II

(Atti non legislativi)

REGOLAMENTI

REGOLAMENTO DI ESECUZIONE (UE) 2023/1470 DELLA COMMISSIONE

del 17 luglio 2023

che stabilisce le specifiche tecniche e metodologiche conformemente al regolamento (UE) 2016/792 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'indice dei prezzi delle abitazioni e l'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari, e che modifica il regolamento (UE) 2020/1148 della Commissione

(Testo rilevante ai fini del SEE)

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

visto il regolamento (UE) 2016/792 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2016, relativo agli indici dei prezzi al consumo armonizzati e all'indice dei prezzi delle abitazioni, e recante abrogazione del regolamento (CE) n. 2494/95 del Consiglio ([1]), in particolare l'articolo 3, paragrafi 9 e 10, l'articolo 4, paragrafo 4, l'articolo 7, paragrafo 6, e l'articolo 9, paragrafo 4,

considerando quanto segue:

(1) Il regolamento (UE) 2016/792 stabilisce un quadro comune per la produzione dell'indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA), dell'indice dei prezzi al consumo armonizzato ad aliquote d'imposta costanti (IPCA-TC), dell'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari (OOH) e dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB).

(2) A norma dell'articolo 3, paragrafo 9, del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione deve adottare atti di esecuzione che specificano le disaggregazioni dell'IPAB e degli indici dei prezzi OOH.

(3) A norma dell'articolo 3, paragrafo 10, del regolamento (UE) 2016/792, ogni anno gli Stati membri devono procedere all'aggiornamento dei pesi dei sottoindici per l'IPAB e gli indici dei prezzi OOH. È pertanto necessario specificare condizioni uniformi per la qualità dei pesi degli indici armonizzati.

(4) A norma dell'articolo 3, paragrafo 2, del regolamento (UE) 2016/792, l'IPAB e l'indice dei prezzi OOH devono essere indici di tipo Laspeyres concatenati annualmente. Pertanto, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punto iv), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente i metodi per l'elaborazione dei sottoindici e degli indici elementari di prezzo.

(5) Gli indici dei prezzi relativi agli acquisti di abitazioni dovrebbero essere rappresentativi di tutte le transazioni pertinenti. Pertanto, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punto i), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente le disposizioni in materia di rappresentatività delle fonti di dati utilizzate.

([1]) GU L 135 del 24.5.2016, pag. 11.

(6) Gli indici dei prezzi relativi agli acquisti di abitazioni non dovrebbero essere influenzati da differenze di qualità tra le abitazioni compravendute. Pertanto, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punti ii) e iv), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente le disposizioni in materia di rilevazione dei dati ed elaborazione degli indici.

(7) A norma dell'articolo 2, punto 10), del regolamento (UE) 2016/792, l'IPAB misura le variazioni dei prezzi di transazione delle abitazioni acquistate dalle famiglie. Pertanto, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punto ii), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente le disposizioni in materia di trattamento dei prezzi utilizzati nel calcolo dell'IPAB.

(8) Scopo dell'indice dei prezzi OOH è migliorare la pertinenza e la comparabilità dell'IPCA. Pertanto, ai fini dell'elaborazione dell'indice dei prezzi OOH è necessario specificare un quadro metodologico che risulti coerente con un quadro metodologico per l'elaborazione dell'IPCA.

(9) Nella sua relazione relativa all'idoneità dell'indice dei prezzi OOH a essere integrato nell'indice IPCA ([2]), la Commissione affermava di ritenere che l'indice dei prezzi OOH non fosse al momento idoneo a essere integrato nell'IPCA. Conformemente all'articolo 3, paragrafo 7, del regolamento (UE) 2016/792 e in stretta cooperazione con la Banca centrale europea e con gli Stati membri, la Commissione dovrebbe proseguire i lavori metodologici necessari ai fini dell'integrazione dell'indice dei prezzi OOH nell'ambito dell'IPCA.

(10) Poiché non è possibile osservare tutte le transazioni dell'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punto i), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente le disposizioni in materia di campionamento.

(11) In conformità all'articolo 2, punto 9, del regolamento (UE) 2016/792, l'indice dei prezzi OOH misura le variazioni dei prezzi di transazione delle abitazioni nuove per il settore delle famiglie e di altri prodotti che le famiglie acquistano in qualità di occupanti dell'abitazione di cui sono proprietarie. Pertanto, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punto ii), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente le disposizioni in materia di trattamento dei prezzi utilizzati nel calcolo dell'indice dei prezzi OOH.

(12) L'indice dei prezzi OOH dovrebbe misurare variazioni di prezzo pure, non influenzate da cambiamenti di qualità. Pertanto, a norma dell'articolo 4, paragrafo 4, punto iii), del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare ulteriormente le norme in materia di sostituzioni e adeguamenti della qualità che dovrebbero essere applicate ai prodotti diversi dalle abitazioni.

(13) A norma dell'articolo 7, paragrafo 5, del regolamento (UE) 2016/792, l'IPAB, l'indice dei prezzi OOH e i relativi sottoindici che sono già stati pubblicati possono essere riveduti. Pertanto, a norma dell'articolo 7, paragrafo 6, del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare le condizioni uniformi per la revisione dell'IPAB, dell'indice dei prezzi OOH e dei rispettivi sottoindici.

(14) A norma dell'articolo 9, paragrafo 2, del regolamento (UE) 2016/792, gli Stati membri devono fornire a Eurostat relazioni standard sulla qualità e inventari. Pertanto, a norma dell'articolo 9, paragrafo 4, del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe stabilire il termine per la presentazione di tali relazioni e inventari.

