

# Përmbledhje e kuadrit rregullator të Bashkimit European për pasuritë e paluajtshme

Shkurt 2026

---



## RRETH KËSAJ SERIE DOKUMENTESH SHPJEGUESE

---

Ky dokument shpjegues është pjesë e një serie vlerësimesh tematike legislative të përgatitura nga [Transparency International EU](#). Seria ofron një përmbledhje mbi zhvillimet kryesore të prezantuara nga paketa e Bashkimit Europian kundër pastrimit të parave (AML) e vitit 2024 dhe rëndësinë e tyre për procesin në vijim të përafrimit të Shqipërisë me acquis të Bashkimit Europian, veçanërisht në kuadër të Kapitujve 23 dhe 24.

Dokumentet publikohen të përkthyer në gjuhën shqipe për të mbështetur përfshirjen e informuar të organizatave të shoqërisë civile, institucioneve akademike, gazetarëve investigativë dhe aktorëve të tjerë në proceset e konsultimit që lidhen me reformat legislative dhe institucionale në fushën e transparencës dhe integritetit financiar.

Ky dokument bazohet në përkthimin e versionit në gjuhën angleze të “EU AML Legislative Assessment”. Në rast mospërputhjesh, versioni origjinal në gjuhën angleze prevalon.

Ky dokument është përgatitur nga Transparency International EU me kërkesë të BIRN Albania në kuadër të projektit *“Follow the Money: Strengthening Albania’s Anti-Money Laundering Initiatives”*, me mbështetjen e FCDO përmes Ambasadës Britanike në Tiranë. Gjetjet e këtij dokumenti janë përgjegjësi e vetme e autorëve dhe nuk pasqyrojnë domosdoshmërisht qëndrimet e Ambasadës Britanike në Tiranë.

# HYRJE

---

Pasuritë e paluajtshme përbëjnë një mjet për pastrimin e parave, pasi u mundësojnë autorëve të veprave penale të investojnë shuma të mëdha fondesh të paligjshme në një transaksion të vetëm, të fshehin pronësinë përmes shoqërive anonime dhe të shtojnë më tej pasuritë e tyre. Duke fshehur burimin e vërtetë të fondeve dhe identitetin e pronarit përfitues, transaksionet mbi pasuritë e paluajtshme mundësojnë integrimin e parave të pista në ekonominë formale. Për këtë arsye, identifikimi në kohë i pasurive të paluajtshme dhe i pronarëve të tyre të vërtetë nga Njësitë e Inteligjencës Financiare (NJIF-et) dhe autoritetet kompetente është thelbësor për zbulimin e skemave të pastrimit, ngrirjen dhe konfiskimin e aseteve, si dhe zbatimin e sanksioneve financiare të synuara.

Në vitin 2024, Bashkimi Europian forcoi kuadrin e tij rregullator kundër pastrimit të parave me miratimin e paketës më të fundit kundër pastrimit të parave (AML<sup>1</sup>). Rreziqet e lidhura me sektorin e pasurive të paluajtshme trajtohen tashmë nga Rregullorja (BE) 2024/1624, e njohur si “kuadri unik rregullator”, dhe nga Direktiva (BE) 2024/1640 (AMLD6<sup>2</sup>).

**Rregullorja e AML-së**, e zbatueshme nga korriku 2027, zëvendëson sistemin e mëparshëm të fragmentuar, të mbështetur në direktiva, me rregulla të harmonizuara dhe drejtpërdrejt të zbatueshme në të gjitha Shtetet Anëtare. Në këtë rregullore përcaktohen shprehimisht si “subjekte raportuese”, të detyruar t’u nënshtrohen kërkesave të AML/CFT<sup>3</sup>, agjentët e pasurive të paluajtshme, profesionistët e pasurive të paluajtshme që veprojnë si ndërmjetës, si edhe disa profesionistë të fushës juridike të përfshirë në transaksione mbi pasuritë e paluajtshme. Këto subjekte duhet të zbatojnë masa të vigjilencës së duhur ndaj klientit (CDD<sup>4</sup>) gjatë krijimit të një marrëdhënieje biznesi ose kur kryejnë transaksione të rastësishme me vlerë të paktën 10,000 euro. Në situata me risk më të lartë, veçanërisht kur përfshihen asete me vlerë të lartë, nevojitet të ushtrohen masa të shtuara të vigjilencës së duhur. Rregullorja trajton gjithashtu keqpërdorimin e gjatë të shoqërive dhe trusteeve të huaja për fshehjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, duke kërkuar që personat juridikë dhe entitete të tjera ligjore jashtë BE-së, që tregtojnë pasuri të paluajtshme në Bashkimin Europian, të deklarojnë informacionin mbi pronarin përfitues në regjistrat kombëtarë për pasuritë e fituara pas vitit 2014.

