen e patundshmërive krijohen efekte të caktuara juridike midis palëve kontraktuese. Këto efekte juridike kanë të bëjnë me të drejtat dhe detyrimet e shitësit dhe blerësit, ku të drejtat e shitësit janë të ndërlidhura me detyrimet e blerësit dhe të drejtat e blerësit janë të ndërlidhura me detyrimet e shitësit.

Detyrimet e shitësit parashihen me ligj por edhe mund të lindin nga vet kontrata për të cilën janë marrë vesh. Detyrimet ligjore të shitësit janë: detyrimi i dorëzimit të sendit dhe detyrimi i dhënies së përgjegjësisë për mungesat materiale dhe juridike të sendit<sup>41</sup>.

Detyrimet dhe të drejtat e shitësit dhe blerësit rregullohen me LMD të RMV-së nga neni 455 deri në 507.

Dorëzimi i sendit është detyrë themelore e shitësit, pasi në këtë mënyrë realizohet qëllimi kryesor i kontratës së shitjes bëhet dorëzimi i objektit të kontratës<sup>42</sup>. Shitësi është i detyruar që objektin e kontratës t'ia dorëzoj blerësit në kohën dhe vendin e paraparë me kontratë. Shitësi e ka kryer obligimin e tij kur blerësit ia dorëzon dokumentin nga i cili mund të merret lënda. Nëse nuk janë marrë vesh për diçka tjetër ose nëse nga natyra e punës, shitësi është i detyruar që t'ia dorëzoj blerësit sendin në gjendje të mirë. Shitësi është përgjegjës për të metat materiale të sendit që ai e kishte në momentin e kalimit të rrezikut te blerësi, pa marrë parasysh se a ka pasur dijen për të<sup>43</sup>. Shitësi gjithashtu është përgjegjës për të metat materiale të sendit që do të paraqiten pas kalimit të rrezikut te blerësi, nëse janë pasoja të arsyeve të mëparshme. Mungesë materiale ka në këto raste<sup>44</sup>: nëse objekti nuk i ka vetitë e nevojshme për përdorim të rregullt dhe për qarkullim, nëse objekti nuk i ka vetitë për të cilën blerësi e ka blerë, që ka qenë e njohur për shitësin ose duhet të ishte e njohur për të, nëse objekti nuk i ka vetitë ose karakteristikat që kanë qenë të theksuara ose në heshtje janë kontraktuar ose të përshkruar. Shitësi është përgjegjës për të metat juridike të sendit nëse shitësi nuk e ka njoftuar blerësin që mbi objektin e shitjes ekziston ndonjë e drejtë e personit

---

<sup>41</sup> Prof.dr. Adnan Jashari, E Drejta Afariste (kontraktore), Tetovë, 2016, fq. 102.

<sup>42</sup> LMDM, neni 455.

<sup>43</sup> LMDM, neni 466.

<sup>44</sup> LMDM, neni 467.

të tretë, e cila ia zvogëlon, e përjashton ose e kufizon të drejtën e blerësit, për të cilën blerësi nuk ka qenë i njoftuar dhe nuk ka dhënë pëlqimin që të marrë objektin e ngarkuar me ndonjë kufizim<sup>45</sup>.

Të drejtat e blerësit – blerësi që në kohë dhe në mënyrë të rregullt e ka lajmëruar shitësin për mungesat ka të drejtë të<sup>46</sup> : ti kërkoj shitësit ti eliminoj të metat ose ti dorëzoj ndonjë send tjetër pa të meta, të kërkoj ulje të çmimit, dhe të deklaroj se e zgjidhë kontratën. Në secilin prej këtyre rasteve shitësi ka të drejtë të kërkoj edhe kompensim të dëmit.

Detyrimet e blerësit janë pranimi i mallit dhe pagesa e çmimit<sup>47</sup>. Blerësi është i detyruar që ta paguaj çmimin në kohë dhe vendin e përcaktuar me kontratë, nëse kjo nuk është kontraktuar atëherë bëhet në kohën dhe vendin ku bëhet dorëzimi i lëndës. Pranimi i lëndës së kontratës konsiston në kryerjen e veprimeve të caktuara që e mundësojnë dorëzimin e lëndës.

Një shembull nga [Kontrata e shitjes për sendet e paluajtshme](#) .

## 2. Detyrimet tatimore që shkaktohen nga lidhja e kontratës së shitjes së sendeve të paluajtshme

Pas një kontrate të përpiluar me kujdes nga avokati, të nënshkruar dhe vulosur nga ai, dorëzohet në zyrën e taksave lokale, për të përcaktuar tatimin e qarkullimit të patundshmëri patundshmërive . Detajet e kontratave duhet me kujdes të shikohen dhe të hartohen me qëllim për t'iu shmangur problemeve të mëvonshme, që mund të shkaktojnë dëme materiale.

I detyruari i tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive është i detyruar të paraqesë fletëparaqitje për përcaktimin e tatimit të qarkullimit të patundshmërive në afat prej 15 ditësh nga dita e krijimit të detyrimit tatimor nga neni 23 i këtij ligji, fletëparaqitja i dedikohet komunës, komunave në qytetin e Shkupit dhe qytetit të Shkupit ku gjendet prona e paluajtshme. në të cilën duhet të

---

<sup>45</sup> LMDM, neni 496.

<sup>46</sup> LMDM, neni 476.

<sup>47</sup> Prof. dr. Adnan Jashari, E Drejta Afariste (kontraktore), Tetovë, 2016, fq. 116.



shënohen të dhënat për palët kontraktuese ( emri dhe mbiemri, numri amë, vendbanimi i shitësit dhe blerësit dhe të dhëna për pronën e cila është objekt i kontratës).

Përveç fletëparaqitjes tatimore, duhet të dorëzohen kontratat e shitblerjes ( aq shembuj sa parashihet me kontratë ) të nënshkruar nga palët dhe avokati dhe e vulosur nga avokati, autorizimin nga palët nëse ata vet nuk i ndërmarin procedurat e nevojshme pran Qytetit të Shkupit, dëshmi për të drejtën e pronësis mbi patundshmërinë (fletëpronësin), çertifikatë për karakterin e tokës nga komuna kompetente, formularë për vlerësimin e pronës , nëse shitës është personi juridik duhet që të dorëzoj aktin e themelimit të personit juridik, nëse shitet banesë nga personi juridik i cili e ka ndërtuar ndërtesën ne afat prej 5 viteve nga marrja e lejes për ndërtim nga komuna përkatëse duhet të ketë faturë 5 % , lejen e ndërtimit dhe Raport i pranimit teknik

Procesverbal me elemente për vlerësimin e pronës përmban emrin dhe mbiemrin e shitësit ose dorëzuesit të lëndës, të dhëna për pronën p.sh vitin e ndërtimit të pronës, komunën ku gjendet prona, rrugën, të dhëna për atë se çka përmban prona etj., në bazë të të cilave do të bëhet vlerësimi i pronës dhe do të caktohet tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive .

Pas pranimit të fletëparaqitjes tatimore së bashku me dokumentet tjera të nevojshme për përcaktimin e tatimit të qarkullimit, nga nëpunësi shtetëror bëhet kontrolli i dokumenteve të nevojshme, vërtetohet plotfuqishmëria e kontratës dhe ligjshmëria e të njëjtës më pas lënda dorëzohet për t'iu bërë vlerësimi pronës që është objekt i kontratës, Vlerësimin e bëjnë vlerësues që janë të punësuar në Qytetin e Shkupit. Pasi të kemi vlerësimin e pronës, komuna është e obliguar që në afat jo më të gjatë se 10 ditë nga dita e pranimit të fletëparaqitjes tatimore, të përcaktoj tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive dhe të detyruarit tatimor shitësit ose blerësit varësisht se kush është përcaktuar që të paguaj tatimin me kontratë, i dërgon vendim për tatimin e përcaktuar, të cilin vendim e sjell Kryetari i Qytetit të Shkupit. Nëse komuna nuk është në gjendje të nxjer vendimin ne afatin e paraparë prej 10 ditëve nga dita e pranimit të fletëparaqitjes tatimore, është e detyruar që në afat prej 8 ditëve pas skadimit të afatit ligjor për sjelljen vendimit, ta njoftoj tatimpaguesin për arsyet pse nuk ka vendim për tatim dhe të caktoj afat shtesë për sjelljen e vendimit. Kjo zakonisht vjen në shprehje në rastet kur dokumentacioni nuk është i kompletuar dhe kërkohet nga palët diçka shtesë, p.sh kur ka të meta në kontratë, kërkohet që ato të eliminohen, mungon ndonjë dokument i nevojshëm, etj.

Pas miratimit të vendimit për tatimin e qarkullimit të patundshmërive dhe pas dorëzimit të saj, tatimpaguesi është i detyruar që në afat prej 15 ditëve ta bëjë pagesën e tatimit të përcaktuar<sup>48</sup>. Nëse nuk paguhet tatimi në afatin e paraparë me ligj do të paguhet kamat në lartësi prej 0,05% për çdo ditë vones, e nëse përsëri nuk paguhet tatimi komonat në Qytetin e Shkupit dhe Qyteti i Shkupit do ta bëjë arkëtimin e tatimit me detyrim.

Obligimi tatimor i tatimit mbi qarkullim të patundshmërive krijohet me ditën e lidhjes së kontratës për transferin e të drejtës së pronësisë të patundshmërisë<sup>49</sup>. Nëse nuk është lidhur kontratë e plotfuqishme obligimi tatimor krijohet në ditën kur blerësi është bërë pronar i patundshmërisë. Nëse bëhet transferi i të drejtës së pronësisë të objekteve ndërtimore të cilat janë në ndërtim, obligimi tatimor krijohet në ditën e dorëzimit të objektit blerësit. Nëse kontrata për qarkullim të patundshmëri patundshmërive ose vendimi i gjykatës nuk janë paraqitur ose nuk janë paraqitur në kohë, obligimi tatimor krijohet në ditën e zbulimit të qarkullimit të bërë.

Bazë e tatimit mbi qarkullim të patundshmërive është vlera e tregut të patundshmërisë në momentin e krijimit të detyrimit. Vlera e tregut përcaktohet sipas Metodologjisë për përcaktimin e vlerës së tregut të patundshmërive e përcakton Qeveria me propozim të Ministrit të Financave. Me ndryshimet e Ligjit për tatim prone në vitin 2021 shtohet një aline në neni 21, bazë për tatimin e qarkullimit merret çmimi për të cilën palët kanë rënë dakord, kjo vjen në shprehje kur çmimi i kontratës është më i lartë se vlera e tregut të patundshmëri patundshmërive në momentin e krijimit të detyrimit. P.sh nëse vlera e pronës që është objekt i kontratës me kontratë është 2 milion denarë ndërsa sipas metodologjisë vlera e pronës është 1 milion denarë, atëherë do të mrreret vlera e përcaktuar me kontratë nga palët dhe nga ajo vlerë do të paguhet 3% ose 3,5% varësisht se në cilën komunë gjendet prona.

Normat tatimore mbi qarkullimin e patundshmërive janë proporcionale dhe arrijnë nga 2% deri 4%<sup>50</sup>. Norma tatimore nuk është e njëjtë në të gjitha komonat e Qyteti të Shkupit, varësisht se në cilën prej komunave të Qytetit të Shkupit gjendet prona që tatimohet, për komunën e Çairit norma

---

<sup>48</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 34.

<sup>49</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 23.

<sup>50</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë " nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 22.

tatimore është 3 %, për komunën e Butelit 3%, komunën e Sarajit 3,5%, komunën e Karposhit 3,5%, komunën e Aerodromit 3,5%, komunën e Shuto Orizares 3%, komunën Qendër 3%, komunën e Kisella Vodës 3%, komunën Gjorçe Petrov norma tatimore 3,5%, komunën Gazi Babë norma tatimore është 3%<sup>51</sup>.

Pa dëshminë për tatimin e paguar dhe pa vendimin gjyqësor, deklarin e palëve ose me akt tjetër, nuk mund të bëhet regjistrimi i marrëveshjes për transferin e pronësisë së patundshmërisë te noteri ose te gjykata kompetente, ose regjistrimi i transferit të së drejtës për pronësi të patundshmërisë në librat e kadastrës dhe në libra tjerë publikë.

## 2.1 Pronari – shitësi si detyruar tatimor

Si detyruar tatimor mbi tatimin e qarkullimit të patundshmërive mund jenë shitësi ose blerësi që mund të jenë persona fizik dhe juridik<sup>52</sup>. Sipas Ligjit për tatim prone neni 20 paragrafi 1 “ I detyruar tatimor mbi qarkullimin e patundshmërive është personi juridik ose fizik – shitës i patundshmërisë “. Nëse shitet pjesë ideale e pronës së paluajtshme i detyruar tatimor është çdo pronar veçmas.