(15) A norma dell'articolo 7, paragrafo 4, del regolamento (UE) 2016/792, gli Stati membri dovrebbero fornire alla Commissione (Eurostat) i dati e i metadati conformemente alle procedure e alle norme di scambio stabilite. Pertanto, a norma dell'articolo 7, paragrafo 6, del regolamento (UE) 2016/792, la Commissione dovrebbe specificare le norme di scambio di dati e metadati.

(16) È pertanto opportuno modificare di conseguenza il regolamento (UE) 2020/1148 della Commissione ([3]).

([2]) Relazione della Commissione al Parlamento europeo e al Consiglio relativa all'idoneità dell'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari (OOH) a essere integrato nell'indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA) [COM(2018) 768 final].

([3]) Regolamento di esecuzione (UE) 2020/1148 della Commissione, del 31 luglio 2020, che stabilisce le specifiche tecniche e metodologiche conformemente al regolamento (UE) 2016/792 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda gli indici dei prezzi al consumo armonizzati e l'indice dei prezzi delle abitazioni (GU L 252 del 4.8.2020, pag. 12).

(17) È opportuno prevedere un periodo transitorio per tener conto della situazione specifica delle autorità competenti degli Stati membri che devono adottare le disposizioni necessarie per garantire il rispetto del presente regolamento.

(18) Le misure di cui al presente regolamento sono conformi al parere del comitato del sistema statistico europeo istituito dall'articolo 7 del regolamento (CE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio ([4]),

HA ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

CAPO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Oggetto

Il presente regolamento stabilisce condizioni uniformi per la produzione degli indici seguenti:

a) l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB);

b) l'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari (OOH).

Articolo 2

Definizioni

Ai fini del presente regolamento si applicano le definizioni seguenti:

(1) «abitazione»: un'unità residenziale immobiliare autonoma, parte di un blocco di appartamenti o costruita su un proprio appezzamento di terreno, idonea a essere occupata da una famiglia e in grado di fornire servizi di abitazione;

(2) «cooperativa di abitazione»: una persona giuridica che concede a ciascuno dei propri soci il diritto di occupare una determinata abitazione della cooperativa;

(3) «abitazione compravenduta»: un'abitazione la cui proprietà giuridica è stata trasferita a seguito di una transazione commerciale, compreso l'acquisto di quote di una cooperativa di abitazione che conferisce il diritto di occupare un'abitazione della cooperativa;

(4) «abitazione di nuova costruzione»: un'abitazione compravenduta di nuova costruzione o realizzata mediante la conversione di un edificio non residenziale esistente o di una parte non residenziale di un edificio residenziale esistente;

(5) «abitazione esistente»: un'abitazione compravenduta che proviene dalla dotazione di abitazioni esistente;

(6) «sottoindice»: l'indice dei prezzi per una qualsiasi delle categorie di spesa di cui agli articoli 3 e 11 del presente regolamento;

(7) «aggregato elementare»: l'aggregato minimo utilizzato in un indice di tipo Laspeyres;

(8) «prezzo di mercato»: la somma di denaro che un acquirente consenziente paga per acquistare un bene, un servizio o un'attività da un venditore consenziente quando gli scambi sono effettuati tra parti indipendenti unicamente sulla base di considerazioni commerciali;

([4]) Regolamento (CE) n. 223/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 marzo 2009, relativo alle statistiche europee e che abroga il regolamento (CE, Euratom) n. 1101/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, relativo alla trasmissione all'Istituto statistico delle Comunità europee di dati statistici protetti dal segreto, il regolamento (CE) n. 322/97 del Consiglio, relativo alle statistiche comunitarie, e la decisione 89/382/CEE, Euratom del Consiglio, che istituisce un comitato del programma statistico delle Comunità europee (GU L 87 del 31.3.2009, pag. 164).

(9) «universo di riferimento dell'IPAB»: tutte le abitazioni compravendute acquistate a prezzi di mercato, indipendentemente dal settore istituzionale da cui sono state acquistate e dalla finalità di acquisto, e per le quali:

a) il soggetto acquirente è una famiglia, quale definita all'articolo 2, punto 18, del regolamento (UE) 2016/792;

b) l'oggetto della transazione è qualsiasi tipo di abitazione di nuova costruzione o esistente;

c) l'abitazione è situata sul territorio economico di uno Stato membro, quale definito all'articolo 2, punto 19, del regolamento (UE) 2016/792;

d) la transazione è un'operazione monetaria;

(10) «quota di spesa IPAB»: la percentuale della spesa totale delle famiglie impiegata per l'acquisto di abitazioni appartenenti all'universo di riferimento dell'IPAB;

(11) «strato»: un sottogruppo di elementi appartenenti all'universo di riferimento dell'IPAB o dell'indice dei prezzi OOH all'interno di un aggregato elementare, per il quale è calcolato un indice dei prezzi adeguato per tener conto di eventuali differenze di qualità e al quale è attribuito un peso;

(12) «differenza di qualità tra abitazioni compravendute»: una differenza tra il tipo, le caratteristiche fisiche, l'età o l'ubicazione delle abitazioni compravendute in due periodi, se rilevante dal punto di vista dell'acquirente;