---

<sup>1</sup> AML - Nga anglishtja, akronim për *Anti Money Laundering/Kundër Pastrimit të Parave*

<sup>2</sup> AMLD6 - Direktiva e Gjashtë e AML-së

<sup>3</sup> CFT - Nga anglishtja, akronim për *Counter Terrorism Financing/ Lufta kundër Financimit të Terrorizmit*

<sup>4</sup> CDD - Nga anglishtja, akronim për *Customer Due Diligence*

Përveç Rregullores, [Direktiva e Gjashtë e AML-së](#) forcon qasjen e autoriteteve ndaj informacionit duke u kërkuar Shteteve Anëtare të krijojnë, deri në korrik 2029, pika unike digjitale të aksesit, të cilat u ofrojnë Njësive të Inteligjencës Financiare (NJIF-eve) dhe autoriteteve kompetente akses të menjëhershëm dhe pa pagesë në të dhënat e plota mbi pasuritë e paluajtshme. Këto përfshijnë të dhëna identifikuese të pasurive, informacion mbi pronësinë (duke mbuluar personat juridikë dhe entitete të tjera ligjore), të dhëna identifikuese tatimore të shoqërive, historikun e pronësisë, çmimet e transaksioneve dhe barrët përkatëse. Kjo përbën një hap të rëndësishëm përpara krahasuar me direktivat e mëparshme, të cilat nuk kërkonin krijimin e sistemeve të tilla të integruara.

Së fundi, kuadri ligjor i BE-së që trajton rreziqet e AML/CFT në sektorin e pasurive të paluajtshme është ngushtësisht i harmonizuar me [Rekomandimet e Grupit të Posaçëm të Veprimit Financiar \(FATF\)](#), të cilat i klasifikojnë agjentët e pasurive të paluajtshme si biznese dhe profesione jo-financiare (DNFBP<sup>5</sup>) dhe u kërkojnë atyre të zbatojnë masa të vigjilencës së duhur ndaj klientit, të vendosin kontrolle të brendshme të qëndrueshme, të ushtrojnë vigjilencë të shtuar në situata me risk më të lartë dhe të raportojnë transaksionet e dyshimta.

Sipas disa studimeve të kryera nga [Transparency International](#), disa Shtete Anëtare kanë praktika të mira në fuqi, si regjistra të centralizuar të tokës dhe të dhëna të hapura mbi transaksionet. Megjithatë, Paketa e Gjashtë e AML-së synon të garantojë që standarde të tilla të zbatohen në mënyrë të njëtrajtshme në të gjithë Bashkimin Europian. Në tërësi, kuadri i ri i AML-së forcon kapacitetin e BE-së për të zbuluar, parandaluar dhe ndërprerë pastrimin e fondeve të paligjshme përmes sektorit të pasurive të paluajtshme, duke kombinuar detyrime të harmonizuara për agjentët e pasurive të paluajtshme dhe profesionistë të tjerë, transparencë më të lartë mbi pronarin e fundit përfitues dhe akses të digjitalizuar në informacionin mbi pasuritë e paluajtshme.

---

<sup>5</sup> DNFBP-Nga anglishtja, akronim për *Designated Non-Financial Businesses and Professions*

# RREGULLORJA AML, “KUADRI UNIK RREGULLATOR”

## TEKSTI LEGJISLATIV

Rregullorja (BE) 2024/1624 e Parlamentit Evropian dhe e Këshillit, datë 31 maj 2024, për parandalimin e përdorimit të sistemit financiar për qëllime të pastrimit të parave ose financimit të terrorizmit.