## 2.2 Blerësi si detyruar tatimor

I detyruar i tatimit në qarkullim të patundshmërive mund të jetë personi juridik dhe fizik, blerës i patundshmërisë, nëse në kontratën për shitblerjen e patundshmërisë është bërë marrëveshje

---

<sup>51</sup>Buletini Elektronik i Qytetit të Shkupit, 2005.

<sup>52</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë ” nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011, 53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 1.

që tatimin ta paguajë blerësi<sup>53</sup>. Dhe vetëm në këtë rast do të jetë blerësi si i detyruar tatimor. Në rast se kjo nuk është caktuar në kontrata çdoherë tatimohet shitësi.

### 3. Personi juridik që merret me ndërtimtari si shitës ( shitja e parë )

Gjatë blerjes së një banese është e rëndësishme të dihet se nga kush blihet banesa është person fizik apo juridik.

Në realizimin e qarkullimit të patundshmërive paguhet tatim mbi qarkullimin e patundshmërive nën kushtet dhe në mënyrën e paraparë në kapitujt më lartë. Mirëpo me ndryshimet e Ligjit për tatimin në pronë neni 25 pika 9 parashihet lirim nga tatimi i cili thotë “mbi qarkullimin e parë të ndërtesave strehimore dhe banesave i cili do të bëhet në periudhën deri më pesë vjet pas ndërtimit për të cilin është llogaritur vlera e shtuar”<sup>54</sup>.

Pse të blemë banesë nga investitori?

Përveç shpenzimeve të rregullta që bëhen për banesën e vjetër siç është renovimi dhe të ngjashëm, kemi edhe shpenzimet për tatimin në formën e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive . Megjithatë, ka një përjashtim mbi detyrimet tatimore për tatimin mbi shitjen e patundshmërive në bazë të ligjit që parashikon lirim nga tatimi për shitjen e parë të ndërtesave strehimore dhe banesave. Ky lloj i lirimit nga tatimi redukton realisht shumën totale që duhet paguar deri në fitimin e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme.

Për tu realizuar kjo e drejtë shitësi duhet ti ketë dokumentet e nevojshme në të kundërtën nuk do të zbatohet pika e 9 nga neni 25 I Ligjit për tatim prone.

---

<sup>53</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë ” nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 20 paragrafi 2.

<sup>54</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë ” nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, и 84/2012), neni 25 paragrafi 9.

Dokumentet që duhet ti ketë personi juridik që merret me ndërtimtari janë: fletëpronësinë jo më të vjetër se 6 muaj, ku në pjesën lartë të fletëpronësisë është baza juridike e regjistrimit, në këtë pjesë janë të shënuara baza juridike mbi të cilën ka fituar pronën dhe kur bëhet fjalë për persona juridik që merren me ndërtimtari dhe shitje duhet që të eksitojë baza juridike edhe atë leje ndërtimi nga komuna kompetente që të lirohet nga tatimi ajo nuk duhet ti ketë kaluar pesë vite nga dita e marrjes së lejes për ndërtim, pranimin teknik dhe faturën me normë tatimore preferenciale 5%.

### 3.1 Shitja e ndërtesave dhe banesave personave fizikë të cilat shfrytëzohen për qëllime të banimit

Në bazë të Ligjin për tatimin mbi vlerën e shtuar nenit 30 paragrafi 1 pika 14 nëse bëhet shitja e banesës së re gjegjësisht shitja e parë e ndërtesave të banimit dhe banesave të cilat shfrytëzohen për qëllime banimi të cilat do të kryhen në afat prej 5 viteve pas ndërtimit aplikohet një normë tatimore preferenciale prej 5%<sup>55</sup>.

Në bazë Ligjin për tatimin mbi vlerën e shtuar të nenit 23 paragrafi 1 nëse shitja e parë e ndërtesave të banimit dhe banesave të cilat shfrytëzohen për qëllime banimi të cilat do të kryhen mbas 5 viteve pas ndërtimit me ç'rast qarkullimi është liruar nga tatimi mbi vlerën e shtuar pa të drejtë për zbritjen e tatimit të mëparshëm<sup>56</sup>.

Gjithashtu duhet të kihet parasysh që gjatë shitjes së parë të ndërtesave të banimit dhe banesave të cilat shfrytëzohen për qëllime banimit dhe që do të shiten brenda 5 viteve të ndërtimit, nëse në të njëjtën kohë kur blihet banesa blihet edhe garazhi apo bodrumi, për qarkullimin e kryer zbatohet norma tatimore preferenciale prej 5%.

Kjo për shkak se bëhet fjalë për qarkullimin e përzier, në përputhje me nenin 8 paragrafi 1 të ligjit të tatimin mbi vlerën e shtuar nëse qarkullimi i patundshmërive si qarkullim bazë është plotësuar nga qarkullimi i ndonjë patundshmërie apo shërbim tjetër si qarkullim ndihmës, qarkullimi total

---

<sup>55</sup> Ligji për Vlerën e Shtuar ,neni 30 paragrafi 1 pika 14.

<sup>56</sup> Ligji për Vlerën e Shtuar , neni 23 pika 1.

do të konsiderohet si qarkullim i patundshmërive <sup>57</sup>. Nëse garazhi apo bodrumi blihen të ndarë nga banesa pra nuk blihen në momentin e njëjtë për këtë qarkullim do të zbatohet norma e përgjithshme tatimore prej 18%.

Sipas ligjit për tatim prone, për qarkullimin e pasurisë së paluajtshme, paguhet tatim mbi qarkullimin e patundshmërive. Në kuptim të këtij ligji qarkullim i patundshmërive konsiderohet bartja e të drejtës së pronësisë me kompensim ose pa kompensim, këmbimi i një patundshmërie me një tjetër si dhe mënyra tjera të fitimit të pronësisë me kompensim ose pa kompensim ndërmjet personave fizik dhe juridik. Mirëpo në pajtim me nenin 25 paragrafi 1 pika 9 të Ligjit për Tatim mbi Pronën , tatim mbi qarkullimin e patundshmërive nuk do të paguhet për qarkullimin e parë të ndërtesave strehimore dhe banesave i cili do të bëhet në periudhën deri më pesë vjet pas ndërtimit për të cilin është llogaritur vlera e shtuar. Kjo do të thotë se nëse qarkullimi i parë i ndërtesave të banimit dhe banesave të cilat shfrytëzohen për qëllime banimi të cilat do të kryhen deri në pesë vite pas ndërtimit nuk i nënshtrohen tatimit mbi qarkullimin e patundshmëripatundshmërive , dhe e kundërta nëse qarkullimi i parë i ndërtesave të banimit dhe banesave të cilat shfrytëzohen për qëllime banimi të cilat do të kryhen pas pesë viteve pas ndërtimit do ti nënshtrohen tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive .

Do të lirohet nga tatimi i qarkullimit vetëm për objektin i cili do të shfrytëzohet për banim ndërsa nëse ka tokë mbi të cilën gjendet objekti për atë pjesë që i takon do të tatimohen.

<b>Skema e kontrollit të shitjes së ndërtesave të banesave për qëllime të banimit</b>		
	<b>Shitja në afat deri në 5 vite pas ndërtimit</b>	<b>Shitja pas 5 viteve pas ndërtimit</b>
<b>TVSH</b>	<b>5%</b>	<b>I liruar (por korigjim nëse është përdorur e drejta e zbritjes së TVSH-së së hyrë gjatë ndërtimit)</b>

<sup>57</sup> Ligji për Vlerën e Shtuar , neni 8 paragrafi 1.

<b>TATIM QARKULLIMIN</b>	<b>MBI</b>	Lirohen nga tatimi mbi qarkullimin	Nuk lirohen nga tatimi mbi qarkullimin
--------------------------	------------	------------------------------------	--

### 3.2 Shitja e ndërtesave dhe banesave personave juridikë për qëllime administrative

Në rast se blerësi është person juridik dhe objekti i shitjes është apartament i ri d.m.th realizohet qarkullimi i parë i ndërtesave të banimit dhe apartamenteve dhe që i përdor ato për vete, për qëllime administrative aplikohet norma e përgjithshme tatimore prej 18% nga arsye se nuk plotësohet kushti për aplikimin e një norme tatimore preferenciale nga neni 30 paragrafi (1) pika 14 e Ligjit për tatim mbi vlerën e shtuar. Për këtë arsye për këto raste nuk do të zbatohet neni 25 pika 9 i Ligjit për tatim prone, pra tatimpaguesi nuk do të lirohet nga tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive .

### 4. Përcaktimi dhe arkëtimi i tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive në bazë të kontratës së shitjes së pronës në procedurë të veçantë

Palët kontraktuese që kanë lidhur marrëveshje për shitblerje të pronës së patundshme mund të zgjedhin procedurë të veçantë për përcaktimin e tatimit mbi qarkullim për patundshmëritë, që e organizon noteri kompetent, sipas zonës në të cilën gjendet prona e patundshme<sup>58</sup>. Për zbatimin e kësaj procedure detyruesi noterit i dorëzon raport për përcaktimin e vlerës së tregut të patundshmërisë dhe llogaritje të tatimit akontativ të qarkullimit të hartuara nga vlerësuesi i

<sup>58</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën, neni 38A

autorizuar, si dhe fletëparaqitje tatimore akontative të plotësuar<sup>59</sup>. Noteri në formë elektrike siguron aktzotërim me të dhënat për patundshmëritë në të cilën përfshihen edhe të dhënat për hipoteka dhe ngarkesa tjera, certifikatë nga gjendja rrjedhëse nëse tatimpaguesi është personi juridik dhe e organizon lidhjen e marrëveshjes së shitblerjes. Formën dhe përmbajtjen e raportit, llogaritjen dhe fletëparaqitjen tatimore akontative të plotësuar, i përcakton ministri i Financave.

Në bazë të fletëparaqitjes tatimore akontative, vlerësimit të hartuar dhe llogaritjes akontative të tatimit mbi qarkullim, tatimpaguesi kryen pagesë të tatimit mbi qarkullim për patundshmërinë në llogari të veçantë depozitore në noter, për pagesën e tatimit akontativ mbi qarkullim<sup>60</sup>. Pas pagesës, noteri kryen bartjen e shumës së arkëtuar të tatimit mbi qarkullim të patundshmërive në llogari përkatëse pagesore të njësisë kompetente të vetëqeverisjes lokale.

Noteri e solemnizon marrëveshjen për shitblerje apo e harton në formë të aktit të noterit dhe në të vë klauzolë se është paguar tatimi akontativ mbi qarkullim të patundshmërisë<sup>61</sup>. Dokumentacionin e plotë nga procedura, noteri e dorëzon te Agjencia e Kadastrës së Patundshmërive të Republikës së Maqedonisë së Veriut në formë elektronike, e cila me zbatimin e të drejtës së pronësisë së patundshmërisë në librat publikë në afat prej një ditë pune tërë dokumentacionin e dorëzon te njësia kompetente e vetëqeverisjes lokale në formë elektronike.

Në bazë të dokumentacionit të dorëzuar, njësia kompetente e vetëqeverisjes lokale kryen kontrollin për shumën e llogaritur të tatimit të paguar akontativ mbi qarkullim të patundshmërisë dhe miraton aktvendim tatimor. Nëse komuna, komuna në qytetin e Shkupit dhe qyteti i Shkupit, përcakton se vlera e tregut e patundshmërisë dhe shumës akontative e tatimit mbi qarkullim nuk janë llogaritur drejtë nga vlerësuesi i autorizuar, parashton kërkesë për revizion të vlerësimit te Komisioni për Revizion të Vlerësimit në Odën për Vlerësues<sup>62</sup>. Tatimin e përlllogaritur mbi qarkullim të patundshmërive të përcaktuar në aktvendimin tatimor të miratuar nga komunat, komunat në qytetin e Shkupit dhe qyteti i Shkupit, tatimpaguesi do ta paguajë sipas dispozitave të ligjit për tatim prone. Kundër aktvendimit tatimor të përcaktuar nga njësia kompetente e vetëqeverisjes lokale, mund të ngrihet kontest administrativ para gjykatës kompetente.

---

<sup>59</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën neni 38B.

<sup>60</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën neni 38V.

<sup>61</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën , neni 38G.

<sup>62</sup> Ligji për Tatim mbi Pronën , neni 38D.