(13) «tipo di abitazione»: una categoria di abitazioni aventi caratteristiche comuni. I due tipi di abitazione principali sono gli appartamenti e le case. A seconda delle circostanze nazionali, è possibile distinguere altri tipi, come case unifamiliari, case bifamiliari e case a schiera;

(14) «prezzo di transazione»: il prezzo totale pagato da una famiglia per l'acquisto di un'abitazione, comprese l'imposta sul valore aggiunto (IVA) e imposte similari ed esclusi i sussidi che influenzano i prezzi finali delle abitazioni, che include sia il prezzo della struttura sia quello del terreno sottostante, ove pertinente;

(15) «imposta sul valore aggiunto (IVA) e imposte similari»: le imposte sui beni o i servizi percepite in varie fasi dalle imprese, che in definitiva gravano in toto sull'acquirente finale, quali definite all'allegato A, capitolo 4, punto 4.17, del regolamento (UE) n. 549/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio ([5]);

(16) «indice edonico»: un indice dei prezzi che utilizza una regressione edonica quale strumento per la sua elaborazione. Con regressione edonica si indica l'analisi statistica di una forma funzionale utilizzata per stimare l'impatto sul prezzo di un'abitazione delle caratteristiche che determinano il prezzo;

(17) «indice mediano o medio stratificato»: un indice dei prezzi costruito sulla base di una misura di tendenza centrale, calcolata per ciascuno strato di abitazioni compravendute appartenenti all'universo di riferimento dell'IPAB tra le quali non vi sono differenze di qualità significative;

(18) «metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti»: un metodo per elaborare un indice dei prezzi che confronta i prezzi di transazione di vendite ripetute delle stesse abitazioni o i prezzi effettivi di transazione con le valutazioni per calcolare i prezzi relativi per le stesse abitazioni;

(19) «occupanti dell'abitazione di cui sono proprietari»: le famiglie che vivono in un'abitazione di loro proprietà;

(20) «nuova abitazione»: un'abitazione della quale si ritiene che, una volta pronta per essere utilizzata, fornisca un nuovo servizio di abitazione e costituisca un'aggiunta al parco immobiliare esistente;

(21) «casa prefabbricata»: una casa pronta da assemblare, fabbricata in un luogo diverso da quello nel quale sarà situata;

(22) «abitazione costruita in proprio»: un'abitazione costruita da una famiglia al fine di occuparla, lavorando in proprio o impiegando un costruttore professionista, oppure acquistando una casa prefabbricata per la quale il terreno è acquistato separatamente dall'edificio;

([5]) Regolamento (UE) n. 549/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 maggio 2013, relativo al Sistema europeo dei conti nazionali e regionali nell'Unione europea (GU L 174 del 26.6.2013, pag. 1).

(23) «grandi ristrutturazioni»: i miglioramenti che aumentano lo standard di base di un'abitazione per quanto riguarda la fornitura di servizi abitativi o ne prolungano sostanzialmente la vita utile prevista in precedenza, aumentandone pertanto il valore, e che vanno al di là delle attività necessarie per mantenere l'abitazione funzionale e utilizzabile;

(24) «lavori di manutenzione straordinaria»: i lavori abitualmente intrapresi dal proprietario dell'abitazione al fine di ripristinare lo stato originario dell'abitazione o lo stato successivo all'ultima grande ristrutturazione, che contribuiscono a prolungarne la vita senza tuttavia aumentarne il valore rispetto allo stato originario o quello successivo all'ultima grande ristrutturazione;

(25) «assicurazione sull'abitazione»: un'assicurazione non vita, sottoscritta dal proprietario di un'abitazione, contro incendi, tempeste, inondazioni, furti e vandalismo, che copre in genere la struttura dell'edificio e le parti immobiliari quali cucine attrezzate, armadi su misura;

(26) «universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH»: tutte le transazioni incluse nelle spese relative alle abitazioni occupate dai proprietari, quali definite nell'allegato;

(27) «quota di spesa OOH»: la percentuale del totale della spesa delle famiglie impiegata per le transazioni appartenenti all'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH;

(28) «indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni»: un indice che mostra l'andamento dei prezzi pagati dal cliente all'impresa di costruzione, quale definito nell'allegato IV del regolamento di esecuzione (UE) 2020/1197 della Commissione ([6]);

(29) «offerta di prodotto»: un prodotto determinato dalle relative caratteristiche, dal momento e dal luogo di acquisto nonché dalle condizioni di vendita, e per il quale è osservato un prezzo;

(30) «prodotto omogeneo»: una serie di offerte di prodotti che non presentano differenze di qualità significative e per le quali è calcolato un prezzo medio;

(31) «singolo prodotto»: un'offerta di prodotto o un prodotto omogeneo;

(32) «prezzo osservato»: il prezzo di un singolo prodotto, utilizzato dallo Stato membro per l'elaborazione di alcuni sottoindici dell'indice dei prezzi OOH;

(33) «campione mirato per l'indice dei prezzi OOH»: una serie di abitazioni compravendute e singoli prodotti riconducibili a operazioni dell'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH e i cui dati sui prezzi sono utilizzati per l'elaborazione dell'indice dei prezzi OOH;

(34) «prodotto di sostituzione»: un singolo prodotto che sostituisce un altro singolo prodotto nel campione mirato per l'indice dei prezzi OOH;

(35) «prezzo stimato»: un prezzo basato su una procedura di stima appropriata;

(36) «premi effettivi»: gli importi pagati per una polizza di assicurazione specifica al fine di garantirsi la copertura assicurativa durante un periodo di tempo determinato;

