MALTA
DEVELOPMENT
ASSOCIATION

Proposti għall-Budget

Budget Annwali 2025





mda.com.mt

Kunsill

PRESIDENT	Michael Stivala
VIĊI PRESIDENT	Denise Micallef Xuereb
SEGRETARJU ĠENERALI	Paul Attard
TEŻORIER	Alfred Camilleri
ASS. SEGRETARJU GENERALI	Pierre Galea
MEMBRI	Anton Camilleri
	Malcolm Mallia
	Pio Vassallo
	Euchar Vella
KAP EŻEKUTTIV	Leon Chetcuti

Sezzjonijiet

BENNEJJA

KUNTRATTURI TAL-BINI

SERVIZZI TAL-KONDOMINJU

KUNTRATTURI TAT-TWAQQIEGĦ U SKAVAR

AĠENTI TAL-PROPRJETA'

SIDIEN IL-KERA

ŻVILUPPATURI

SIDIEN TAL-BARRIERI

ENERĠIJA RINOVABBLI

KUNTRATTURI TAT-TOROQ

SEZZJONI TEKNIKA

KUMMERĊJANTI

Kelmtejn Qabel

L-Assoċjazzjoni tal-Iżvilupp f'Malta (MDA) tikkunsidra l-budget għas-sena elfejn, ħamsa u għoxrin (2025) bħala wieħed kruċjali partikolarment fis-settur tal-Proprjeta'.

L-Assoċjazzjoni hija tal-fehma illi l-Budget Annwali hija għodda mhux biss li tistgħa tindirizza nuqqasijiet osservati matul is-snin preċedenti iżda għandha wkoll l-effett illi tħejji d-direzzjoni u l-pjan tal-Gvern għas-snin illi ġejjin.

Għaldaqstant, l-MDA, fid-dawl ta' dak kollu illi tiltaqa' miegħu qiegħda tipproponi s-segwenti proposti f'dan id-dokument b'temi li jiffukaw partikolarment fuq il-kwalita', is-sostenbbilta' u l-affordabilta' tal-proprijetajiet, fuq il-kwalita' ta' ħajja aħjar u reviżjonijiet oħrajn illi jindirizzaw il-burokrazija.

Kull inċentiv għandu jkun immirat sabiex iħalli impatt pożittiv fuq il-ħajja tal-familji Maltin u Għawdxin.



Bini Sostenibbli li jħares l-ambjent



01
Bini Sostenibbli



BINI ĠDID EFFIĊJENTISSIMU

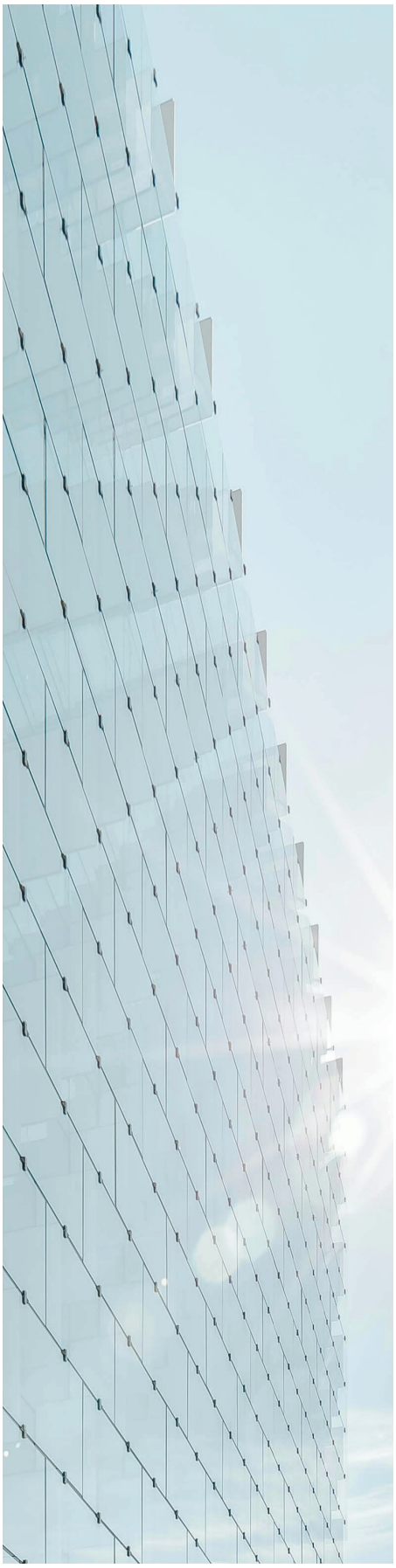
Sabiex nippromwovu lil min verament jixtieq jinvesti fl-effiċjenza u l-enerġetika, għandu jkun hemm inċentiv għal kull żvilupp li jilħaq grad ogħla ta' effiċjenza minn dak rikjest mill-liġi. L-MDA tipproponi benefiċċju ta' roħs fil-final withholding tax għal bejgħ ta' dawn il-proprijetajiet minn tmienja fil-mija (8%) għal ħamsa fil-mija (5%). Proprijetajiet li jilħqu l-livell ta' 0KWH/m2 għandhom jibbenefikaw minn final withholding tax ta' wieħed fil-mija (1%).

