II

(Acte fără caracter legislativ)

REGULAMENTE

REGULAMENTUL DE PUNERE ÎN APLICARE (UE) 2023/1470 AL COMISIEI

din 17 iulie 2023

de stabilire a specificațiilor metodologice și tehnice în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/792 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește indicele prețurilor locuințelor și indicele prețurilor locuințelor ocupate de proprietari și de modificare a Regulamentului (UE) 2020/1148 al Comisiei

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene,

având în vedere Regulamentul (UE) 2016/792 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 mai 2016 privind indicii armonizați ai prețurilor de consum și indicele prețului locuințelor, și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 2494/95 al Consiliului ([1]), în special articolul 3 alineatul (9), articolul 3 alineatul (10), articolul 4 alineatul (4), articolul 7 alineatul (6) și articolul 9 alineatul (4),

întrucât:

(1) Regulamentul (UE) 2016/792 stabilește un cadru comun pentru producerea indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC), a indicelui armonizat al prețurilor de consum la o impozitare constantă (IAPC-IC), a indicelui prețurilor locuințelor ocupate de proprietari (OOH) și a indicelui prețurilor locuințelor (IPL).

(2) În temeiul articolului 3 alineatul (9) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia trebuie să adopte acte de punere în aplicare precizând defalcările indicilor prețurilor IPL și OOH.

(3) În conformitate cu articolul 3 alineatul (10) din Regulamentul (UE) 2016/792, statele membre trebuie să actualizeze anual ponderile subindicilor pentru indicii prețurilor IPL și OOH. Prin urmare, este necesar să se precizeze condițiile uniforme pentru calitatea ponderilor indicilor armonizați.

(4) În conformitate cu articolul 3 alineatul (2) din Regulamentul (UE) 2016/792, indicii prețurilor IPL și OOH trebuie să fie indici de tip Laspeyres înlănțuiți anual. Prin urmare, în conformitate cu articolul 4 alineatul (4) punctul (iv) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze metodele de elaborare a subindicilor și a indicilor elementari ai prețurilor.

(5) Indicii prețurilor aferenți achizițiilor de locuințe ar trebui să fie reprezentativi pentru toate tranzacțiile relevante. Prin urmare, în conformitate cu articolul 4 alineatul (4) punctul (i) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze normele privind reprezentativitatea surselor de date utilizate.

([1]) JO L 135, 24.5.2016, p. 11.

(6) Indicii prețurilor aferenți achizițiilor de locuințe nu ar trebui să fie afectați de diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate. Prin urmare, în conformitate cu articolul 4 alineatul (4) punctele (ii) și (iv) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze normele privind colectarea datelor și elaborarea indicilor.

(7) În conformitate cu articolul 2 punctul 10 din Regulamentul (UE) 2016/792, IPL măsoară variațiile prețurilor de tranzacționare a locuințelor achiziționate de gospodării. Prin urmare, în conformitate cu articolul 4 alineatul (4) punctul (ii) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze normele privind prelucrarea datelor privind prețurile utilizate în calcularea IPL.

(8) Indicele prețurilor OOH vizează îmbunătățirea relevanței și a comparabilității IAPC. Prin urmare, pentru elaborarea indicelui prețurilor OOH, este necesar să se specifice un cadru metodologic care să fie coerent cu un cadru metodologic pentru elaborarea IAPC.

(9) În raportul său privind caracterul oportun al indicelui prețurilor OOH pentru integrarea în acoperirea IAPC ([2]), Comisia a evaluat că indicele prețurilor OOH nu este în prezent adecvat pentru a fi integrat în acoperirea IAPC. În conformitate cu articolul 3 alineatul (7) din Regulamentul (UE) 2016/792 și în strânsă cooperare cu Banca Centrală Europeană și cu statele membre, Comisia ar trebui să continue lucrările metodologice necesare pentru integrarea indicelui prețurilor OOH în acoperirea IAPC.

(10) Întrucât nu este posibil să se observe toate tranzacțiile din cadrul universului-țintă al indicelui prețurilor OOH, Comisia, în temeiul articolului 4 alineatul (4) punctul (i) din Regulamentul (UE) 2016/792, ar trebui să precizeze normele privind eșantionarea.

(11) În conformitate cu articolul 2 punctul 9 din Regulamentul (UE) 2016/792, indicele prețurilor OOH măsoară variațiile prețurilor tranzacțiilor cu locuințe noi în sectorul gospodăriilor, precum și ale altor produse și servicii achiziționate de gospodării în calitatea lor de locatari-proprietari. Prin urmare, în conformitate cu articolul 4 alineatul (4) punctul (ii) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze normele privind prelucrarea datelor privind prețurile utilizate în calcularea indicelui prețurilor OOH.