(37) «incentivo»: una modifica, spesso temporanea, apportata alle caratteristiche di un singolo prodotto aumentandone la quantità, aggiungendo gratuitamente un altro singolo prodotto od offrendo altri vantaggi al consumatore;

(38) «differenza di qualità»: una differenza tra le caratteristiche, il momento di acquisto, il luogo di acquisto o le condizioni di vendita di due singoli prodotti, laddove essa sia pertinente dal punto di vista del consumatore;

(39) «indice elementare di prezzo»: un indice per un aggregato elementare o un indice per uno strato all'interno di un aggregato elementare;

(40) «transitività»: la proprietà secondo cui un indice che raffronta indirettamente i periodi (a) e (b) attraverso il periodo (c) è identico all'indice che raffronta direttamente i periodi (a) e (b);

([6]) Regolamento di esecuzione (UE) 2020/1197 della Commissione, del 30 luglio 2020, che stabilisce le specifiche tecniche e le modalità a norma del regolamento (UE) 2019/2152 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alle statistiche europee sulle imprese, che abroga dieci atti giuridici nel settore delle statistiche sulle imprese (GU L 271 del 18.8.2020, pag. 1).

(41) «reversibilità rispetto al tempo»: la proprietà secondo cui l'indice tra due periodi (a) e (b) è pari all'inverso dello stesso indice tra due periodi (b) e (a);

(42) «revisione»: una variazione degli indici dei prezzi o dei pesi pubblicati dalla Commissione (Eurostat);

(43) «dati provvisori»: gli indici dei prezzi e i pesi che uno Stato membro renderà definitivi in un trimestre successivo;

(44) «compenso del servizio implicito»: la produzione delle imprese di assicurazione, quale definita all'allegato A, paragrafo 16.51, del regolamento (UE) n. 549/2013;

CAPO 2

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

Articolo 3

Disaggregazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni

L'IPAB comprende le seguenti categorie di spesa:

a) H.1. Acquisti di abitazioni;

b) H.1.1. Acquisti di abitazioni di nuova costruzione;

c) H.1.2. Acquisti di abitazioni esistenti.

Articolo 4

Pesi che riflettono la struttura della spesa per gli acquisti di abitazioni

1. Ogni anno gli Stati membri elaborano e trasmettono alla Commissione (Eurostat) una serie di pesi per l'IPAB in conformità alle categorie di spesa di cui all'articolo 3.

2. Gli Stati membri calcolano i pesi dei sottoindici e degli aggregati elementari che riflettono la struttura della spesa per gli acquisti di abitazioni, utilizzati nell'indice per l'anno t, come segue:

a) le fonti di dati che forniscono informazioni sulla spesa delle famiglie per le abitazioni compravendute che appartengono all'universo di riferimento dell'IPAB nell'anno t-1 o nell'anno t-2 sono utilizzate per ottenere le quote di spesa IPAB a livello dei sottoindici e suddividerle tra gli aggregati elementari del sottoindice;

b) le quote di spesa IPAB basate sui dati dell'anno t-2 sono riesaminate e aggiornate per renderle rappresentative dell'anno t-1;

c) le quote di spesa IPAB per gli aggregati elementari sono adeguate con una variazione di prezzo appropriata tra l'anno t-1 e il quarto trimestre dell'anno t-1.

3. I pesi dei sottoindici e degli aggregati elementari sono mantenuti costanti nel corso dell'anno civile.

4. La somma di tutti i pesi dei sottoindici è pari a 1 000.

5. Il peso dei sottoindici è pari alla somma dei pesi degli aggregati elementari distinti all'interno della data categoria di spesa.

6. Gli Stati membri utilizzano pesi di strati rappresentativi della spesa delle famiglie per le abitazioni compravendute appartenenti all'universo di riferimento dell'IPAB nel periodo oggetto del confronto o in qualsiasi periodo che precede l'anno in corso di non più di 2 anni.

Articolo 5

Pesi che riflettono il livello della spesa per gli acquisti di abitazioni

Gli Stati membri calcolano i pesi dei sottoindici e i pesi dell'IPAB nel suo complesso, che riflettono il livello della spesa per gli acquisti di abitazioni nell'anno t-1.

Articolo 6

Raccolta di prezzi e caratteristiche che determinano il prezzo

1. Gli Stati membri acquisiscono le informazioni di base necessarie per la definizione degli strati o degli aggregati elementari, o di entrambi, e per l'elaborazione dell'IPAB.

2. Gli Stati membri garantiscono che la rilevazione dei dati riguardi le pertinenti caratteristiche che determinano il prezzo che consentono l'elaborazione di un indice dei prezzi non influenzato dalle differenze di qualità tra le abitazioni compravendute.

Articolo 7

Rappresentatività

1. Gli Stati membri garantiscono che i dati utilizzati come fonte di informazioni sulle abitazioni compravendute siano rappresentativi dell'universo di riferimento di ciascun sottoindice dell'IPAB in ciascun periodo di riferimento.

2. Gli Stati membri possono escludere dall'IPAB uno o più tipi di abitazioni e una o più regioni a condizione che, in proporzione al valore di tutti gli acquisti di abitazioni da parte di famiglie, la quota esclusa non superi il cinque per cento. Le spese per l'acquisto di abitazioni per i tipi di abitazione o le regioni esclusi dovrebbero essere imputate al tipo di abitazione o regione più simile.