Din l-iskema għandha tiġi applikata wkoll meta jkun hemm proprjetajiet b'ċertifikazzjoni ta' LEAD, BREAM jew ċertifikazzjonijiet simili.

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATES

Sabiex ngħinu lis-sidien tad-djar jottjenu l-ewwel Energy Performance Certificate (EPC) tagħhom kif ukoll biex sabiex jibda jinbena reġistru ta' EPCs fuq l-istokk eżistenti tal-proprjeta f'Malta, għandu jkun hemm grant għal-ewwel elf individwu li jkopru l-ispejjeż ta' dan iċ-ċertifikat. B'hekk ukoll nibdew nikkultivaw kultura fejn tippromwovi l-importanza tal-EPC.

01
Bini Sostenibbli



MAKKINARJU MODERN

Sabiex ngħatu spinta lil min jixtieq jimmodernizza l-makkinarju tiegħu f'wieħed aktar sostenibbli, għandu jkun hemm skemi għal kuntratturi li jinvestu f'makkinarju illi huwa aħjar għall-ambjent u li joħloq inqas inkonvenjent partikolarment lil ġirien.

RINOVAZZJONI

Għandu jkun hemm inċentiv għal kull min jixtieq illi jagħmel retro-fitting fil-proprjeta' tiegħu li permezz tagħha jilħaq ukoll il-miri t'effiċjenza fl-enerġetika. Għal dan il-għan, min ibiegħ proprjeta' illi jkun wettaq fiha xogħlijiet li permezz tagħhom jagħmel tali binja aktar effiċjenti, għandu jibbenefika minn riduzzjoni fit-taxxa minn tmienja fil-mija (8%) għal ħamsa fil-mija (5%). Proprijetajiet li jilħqu livell ta' 0KWH/m2 għandhom jibbenefikaw minn final withholding tax ta' wieħed fil-mija (1%)

02

Bini ta’ Kwalita’

02
Bini ta' Kwalita'

RESTAWR

Għandu jkun hemm inċentiv lill-individwi li jgħażlu li jirrestawraw il-proprjeta' tagħhom minflok jiżviluppawha mill-ġdid. Matul l-aħħar snin, il-gvern ħareġ diversi inċentivi u skemi li permezz tagħhom, sidien ta' djar residenzjali f' żoni ta' Urban Conservation Area (UCA) ġew irrestawrati jew imtejba. Dan ħalla impatt pożittiv viżwalment fit-toroq tagħna. Skemi bħal dawn għandhom jinfetħu u jitwessaw lil' hinn mill-UCA biex kull min għandu interess li jiżviluppa jew jirrenova proprijetajiet tradizzjonali, ikunu fejn ikunu, jibbenefika bl-istess mod.





02
Bini ta' Kwalita'

TNEĦĦIJA TAL-OBBLIGU TAL-AIP F'ŻONI UCA

Għandhu jitneħħa l-obbligu tal -*Acquisition of Immovable Permit* (AIP) meta jiġu akkwistati proprijetajiet f'żoni UCA jew b'disinn tradizzjonali biex b'hekk naraw aktar investiment u restawr ta' proprijetajiet bħal dawn.