## **DETYRIMET TATIMORE QE SHKAKTOHEN NGA LIDHJA E KONTRATËS SË KËMBIMIT TË SENDEVE TË PALUAJTSHME**

### **1. Kuptimi dhe karakteristikat e kontratës së këmbimit të sendeve të paluajtshme**

Kontrata e këmbimit është një ndër llojet më të vjetra të kontratave të këmbimit mall me mall. Fjala këmbim rrjedh nga fjala latine *Tramuta*, që do të thotë formë tregtie pa ndërmjetësimin e të hollave<sup>63</sup>. Me kontratën e këmbimit secili kontraktues obligohet që të dorëzoj objektin e kontratës së këmbimit, ashtu që të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet që këmbehen<sup>64</sup>. Këmbimi është kontratë me të cilën palët këmbejnë me njëra tjetrën sende të caktuara. Kontrata e këmbimit të sendeve të paluajtshme dallon nga kontrata e shitjes pasi kontrata e shitjes është kontratë e dyanshme me shpërblim. Pra transferimi i të drejtës së pronësisë dhe dorëzimi të sendit bëhet kundrejt pagimit të çmimit. Ndërsa tek kontrata e këmbimit kemi këmbimin e një malli me një mall tjetër<sup>65</sup>.

Kontrata e këmbimit është kontratë e dyanshme dhe reale sepse quhet e lidhur pasi të arrihet pajtimi i palëve dhe bëhet dorëzimi i sendeve duke krijuar të drejta dhe detyrime reciproke, nëse objekt është send i paluajtshëm kjo kontratë bëhet konsensuale dhe formale. Në kontratën e këmbimit bëhet këmbimi i sendeve pa pasur nevojë përdorimin e të hollave si te kontrata e shitjes, ku sendi këmbehet me të holla duke u bazuar në parimin e ekuivalencës. Te kontrata e këmbimit është karakteristike që palët njëkohësisht janë edhe shitës edhe blerës. Kontrata e këmbimit është shumë e ngjashme me kontratën e shitjes prandaj nuk ka dispozita që e rregullojnë në mënyrë eksplicite.

---

<sup>63</sup> Entela Mustafaraj, Kontrata e shkëmbimit, [https://www.academia.edu/31673890/KONTRATA\\_E\\_SHKEMBIMIT](https://www.academia.edu/31673890/KONTRATA_E_SHKEMBIMIT)

<sup>64</sup> LMDM, neni 543.

<sup>65</sup> Prof. dr. Gale Galev dhe Prof.dr. Jadranka Daboviq- Atanasovska, E Drejta Obliguese, Shkup 2012, fq. 568.

Nga kontrata e këmbimit për secilin pale kontraktuese lindin detyrime dhe të drejta si të shitësit që i fiton nga kontrata e shitjes<sup>66</sup>. Kësaj do ti shtojmë vetëm se në praktikë kemi shpesh raste kur shkëmbimi përmban një element që për nga natyra i përket kontratës së shitjes. (shembull, këmbehet send me send, ku njëra palë paguan një shumë të caktuar të hollash, i njohur në teori si pride ( shtesë ). Në thelb, kjo e fundit, nuk është gjë tjetër veçse një çmim i paguar për një pjesë të sendit të marrë në këmbim. Nëse kemi një rast të tillë kontrata e këmbimit kontrata e këmbimit nuk del në formën e saj të pastër por kombinohet me shitjen<sup>67</sup>.

Në kontratën e këmbimit funksionojnë dhe përdoren të njëjtat rregulla si në kontratën e shitjes, me përjashtim të rregullave të veçanta të këmbimit. Rregullat e përbashkëta me shitjen janë ato që lidhen me dorëzimin e sendeve, zotësinë e subjekteve, sendin, këmbimin e një sendi që i përket një tjetri, garancinë për evikcion etj. Por për arsye të karakterit të veçantë të kontratës së këmbimit janë përjashtuar rregullat që lidhen me çmimin, me anulimin për arsye të dëmit nëse bëhet pa mashtrim me të drejtë përparësie. Nuk zbatohen gjithashtu as rregullat sipas të cilave shpenzimet janë në ngarkim të blerësit sepse në këtë rast shpenzimet janë në ngarkim të të dyja palëve apo rregulli i interpretimit të paqartësive kontraktore në favor të blerësit apo kundër shitësit sepse të dyja palët janë në pozicione të njëjta.

## 2. Detyrimet tatimore që shkaktohen nga lidhja e kontratës së këmbimit të sendeve të paluajtshme

Rastet e këmbimit të pasurisë së paluajtshme që ndodhin midis individëve janë subjekt i tatimit mbi fitimin kapital të realizuar nga diferenca midis vlerave sipas çmimeve të referencës, të pronave që shkëmbehen. Regjistrimi i një pasurie që shkëmbehet me një pasuri që ndodhet në një qytet tjetër, bëhet duke marrë konfirmimin për aplikimin e pasurisë që shkëmbehet në secilin qytet,

---

<sup>66</sup> LMDM, neni 544.

<sup>67</sup> Prof. dr. Gale Galev dhe Prof.dr. Jadranka Daboviq- Atanasovska, E Drejta Obliguese, Shkup 2012, fq. 568.

si dhe duke siguruar edhe kryerjen e pagesës së tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për fitimin e realizuar nga diferenca midis vlerave të pronave që shkëmbehen.

Me lidhjen e kontratës së këmbimit lindin të drejta dhe detyrime ndaj palëve kontraktuese mirëpo përveç këtyre lindin edhe detyrime ndaj shtetit. Palët pas lidhjes së kontratës së këmbimit janë të detyruar që të paraqesë fletëparaqitje për përcaktimin e tatimit të qarkullimit të patundshmërive në afat prej 15 ditësh nga dita e krijimit të detyrimit tatimor, fletëparaqitja i dedikohet komunës, komunave në qytetin e Shkupit dhe qytetit të Shkupit ku gjendet prona e paluajtshme. në të cilën duhet të shënohen të dhënat për palët kontraktuese ( emri dhe mbiemri, numri amë, vendbanimi i palëve kontraktuese dhe të dhëna për pronat të cilat janë objekt i kontratës).

Fletëparaqitja duhet ti përmbaj kontratat e këmbimit ( aq shembuj sa parashihet me kontratë ) të nënshkruar nga palët dhe avokati dhe e vulosur nga avokati, autorizimin nga palët nëse ata vet nuk i ndërmarrin procedurat e nevojshme pran Qytetit të Shkupit, dëshmi për të drejtën e pronësisë mbi patundshmërinë (fletëpronësinë), çertifikatë për karakterin e tokës, duhet të dorëzohen aq formular për vlerësimin e pronës aq shembuj sa prona janë, nëse shitës është personi juridik duhet që të dorëzoj aktin e themelimit të personit juridik. Edhe për kontratën e këmbimit procedura është e njëjtë si për kontratën e shitblerjes së patundshmërive , edhe këtu për të miratuar vendim për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive nevojitet vlerësimi i pronës nga vlerësues që punojnë në Qytetin e Shkupit, kontrata duhet të jetë plotfuqishme pra ti përmbaj të gjitha elementet e nevojshme dhe të mos jetë në kundërshtim me ligjin. Nëse hasim se ndonjë dispozitë e kontratës është në kundërshtim me ligjet pozitive, do të thirret pala që të korrigjojë kontratën dhe ti largoj dispozitat që janë të kundërligjshme, dhe më pas të nxirret vendimi për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive .

Gjatë këmbimit të patundshmërive , tatimpagues është pjesëmarrësi në këmbim që ka dhënë vlerë më të madhe<sup>68</sup>. Kjo është fikse dhe nuk mund që palët të merren vesh se kush do ta paguaj tatimin, por edhe nëse parashihet në kontratë i detyruar tatimor është gjithmonë pjesëmarrësi në këmbim i cili jep në këmbim patundshmëri me vlerë më të madhe.

---

<sup>68</sup> Ligji për Tatimin mbi Pronën, neni 20 alineja 3.

Kemi raste kur këmbehen patundshmëri të cilat nuk gjendet në komunat që janë nën Qytetin e Shkupit po ndodhen në komuna apo qytete tjera dhe në këto raste procedura e tatimit nuk është e njëjtë.

Kur këmbehen pasuri të paluajtshme të cila ndodhen në komuna të ndryshme, nëse njëra gjendet në Qytet tjetër në atë rast duhet të bëhet vlerësimi në Qytetin e Shkupit dhe të kërkohet vlerësimi nga Qyteti tjetër ku gjendet prona, në rast se vlerësimi i qytetit tjetër është më i lartë atëherë vendimin për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive e sjellë kryetari i komunës në qytetin ku vlera është më e madhe.

p.sh. kemi kontratën e këmbimit njëra palë është pronar i pronës ( banesë) në Komunën e Çairit ndërsa pala tjetër është pronar i banesës në Ohër. Të cilët i këmbajnë pronat e tyre dhe kjo kontratë duhet të vërtetohet nga njëra komunë. Po cila do ta bëjë verifikimin e kësaj kontrate varret nga ajo se në cilin qytet është prona me vlerë më të lartë, në atë Qytet do të dorëzohet lënda që të miratohet vendimi për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive dhe do të vërtetohen kontratat e këmbimit.

Edhe te këmbimi kemi lirim nga tatimi nëse vlera që këmbehet është e njëjtë, në këtë rast nuk do të paguhet tatim pasi që nuk ka dallim në çmim. Kjo nuk është e rregulluar konkretisht me Ligjin për tatim prone, por nga neni 20 paragrafi 3 mund ta kuptojmë se gjatë këmbimit të patundshmërive i detyruar tatimor është pala i cili jep në zëvendësim pronën me vlerë më të madhe dhe në këtë rast pasi s'ka dallim nuk ka as tatim mbi qarkullimin e realizuar.

## **TË DHËNAT NË LIDHJE ME DETYRIMET TATIMORE NË QYTETIN E SHKUPIT NGA VITI 2020 E KËNDEJ**

**Qyteti i Shkupit** është një njësi administrative e veçantë në [Republikën e Maqedonisë](#) e cila përbëhet nga dhjetë komuna. Ndarja e *Qytetit të Shkupit* si njësi e veçantë e vetëqeverisjes lokale është përcaktuar në Ligjin për Qytetin e Shkupit në vitin 2004. Detyrimet tatimore në Qytetin e

Shkupit përcaktohen nga sektori për tatim prone seksioni për përcaktimin dhe pagimin e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive , tatimin mbi dhuratën dhe trashëgimin.

Vendimin për lartësinë e tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive e sjell kryetari i Qytetit të Shkupit në afat jo më të gjatë se dhjetë ditë nga dita e pranimit të fletëparaqitjes tatimore.

Të hyrat e realizuara në bazë të shkallës më të ulët tatimore për tatimin mbi pronën, tatimin mbi trashëgiminë dhe dhuratën dhe tatimin mbi qarkullim të patundshmërive, të përcaktuar me ligj, shpërndahet në përpjesëtim 50% për Qytetin e Shkupit dhe 50% për komunën përkatëse në qytetin e Shkupit<sup>69</sup>.

Rajonin e Qytetit të Shkupit, e përbëjnë rajonet e komunave Aerodrom, Butel, Gazi Babë, Gjorçe Petrov, Karposh, Kisella Vodë, Saraj, Qendër, Çair dhe Shuto Orizarë, në kufijtë e përcaktuar me Ligjin për Qytetin e Shkupit<sup>70</sup>.

Tabela 2. Organizimi i Qytetit të Shkupit

Emblema	Komuna	HASC	Sip. (km <sup>2</sup> )	Popullsia
	<a href="#">Komuna e Aeorodromit</a>	MK.AD	21,85	72 009
	<a href="#">Komuna e Butelit</a>	MK.BU	54,79	36 154
	<a href="#">Komuna e Cairit</a>	MK.CI	3,52	64 773
	<a href="#">Komuna e Gazi Babës</a>	MK.GB	110,86	72 617

<sup>69</sup> Ligji për Qytetin e Shkupit, neni 26.

<sup>70</sup> Ligji për Qytetin e Shkupit, neni 7.

Emblema	Komuna	HASC	Sip. (km <sup>2</sup> )	Popullsia
	<a href="#">Komuna e Gjoçe Petrovit</a>	MK.GP	66,93	41 634
	<a href="#">Komuna e Karposhit</a>	MK.KX	35,21	59 666
	<a href="#">Komuna e Kisella Vodës</a>	MK.VD	34,24	57 236
	<a href="#">Komuna e Sarajit</a>	MK.AJ	229,06	35 408
	<a href="#">Komuna e Shutkës</a>	MK.SO	7,48	22 017
	<a href="#">Komuna e Qendrës</a>	MK.CE	7,52	45 412

Tabela 2. Organizimi i Qytetit të Shkupit.<sup>71</sup>

Kufiri i komunës Aerodrom fillon prej urës së vijës hekurudhore në lumin Vardar (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Aerodrom, Qendër dhe Gazi Babë), dhe lëviz përgjatë Qendrës së transportit “Skopje”, nëpër vijën hekurudhore në drejtim të Velesit deri te ura e Markova Rekës, vazhdon nëpër kufirin e jashtëm të KK Lisiçe e Poshtme deri te lumi Vardar, kthen në drejtim të kundërt të rrjedhës së ujit përgjatë lumit Vardar deri në urën e vijës hekurudhore në lumin Vardar (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Aerodrom, Qendër dhe Gazi Babë)<sup>72</sup>.