Articolo 8

Trattamento dei prezzi

1. L'IPAB è basato sui prezzi di transazione delle abitazioni.

2. Il prezzo di transazione di un'abitazione è incluso nell'IPAB per il trimestre durante il quale la proprietà giuridica dell'abitazione è trasferita dal venditore all'acquirente.

Articolo 9

Elaborazione dell'indice

1. Gli Stati membri ricavano sottoindici utilizzando una delle seguenti opzioni:

a) come un'aggregazione di indici di strato calcolati come indici edonici o indici basati su un metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti;

b) come indici edonici o indici basati su un metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti;

c) come indice mediano o medio stratificato.

2. Qualora utilizzi un indice edonico, uno Stato membro garantisce che il metodo applicato sia depurato da eventuali differenze di qualità tra le abitazioni compravendute nel periodo oggetto del confronto e nel periodo di riferimento.

3. Qualora utilizzi un metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti, uno Stato membro garantisce che nel periodo oggetto del confronto e nel periodo di riferimento siano effettuati raffronti tra i prezzi abbinati per le stesse abitazioni, in modo da garantire che sia depurato dalle differenze di qualità tra le abitazioni compravendute.

4. Qualora utilizzi un indice mediano o medio stratificato, uno Stato membro determina le variabili di stratificazione sulla base di un'analisi statistica e garantisce che gli strati definiti siano sufficientemente omogenei.

Articolo 10

Stime

1. Qualora il numero disponibile di abitazioni compravendute non sia sufficiente a consentire il calcolo di un indice dei prezzi affidabile per un determinato strato, gli Stati membri stimano la variazione di prezzo per tale strato come la variazione di prezzo per uno strato o una combinazione di strati caratterizzati da condizioni di mercato comparabili.

2. Gli Stati membri non possono riportare i prezzi del trimestre precedente né attribuire la stessa variazione di prezzo di un trimestre precedente, a meno che ciò non possa essere giustificato in quanto risultato di una stima appropriata.

CAPO 3

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DAI PROPRIETARI

Articolo 11

Disaggregazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari

L'indice dei prezzi OOH comprende le seguenti categorie di spesa:

a) O.1. Spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari;

b) O.1.1. Acquisizioni di abitazioni;

c) O.1.1.1. Nuove abitazioni;

d) O.1.1.1.1. Acquisti di abitazioni di nuova costruzione;

e) O.1.1.1.2. Abitazioni costruite in proprio e grandi ristrutturazioni;

f) O.1.1.2. Abitazioni esistenti che sono nuove per le famiglie;

g) O.1.1.3. Altri servizi inerenti all'acquisizione di abitazioni;

h) O.1.2. Proprietà di un'abitazione;

i) O.1.2.1. Lavori di manutenzione straordinaria;

j) O.1.2.2. Assicurazione sull'abitazione;

k) O.1.2.3. Altri servizi inerenti alla proprietà di un'abitazione.

Articolo 12

Elaborazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari

L'indice dei prezzi OOH è basato sull'approccio delle «acquisizioni nette», il quale misura le variazioni dei prezzi pagati dalle famiglie per l'acquisizione di abitazioni che sono nuove per il settore delle famiglie e le variazioni degli altri costi inerenti alla proprietà e al trasferimento della proprietà di abitazioni.

Articolo 13

Pesi che riflettono la struttura della spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari

1. Ogni anno gli Stati membri elaborano e trasmettono alla Commissione (Eurostat) una serie di pesi per gli indici dei prezzi OOH in conformità alle categorie di spesa di cui all'articolo 11.

2. Gli Stati membri calcolano i pesi dei sottoindici e degli aggregati elementari, utilizzati nell'indice per l'anno t, che riflettono la struttura della spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari, quale definita nell'allegato, come segue:

a) i dati dei conti nazionali per l'anno t-2, combinati a qualsiasi informazione disponibile e pertinente ottenuta da altre fonti di dati, sono utilizzati per ottenere le quote di spesa OOH a livello dei sottoindici e suddividerle tra gli aggregati elementari del sottoindice;

b) le quote di spesa OOH basate sui dati dell'anno t-2 sono riesaminate e aggiornate per renderle rappresentative dell'anno t-1;

c) le quote di spesa OOH per gli aggregati elementari sono adeguate con una variazione di prezzo appropriata tra l'anno t-1 e il quarto trimestre dell'anno t-1.

3. I pesi dei sottoindici e degli aggregati elementari sono mantenuti costanti nel corso dell'anno civile.

4. La somma di tutti i pesi dei sottoindici è pari a 1 000.

5. Il peso dei sottoindici è pari alla somma dei pesi degli aggregati elementari distinti all'interno della data categoria di spesa.

6. Gli Stati membri utilizzano pesi di strati rappresentativi della spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari appartenente all'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH nel periodo oggetto del confronto o in qualsiasi periodo che precede l'anno in corso di non più di 2 anni.

Articolo 14

Pesi che riflettono il livello della spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari

Gli Stati membri calcolano i pesi dell'indice OOH nel suo complesso che riflettono il livello della spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari determinando la somma di tutte le categorie di spesa relative alle abitazioni occupate dai proprietari nell'anno t-1.

Articolo 15

Acquisiti di abitazioni di nuova costruzione e di abitazioni esistenti che sono nuove per le famiglie

1. Gli Stati membri ricavano i sottoindici OOH per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione e di abitazioni esistenti nuove per le famiglie in conformità ai paragrafi da 2 a 12.