Ħajja ta’ Kwalita’



03
Ħajja ta' Kwalita

SPAZZJI ĦODOR MIFTUĦA GĦAL PUBBLIKU

Il-ħtieġa għal aktar spazzji ħodor illi huma miftuħa għal publiku qatt ma kienet daqshekk neċessarja. Għaldaqstant, għandu jiġi allokat fond li permezz tiegħu jinxtraw siti mingħand il-privat bi prezzijiet ġusti. Alternattivament jista' wkoll ikun hemm il-possibilita' ta' tpartit. Dawn is-siti għandhom ikunu fl-iskema tal-bini b'konċentrazzjoni f'żoni urbani illi hemm żvilupp intensifikat fih. Dawn is-siti għandhom imbagħad jiġu kkonvertiti fi' spazzji miftuħa għal pubbliku.

PUBLIC / PRIVATE PARTNERSHIPS BI PROPOSTI NAZZJONALI

Jinħtieġ li l-proġetti kapitali u infrastrutturali ta' livell nazzjonali jibqgħu għaddejjin. Hemm ħtieġa wkoll illi ngħollu l-livell ta' dawn il-proġetti. Huwa b'hekk biss illi l-pajjiż jistgħa jibqa jiprogressa.

B'sistema ta' Public/ Private Partnerships, proġetti ta' dan it-tip jistgħu isiru aktar frekwenti u ta' livell aktar għoli.

Proġetti oħrajn bħal spazzji pubbliċi ukoll jistgħu jitwettqu mil-privat b'dan il-mod.



03
Ħajja ta' Kwalita

IMPENN GĦAL PROĠETTI KAPITALI

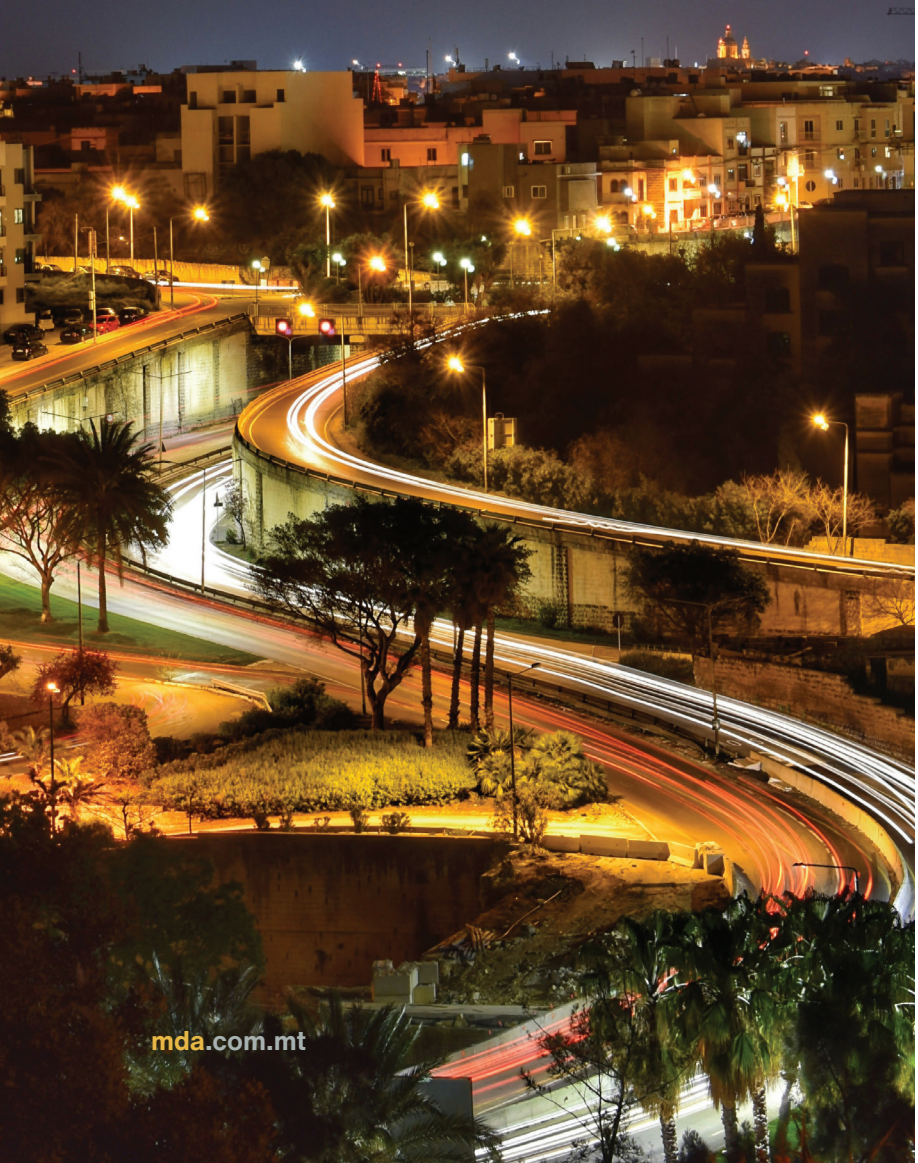
Fl-istess waqt, Il-gvern għandu jalloka wkoll fondi serji immirati f'proġetti kapitali li jiffukaw partikolarment fuq l-infrastrutturi tad-dawl, l-ilma, id-drenaġġ, toroq u diġitizzazzjoni tal-proċessi fost oħrajn.