<sup>71</sup>[https://mk.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4\\_%D0%A1%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D1%98%D0%B5](https://mk.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4_%D0%A1%D0%BA%D0%BE%D0%BF%D1%98%D0%B5)

<sup>72</sup> Ligji për Qytetin e Shkupit, neni 8.

Kufiri i komunës Butel fillon prej gardhit verior të Varrezave të Qytetit “Butel” (pikë takimi i tre kufijve të komunave Butel, Shuto Orizarë dhe Çuçer-Sandevë), dhe lëviz përgjatë rrugës “Brigada Maqedono-Kosovare 10” deri te vija hekurudhore Shkup Veri - Gjorçe Petrov, kthen në perëndim përgjatë vijës hekurudhore deri në rrugën lokale për në fshatin Vizbeg, kthen përgjatë rrugës për në fshatin Vizbeg, vazhdon përgjatë kufirit të jashtëm të KK Vizbeg deri te mbikalimi i hekurdhës me rrugën magjistrale Bllacë-Shkup, kthen në jug përgjatë rrugës magjistrale Bllacë-Shkup deri te udhëkryqi me rrugën e re të planifikuar me Planin e përgjithshëm urbanistik të qytetit të Shkupit, kthen në lindje përgjatë rrugës deri te udhëkryqi me rrugët “Brigada e Dytë Maqedonase” dhe “Brigada Maqedono-Kosovare”, vazhdon në lindje përgjatë rrugës “Brigada e Dytë Maqedonase” deri në udhëkryqin me bulevardin “Hristijan Todorovski – Karposh”, kthen përgjatë bulevardit “Hristijan Todorovski – Karposh”, në jug deri te Qendra për deratizim dhe duke i rënë për qark del në kufirin e Park-pyllit “Gazi Babë” (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Butel, Çair dhe Gazi Babë), lëviz përgjatë kufirit perëndimor të Park-pyllit, e pret rrugën “Ferid Bajram” dhe del në rrugën “Kroacia” deri në udhëkryqin me bulevardin “Hristijan Todorovski – Karposh”, vazhdon në veri përgjatë kufijve të jashtëm të KK Butel, KK Radishan, KK Luboten, KK Lubancë dhe përsëri lëviz përgjatë kufijve të jashtëm të KK Radishan dhe KK Butel deri te pikëtakimi i tre kufijve të komunave Butel, Shuto Orizarë dhe Çuçer-Sandevë.

Kufiri i komunës Gazi Babë fillon prej pikëtakimit të tre kufijve të komunave Butel, Gazi Babë dhe Çair, lëviz përgjatë kufirit perëndimor të Park-pyllit “Gazi Babë”, kalon nën kompleksin e Fakultetit Matematikor-Natyror deri te udhëkryqi në bulevardin “Nikolla Karev” dhe rrugën “Bellastica” (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Gazi Babë, Çair dhe Qendër), kthen përgjatë rrugës “Bellastica” deri te ura e vijës hekurudhore në lumin Vardar (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Gazi Babë, Qendër dhe Aerodrom), vazhdon përgjatë rrjedhës së lumit Vardar, dhe përgjatë kufijve të jashtëm të KK Idrizovë, KK Jurumleri, KK Trubarevë, KK Inxhikovë, KK Singjeliq, KK Stajkovc, KK Straçincë, KK Creshevë, KK Bullaçan dhe KK Rashtak, vazhdon përgjatë kufirit me komunën Butel nga paragrafi 2 i këtij neni, deri te pikëtakimi i tre kufijve të komunave Gazi Babë, Butel dhe Çair.

Kufiri i komunës Gjorçe Petrov fillon prej udhëkryqit në autostradën Shkup – Tetovë (para urës mbi lumin Vardar), dhe lëviz në drejtim të rrjedhës përgjatë lumit Vardar deri te ura e rrugës së projektuar “Ciborovski”, kthen përgjatë rrugës “Ciborovski” deri te udhëkryqi me rrugën

“Gjorçe Petrov”, kthen në lindje përgjatë rrugës “Proleterska” deri te udhëkryqi me rrugën e projektuar “Aco Shopov” dhe përgjatë saj del në lumin Lepenc, kthen në drejtim të kundërt të rrjedhës së lumit Lepenc dhe vazhdon përgjatë kufijve të jashtëm të komunave të kadastrës KK Novo Sellë, KK Vollkovë, KK Orman, KK Nikishtan, KK Graçan, KK Kuçkovë dhe KK Orizarë deri tek udhëkryqi në autostradën Shkup – Tetovë (para urës mbi lumin Vardar).

Kufiri i komunës Karposh fillon prej urës së hekurit mbi lumin Lepenc, dhe lëviz përgjatë kufirit me komunën Gjorçe Petrov, deri në lokalitetin Llaka në lumin Vardar, vazhdon përgjatë kufijve të jashtëm të komunave kadastrale KK Nerez i Epërm, KK Vodno e Epërme, përkatësisht përgjatë vijës së malit Vodno deri në lokalitetin Teferiç (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Karposh, Kisella Vodë dhe Sopsishte), kthen në veri-perëndim deri mbi Institutin për inxhinierinë e tërmeteve dhe seizmologjinë e tërmeteve – IITST (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Karposh, Kisella Vodë dhe Qendër), vazhdon përgjatë qarkores së projektuar jugore të Qytetit të Shkupit deri te rruga “550”, kthen përgjatë saj deri te udhëkryqi me rrugën “Kozle”, shkon përgjatë rrugës “Kozle” deri tek udhëkryqi me rrugën e projektuar e cila kalon ndërmjet lagjeve Kozle dhe Kapishtec dhe del në udhëkryqin e rrugëve “Ivo Lolla Ribar” dhe “e Ruzveltit”, vazhdon përgjatë rrugës “së Ruzveltit” e pret bulevardin “Aradhat Partizane” dhe rrugën “e Ilindenit”, vazhdon përgjatë rrugës së këmbësorëve ndërmjet Kopshtit zoologjik dhe pjesës së parë të Parkut të qytetit, kalon nëpër urën për këmbësorë mbi lumin Vardar kthen në drejtim të kundërt të rrjedhës së ujit përgjatë lumit Vardar, del në bulevardin “Nikolla Karev”, kthen në lindje përgjatë bulevardit “Nikolla Karev” deri në hyrjen e kazermës “Ilinden” (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Karposh, Qendër dhe Çair), vazhdon përgjatë gardhit lindor të kazermës “Ilinden” mandej përgjatë rrugës së re të planifikuar me Planin e përgjithshëm urbanistik të qytetit të Shkupit që çon deri te udhëkryqi i rrugëve “Brigada e Dytë Maqedonase” dhe “Brigada MaqedonoKosovare” deri në rrugën magjistrale Shkup-Bllacë, vazhdon përgjatë kufijve të jashtëm të KK Zllokuqan dhe KK Bardovcë deri te lumi Lepenc (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Karposh, Gjorçe Petrov dhe Çuçer Sandevë) dhe përgjatë lumit Lepenc deri te ura e vijës hekurudhore.

Kufiri i komunës Kisella Vodë fillon prej mbikalimit në vijën hekurudhore dhe rrugën “Brigada e Tretë Sulmuese Maqedonase” (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Kisella Vodë, Aerodrom dhe Qendër), dhe lëviz përgjatë trasesë së vjetër të vijës hekurudhore deri te mbikalimi në bulevardin “Koço Racin”, lëviz përgjatë rrugës “së Bihaqit”, rrugës “Cërniçe” dhe rrugës “346”



dhe del mbi Institutin për inxhinierinë e tërmeteve dhe seizmologjinë e tërmeteve - IITST, përkatësisht në pikëtakimin e tre kufijve të komunave Qendër, Karposh dhe Kisella Vodë, vazhdon përgjatë kufirit të Park-pyllit “Vodno” deri në lokalitetin Teferiç, vazhdon përgjatë kufirit të kadastrës të KK Sopishte, vazhdon përgjatë kufirit të jashtëm të KK Usje dhe KK Draçevë deri te stacioni hekurudhor Draçevë, kthen në veri-perëndim përgjatë vijës hekurudhore Shkup-Veles, si kufi me komunën Aerodrom deri te mbikalimi në rrugën “Brigada e Tretë Sulmuese Maqedonase” (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Kisella Vodë, Aerodrom dhe Qendër).

Kufiri i komunës Saraj fillon prej udhëkryqit në autostradën Shkup-Tetovë (para urës mbi lumin Vardar), dhe lëviz përgjatë kufijve të jashtëm të KK Kondovë, KK Svillare e Poshtme, KK Svillare e Epërme, KK Xeherorja Radushë, KK Dvorcë, KK Radushë, KK Kopanicë, KK Bojanë, KK Llaskarcë, KK Paniçar, KK Raovec, KK Çajlanë, KK Matkë, KK Shishevë, KK Gërçec dhe KK Krushopek deri te lumi Vardar (lokaliteti Llaka) dhe në drejtim të kundërt të rrjedhës së lumit Vardar deri tek udhëkryqi në autostradën Shkup-Tetovë (para urës mbi lumin Vardar). Kufiri i komunës Qendër fillon prej udhëkryqit të rrugës “Ivo Lolla Ribar” me rrugën “e Ruzveltit”, dhe lëviz përgjatë kufirit me komunën Karposh deri te bulevardi “Nikolla Karev” dhe përgjatë tij në lindje deri te udhëkryqi me rrugën “Sllavej Pllanina”, vazhdon përgjatë rrugës “Sllavej Pllanina” del në rrugën “Samovilla”, kthen para kompleksit memorial “Shën Spas” përgjatë rrugës “Llazar Tanev”, vazhdon përgjatë rrugës “Pogradec” deri te mbikalimi në bulevardin “Goce Dellçev”, kthen majtas përgjatë bulevardit “Goce Dellçev” deri tek udhëkryqi me bulevardin “Kërste Misirkov”, kthen në veri përgjatë bulevardit “Kërste Misirkov” deri në hyrjen e Univerzitetit “Shën Cirili dhe Metodi”, vazhdon përgjatë gardhit verior të Univerzitetit “Shën Cirili dhe Metodi” deri te bulevardi “Nikolla Karev”, kthen në lindje përgjatë bulevardit “Nikolla Karev” deri te udhëkryqi me rrugën “Bellastica”, kthen në jug përgjatë rrugës “Bellastica” dhe del në lumin Vardar në pikëtakimin e tre kufijve të komunave Qendër, Gazi Babë dhe Aerodrom, dhe përgjatë kufirit me komunat Aerodrom dhe Kisella Vodë deri tek udhëkryqi i rrugëve “Ivo Lolla Ribar” dhe “e Ruzveltit”.

Kufiri i komunës Çair fillon prej bulevardit “Nikolla Karev” te hyrja e kazermës “Ilinden” dhe lëviz përgjatë kufirit me komunën Qendër deri te udhëkryqi në bulevardin “Nikolla Karev” dhe rrugën “Bellastica” (pikëtakimi i tre kufijve të komunave Çair, Qendër dhe Gazi Babë), vazhdon përgjatë kufirit me komunën Gazi Babë deri te Qendra për deratizim (pikëtakimi i tre

kufijve të komunave Çair, Gazi Babë dhe Butel), vazhdon përgjatë kufirit me komunën Butel deri te pikëtakimi i tre kufijve të komunave Çair, Butel dhe Karposh, vazhdon përgjatë gardhit lindor të kazermës “Ilinden” deri tek udhëkryqi para hyrjes së kazermës “Ilinden”.

Kufiri i komunës Shuto Orizarë fillon prej pikëtakimit të tre kufijve të komunave Butel, Shuto Orizarë dhe Çuçer Sandevë dhe lëviz përgjatë kufirit me komunën Butel deri në rrugën lokale për në fshatin Vizbeg, kthen përgjatë rrugës lokale për në fshatin Vizbeg, vazhdon përgjatë kufirit të jashtëm të KK Orizarë e Epërme deri te pikëtakimi i tre kufijve të komunave Butel, Shuto Orizarë dhe Çuçer Sandevë.