| DISPOZITAT   | SHPJEGIMI   |
|--|---|
| <p><b>Subjektet raportuese</b><br/>Neni 3</p> <p>Subjektet e mëposhtme konsiderohen <b>subjekte raportuese</b> për qëllimet e kësaj Rregulloreje:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) (...)</li><li>2) (...)</li><li>3) subjektet ose personat juridikë të mëposhtëm që ushtrojnë veprimtarinë e tyre profesionale:<ol style="list-style-type: none"><li>(a) (...)</li><li>(b) noterët, avokatët dhe profesionistë të tjerë të pavarur të fushës juridike, kur marrin pjesë, qoftë duke vepruar në emër dhe për llogari të klientit të tyre, në çdo transaksion financiar ose <b>mbi pasuri të paluajtshme</b>, qoftë duke ndihmuar në planifikimin ose kryerjen e transaksioneve për klientin e tyre lidhur me sa vijon:<ol style="list-style-type: none"><li>(c) (...)</li><li>(d) <b>agjentët e pasurive të paluajtshme dhe profesionistë të tjerë të pasurive të paluajtshme</b>, për aq sa veprojnë si <b>ndërmjetës në transaksione mbi pasuritë e paluajtshme</b>, përfshirë qiradhënien e pasurisë së paluajtshme kur qiraja mujore arrin <b>të paktën 10,000 euro</b> ose kundërvlerën në monedhën vendase, pavarësisht mjetit të pagesës;</li></ol></li></ol></li></ol> | <p>Kompanitë që operojnë në fushën e pasurive të paluajtshme dhe ndërmjetësojnë shitblerjen e pasurive të paluajtshme janë subjekt i kërkesave të Rregullores, pavarësisht emërimit të tyre, veprimtarisë kryesore ose profesionit.</p> |

## Zbatimi i masave të vigjilencës së duhur ndaj klientit

Neni 19

- 1) **Subjektet raportuese** duhet të zbatojnë **masa të vigjilencës së duhur ndaj klientit** në secilën nga rrethanat e mëposhtme:
  - (a) kur krijohet një marrëdhënie biznesi
  - (b) kur kryhet një **transaksion i rastësishëm** me **vlerë të paktën 10,000 euro**, ose kundërvlerën në monedhën vendase, pavarësisht nëse ky transaksion kryhet me **një veprim të vetëm** ose **përmes transaksioneve të lidhura**, kur krijohet një marrëdhënie biznesi
  - 2) (...)
  - 3) (...)
  - 4) (...)
  - 5) (...)
- 6) Për qëllimet e këtij Kreu, **subjektet raportuese duhet t'i konsiderojnë si klientë** të tyre personat e mëposhtëm:
  - (a) (...)
  - (b) (...)
  - (c) në rastin e **agjentëve të pasurive të paluajtshme**, të dyja palët e transaksionit;

Agjentët e pasurive të paluajtshme dhe profesionistë të tjerë të këtij sektori duhet të zbatojnë **masa të vigjilencës së duhur** ndaj klientëve që kryejnë transaksione të rastësishme ose të lidhura, me vlerë **të paktën 10,000 euro** (ose kundërvlerën në monedhën vendase).

Vendosja e një kufiri në nivel të Bashkimit Europian për pagesat e mëdha në cash ul risqet që lidhen me përdorimin e pagesave të tilla.

Ekzistojnë situata të veçanta kur, për qëllimet e ushtrimit të vigjilencës së duhur ndaj klientit, klient nuk konsiderohet vetëm personi që kryen transaksionin me subjektin raportues. Për shembull, kur në një transaksion mbi pasuri të paluajtshme përfshihet vetëm një noter, në këtë rast, subjekti raportues (noteri) duhet të konsiderojë si klientë si blerësin, ashtu edhe shitësin dhe të zbatojë **masa të vigjilencës së duhur ndaj të dyja palëve**.

## Koha e verifikimit të identitetit të klientit dhe të pronarit përfitues

Neni 23

- 1) **Verifikimi i identitetit të klientit, të pronarit përfitues** dhe të çdo personi tjetër sipas nenit 20(1), shkronjat (h) dhe (i), duhet të kryhet **përpara** krijimit të një marrëdhënieje biznesi ose kryerjes së një transaksioni të rastësishëm. Ky detyrim nuk zbatohet për situatat me risk të ulët sipas Seksionit 3 të këtij Kreu, me kusht që shtyrja e këtij verifikimi të justifikohet nga risku më i ulët. Për **agjentët e pasurive të paluajtshme**, verifikimi i përmendur në nënparagrafin e parë kryhet **pasi një ofertë është pranuar** nga shitësi ose qiradhënësi dhe, në çdo rast, përpara transferimit të çdo fondi ose pasurie.

Për agjentët e pasurive të paluajtshme, **verifikimi i identitetit** mund të kryhet **pasi është pranuar një ofertë**, por **duhet të përfundojë gjithmonë përpara transferimit të çdo vlere ose pasurie**, përveç rasteve kur një situatë me risk më të ulët, justifikon shtyrjen.

## Fusha e zbatimit

Neni 34

(...)