B'din il-proposta maqgħuda ma' sistema ta' public/ private partnership imsemmija preċedentement, il-Gvern sa' fl-aħħar ikun f'pożizzjoni li jibda jlaħħaq mal-progress illi sar fis-settur privat.



03
Ħajja ta' Kwalita

INQAS KAROZZI FIT-TOROQ



L-MDA tipproponi li jingħata inċentiv lil min ma jħallix il-karozzi fit-toroq.

Għaldaqstant nippproponu ferm anqas taxxa u eżenzjoni tal-boll fuq trasferiment ta' garaxxijiet jew parking spaces, domestiċi.

Nippproponu wkoll traħħis ta' reġistrazzjoni u liċenzja għal min ma jħallix il-vettura tiegħu fit-triq.

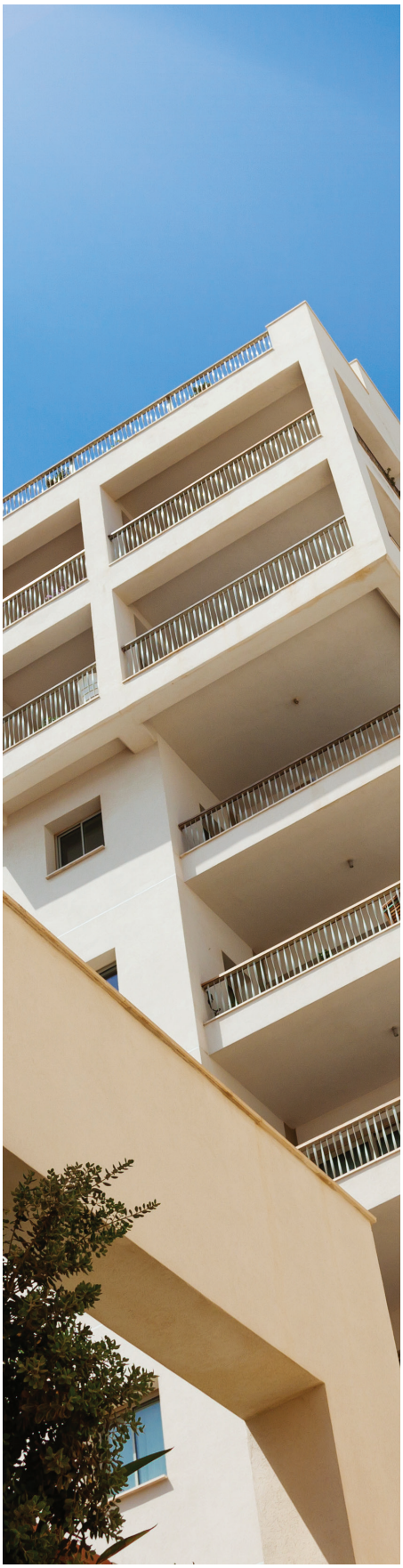
L-eżenzjoni għandha tiġi marbuta ma' trasferimenti ta' spazzji u/jew garaxxijiet li jkunu mhux aktar il-bod minn ħames mitt metru mill-proprjeta' mixtrija.

Kirjiet minn garaxxijiet u/ jew spazzji għal karozzi għandhom ikunu intaxxati biss fl-ammont ta' ħamsa fil-mija (5%).