## Analiza e detyrimeve tatimore në Qytetin e Shkupit nga viti 2020 e këndej

Në Qytetin e Shkupit përcaktohet dhe paguhet tatimi mbi pronën, tatimi mbi trashëgimin dhe dhuratën dhe tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive .

Prona si objekt i nënshtrohet tatimit në bazë të : shprehja e vlerës së tij në statikë, në rast kalimi te një person tjetër me ose pa kompensim, pasuria në dinamikë, rritja e vlerës së tij, por vetëm në kushtet e blerjes reale të vlerës së rritur, kur shiten të ashtuquajturat mallra kapitale<sup>73</sup>. Sipas rregullës, të ardhurat nga tatimet në pronë janë të ardhura të njëjësive të vetëqeverisjes lokale, në territorin e të cilave ndodhet pronat dhe hyjnë në buxhetet vendore.

Me datë 01.02.2022 u realizua një intervistë në Qytetin e Shkupit me udhëheqësen e seksionit për tatimin mbi qarkullimin, trashëgimin dhe dhuratën, nga i cili morëm informata që do të prezantohen më poshtë. Udhëheqësja e seksionit për tatimin mbi qarkullimin, trashëgimin dhe dhuratën tregoi se : *“Në Qytetin e Shkupit çdo ditë pranohen mbi 100 lëndë që kanë të bëjnë me tatimet mbi qarkullimin, dhuratën dhe trashëgiminë.*

*Tatim mbi dhuratën dhe trashëgimin paguhet për pronë të patundshme dhe të drejtën e frutshfrytëzimit dhe shfrytëzimit të pronës së patundshme, të cilat trashëgimtarët përkatësisht*

---

<sup>73</sup>Dr. Vesna Pendovska, Dr. Aleksandra Maksimovska dhe Dr. Kiki Mangova Panjoviq, E Drejta Financiare, Kumanovë 2010, fq. 335.

pranuesit e dhuratave i trashëgojnë, përkatësisht marrin në bazë të Ligjit për trashëgimi, përkatësisht marrëveshjes për dhuratë. Ndërsa detyrimet tatimor lidhur trashëgiminë krijohet në momentin e plotfuqishmërisë së vendimit për trashëgimi. Detyrimet tatimor lidhur me dhuratën krijohet me ditën e lidhjes së marrëveshjes për dhuratë.

Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive paguhet kur realizohet qarkullimi i patundshmërive . Si qarkullim i patundshmërive s konsiderohet bartja me kompensim dhe pa kompensim e të drejtës së pronësisë, si dhe mënyra tjetër e fitimit të patundshmërive me kompensim dhe pa kompensim ndërmjet personave juridikë dhe fizike. Ndërsa detyrimi tatimor i tatimit mbi qarkullim të patundshmërive krijohet me ditën e lidhjes së marrëveshjes për transferin e të drejtës së pronësisë të patundshmërive, përkatësisht zëvendësimit të patundshmërive.

Nga viti 2020 deri në 01.02.2022 nga evidence e Qytetit të Shkupit janë regjistruar se janë pranuar gjithsej 34151 lëndë, prej të cilave 14301 kanë të bëjnë me tatimin mbi dhuratën dhe trashëgimin, ndërsa 19850 kanë të bëjnë me tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive . Pra 30% më shumë janë realizuar shitje dhe këmbim në krahasim me dhurimin e pronës apo trashëgimisë.

Në mënyrë më të detajuar është bërë analiza e detyrimeve tatimore që krijohen gjatë qarkullimit të patundshmërive në Qytetin e Shkupit në periudhën 2020- 2022, e cila rishikohet për çdo vit veçmas.

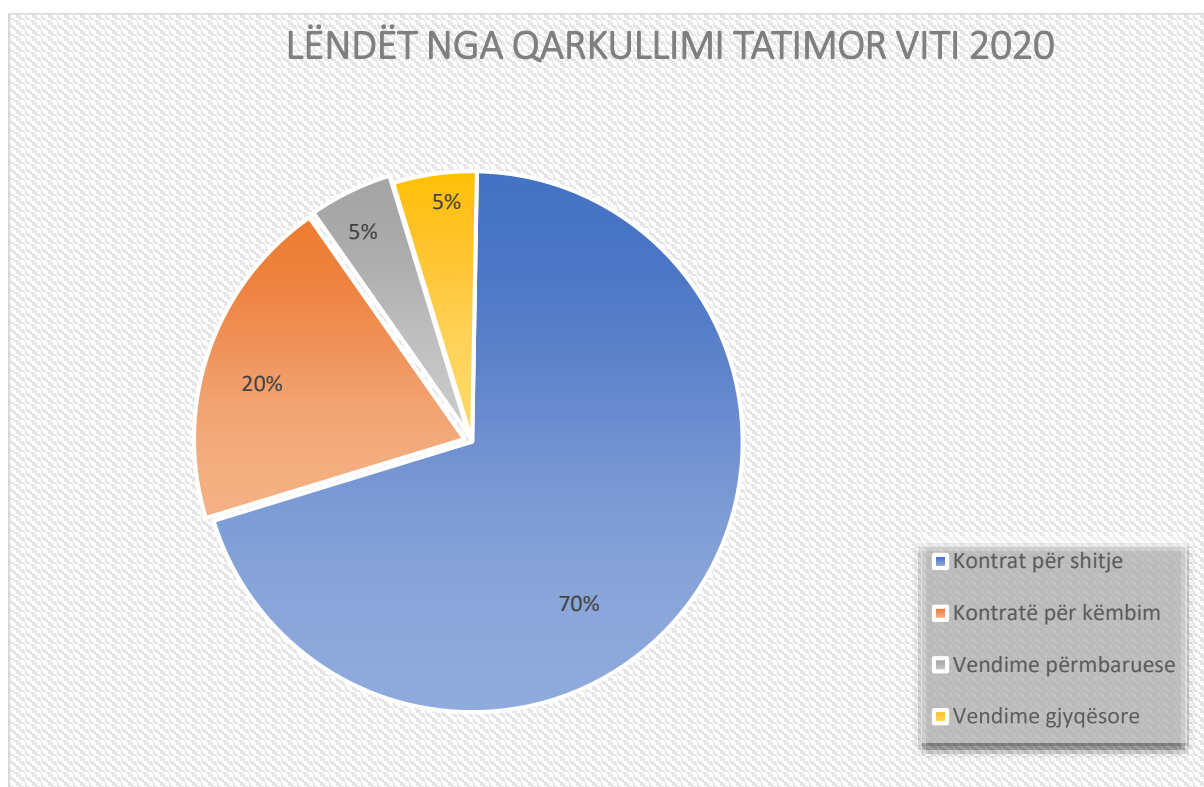
Në administratën e Qytetit të Shkupit për vitin 2020 janë pranuar gjithsej 7671 lëndë që kanë të bëjnë me detyrimet tatimore që dalin nga qarkullimi të patundshmërive . Në tabelën në vazhdim janë aktet nga të cilat lind qarkullimi i patundshmërive për vitin 2020 të cilat janë pranuar në sistemin e Qytetit të Shkupit”.

Tabela numër 2. Lëndë nga tatimi i qarkullimit për vitin 2020

<b>AKTET JURIDIKE</b>	<b>TË PRANUARA NË QYTETIN E SHKUPIT</b>
<b>KONTRATA E SHITJES</b>	5.369
<b>KONTRATA E KËMBIMIT</b>	1.534

<b>VENDIME GJYQËSORE</b>	384
<b>VENDIME PËRMBARUESE</b>	384
<b>GJITHËSEJ</b>	7.671

Në grafikon është paraqitur me përqindje lëndët nga tatimi i qarkullimit të patundshmërive për vitin 2020:



*Grafikoni 1*

Nga grafikoni mund të konstatohet se gjatë viti 2020 në komunat në Qytetin e Shkupit ka pasur më shumë shitje me 70% kurse më pak ka pasur vendime gjyqësore dhe përmbarese me të cilat është njohur e drejta e pronësisë e që bie në grupin e tatimit mbi qarkullimin me 5%.

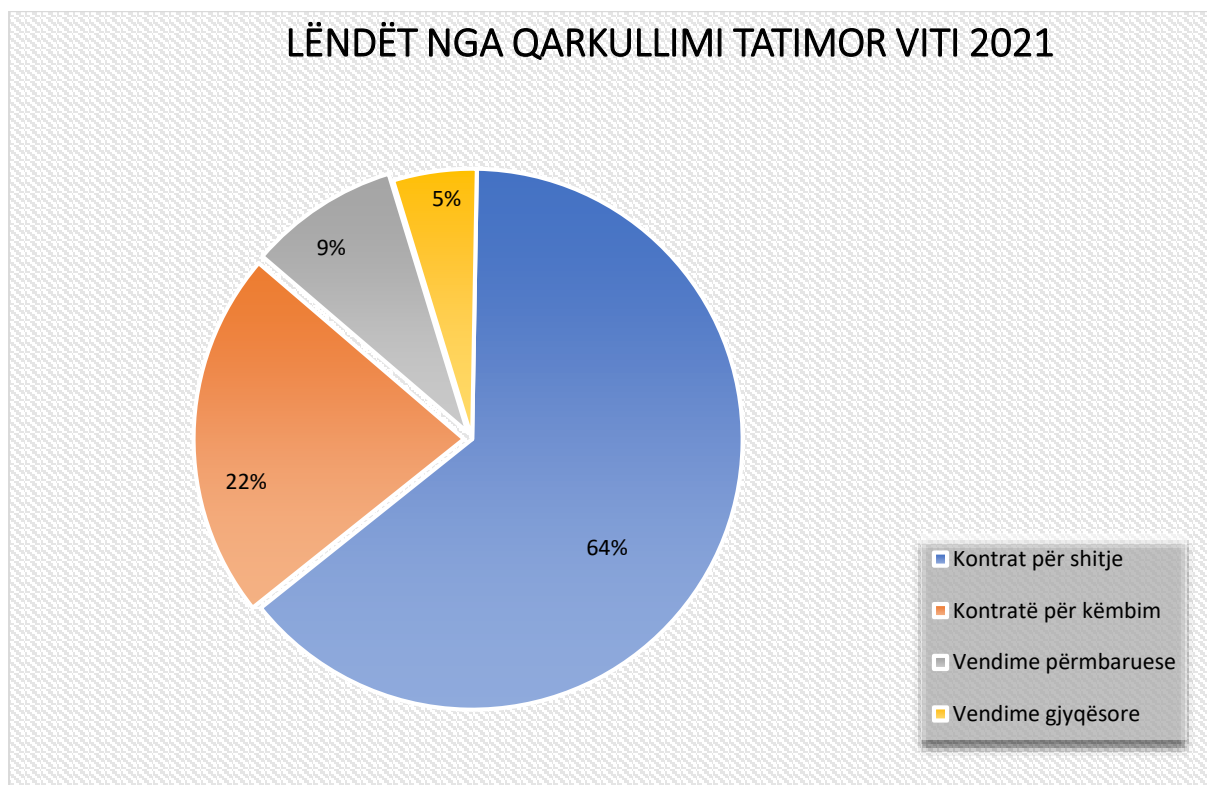
Për vitin 2021 lëndët nga tatimi mbi qarkullimin janë paraqitur në vijim në tabelën numër 4.

Tabela 3. Lëndë nga tatimi i qarkullimit për vitin 2021

**AKTET JURIDIKE****TË PRANUARA NË QYTETIN E SHKUPIT**

<b>KONTRATA E SHITJES</b>	6.320
<b>KONTRATA E KËMBIMIT</b>	2.174
<b>VENDIME GJYQËSORE</b>	493
<b>VENDIME PËRMBARUESE</b>	889
<b>GJITHSEJ</b>	9.876

Në grafikon është paraqitur me përqindje lëndët nga tatimi i qarkullimit të patundshmërive për vitin 2021:



*Grafikoni 2*

Sipas të dhënave të paraqitura për vitin 2021 64% ka pasur shitje 22 % këmbim 9% vendime gjyqësore dhe 5 % vendime përmbaruese. Për dallim nga viti 2020 shohim se në vitin 2020 ka pasur 70% shitje për dallim që në vitin2021 ka vetëm 64% numri i shitjeve është ulur mirëpo kemi

rritje të këmbimit të pronave nga 20% në 22% për vitin 2021. Në përgjithësi ka pasur rritje të detyrimeve tatimore nga viti 2020 deri në vitin 2021 edhe atë për 28%.