5) Kur një marrëdhënie biznesi e identifikuar si me risk të lartë përfshin administrimin e aseteve me vlerë të paktën 5,000 000 euro, ose kundërvlerën në monedhë vendase ose të huaj, përmes shërbimeve të personalizuar për një klient që mban asete totale me vlerë të paktën 50,000 000 euro, ose kundërvlerën në monedhë vendase ose të huaj, qoftë në asete financiare, investime ose **në pasuri të paluajtshme**, ose në një kombinim të tyre, duke përfshirë banesën kryesore të klientit, institucionet e kreditit, institucionet financiare dhe ofruesit e shërbimeve të trusteve ose shoqërive duhet të zbatojnë **masa të vigjilencës së zgjeruar**, krahas çdo mase të aplikuar sipas paragrafit 4:

(a) masa specifike, përfshirë procedura për uljen e risqeve që lidhen me shërbimet dhe produktet e personalizuar që i ofrohen atij klienti;

(b) sigurimin e informacionit shtesë mbi burimin e fondeve të atij klienti;

(c) parandalimin dhe menaxhimin e konflikteve të interesit ndërmjet klientit dhe drejtuesve të lartë ose punonjësve të subjektit raportues që kryejnë detyra të lidhura me përputhshmërinë e këtij subjekti në raport me atë klient.

**Deri më 10 korrik 2027, AMLA<sup>6</sup>** duhet të nxjerrë udhëzime mbi masat që duhet të marrin institucionet e kreditit, institucionet financiare dhe ofruesit e shërbimeve të trusteve ose shoqërive për të përcaktuar nëse një klient zotëron asete totale me vlerë të paktën 50,000 000 euro, ose kundërvlerën në monedhë vendase ose të huaj, në asete financiare, investime ose **në pasuri të paluajtshme**, si dhe mënyrën e përcaktimit të kësaj vlere.

Në rastet me risk më të lartë që përfshijnë asete me vlerë shumë të lartë, subjektet raportuese **duhet të ushtrojnë vigjilencë të zgjeruar**, duke përfshirë masa më të forta për uljen e riskut, kontrolle shtesë mbi burimin e fondeve dhe garanci kundër konflikteve të interesit. Këto kërkesa zbatohen kur klienti zotëron asete me vlerë të paktën **50 milionë euro** (duke përfshirë banesën e tij kryesore), përfshirë pasuritë e paluajtshme.

**Deri në korrik 2027, Autoriteti i sapokrijuar Kundër Pastrimit të Parave** do të nxjerrë udhëzime mbi masat që duhen marrë për përcaktimin e kësaj vlere.

<sup>6</sup> AMLA - Nga anglishtja, akronim për *The Authority for Anti-Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism*

## Personat juridikë të huaj dhe entitetet ligjore të huaja

Neni 67

1) **Personat juridikë të krijuar jashtë Bashkimit Europian** dhe kujdestarët e trusteve të posaçme ose personat që mbajnë një pozitë ekuivalente në një entitet ligjor të ngjashëm, të administruar jashtë Bashkimit Europian ose që banojnë ose janë të vendosur jashtë BE-së, **duhet të paraqesin informacion mbi pronarin e fundit përfitues** sipas nenit 62 në regjistrin qendror të Shtetit Anëtar kur:

(a) hyjnë në një marrëdhënie biznesi me një subjekt raportues;  
(b) blejnë pasuri të paluajtshme në BE, drejtpërdrejt ose përmes ndërmjetësve;

2) (...)

3) (...)

4) (...)

5) Në rastet e mbuluara nga paragrafi 1, personat juridikë të krijuar jashtë BE-së dhe kujdestarët e trusteve të posaçme ose personat që mbajnë një pozitë ekuivalente në një marrëveshje ligjore të ngjashme, të administruar jashtë BE-së ose që banojnë ose janë të vendosur jashtë BE-së, duhet të raportojnë çdo ndryshim në informacionin mbi pronarin përfitues të paraqitur në regjistrin qendror sipas paragrafit 1 pa vonesë dhe, në çdo rast, brenda 28 ditëve kalendarike nga ky ndryshim.

Nënparagrafi i parë zbatohet:

(a) për rastet e përmendura në paragrafin 1, pika (a), për të gjithë kohëzgjatjen e marrëdhënies së biznesit me subjektin raportues;

(b) për rastet e përmendura në paragrafin 1, pika (b), për aq kohë sa personi juridik ose entiteti ligjor zotëron **pasurinë e paluajtshme**;

(c) për rastet e përmendura në paragrafin 1, pika (c), për periudhën ndërmjet paraqitjes fillestare të informacionit në regjistrin qendror dhe përfundimit të blerjes;

(d) për rastet e përmendura në paragrafin 1, pika (d), për të gjithë kohëzgjatjen e kontratës.

6) (...)