Affordabbilta’

04

04
Affordabbilta’



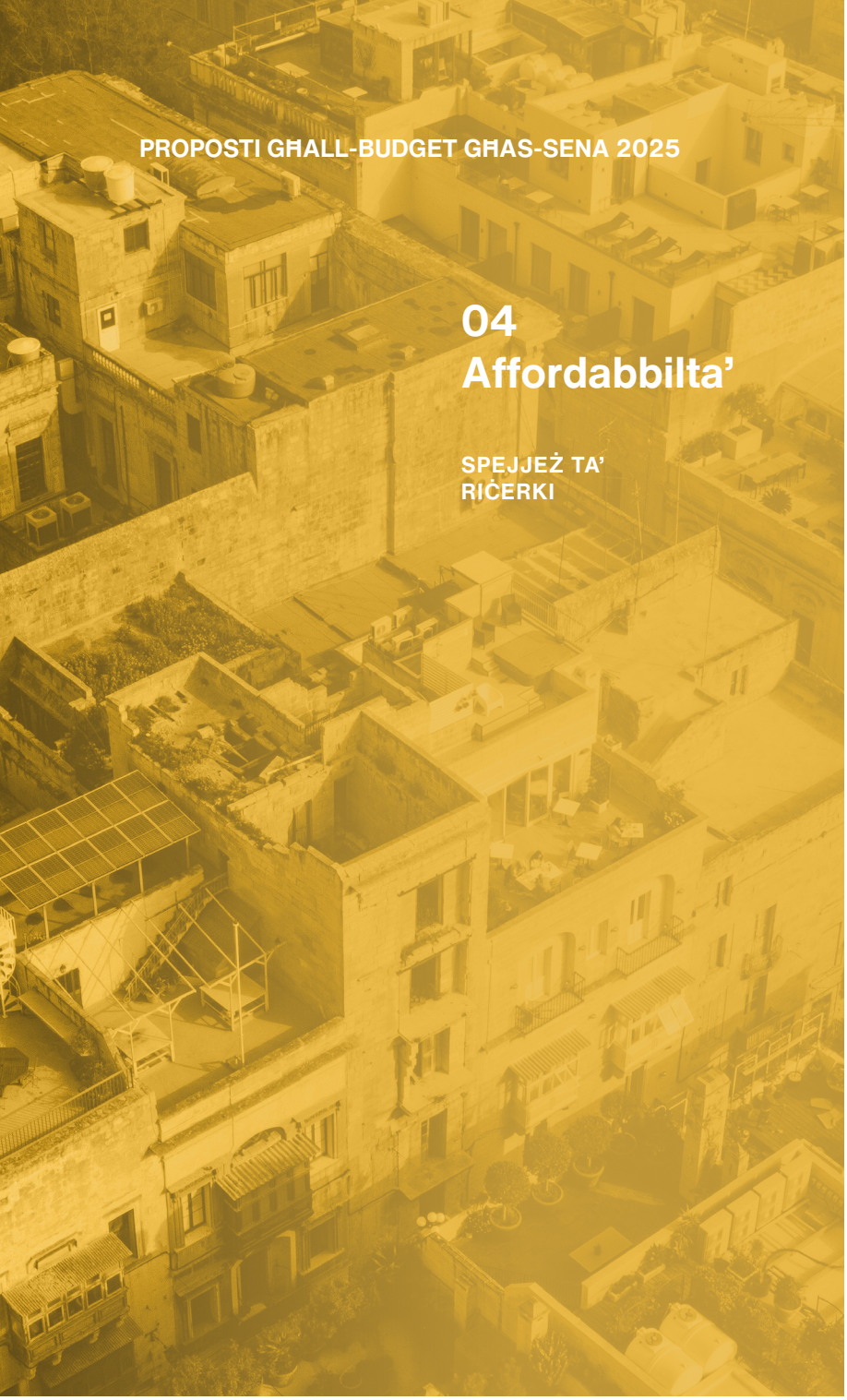
KIRJIET AFFORDABBLI

L-MDA tistieden lil gvern sabiex ibaxxi t-taxxa fuq kirjiet residenzjali long-let minn ħmistax fil-mija (15%) għal ħamsa fil-mija (5%) u dan limitament biss fuq kirjiet b’valur ta’ elf ewro (€1,000) jew inqas. Dan ikun inċentiv għal sidien tad-djar sabiex itaffu ftit mid-diffikultajiet tal-affordabbilta’.

STOKK AKBAR TA’ HOUSING

L-inċentivi eżistenti rigwardanti arranġjamenti bejn l-Awtorita’ tad-Djar u sidien tad-djar m’humiex b’saħħithom biżżejjed. Jeħtieġ investiment akbar fis-settur ta’ social housing u housing affordabbli.

Għandna niffukaw aktar fuq Public Private Partnership jekk irridu verament insibu soluzzjoni f’Housing affordabbli u b’hekk jiżdied l-istokk eżistenti.