Nga të dhënat që i kemi siguruar nga Qyteti i Shkupit për këtë viti (2022) që vetëm për një muaj kanë arritur 660 lëndë që kanë të bëjnë me tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive . Që për vitet e kaluara ka qenë dukshëm një numër më i ulët i fletëparaqitjeve. Kjo tregon që ky vit ka më shumë shitje (këmbim) në krahasim me vitet e kaluara, e cila rritje është paraqitur më poshtë në diagramin numër 3.

Për vitin 2020 nga 0.01.2020 deri 01.02.2020 kanë arritur 136 fletëparaqitje.

Për vitin 2021 nga 01.01.2021.deri 01.02.2021 kanë arritur132 fletëparaqitje.

Për vitin 2022 nga 01.01.2022 deri 01.02.2022 kanë arritur 660 fletëparaqitje për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive .

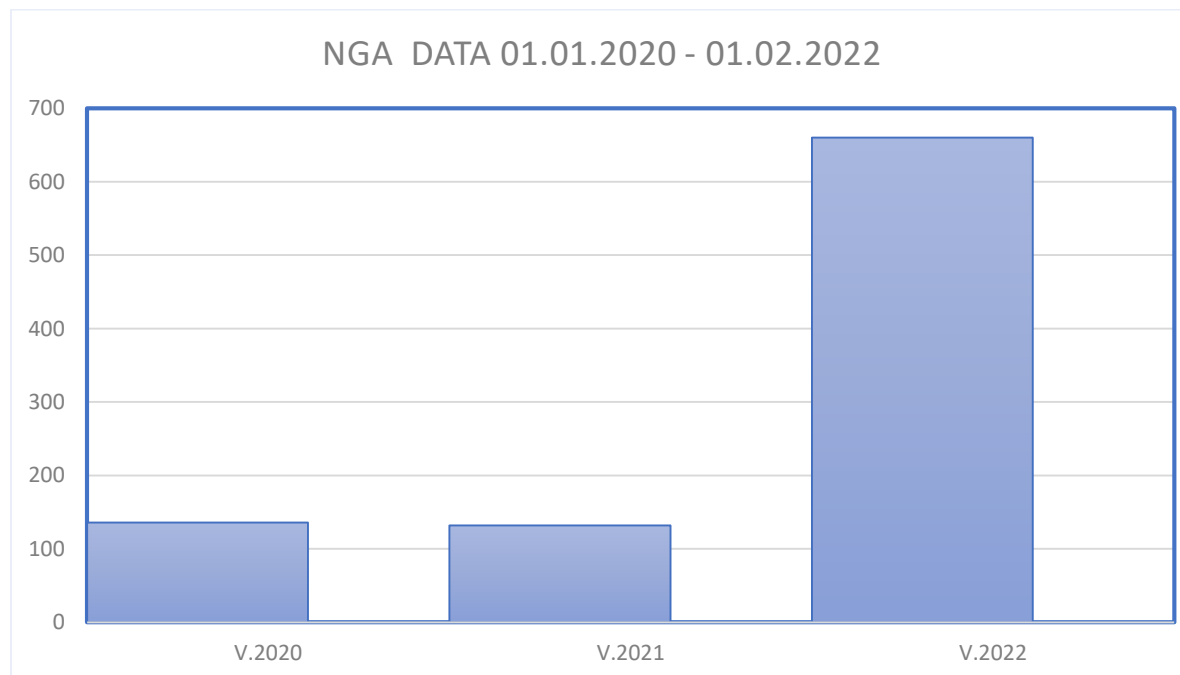


Tabela numër 4. Fletëparaqitjet për tatimin mbi qarkullimin nga viti 2020-2022

Llojet e tatimeve dhe të hyrat e realizuara të Qytetit të Shkupit për periudhën 01.01.2017 – 31.12.2021

Komuna	Lloji i të hyrave	2017	2018	2019	2020	2021	GJITHËSEJ
Qendër	Tatim prone	66,900,202	71,507,663	74,013,082	70,698,222	70,717,142	353,836,311
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	80,608,229	109,267,029	109,120,443	104,196,341	103,248,108	506,440,150
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	4,505,154	4,450,987	7,407,568	7,913,308	9,062,908	33,339,925
Aerodrom	Tatim prone	38,185,150	43,074,710	45,279,499	41,782,581	44,352,985	212,674,925
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	46,497,173	44,728,011	48,436,015	48,041,806	65,598,895	253,301,900
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	2,543,132	3,064,124	3,431,474	3,718,102	4,278,350	17,035,182
Kisella Vodë	Tatim prone	35,023,799	42,350,872	45,580,804	37,065,031	39,782,725	199,803,231
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	35,742,095	44,020,888	44,903,851	46,519,516	53,289,468	224,475,818

	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	2,620,380	3,312,418	3,770,396	4,963,294	5,556,080	20,222,568
Karposh	Tatim prone	57,070,536	63,884,143	65,936,280	60,164.134	64,560,179	251,511,302
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	76,924,078	62,178,186	73,150,261	81,475,792	111,002,379	404,730,696
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	4,263,474	6,104,212	6,778,103	8,860,736	11,453,425	37,459,950



Komuna	Lloji i të hyrave	2017	2018	2019	2020	2021	GJITHËSEJ
Gjorçe Petrov	Tatim prone	15,162,605	17,841,225	18,524,219	16,450,931	20,113,231	88,092,211
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmëriapatundshmërive	10,096,245	15,860,652	14,003,450	17,616,454	27,777,338	85,354,139
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	1,604,818	2,404,239	2,506,041	2,609,333	3,947,213	13,071,644
Saraj	Tatim prone	2,616,234	4,347,881	6,773,334	4,778,739	5,609,480	24,125,668
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	4,648,566	8,945,151	4,510,367	5,316,756	8,090,562	31,511,402
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	711,504	553,430	1,310,520	1,406,145	2,312,469	6,294,068
Çair	Tatim prone	13,462,974	15,974,911	20,630,255	15,406,021	17,906,792	83,380,953
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	22,703,531	31,829,031	31,880,401	24,026,467	41,899,838	152,339,268
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	1,824,693	2,840,927	3,038,081	3,916,359	7,971,737	19,591,797
Butel	Tatim prone	15,020,449	17,442,683	18,998,092	16,602,298	17,441,134	85,504,656
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	18,635,804	22,470,429	21,698,586	23,521,464	31,694,303	118,020,586
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	1,539,736	2,885,252	4,311,052	2,467,104	5,835,376	17,038,520
Shuto Orizarë	Tatim prone	3,145,826	3,243,661	4,000,829	3,487,026	3,327,878	17,205,220
	Tatim mbi qarkullimin e patundshmëriapatundshmërive	3,226,132	2,811,082	6,434,081	3,331,144	5,632,185	21,434,624
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	888,937	387,372	1,087,286	810,315	2,462,748	5,636,658
	Tatim prone	36,464,689	38,835,422	39,021,405	36,261,206	40,705,781	191,288,503

Gazi Babë	Tatim mbi qarkullimin e patundshmërive	57,865,619	44,167,403	24,402,803	25,300,083	68,512,721	220,248,629
	T. mbi dhuratën dhe trashëgimin	2,170,874	2,449,452	3,351,084	3,192,848	5,132,186	16,296,444

Tabela numër 5. Të hyrat që ndahen për Qytetin e Shkupit

Burimi : Sektori i financave pranë Qytetit të Shkupit.

Në tabelën numër 5 janë paraqitur të hyrat që janë realizuar nga tatimi mbi pronën, tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive dhe tatimi mbi dhuratën dhe trashëgiminë, të cilat të dhëna janë marrë nga sektori për financa pranë Qytetit të Shkupit. Këtu janë të paraqitura vetëm të hyrat që i takojnë dhe hynë në buxhetin e Qytetit të Shkupit. Nga të dhënat në tabelë mund të shihet se tatimi mbi qarkullimin është njëri ndër tatimet që për një vit paguhet më shumë në krahasim me tatimet tjera të pronës, mandej është tatimi mbi pronën dhe tatimi mbi dhuratën dhe trashëgiminë. Nga viti 2017 deri në vitin 2021 shihet nga tabela më lartë se secili lloj i tatimit ka përjetuar rritje të tatimit nga 22 % deri 50 % varësisht prej komunave. Nga të dhënat e paraqitura mund të shihet se rritje më të mëdha të të ardhurave realizohen nga komuna Qendër nga tatimi mbi qarkullimin me 506,440,150 denarë mandej komuna Karposhit me 404,730,696 denarë ndërsa më pak nga komuna e Shuto Orizarit me 21,434,624 denarë. Mund të shihet se edhe tatimi mbi pronën kemi të hyra më shumë nga komuna Qendër me 353,836,311 denarë dhe Karposh 251,511,302 denarë ndërsa më pak kemi nga komuna e Shuto Orizares 17,205,220 denarë dhe komuna e Sarajit 24,125,668 denarë. Për tatimin mbi dhuratën dhe trashëgimin është gati e njëjtë në të gjitha komunat përveç komunës Qendër dhe Karposh që realizojnë të ardhura më të larta në krahasim me komunat tjera në Qytetin e Shkupit. Kjo dinamikë është treguar me ndihmën e diagramit me vija (shih figurën 1).

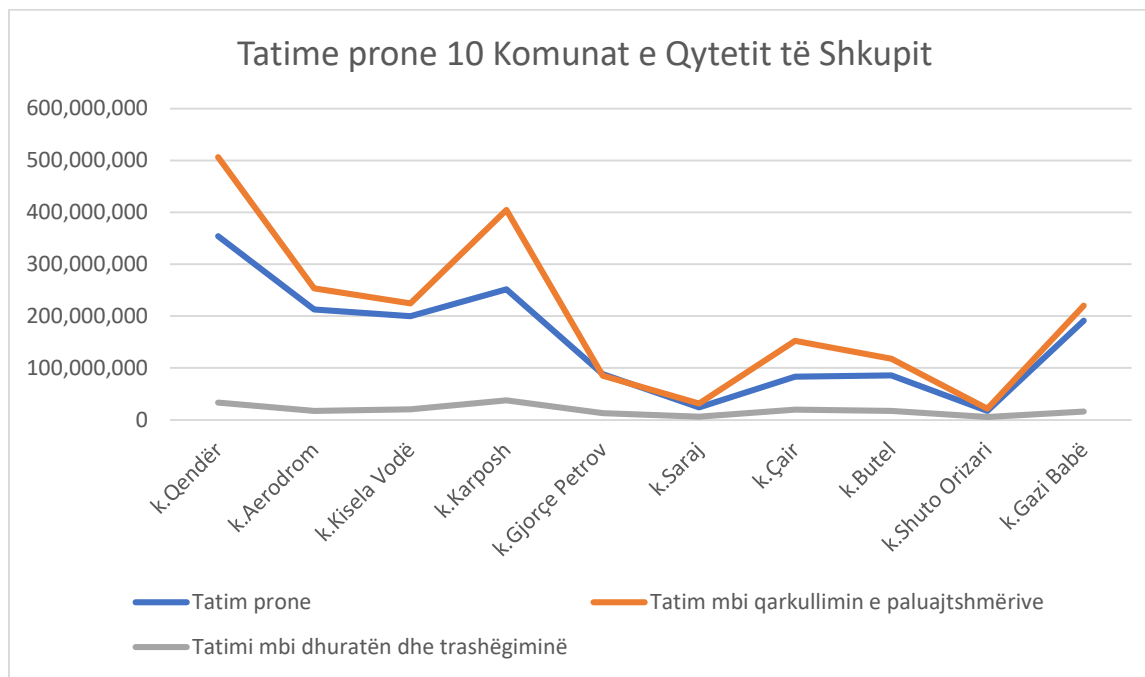
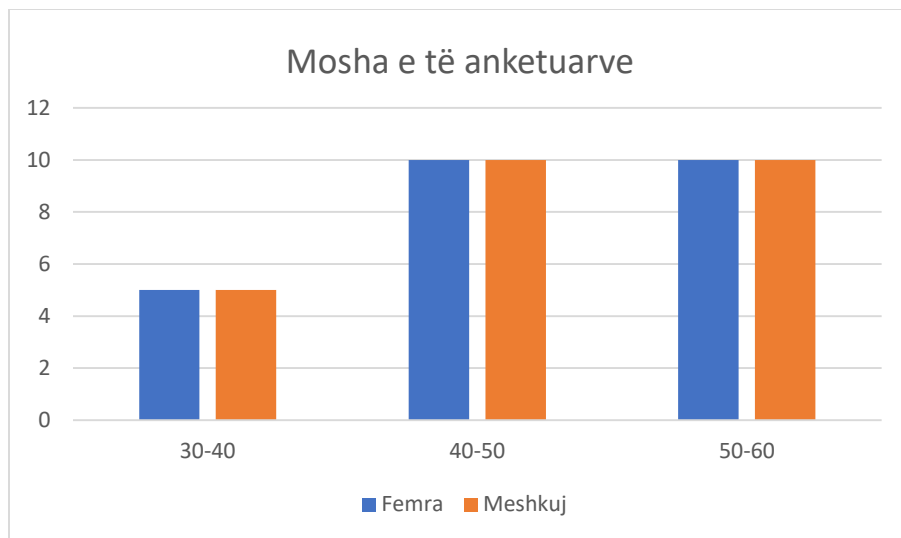


Figura numër 1. Llojet e tatimeve dhe komunat në Qytetin e Shkupit

Gjatë përgatitjes së tezës së magistraturës u realizua edhe një anketë me qytetarët në komunat e Qytetit të Shkupit edhe atë me 50 qytetarë nga 5 qytetar në 10 komunat e Qytetit të Shkupit, në lidhje me përvojat dhe qëndrimet e tyre për tatimet në Qytetin e Shkupit. Anketa u zhvillua në komunat e Qytetit të Shkupit në terren me datë 20, 21 dhe 22 dhjetor të vitit 2021. Të anketuar ishin meshkuj dhe femra të moshës mbi 30 vjet. Nga 50 të anketuar 40 ( 90% ) prej tyre ishin tatimpagues të njëjës nga llojet e tatimeve mbi pronën në dy vitet e fundit (2020- 2021 ). Grafikoni më poshtë përshkruan strukturën e të anketuarve.