7) Kur, më **10 korrik 2027**, **persona juridikë të krijuar jashtë BE-së ose entitete ligjore të administruara jashtë BE-së**, ose të besuarit e tyre apo personat që mbajnë një pozitë ekuivalente në një subjekt ligjor të ngjashëm, banojnë ose janë të vendosur jashtë Bashkimit Europian dhe zotërojnë, drejtpërdrejt ose përmes ndërmjetësve, **pasuri të paluajtshme**, informacioni mbi pronarin përfitues të këtyre personave juridikë dhe entiteteve ligjore paraqitet në regjistrin qendror, i shoqëruar me një arsyetim për këtë paraqitje, deri më **10 janar 2028**.

Megjithatë, nënparagrafi i parë nuk zbatohet për **personat juridikë ose entitetet ligjore që kanë fituar pasuri të paluajtshme në BE përpara 1 janarit 2014**.

**Personat juridikë të huaj dhe trustet** duhet të regjistrojnë pronarët e tyre përfitues në regjistrin kombëtar **kur blejnë pasuri të paluajtshme në Bashkimin Evropian** dhe duhet ta mbajnë këtë informacion të përditësuar për aq kohë sa zotërojnë pasurinë. **Edhe pronarët ekzistues të huaj të pasurive të paluajtshme në BE** duhet të paraqesin informacion mbi pronarët përfitues **deri në korrik 2027**, përveç rasteve kur **pasuria është fituar para 1 janarit 2014**.

### Shembull i praktikës së mirë: Gjermania dhe Letonia

Deri më tani, ka qenë relativisht e lehtë për individët të fshehin kontrollin e tyre mbi asetet me vlerë në BE, duke përdorur persona juridikë të huaj, si shoqëri ose truste të huaja, për të blerë pasuri të paluajtshme. Hetimet e kryera nga [Transparency International France and the Anti-Corruption Data Collective](#) në vitin 2023 zbuluan pasuri të paluajtshme, të përhapura gjerësisht, me pronësi anonime përmes filialeve të shoqërive të huaja, ku vetëm një pjesë e vogël e pasurive mund të gjurmoheshin deri te personat realë. Studimi konstatoi se 71% e pasurive të paluajtshme në pronësi të shoqërive në **Francë** mbahen në mënyrë anonime. Megjithatë, përqindja e pasurive në pronësi të subjekteve të huaja mund të jetë edhe më e lartë, me qëllim fshehjen e pronarëve të fundit përfitues. Kjo çështje trajtohet tashmë nga Rregullorja e re e AML-së, e cila kërkon që personat juridikë dhe entitetet ligjore të huaja, të regjistruara ose të administruara jashtë BE-së, të paraqesin informacion mbi pronarin përfitues në regjistrin qendror të Shtetit Anëtar ku është fituar pasuria e paluajtshme, nëse kjo ka ndodhur pas vitit 2014.

[Projekti STEP EU](#), i udhëhequr nga Transparency International, [konstatoi](#) se **Gjermania** dhe **Letonia** e kërkojnë tashmë këtë deklaram, ndërsa Shtetet e tjera Anëtare duhet t'i zbatojnë këto masa deri në korrik 2027.

# DIREKTIVA AML

## TEKSTI LEGJISLATIV

Direktivë (BE) 2024/1640 e Parlamentit dhe Këshillit Europian, datë 31 maj 2024, mbi mekanizmat që duhet të vendosen nga Shtetet Anëtare për parandalimin e përdorimit të sistemit financiar për qëllime të pastrimit të parave ose financimit të terrorizmit – AMLD6.

| DISPOZITAT   | SHPJEGIMI   |
|--|---|
| <b>Objekti<br/>Neni 1</b>  | <b>AMLD5 kundrejt AMLD6</b>   |
| Kjo Direktivë përcakton rregullat lidhur me:<br>(...)<br>(d) krijimin dhe aksesin në regjistrat e pronarit përfitues dhe të llogarive bankare, si dhe aksesin në informacionin mbi pasuritë e paluajtshme; | AMLD6 shkon më tej se AMLD5 , duke u kërkuar Shteteve Anëtare të krijojnë regjistra për aksesin në informacionin mbi pasuritë e paluajtshme. Direktiva e mëparshme u kërkonte Shteteve Anëtare të siguronin akses për Njësitë e Inteligjencës Financiare dhe autoritetet kompetente lidhur me çdo person fizik ose juridik që zotëron pasuri të paluajtshme. Ky akses duhet të përfshinte regjistra ose sisteme elektronike të marrjes së të dhënave, aty ku këta regjistra ose sisteme ekzistojnë, pa kërkuar që të krijoheshin me ligj. |