2. Gli Stati membri acquisiscono le informazioni di base necessarie per la definizione degli strati o degli aggregati elementari, o di entrambi, e per l'elaborazione dei sottoindici di cui al paragrafo 1.

3. Gli Stati membri garantiscono che la rilevazione dei dati comprenda le pertinenti caratteristiche che determinano il prezzo che consentono l'elaborazione di un indice dei prezzi non influenzato dalle differenze di qualità tra le abitazioni compravendute.

4. Gli Stati membri garantiscono che i dati utilizzati come fonte di informazioni sulle abitazioni compravendute siano rappresentativi dell'universo di riferimento di ciascun sottoindice in ciascun periodo di riferimento.

5. Gli Stati membri possono escludere dai sottoindici di cui al paragrafo 1 uno o più tipi di abitazioni e una o più regioni a condizione che, in proporzione al valore degli acquisti di abitazioni appartenenti all'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH da parte di famiglie, la quota esclusa non superi il cinque per cento. Le spese per l'acquisto di abitazioni per i tipi di abitazione o le regioni esclusi sono imputate al tipo di abitazione o regione più simile.

6. I sottoindici di cui al paragrafo 1 sono basati sui prezzi di transazione delle abitazioni. Il prezzo di transazione di un'abitazione è incluso nei suddetti sottoindici per il trimestre durante il quale la proprietà giuridica dell'abitazione è trasferita dal venditore all'acquirente.

7. Gli Stati membri ricavano i sottoindici di cui al paragrafo 1 utilizzando una delle seguenti opzioni:

a) come un'aggregazione di indici di strato calcolati come indici edonici o indici basati su un metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti;

b) come indici edonici o indici basati su un metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti;

c) come indice mediano o medio stratificato.

8. Qualora utilizzi un indice edonico, uno Stato membro garantisce che il metodo applicato sia depurato da eventuali differenze di qualità tra le abitazioni compravendute nel periodo oggetto del confronto e nel periodo di riferimento.

9. Qualora utilizzi un metodo che riproduce il metodo dell'abbinamento dei prodotti, uno Stato membro garantisce che nel periodo oggetto del confronto e nel periodo di riferimento siano effettuati raffronti tra i prezzi abbinati per le stesse abitazioni, in modo da garantire che sia depurato dalle differenze di qualità tra le abitazioni compravendute.

10. Qualora utilizzi un indice mediano o medio stratificato, uno Stato membro determina le variabili di stratificazione sulla base di un'analisi statistica e garantisce che gli strati definiti siano sufficientemente omogenei.

11. Qualora il numero disponibile di abitazioni compravendute non sia sufficiente a consentire il calcolo di un indice dei prezzi affidabile per un determinato strato, gli Stati membri stimano la variazione di prezzo per tale strato come la variazione di prezzo per uno strato o una combinazione di strati caratterizzati da condizioni di mercato comparabili.

12. Gli Stati membri non possono riportare i prezzi del trimestre precedente né attribuire la stessa variazione di prezzo di un trimestre precedente, a meno che ciò non possa essere giustificato in quanto risultato di una stima appropriata.

Articolo 16

Abitazioni costruite in proprio e grandi ristrutturazioni

Nell'elaborare il sottoindice OOH per le abitazioni costruite in proprio e le grandi ristrutturazioni, gli Stati membri tengono conto delle specificità del processo di costruzione e, in particolare, dei seguenti elementi:

a) se le famiglie realizzano i lavori in proprio e acquistano solo i materiali, l'indice dei prezzi è basato sui prezzi dei materiali acquistati;

b) se le famiglie si rivolgono a imprese edili, l'indice dei prezzi è basato sull'indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni, adeguato per tenere conto di eventuali variazioni delle aliquote dell'imposta sul valore aggiunto e di imposte similari applicabili alle famiglie. Se l'indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni non è disponibile, l'indice è basato su un campione di prodotti e fornitori che tiene conto dei tipi di abitazioni costruite nonché dei materiali e dei servizi utilizzati;

c) se le famiglie acquistano un'abitazione prefabbricata, l'indice dei prezzi riflette le variazioni dei prezzi delle case prefabbricate, i costi di consegna e i prezzi delle opere di costruzione acquistate.

Articolo 17

Altri servizi inerenti all'acquisizione di abitazioni

1. Se il prezzo di un servizio è determinato come una quota del prezzo di transazione dell'abitazione, l'indice dei prezzi del servizio è basato su tale quota moltiplicata per il prezzo di una transazione rappresentativa.

2. La variazione del prezzo di una transazione rappresentativa è stimata utilizzando l'IPAB o un sottoindice appropriato dell'IPAB.

Articolo 18

Applicazione degli articoli da 19 a 25

1. Gli articoli da 19 a 25 si applicano se gli aggregati elementari di qualsiasi sottoindice dell'indice dei prezzi OOH sono elaborati a partire dai prezzi osservati raccolti specificamente a tal fine.

2. Gli articoli da 19 a 25 del presente regolamento non si applicano se gli aggregati elementari di cui al paragrafo 1 ricadono nei casi di cui all'articolo 15 del presente regolamento.

Articolo 19

Campionamento e rappresentatività

1. Gli Stati membri costruiscono un campione mirato per l'indice dei prezzi OOH rappresentativo dell'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH definendo aggregati elementari e selezionando singoli prodotti per tali aggregati elementari.

2. Il numero di singoli prodotti e aggregati elementari dipende dal peso della categoria di spesa e dalla varianza dei movimenti dei prezzi dei singoli prodotti appartenenti a essa.