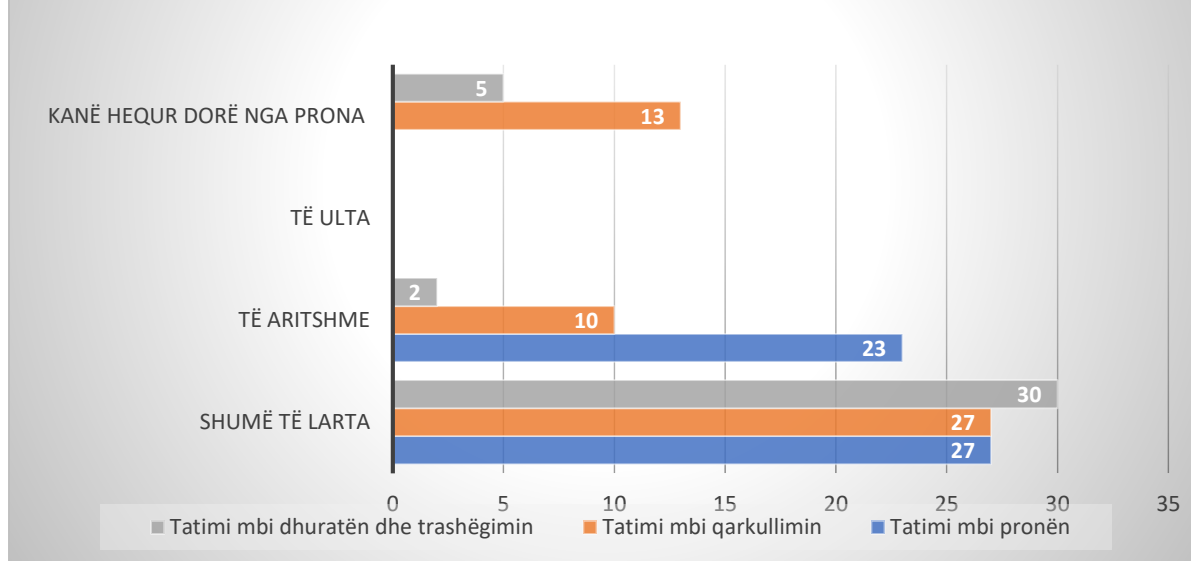
*Grafikoni numër 3.*

Prej të anketuarve 20% (10) të të anketuarve ishin njëkohësisht tatimpagues të tatimit mbi pronën dhe tatimit mbi qarkullimin patundshmërive , 60% (30) ishin tatimpagues të tatimit mbi pronën, 16% (8) të anketuar ishin tatimpagues të tatimit mbi qarkullimin e patundshmërive dhe 4% (2) tatimpagues të tatimit mbi dhuratën dhe trashëgiminë.

Kjo analizë trajton fushat: aktivitetet tatimore, çmimet, vlerësimi i vlerës së tregut, problemet dhe procedurat e ankesave dhe kërkesave.

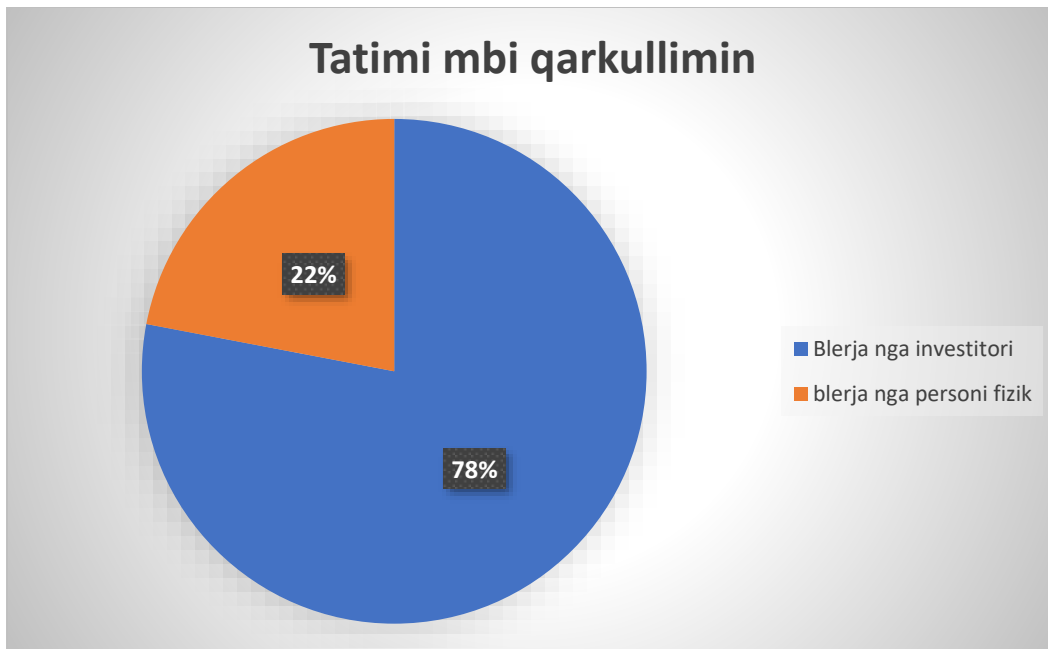
Për pyetjen se a paguajnë ndonjë lloj të tatimit mbi pronën dhe a janë të arritshme çmimet që caktohen nga Qyteti i Shkupit a bëhet vlerësimi i pronës në mënyrë të drejtë. 50 të anketuarit ishin tatimpagues të sëpaku njërit lloj të tatimit mbi pronën, 5 të anketuar kanë hequr dorë prej pronës vetëm për arsye të tatimi të lartë që u është caktuar nga Qyteti i Shkupit, 13 prej tyre kanë hequr dorë nga kontrata e shitblerjes për shkak të tatimit të lartë të qarkullimit, 2 të anketuar që kishin qenë tatimpagues të tatimit mbi dhuratën dhe trashëgimin ishin të kënaqur me tatimin, 10 të anketuar që kanë paguar tatim mbi qarkullimin kishin qenë të kënaqur me vlerësimin që e kanë marrë nga Qyteti i Shkupit, dhe 23 të anketuar ishin tatimpagues të tatimit të pronës dhe ishin të kënaqur me vlerësimin dhe çmimin që e paguajnë. 30 të anketuar që ishin tatimpagues të tatimit mbi dhuratën mendonin se paguajnë shumë shumë të lartë të tatimit, 27 prej të cilëve ishin tatimpagues të tatimit mbi qarkullimin dhe tatimpagues të tatimit mbi pronën mendonin se janë shuma të larta.(shihni grafikonin me numër 4).

## A paguajnë ndonjë lloj të tatimit të pronës dhe a janë të arritshme çmimet



Grafikoni numër 4.

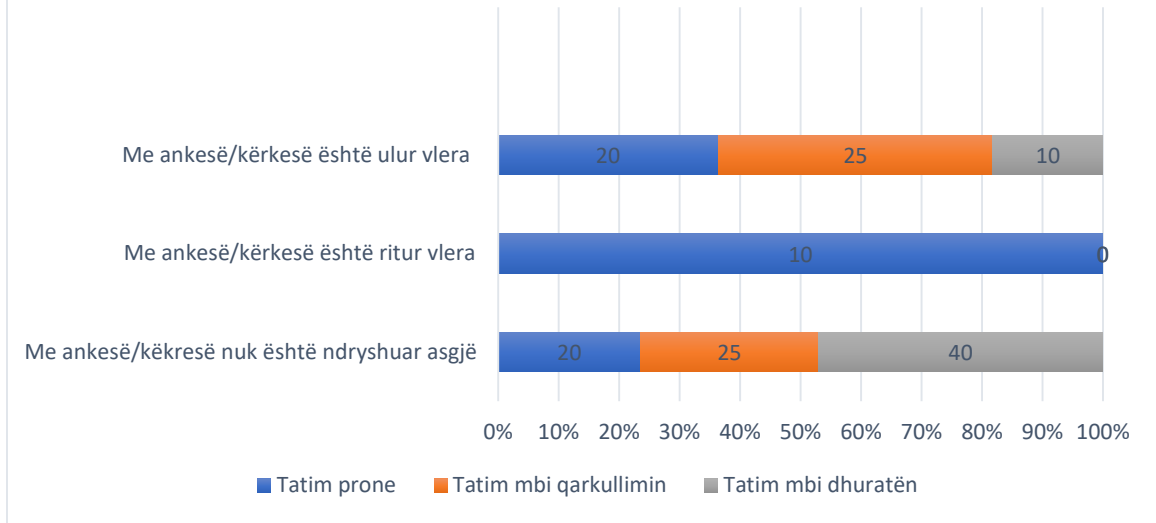
Për pyetjen se tatimet e veçanërisht tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive se a është më mirë të blihet pronë nga investitori apo nga ndonjë person fizik. Përgjigjet e 39 të anketuarve ishin se mëmirë të blihet nga një investitor për të cilat ka shumë arsye, e para ishte se nëse blihet nga një investitor deri në 5 vjet nga ndërtimi nuk do të paguhet tatim mbi qarkullimin dhe kjo është një lirim nga nje shumë jo e vogël e mjeteve monetare, banesa është e re dhe nuk duhet investim i madh për të, etj. 11 prej të anketuarve ishin kundër blerjes nga investitori për shkak se çmimet e banesave ishin të shtrenjta, kualiteti i banesave nuk ishte i njëjtë me të vjetrat, etj. Në grafikoni numër 9 mund të shihet me përqindje përgjigjet e të anketuarve.



*Grafikoni numër 5.*

Për pyetjen rreth procedurave të kërkesave dhe ankesave për vendimet që nxirren nga Qyteti i Shkupit 40 e të anketuarve thanë që nuk e kanë provuar të dorëzojnë kërkesë apo ankesë në Gjykatën Administrative ndërsa 5 prej tyre edhe pse kanë dorëzuar kërkesë nuk ka ndryshuar asgjë, ndërsa 5 të tjerë kërkesa e tyre është pranuar dhe është ndryshuar vendimi i Qytetit të Shkupit në favor të tatimpaguesit. Në grafikonin më poshtë janë treguar për të tre llojet e tatimeve të pronës (shih grafikonin me numër 6).

## Ankesa/kërkresa



*Grafikoni numër 6.*

# KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

## Konkluzionet

Me këtë hulumtim janë prekur dy të drejta që kanë marrëdhënie ndërmjet tyre edhe atë e drejta fiskale dhe e drejta civile. Të dy të drejtat rregullojnë fenomene relativisht të ngjashme siç është rasti me marrëdhëniet juridike, përdorimi i shprehjeve të ngjashme siç janë p.sh kontratë, shitje, këmbim, etj. Kështu me rastin e shitjes ose këmbimit të patundshmërive paguhet tatim i caktuar. Pra anën kontraktuese të këtyre marrëdhënieve e studion e drejta civile anën fiskale e drejta fiskale.