## Pika unike e aksesit në informacionin mbi pasuritë e paluajtshme

Neni 18

Pika unike e aksesit në informacionin mbi pasuritë e paluajtshme

Neni 18

1) Shtetet Anëtare duhet të sigurohen që **autoritetet kompetente** të kenë **akses të menjëhershëm dhe të drejtpërdrejtë, pa pagesë**, në informacionin që mundëson **identifikimin** në kohë të **çdo pasurie të paluajtshme dhe të personave fizikë, personave juridikë ose entiteteve ligjore që e zotërojnë atë**, si edhe në informacionin që mundëson identifikimin dhe analizën e transaksioneve që përfshijnë pasuri të paluajtshme. Ky akses duhet të sigurohet përmes **një pike unike aksesi që duhet krijuar në secilin Shtet Anëtar dhe që u mundëson autoriteteve kompetente të aksesojnë, me mjete elektronike, informacion në format digjital, i cili, kur është e mundur, duhet të jetë i lexueshëm nga sistemet elektronike.**

Qasja në pikat unike të aksesit (...) **i jepet gjithashtu edhe AMLA-s (...).**

2) Shtetet Anëtare duhet të sigurojnë që, të paktën, **informacioni i mëposhtëm të vihet në dispozicion përmes pikës unike të aksesit** të përmendur në paragrafin 1:

(a) informacion mbi pasurinë (...)

(b) informacion mbi pronësinë (...)

(ii) **kur pronari është person juridik**, emri dhe forma juridike e personit juridik, si dhe numri unik i identifikimit të shoqërisë dhe numri i identifikimit tatimor;

(iii) kur pronari është një entitet tjetër ligjor, emri i entitetit ligjor dhe numri i identifikimit tatimor

(...)

(d) historiku i pronësisë së pasurisë, çmimi dhe barrët përkatëse

(...)

5) **Deri më 10 tetor 2029**, Shtetet Anëtare duhet t'i bëjnë me dije Komisionit:

(a) **karakteristikat e pikës unike të aksesit** të përmendur në paragrafin 1, **të krijuar në nivel kombëtar**, përfshirë faqen e internetit ku mund të aksesohet;

(b) **listën e autoriteteve kompetente** që kanë akses në pikën unike të aksesit të përmendur në paragrafin 1;

(c) çdo të dhënë të vënë në dispozicion të autoriteteve kompetente, përveç atyre të listuara në paragrafin 2.

AMLD6 vendos një detyrim të ri për Shtetet Anëtare që, deri më 10 korrik 2029, **të krijojnë pika unike aksesi për informacionin në regjistrat e pasurive të paluajtshme.**

Ky informacion duhet t'u vihet në dispozicion pa pagesë NJIF-eve dhe autoriteteve të tjera kompetente përmes një pike unike aksesi, me mjete digjitale dhe, kur është e mundur, në format të lexueshëm nga sistemet elektronike. Informacioni duhet të përfshijë edhe të dhëna historike, përfshirë historikun e pronësisë së pasurive të paluajtshme, çmimet me të cilat këto pasuri janë blerë në të kaluarën dhe barrët përkatëse gjatë një periudhe të përcaktuar, me qëllim që NJIF-et dhe autoritetet e tjera kompetente në atë Shtet Anëtar të jenë në gjendje të analizojnë dhe identifikojnë çdo veprimtari të dyshimtë që lidhet me pasuritë e paluajtshme, përfshirë tokën dhe transaksionet mbi pasuritë, të cilat mund të jenë tregues të pastrimit të parave ose formave të tjera të kriminalitetit.

## Aksesi në informacion

Neni 21

/

1) (...) Shtetet Anëtare duhet të sigurojnë që NJIF-et të kenë të paktën:

(...)

(b) **akses të menjëhershëm dhe të drejtpërdrejtë** në informacionin administrativ të mëposhtëm:

(...)