04 Affordabbilta’

SPEJJEŻ TA’ RIĊERKI

Xerrejja tal-proprjeta’ qiegħdin iħallsu wisq spejjeż f’riċerki biex jiġi kkonfermat it-titolu tal-proprjeta’ li minnhom qiegħda tiġi akkwistata.

Għandu jsir investiment serju fil-Land Registry sabiex jinqatgħu il-ħtieġa ta’ dawn ir-riċerki. Dan għandu jsir flimkien ma’ riforma tal-proċeduri biex jitnaqqas fl-istess waqt id-dewmien relatat.

Hemm bżonn illi fis-snin li ġejjin, ir-Reġistru tal-Artijiet jibda jagħti stampa waħda u immedjata tat-titolu tal-proprjeta’.

Dan ser ikollu l-effett illi jissimplifika s-self mill-banek u proċeduri fi’ qrati kif ukoll effett ta’ tnaqqis ta’ burokrazija.

TKABBIR U TIĊKIN FIL-PROPRJETAJIET

Hija rejalta’ oħra illi min hu żgħir fl-eta ikun jixtieq jgħix f’proprjeta ikbar u min qiegħed jorqob lejn il-pensjoni jikkunsidraw illi jmorru jgħixu f’proprjeta iċken.

L-ispejjeż eżorbitanti f’taxxi doppji ħafna drabi jkunu ta’ ostaklu li jwaqqaf dan milli jsir. Naturalment, dan għaliex hemm taxxa fuq il-bejgħ tal-proprjeta li teħtieġ li tinbiegħ u taxxa oħra fuq il-proprjeta’ li teħtieġ li tinxtara. Għaldaqstant għandu jkun hemm skema serja li tinċentiva tkabbir u tiċkin fil-proprijetajiet.

Din il-proposta għandha tkun limitata għar-residenza primarja tal-individwu.

04
Affordabbilta’

SPEJJEŻ TAL-IMGĦAXX FUQ HOME LOAN

Kull imgħaxx imħallas minn individwu jew familja illi jkun ottjena self minn bank sabiex jakkwista d-dar tiegħu għandu jkollu d-dritt illi jnaqqas l-ispejjeż tal-imgħaxx mid-dħul tiegħu fis-sena u b’hekk iħallas inqas taxxa.

Din il-miżura preżentament qiegħda tiġi applikata meta jiġu akwistati proprijetajiet minn kumpaniji pero’ għandha tiżdied bħala miżura soċjali għall-individwi li qiegħdin jakkwistaw id-djar tagħhom.

DONAZZJONIJIET

Trasferimenti inter-vivos bejn familjari diretta għandhom jiġu intaxxati bir-rata ta’ wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%).

B’hekk inkunu qed nindirizzaw sitwazzjoni fejn proprijetajiet jibqgħu abbandunati u mitluqin għal għexieren ta’ snin filwaqt illi nkunu qed ngħinu wkoll lil familji li jixtiequ jgħaddu l-proprjetajiet tagħhom lill- uliedhom.

Diġa hemm skemi simili fuq trasferimenti ta’ ishma f’kumpaniji madanakollu l-MDA tinsisti li għandha titwessa b’dan il-mod.

Skema bħal din twassal ukoll sabiex jiġu evitati ħafna litiġji.