Administrata tatimore e Qytetit të Shkupit, duke përfshirë përlogaritjen dhe mbledhjen e tatimeve është në kompetencë të vetëqeverisjes lokale për të gjithë qytetarët që jetojnë në territorin e atyre komunave. Kontrata e shitjes dhe kontrata e këmbimit janë një ndër aktet me të rëndësishme sepse me lidhjen e tyre fitohet e drejta e pronësisë mirëpo edhe për shtetin krijohen të ardhura të cilën e realizohen nëpërmjet tatimit. Tatimi paguhet gjatë transferimit të pronës nga shitësi te blerësi. Si qarkullim i patundshmërive konsiderohet bartja e të drejtës së pronësisë me kompensim ose pa kompensim, si dhe mënyra tjera të fitimit të pronësisë me kompensim ose pa kompensim ndërmjet personave fizik dhe juridik. I detyruar tatimor mbi tatimin e qarkullimit të patundshmërive është shitësi i pronës i cili mundë jetë personi fizik ose juridik. Mirëpo me përjashtim nga kjo rregull, i detyruar tatimor gjatë qarkullimit të patundshmërive mund të jetë blerësi i patundshmërive, nëse kjo parashihet me kontratën për shitblerje. Gjatë këmbimit të patundshmërive i detyruar tatimor është personi fizik ose juridik i cili jep në këmbim patundshmërinë me vlerë më të madhe. Detyrimi tatimor i tatimit mbi qarkullim të patundshmërive krijohet me ditën e lidhjes së kontratës për shitblerje të patundshmërive, përkatësisht këmbimit të patundshmërive. Bazë e tatimit gjatë qarkullimit të patundshmërive është vlera e tregut të patundshmërive në momentin e krijimit të detyrimit. Vlera e tregut të patundshmërive përcaktohet sipas Metodologjisë për vlerësimin e vlerës së tregut të pronës së patundshmërive. Normat e tatimit mbi qarkullim të patundshmërive janë proporcionale dhe paraqesin 3% dhe 3.5%.



Të cilat i përcakton këshilli i komunave në Qytetin e Shkupit dhe këshilli i Qytetit të Shkupit në pajtim me ligjin për Qytetin e Shkupit.

Me ndryshimet e bëra në vitin 2021 në Ligjin për tatim prone në neni 21 shtohet pika 2 e cila thotë si përjashtim nga pika 1 i këtij ligji, në raste se çmimi i arritur në aktin për kalimin e së drejtës së pronësisë është më i lartë se vlera e tregut, bazë tatimore është çmimi i arritur në aktin e kalimit të pronësisë. Kjo për arsye se ka raste ku çmimet e kontraktuara janë shumë më të larta se vlera e objektit që shitet, palët e caktojnë një çmim të tillë për shumë arsye, e cila mund të jetë në favor të njëres palë por jo edhe në favor të palës tjetër kontraktuese, kjo situatë mund të krijohet për shumë arsye e njëra nga ato mund të jetë edhe larja e parave, sipas pikës 2 të neni 21 të Ligjit për tatim prone mundësohet që të merret çmimi i kontratës si bazë tatimore dhe në këtë rast tatimi mbi qarkullimin do të jetë shumë më i lartë, e cila është në disfavor të palëve. Këtë pikë mund ta quajmë edhe si kërcënim për tatim të lartë të qarkullimit. Për këtë arsye për të mos ardhur deri në këtë situatë palët do të vendosin çmimin real të objektit i cili është lëndë e shitjes. Dhe me këtë do të ndihmohet që të ulet vepra penale siç është larja e parave. Por edhe tatimi të jetë në favor të tyre.

Në hulumtimin që i referohet detyrimeve tatimore gjatë qarkullimit të patundshmërive në RMV me theks të veçantë në Qytetin e Shkupit nga viti 2020 e këndej, është bërë analiza e detyrimeve tatimore në Qytetin e Shkupit duke marrë informata nga udhëheqës të sektorit për tatim prone dhe taksa komunale pran Qytetit të Shkupit, të hyrat që realizohen nga tatimet që mblidhen në Qytetin e Shkupit. Të cilat në mënyrë tabelore janë paraqitur në tabelën numër 2, 3, 4 dhe 5 dhe me grafikone të paraqitura me numër 1, 2, 3, 4, 5 dhe 6. Për të përfunduar hulumtimin u realizua edhe një anketë me qytetarët në komunat e Qytetit të Shkupit edhe atë me 50 qytetarë nga 5 qytetarë në 10 komunat e Qytetit të Shkupit, në lidhje me përvojat dhe qëndrimet e tyre për tatimet në Qytetin e Shkupit. Nga anketa e realizuar me 50 qytetarë të gjithë ishin tatimpagues të tatimit mbi pronën por edhe të llojeve tjera të tatimit mbi pronën. Nga e cila erdhëm në përfundim se qytetarët e këtyre komunave janë tatimpagues, vetëdija qytetare është rritur për pagesën dhe obligimet që i kanë ndaj komunës, të ardhurat e komunave janë pagesat e tatimeve pra janë investime në komunën që jetojmë.

## Rekomandimet

- Reformat tatimore në Maqedoninë e Veriut janë të domosdoshme si në aspektin e politikës tatimore po ashtu edhe në aspektin profesional nga organet tatimore dhe si përfundim për zbatimin sa më të efektshëm të reformave tatimore duhet të vazhdohet të punohet më shumë në përmbushjen e disa parakushteve: të sigurohet infrastruktura institucionale; aftësimi profesional i stafit të Administratës Tatimore të Qytetit të Shkupit me anë të trajnimeve të ndryshme me ekspert ndërkombëtar; shkëmbimi i përvojave me institucionet tatimore të vendeve të zhvilluara ; vetëdijesimi i obliguesve tatimor, etj.
- Këshillat juridike të vendimeve tatimore të Qytetit të Shkupit si dhe të komunave të përmbajnë udhëzime, ti udhëzojnë qytetarët se kanë të drejtë tu drejtohen atyre nëse mendojnë se ligji është zbatuar në mënyrë jo të drejtë.
- Lartësia e normave për tatimin vjetor të pronës si dhe normat për tatimin mbi qarkullimin e patundshmërive duhet të publikohen në një vend në ueb- faqet e komunave dhe Qytetit të Shkupit.
- Është e nevojshme përfshirja e vlerësuesve të pavarur, veçanërisht në rastet e ankesave dhe rivlerësimit të pronës, që po praktikohet në vendet evropiane.
- Të harmonizohet Ligji për tatim prone, Ligji për procedure tatimore dhe Ligji për veprimtarinë pagesore, në pjesën e detyrimit që arkëtimi i detyrueshëm i tatimeve të kryhet maksimum mbi një të tretën e të ardhurave personale dhe të ardhurave në bazë të sigurimeve shoqërore. Marrja e mjeteve nga rrogat dhe pensionet me vendim për arkëtim të detyrueshëm duhet të bëhet përmes Fondit të Sigurimeve Pensionale dhe Invalidore dhe jo përmes bankave ose të bëhet bashkëpunim me Fondin, për të respektuar detyrimin ligjor për marrjen maksimum të një të tretës nga të ardhurat personale apo të ardhurat në bazë të sigurimeve shoqërore. Duke ndjekur shembullin e Kroacisë, të vendosen llogari bankare të mbrojtura nga të cilat qytetarët do të marrin mjete që mbrohen nga arkëtimi i detyrueshëm.
- Të kufizohet shuma e provizioneve bankare që janë të lidhura me vendimet për arkëtim të dhunshëm të tatimeve, duke pasur parasysh lartësinë e provizioneve bankare që ndonjëherë e kalojnë shumën e borxhit tatimor.

## Bibliografia :

- Prof. dr. ADNAN JASHARI, E Drejta Afariste ( kontraktore ), Tetovë,2016.
- Prof. dr. ADNAN JASHARI, E Drejta Fiskale ( Ligjërata të autorizuara ).
- Prof. dr. ABDYLMENAF BEXHETI, Financat Publike, Tetovë, 2017.
- Prof. dr. ABDULLA ALIU, E Drejta Sendore ( Pronësia ), Prishtinë, 2006.
- Prof. dr. NERXHIVANE DAUTI, E Drejta e Detyrimeve ( Pjesa e përgjithshme, botimi i plotësuar dhe i përmirësuar ), Prishtinë, 2016.
- Dr. VESNA PENDOVSKA, Dr. ALEKSANDRA MAKSIMOVSKA – VELJANOVSKI, Dr. KIKI MANGOVA- PONJAVIQ, E Drejta Financiare, Kumanovë, 2010.
- Prof. dr. GALE GALEV, Prof. Dr. JADRANKA DABOVIQ – ANASTASOVSKA, E Drejta Obliguese, Shkup, 2012.
- Prof. dr. RODNA ZHIVKOVSKA, E Drejta Sendore, Shkup, 2005.
- Dr. sc. GANI ASLLANI, Dr.Sc. VEHBİ İMERİ, E Drejta Fiskale dhe Ndërtimi i Sistemit Tatimor, Prishtinë, 2016.
- MILAN TODOROVİQ, Shkenca e financave dhe shkenca e taksave.
- JEAN – JACQUES BIENVENU THIERRY LAMBERT, E Drejta Fiskale.
- GASTON JEZE, Cours de finances publique.
- MARVIN A. CHIRELSTEI, Konceptet dhe analiza e rasteve në të drejtën kontraktore.

## Aktet juridike :

- Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr.18/2001.
- Ligji për Tatim mbi Pronën, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr. 61/2004, 92/2007, 102/2008, 35/2011,53/2011, 84/2012, 188/13, 154/15, 192/15 dhe 23/16 dhe në “Gazetën Zyrtare të RMV-së” nr. 96/19.

- Ligji për Procedurë Tatimore, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr. 13/2006; 88/2008; 159/2008; 105/2009; 133/2009; 145/2010; 171/2010; 53/2011; 39/2012; 84/2012; 187/2013; 15/2015; 97/2015; 129/2015; 154/2015; 23/2016 dhe 35/2018.
- Ligji për Procedurë të Përgjithshme Administrative, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr. 124/15 dhe 65/18.
- Ligji për Qytetin e Shkupit, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr.55/04.
- Ligji për Vetëqeverisje Lokale, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr. 05/02.
- Ligji për Noterin, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM- së” nr. 72/16.
- Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat e tjera Sendore, i publikuar në “Gazetën zyrtare të RM-së” nr.18/2001.
- Ligji për Tatimin mbi Vlerën e shtuar, i publikuar në “Gazetën Zyrtare të RM-së” nr. 44/99, 59/99 korrigjim, 86/99, 11/00 korrigjim, 8/01, 21/03, 19/04, 33/06, 45/06 korrigjim, 101/06, 114/07, 103/08, 114/09, 133/09, 95/10, 102/ 10, 24/11, 135/ 11-dekret nr. 07-3998/ 1, 135/ 11-dekret nr. 07-4004/1 , 155/ 12, 12/ 14, 112/ 14, 130/ 14, 15/ 15, 129/ 15, 225/ 15, 23/ 16 dhe 189/ 16, dhe në Gazetën zyrtare të RM-së nr. 93/2000 dhe 17/2004.
- VENDIM për përcaktimin e normave të tatimit në pronë, i publikuar në Fletoren Zyrtare Elektronike të Qytetit të Shkupit nr.7/05.

#### Burime nga interneti :

- <https://knowledgecenter.ubt-uni.net/cgi/viewcontent.cgi?article=3082&context=etd>
- <https://eprints.ugd.edu.mk/19603/1/Danocnite%20stimulacii%20kako%20instrument%20na%20fiskalnata%20politika%20%28so%20sodrzina%29.pdf>
- [https://weber-cep.s3.amazonaws.com/:resource\\_document/resource\\_document\\_293/Monitoring\\_izveshtaj\\_-\\_Zenith\\_-\\_WeBER\\_-\\_final.pdf?1536318998](https://weber-cep.s3.amazonaws.com/:resource_document/resource_document_293/Monitoring_izveshtaj_-_Zenith_-_WeBER_-_final.pdf?1536318998)
- <https://zels.org.mk/Upload/Documents/13MK%20Finacial%20Management%20manual.pdf>
- <https://akademik.mk/nova-postapka-za-danokot-na-promet-na-nedvizhnosti-vrz-osnova-na-kupoprodazhen-dogovor-za-nedvizhen-imot/>
- <https://cea.org.mk/wp-content/uploads/2020/09/0.-Predizvitsi-lokalni-danotsi-za-imot-natsrt-01092020.pdf>
- [https://zfr.org.mk/wp-content/uploads/2019/11/analiza\\_alb.pdf](https://zfr.org.mk/wp-content/uploads/2019/11/analiza_alb.pdf)
- [https://zels.org.mk/Upload/Documents/14\\_Juli2007.pdf](https://zels.org.mk/Upload/Documents/14_Juli2007.pdf)

- <https://www.esiweb.org/pdf/bridges/kosovo/20/22.pdf>