(iii) informacion nga BARIS-i, sipas nenit 16, **si edhe nga regjistrat kombëtarë të pasurive të paluajtshme ose sistemet elektronike të marrjes së të dhënave dhe nga regjistrat e tokës dhe të kadastrës;**

## SHEMBUJ TË PRAKTIKAVE TË MIRA

---

1. Ndër vendet e vlerësuara në kuadër të [Projektit STEPEU](#) , **Irlanda, Letonia, Lituania, Portugalia, Sllovenia dhe Spanja** kanë **regjistra të centralizuar të tokës dhe të pasurive të paluajtshme**, duke ofruar pika unike aksesi të thjeshtuara për të dhënat mbi pronësinë e pasurive.
2. **Spanja** dallohet si model i praktikës së mirë, pasi kërkon përdorimin e **Identifikuesve Unikë Europeanë** në regjistrat e saj të pronarit përfitues, të shoqërive dhe të pasurive të paluajtshme, duke ndihmuar në përafrimin e sistemeve kombëtare me kuadrin mbarëeuropian.
3. **Franca** dallohet gjithashtu si një nga juridiksionet e pakta që publikon **grupe të dhënash të hapura mbi transaksionet e pasurive të paluajtshme**, duke përfshirë datën e blerjes dhe çmimin e çdo pasurie gjatë pesë viteve të fundit. **Grupi i të dhënave është publik, me licencë të hapur dhe në format të lexueshëm nga sistemet elektronike.**
4. **Në të gjitha vendet e vlerësuara, NJIF-et dhe autoritetet e zbatimit të ligjit në përgjithësi kanë akses të drejtpërdrejtë në të dhënat mbi tokën dhe pasuritë e paluajtshme**, me përjashtim të Gjermanisë, ku këto të dhëna nuk janë drejtpërdrejt të aksesueshme në disa lande.
5. **Në indeksin Opacity in Real Estate Ownership (OREO)**, të publikuar nga Transparency International dhe Anti-Corruption Data Collective, u konstatua se Gjermania, Singapori, Afrika e Jugut dhe Spanja sigurojnë që transaksionet mbi pasuritë e paluajtshme t'u nënshtrohen **verifikimeve sipas legjislacionit të AML-së**, ndërsa në Argjentinë, Angli dhe Uells, Francë, Itali, Hong Kong, Norvegji dhe Emiratet e Bashkuara Arabe, **zhvilluesit e pasurive të paluajtshme nuk u nënshtrohen detyrimeve AML**, megjithëse lejohen të shesin drejtpërdrejt pasuri.
  - a. Franca, Hong Kongu dhe Emiratet e Bashkuara Arabe kërkojnë shprehimisht që pagesa e parë për transaksionet mbi pasuritë e paluajtshme të përpunohet përmes një institucioni financiar për klientët me risk të lartë, ndërsa në Gjermani legjislacioni AML kërkon që pagesat për pasuri të paluajtshme të kryhen me mjete të tjera përveç parasë cash, krypto-aseteve, arit, platinit ose gurëve të çmuar, pavarësisht nivelit të riskut.
  - b. Argjentina, Gjermania, Panamaja dhe Afrika e Jugut **regjistrojnë të dhëna për noterët ose avokatët e përfshirë**, por lënë jashtë vëmendjes agjentin ose brokerin e pasurive të paluajtshme. Ndryshe nga kjo, Italia kërkon nga secila palë e përfshirë në transaksionin mbi pasurinë e paluajtshme të deklarojë nëse ka përdorur një ndërmjetës dhe të japë të dhënat përkatëse.
  - c. Së fundi, në rastet kur ka vështirësi në identifikimin e pronarit të fundit përfitues, Anglia, Uellsi, si edhe Italia, u kërkojnë subjekteve raportuese të përshkruajnë dhe të dokumentojnë masat që kanë marrë për të **verifikuar informacionin mbi pronarin e fundit** përfitues, përpara se të regjistrojnë një funksionar të lartë ose drejtorët si zëvendësues.

# REKOMANDIMET E GRUPIT TË POSAÇËM TË VEPRIMIT FINANCIAR (FATF)

## TEKSTI LEGJISLATIV

Rekomandimet e Grupit të Posaçëm të Veprimit Financiar (FATF)

| DISPOZITAT  | SHpjegimi   |
|---|---|
| <p><b>Bizneset dhe profesionet jo-financiare</b><br/>Rekomandimi 22</p>   |   |
| <p>Kërkesat për ushtrimin e <b>vigjilencës së duhur ndaj klientit dhe ruajtja e të dhënave</b>, të përcaktuara në Rekomandimet 10, 11, 12, 15 dhe 17, duhet të zbatohen për bizneset dhe profesionet jo-financiare (DNFBP) në situatat e mëposhtme:</p> <p>(a) (...)</p> <p>(b) <b>Agjentët e pasurive të paluajtshme</b> – kur përfshihen në transaksione për klientin e tyre që lidhen me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme.</p> <p>(c) (...)</p> <p>(d) Avokatët, noterët, profesionistë të tjerë të pavarur të fushës juridike dhe kontabilistët – kur përgatisin ose kryejnë transaksione për klientin e tyre në lidhje me veprimtaritë e mëposhtme:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>blerja dhe shitja e pasurive të paluajtshme;</b></li><li>• (...)</li></ul> | <p>Agjentët e pasurive të paluajtshme duhet të respektojnë kërkesat e <b>Rekomandimit 10</b> (ushtrimi i vigjilencës së duhur ndaj klientit) si në lidhje me blerësit, ashtu edhe me shitësit e pasurisë.</p> |