NGĦOLLU L-PAGA MINIMA

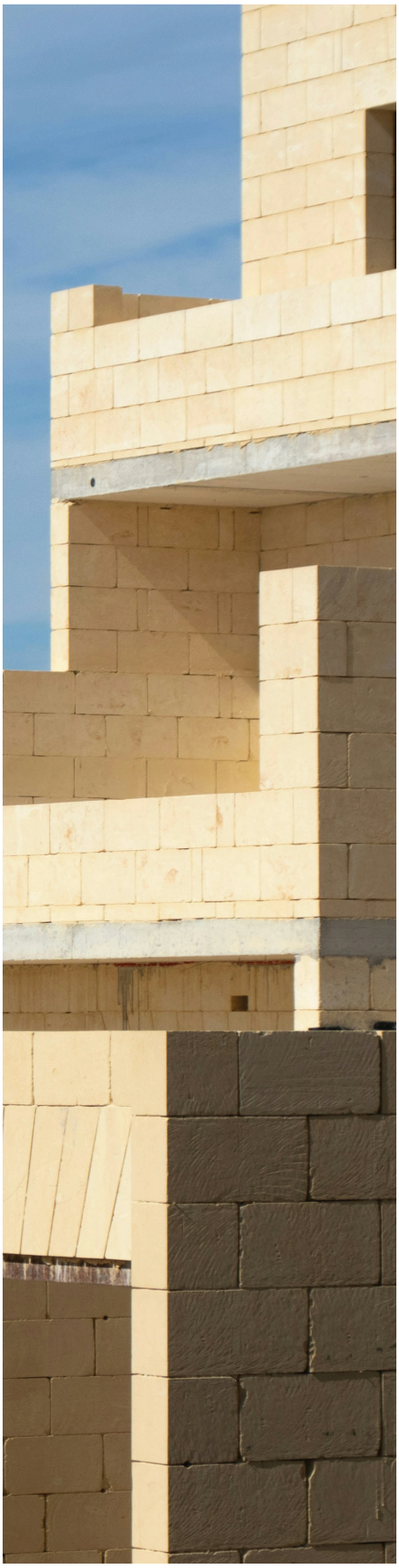
Mhuwiex faċli illi tgħolli l-paga minima mingħajr ma tħalli impatt finanzjarju negattiv fuq min iħaddem, iżda, flimkien mal-proposta li ser tiġi spjegata aktar il-quddiem illi tniżżel it-taxxa korporattiva għal ħmistax fil-mija (15%), min iħaddem ikun jistgħa jinvesti l-qliegħ ġdid lura fil-ħadiema tiegħu.

Il-Paga minima u mhux taxxabli m’għandiex tkun inqas minn elf u mitt ewro fix-xahar (€1,100).

Reviżjonijiet ta' Proċessi Eżistenti

05

05
Reviżjonijiet ta' Proċessi



NINDIRIZZAW IĊ-ĊNUS MAL-GVERN

Għandu jeħfief il-proċess biex proprjeta' b'ċens temporanju mal-Gvern ikun jistgħa jinfeda u li jkun jistgħa jinxtara wkoll id-dirett dominium. Din għandha tkun applikabbli kemm għal residenti kif ukoll għal min għandu interess li jiżviluppa. Xiri ta' dawn iċ-ċnus għandu jirrifletti l-valur tas-suq.

NIPPROTEĠU L-INVESTIMENT MINN BARRA

Il-Proċess tal-AIP m'għandux japplika għall-investituri barranin li jakkwistaw proprjetajiet li jiswew aktar minn miljun ewro (€1,000,000). B'dan il-mod inkunu qiegħdin innaqsu ftit mill-ħafna proċessi illi qiegħdin ngħabbu l-investituri barranin bihom.

F'każijiet oħrajn, u cioe għal xiri b'valur inqas, għandu jsir l-investiment neċessarju sabiex iż-żmien ta' dan il-proċess jiġi ridott għal mhux aktar minn tletin (30) ġurnata.

05
Reviżjonijiet ta' Proċessi

NIPPROTEĠU L-AMBJENT U NIMMINIMIZZAW L-INĊIDENTI

Iż-żmien weriena illi l-iskema *'Commuted Parking Payment Scheme'* ma kinietx effettiva u dan minħabba għadd ta' nuqqasijiet illi l-MDA ilha tisħaq fuqhom snin.

Per konsegwenza tagħha, qiegħed isir ħafna skavar bla bżonn li qiegħed iwassal għal aktar lok ta' inċidenti kif ukoll għal volum kbir ta' skart. Wasal iż-żmien biex din l-iskema tiġi riveduta jew skartata għal kollox.



06

Burokrazija



06
Burokrazija

INVESTIMENTI FIL-QASAM TA' ANTI MONEY LAUNDERING

L-MDA tinnota illi ħafna mid-drabi, l-istess proċessi qiegħdin jidduplikaw u jittriplikaw ruħhom mingħajr ebda ħtieġa.

Xempju ta' dan huma l-proċessi li jgħaddu minnhom aġenziji, banek u nutara fl-isfond ta' *Anti Money Laundering.*

Jeħtieġ investiment f'sistema diġitali illi permezz tagħha, dan il-process isir darba biss.

FORUM TA' BEJN L-AWTORITAJIET

L-MDA tinnota wkoll illi hemm nuqqas inkwetanti ta' ko-ordinazzjoni u komunikazzjoni bejn l-Awtoritajiet li qed iwassal għal tħabbir ta' proċeduri li jkunu kunfliġġenti ma' proċeduri ta' awtoritajiet oħrajn.