3. Gli Stati membri provvedono affinché il campione mirato per l'indice dei prezzi OOH rimanga nel tempo rappresentativo dell'universo di riferimento dell'indice dei prezzi OOH, procedendo almeno annualmente a un riesame e a un aggiornamento del campione mirato per l'indice dei prezzi OOH e selezionando prodotti di sostituzione.

Articolo 20

Trattamento dei prezzi

1. Per elaborare l'indice dei prezzi OOH gli Stati membri utilizzano i prezzi osservati. Essi utilizzano i prezzi stimati solo ai fini di cui agli articoli 22 e 24.

2. I prezzi osservati per il sottoindice «Assicurazione sull'abitazione» devono essere premi effettivi.

3. Se un prodotto inerente all'acquisto o alla proprietà di abitazioni è stato messo a disposizione gratuitamente e a esso viene successivamente applicato un prezzo, ciò figura come un aumento di prezzo nell'indice dei prezzi OOH. Per contro, se un singolo servizio a cui è stato applicato un prezzo è successivamente messo a disposizione gratuitamente, ciò figura come una diminuzione di prezzo nell'indice dei prezzi OOH.

Articolo 21

Sconti e incentivi

1. Gli Stati membri tengono conto degli sconti che:

a) sono attribuibili a un singolo prodotto osservato, e

b) sono usufruibili al momento dell'acquisto.

2. Se possibile, si tiene conto degli sconti disponibili solo per un ristretto gruppo di acquirenti.

3. Gli incentivi sono trattati conformemente agli articoli 23 e 24.

Articolo 22

Stima dei prezzi

1. Se il prezzo di un singolo prodotto nel campione mirato per l'indice dei prezzi OOH non è osservabile entro il trimestre di riferimento, è utilizzato un prezzo stimato solo per il singolo trimestre; successivamente, è selezionato un prodotto di sostituzione. Il presente paragrafo non si applica ai singoli prodotti che si prevede diventino nuovamente disponibili.

2. Un prezzo osservato in precedenza non è utilizzato come prezzo stimato a meno che esso non possa essere giustificato in quanto stima adeguata.

Articolo 23

Sostituzioni

1. Gli Stati membri selezionano un prodotto di sostituzione analogo al prodotto in via di scomparsa, garantendo nel contempo che il campione mirato per l'indice dei prezzi OOH rimanga rappresentativo.

2. Gli Stati membri non selezionano i prodotti di sostituzione sulla base dell'analogia di prezzo.

Articolo 24

Adeguamento della qualità

1. Se non esiste alcuna differenza tra un prodotto sostituito e il relativo prodotto di sostituzione in termini di caratteristiche, tempi, luogo di acquisto o condizioni di vendita, gli Stati membri confrontano direttamente i prezzi osservati. In caso contrario, gli Stati membri procedono a un adeguamento della qualità.

2. Gli Stati membri procedono a un adeguamento della qualità pari all'intera differenza di prezzo tra il prodotto sostituito e il relativo prodotto di sostituzione solo se ciò può essere giustificato in quanto stima appropriata della differenza di qualità.

Articolo 25

Indice elementare di prezzo

1. I prezzi dei singoli prodotti sono aggregati per ottenere gli indici elementari di prezzo utilizzando una delle seguenti due opzioni:

a) una formula dell'indice che garantisca la transitività; l'indice dei prezzi dei periodi precedenti non è soggetto a revisione in caso di utilizzo di formule dell'indice transitive; oppure

b) una formula dell'indice che garantisca la reversibilità rispetto al tempo e raffronti i prezzi dei singoli prodotti nel periodo oggetto del confronto con i prezzi di tali prodotti nel periodo di riferimento. Il periodo di riferimento non è modificato frequentemente se tale modifica determina una violazione significativa del principio della transitività.

2. Una formula dell'indice coerente con le formule di cui al paragrafo 1 è utilizzata per ottenere un indice di prezzo per un aggregato elementare da due o più indici elementari di prezzo.

Articolo 26

Integrazione dei sottoindici dopo il periodo di riferimento dell'indice

Qualsiasi sottoindice integrato nell'indice dei prezzi OOH dopo il periodo di riferimento dell'indice è raccordato all'ultimo trimestre di un determinato anno ed è utilizzato a partire dal primo trimestre dell'anno successivo.

CAPO 4

REVISIONI

Articolo 27

Revisioni dovute a errori

1. Gli Stati membri correggono gli errori e trasmettono alla Commissione (Eurostat) i sottoindici o i pesi dei sottoindici riveduti senza ingiustificato ritardo.

2. Gli Stati membri forniscono alla Commissione (Eurostat) informazioni circa le cause degli errori al più tardi con la trasmissione dei dati riveduti.

Articolo 28

Revisioni di dati provvisori

1. Fatto salvo l'articolo 27, gli Stati membri possono rivedere i sottoindici e i pesi provvisori nel trimestre successivo alla prima trasmissione.

2. A seguito di una revisione di cui al paragrafo 1, e sempre fatto salvo l'articolo 27, gli Stati membri possono rivedere i sottoindici e i pesi provvisori solo nell'anno civile successivo alla prima trasmissione, al momento della trasmissione dei dati per il primo trimestre dell'anno successivo.

Articolo 29

Altre revisioni

1. Il calendario e l'ampiezza di revisioni diverse da quelle eseguite a norma degli articoli 27 e 28 sono decisi in collaborazione con la Commissione (Eurostat).