| DISPOZITAT  | SHPJEGIMI   |
|---|---|
| <p><b>Zbatimi i Rekomandimeve të FATF në kontekstin e sektorit të pasurive të paluajtshme</b></p> <p><b>Rekomandimet 18 deri në 21</b><br/>                     Sa i përket zbatimit të kontrolleve të brendshme dhe funksionimit të degëve dhe filialeve të huaja, <b>miratimit të masave të shtuara të vigjilencës së duhur</b> në lidhje me vendet me risk të lartë, si dhe raportimit të transaksioneve të dyshimta, FATF kërkon që <b>profesionistët e pasurive të paluajtshme të përfshirë në blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme</b> t'i zbatojnë këto masa në të njëjtën mënyrë siç kërkohet për subjektet e tjera raportuese. Kjo kërkesë synon të zbusë boshllëqet që lindin nga ushtrimi i paplotë i vigjilencës së duhur dhe nga paaftësia e subjekteve raportuese për të zbatuar në mënyrë të përshtatshme qasjen e bazuar në risk në përpjekjet AML/CFT, si edhe për të komunikuar në mënyrë efektive me autoritetet kompetente dhe mbikëqyrësit.</p> <p><b>Rekomandimi 23</b><br/>                     (...) Rekomandimet 18 deri në 21 zbatohen për të gjitha DNFBP-të, përfshirë <b>agjentët e pasurive të paluajtshme</b>. Vendet anëtare duhet të marrin parasysh elementët sqarues të paraqitur në Rekomandimin 23, pa cenuar zbatimin e Rekomandimeve 18 deri në 21 për të gjitha DNFBP-të, përfshirë agjentët e pasurive të paluajtshme, të cilët duhet të raportojnë transaksionet e dyshimta kur përfshihen në blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme.</p> | <p>Ky Udhëzues është hartuar për t'u lexuar së bashku me Rekomandimet e FATF dhe u ofron profesionistëve të pasurive të paluajtshme të përfshirë në transaksione në këtë sektor, mjetet dhe shembujt e nevojshëm për të mbështetur zbatimin e standardeve të FATF-së, duke mundësuar zbatimin e një qasjeje të bazuar në risk për parandalimin e pastrimit të parave dhe luftën kundër financimit të terrorizmit (AML/CFT).</p> |

## SHËNIME NË FUND

---

- Transparency International, Strengthened Enforcement Capacities of Public Authorities (Step EU project), 25 maj 2025, i disponueshëm në: <https://transparency.eu/project/step-eu/>
- Transparency International, STEP EU Project, “From real estate to yachts: what do we know about assets across the EU”, 12 maj 2025, i disponueshëm në: <https://www.transparency.org/en/news/what-do-we-know-about-assets-across-the-eu> . Shih edhe aneksin (land and real estate i disponueshëm në: [https://files.transparencycdn.org/images/ANNEX\\_What-do-we-know-about-assets-across-the-EU\\_2025.pdf](https://files.transparencycdn.org/images/ANNEX_What-do-we-know-about-assets-across-the-EU_2025.pdf)
- Transparency International, Opacity in real estate ownership Index: assessing data transparency and anti-money laundering rules in global markets (OREO Index), 26 mars 2025, i disponueshëm në: <https://www.transparency.org/en/publications/opacity-in-real-estate-ownership-index-2025>
- Transparency International, “Behind a wall: investigating company and real estate ownership in France”, 5 korrik 2023, i disponueshëm në: <https://www.transparency.org/en/publications/behind-a-wall-company-real-estate-ownership-in-france>
  - Transparency International France, “Immobilier et blanchiment d’argent: des données disponibles mais une législation lbcft à renforcer”, 5 maj 2025, i disponueshëm në: <https://transparency-france.org/2025/05/05/immobilier-et-blanchiment-dargent-des-donnees-disponibles-mais-une-legislation-lbcft-a-renforcer/>



**Transparency International EU**

31 Rue du Commerce, 1000 Brussels

<http://www.transparency.eu/>

+32 (0) 4 97 49 90 81

[brussels@transparency.org](mailto:brussels@transparency.org)

Transparency Register ID: 501222919  
71