Jeħtieġ illi jsir forum fejn il-Kapijiet tal-Awtoritajiet jattendu u jiddiskutu l-proposti tagħhom qabel ma' dawn jiġu mħabbra u jew jiġu effettivi.

Tiġdid u Aġġustamenti

6

07
Tiġdid u Aġġustamenti

SKEMI EŻISTENTI

Inċentivi li ħallew impatt pożittiv fil-pajjiż għandhom għal darb'oħra jerġgħu jiġu mġedda, dawn jinkludu

01 FIRST TIME BUYERS

02 SECOND TIME BUYERS

03 ĊESSJONIJIET BIL-15% WITHHOLDING TAX

04 L-ISKEMI TAL-UCA

05 ESTENSJONIJIET TAL-VALIDITA' TAL-PERMESSI TAL-IPPJANAR



07
Tiġdid u Aġġustamenti

AĠĠUSTAMENTI

Filwaqt illi t-tiġdid tal-iskemi msemmija fil-paġna preċedenti huma importanti, huwa tal-istess importanza illi l-iskemi jiġu aġġustati għal-prezzijiet u/jew kundizzjonijiet tal-ġurnata preżenti. Huwa fatt ben saput illi l-valur tal-Proprjeta' kompla jitla l-fuq u b'hekk tali skemi ikunu ineffettivi li kieku jibqgħu tal-istess valuri. F'dan id-dawl l-MDA qiegħda tipproponi s-segwenti;

L-iskema tal-*First Time Buyers* għandha tiġi aġġornata għal tliet mitt elf ewro (€300,000).

L-iskema tas-*Second Time Buyers* għandha; apparti li tiżdied fil-valur minn sitta u tmenin elf ewro (€86,000) għal mija u ħamsin elf ewro (€150,000), għandha titwessa aktar fl-applikabbilta' tagħha u dan billi jitneħħew għadd ta' kundizzjonijiet imposti.



08

Tibdiliet fis-Sistema tat-taxxa

08
Tibdiliet fis-Sistema tat-taxxa



REVIŻJONI TAS-SISTEMA TA' TAXXA KORPORATTIVA

L-MDA ilha tisħaq illi wasal iż-żmien għall-armonija fit-tassazzjoni fuq kumpaniji li joperaw f'Malta.

Għandu jkun hemm pjan maqsum fuq ħames snin li permezz tiegħu, it-taxxa imposta fuq kumpaniji barranin titla' gradwalment minn ħamsa fil-mija (5%) għal ħmistax fil-mija (15%) filwaqt illi dik imposta fuq kumpaniji lokali tonqos minn ħamsa u tletin fil-mija (35%) għal ħmistax fil-mija (15%).

POSPONIMENT TA' TAXXA TAS-SUĊĊESSJONI

F' każ fejn tfal li jirtu meta jkunu għadhom taħt l-eta ta' tmintax il-sena, għandu jkun hemm posponiment tat-taxxa tas-suċċessjoni għal meta jgħalqu it-tmintax il-sena fl-eta'.

Konklużjoni

Huwa importanti illi jintbgħat sinjal ta' politika ċara illi l-Gvern għandu fl-għanijiet tiegħu illi jippromwovu l-kwalita' tal-bini u s-sostenibbilta' fost oħrajn u huwa b'dawn il-miżuri jew oħrajn simili illi l-kliem jistgħu jiġu kkonvertiti f'fatti.

B'dan magħdud, l-MDA hija ħerqana sabiex tkompli tiddjaloga mal-Gvern, mal-Oppożizzjoni, mal-Awtoritajiet u mal-istakeholders ikkonċernati, sabiex tiżgura illi jkun hawn miżuri li huma fl-interess tal-pajjiż fl-intier tiegħu.





Proposti għall-Budget

Budget Annwali 2025

MALTA
DEVELOPMENT
ASSOCIATION

ADDRESS

MDA,

Triq l-Orsolini

Gwardamangia,

Pieta' PTA1227,

Malta

EMAIL

info@mda.com.mt

office@mda.com.mt

WEBSITE

www.mda.com.mt

TELEPHONE

+356 2122 8184

MOBILE

+356 7949 2095

MALTA
DEVELOPMENT
ASSOCIATION