2. Gli Stati membri forniscono alla Commissione (Eurostat) le stime dei sottoindici e dei pesi riveduti al più tardi tre mesi prima della prevista introduzione della revisione proposta.

CAPO 5

NORME DI SCAMBIO DI DATI E METADATI E RELATIVI TERMINI

Articolo 30

Norme di scambio di dati e metadati

1. Gli Stati membri trasmettono alla Commissione (Eurostat) dati e metadati in formato elettronico utilizzando i servizi del punto di accesso unico conformemente alle norme di scambio di dati e metadati statistici.

2. I dati riservati, quali definiti all'articolo 3, punto 7, del regolamento (CE) n. 223/2009, sono adeguatamente segnalati al momento della trasmissione alla Commissione (Eurostat).

Articolo 31

Termini per lo scambio di metadati

Gli Stati membri riesaminano e aggiornano annualmente i rispettivi metadati dell'IPAB e dell'indice dei prezzi OOH per l'anno in corso e li trasmettono alla Commissione (Eurostat) entro il 30 giugno.

CAPO 6

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 32

Modifiche del regolamento (UE) 2020/1148

Il regolamento (UE) 2020/1148 è così modificato:

(1) l'articolo 1 è sostituito dal seguente:

«*Articolo 1*

Il presente regolamento stabilisce condizioni uniformi per la produzione dell'indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA) e dell'indice dei prezzi al consumo armonizzato ad aliquote d'imposta costanti (IPCA-TC).»;

(2) gli articoli da 22 a 25 sono soppressi;

(3) all'articolo 27, il paragrafo 2 è soppresso.

Articolo 33

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.

Esso si applica a tutte le trasmissioni di dati a decorrere dal 1º gennaio 2024. I dati già trasmessi sono rivisti ove necessario e laddove siano disponibili fonti di dati.

Il presente regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il 17 luglio 2023

Per la Commissione
La presidente
Ursula VON DER LEYEN

ALLEGATO

Spesa relativa alle abitazioni occupate dai proprietari

Le categorie di spesa relative alle abitazioni occupate dai proprietari contemplate dall'indice dei prezzi delle abitazioni occupate dai proprietari («OOH») sono stabilite all'articolo 11. Tali categorie sono definite di seguito.

a) Le categorie «Acquisti di abitazioni di nuova costruzione» (O.1.1.1.1) e «Abitazioni esistenti che sono nuove per le famiglie» (O.1.1.2) comprendono la spesa delle famiglie per investimenti fissi lordi, quali definiti all'allegato A, paragrafo 3.124, del regolamento (UE) n. 549/2013, per tutte le abitazioni compravendute acquistate a prezzi di mercato, laddove:

   i) il soggetto acquirente è una famiglia, quale definita all'articolo 2, punto 18, del regolamento (UE) 2016/792;

   ii) il venditore non è una famiglia;

   iii) l'oggetto della transazione è un'abitazione di nuova costruzione (per la categoria O.1.1.1.1) o un'abitazione esistente (per la categoria O.1.1.2) acquistata per essere occupata dal proprietario;

   iv) l'abitazione è situata sul territorio economico dello Stato membro, quale definito all'articolo 2, punto 19, del regolamento (UE) 2016/792;

   v) la transazione è un'operazione monetaria.

   È escluso il valore dei terreni associati alle abitazioni compravendute, conformemente alla definizione di investimenti fissi lordi.

b) La categoria «Abitazioni costruite in proprio e grandi ristrutturazioni» (O.1.1.1.2) comprende la spesa delle famiglie per investimenti fissi lordi, quali definiti all'allegato A, paragrafo 3.124, del regolamento (UE) n. 549/2013, per tutti i beni e i servizi acquistati come input per:

   i) le nuove abitazioni costruite da famiglie che costruiscono in proprio;

   ii) le grandi ristrutturazioni delle abitazioni esistenti occupate dai proprietari.

c) La categoria «Altri servizi inerenti all'acquisizione di abitazioni» (O.1.1.3) comprende la spesa delle famiglie per i costi di trasferimento della proprietà inclusi negli investimenti fissi lordi, conformemente all'allegato A, punto 3.133, secondo comma, del regolamento (UE) n. 549/2013, e relativi a:

   i) il processo di acquisto e vendita di un'abitazione per uso proprio, indipendentemente dal settore istituzionale da cui l'abitazione è stata acquistata;

   ii) il processo di costruzione in proprio e l'esecuzione di grandi ristrutturazioni delle abitazioni esistenti occupate dai proprietari.

d) La categoria «Lavori di manutenzione straordinaria» (O.1.2.1) comprende la spesa delle famiglie per i consumi intermedi, quali definiti all'allegato A, paragrafo 3.88, del regolamento (UE) n. 549/2013, per quanto riguarda tutti i materiali e i servizi per i lavori di manutenzione straordinaria.

e) La categoria «Assicurazione sull'abitazione» (O.1.2.2) comprende la spesa delle famiglie per consumi intermedi per quanto riguarda tutti i compensi del servizio impliciti per l'assicurazione sulle abitazioni occupate dai proprietari.

f) La categoria «Altri servizi inerenti alla proprietà di un'abitazione» (O.1.2.3) comprende la spesa delle famiglie per consumi intermedi per quanto riguarda i servizi forniti ai proprietari di abitazioni non compresi in nessuna delle categorie di cui alle lettere d) ed e) e acquistati dalle famiglie in relazione ad abitazioni occupate dai proprietari.