(12) Indicele prețurilor OOH ar trebui să permită măsurarea variației pure a prețurilor, neafectată de modificarea calității. Prin urmare, în conformitate cu articolul 4 alineatul (4) punctul (iii) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze normele privind înlocuirile și ajustările calității care ar trebui aplicate altor produse decât locuințele.

(13) În conformitate cu articolul 7 alineatul (5) din Regulamentul (UE) 2016/792, indicii prețurilor IPL și OOH și subindicii acestora care au fost deja publicați pot fi revizuiți. Prin urmare, în conformitate cu articolul 7 alineatul (6) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze condițiile uniforme de revizuire a indicilor prețurilor IPL și OOH și a subindicilor acestora.

(14) În conformitate cu articolul 9 alineatul (2) din Regulamentul (UE) 2016/792, statele membre trebuie să transmită Eurostat rapoarte standard de calitate și inventare. Prin urmare, în conformitate cu articolul 9 alineatul (4) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să stabilească termenul pentru transmiterea acestor rapoarte și inventare.

(15) În conformitate cu articolul 7 alineatul (4) din Regulamentul (UE) 2016/792, statele membre ar trebui să transmită Comisiei (Eurostat) date și metadate în conformitate cu standardele și procedurile de raportare specificate. Prin urmare, în conformitate cu articolul 7 alineatul (6) din Regulamentul (UE) 2016/792, Comisia ar trebui să precizeze standardele privind raportarea datelor și a metadatelor.

(16) Prin urmare, Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1148 al Comisiei ([3]) ar trebui modificat.

([2]) Raport al Comisiei către Parlamentul European și Consiliu privind caracterul oportun al indicelui prețurilor locuințelor ocupate de proprietari (OOH) în vederea includerii în acoperirea indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) [COM(2018) 768].

([3]) Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1148 al Comisiei din 31 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor metodologice și tehnice în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/792 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește indicii armonizați ai prețurilor de consum și indicele prețului locuințelor (JO L 252, 4.8.2020, p. 12).

(17) Este oportun să se stabilească o perioadă de tranziție pentru a ține seama de situația specifică a autorităților competente din statele membre care trebuie să ia măsurile necesare pentru a asigura respectarea prezentului regulament.

(18) Măsurile prevăzute în prezentul regulament sunt conforme cu avizul Comitetului Sistemului Statistic European instituit prin articolul 7 din Regulamentul (CE) nr. 223/2009 al Parlamentului European și al Consiliului ([4]),

ADOPTĂ PREZENTUL REGULAMENT:

CAPITOLUL 1

DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1

Obiect

Prezentul regulament stabilește condiții uniforme pentru producerea următorilor indici:

(a) indicele prețurilor locuințelor (IPL);

(b) indicele prețurilor locuințelor ocupate de proprietari (OOH).

Articolul 2

Definiții

În sensul prezentului regulament, se aplică următoarele definiții:

1. „locuință” înseamnă o unitate rezidențială imobiliară autonomă, care face parte dintr-un bloc de apartamente sau care este construită pe propria parcelă de teren, care este adecvată pentru ocuparea de către o singură gospodărie și care poate furniza servicii locative;

2. „societate cooperativă de locuințe” înseamnă o entitate juridică care acordă fiecăruia dintre acționarii săi dreptul de a ocupa o anumită locuință în cadrul societății cooperative;

3. „locuință tranzacționată” înseamnă o locuință a cărei proprietate legală a fost transferată în urma unei tranzacții de vânzare, inclusiv achiziționarea de acțiuni într-o societate cooperativă de locuințe care conferă dreptul de a ocupa o locuință în cadrul societății cooperative;

4. „locuință nou construită” înseamnă o locuință tranzacționată care este nou construită sau care este creată prin transformarea unei clădiri nerezidențiale existente sau a unei părți nerezidențiale a unei clădiri rezidențiale existente;

5. „locuință existentă” înseamnă o locuință tranzacționată care provine din stocul existent de locuințe;

6. „subindice” înseamnă indicele prețurilor pentru oricare dintre categoriile de cheltuieli prevăzute la articolele 3 și 11 din prezentul regulament;

7. „agregat elementar” înseamnă cel mai mic agregat utilizat într-un indice de tip Laspeyres;

8. „prețul pieței” înseamnă suma de bani pe care un cumpărător interesat o plătește pentru a achiziționa un bun, un serviciu sau un activ de la un vânzător interesat, în cazul în care schimburile sunt efectuate între părți independente numai pe baza unor considerente comerciale;

([4]) Regulamentul (CE) nr. 223/2009 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 martie 2009 privind statisticile europene și de abrogare a Regulamentului (CE, Euratom) nr. 1101/2008 al Parlamentului European și al Consiliului privind transmiterea de date statistice confidențiale Biroului Statistic al Comunităților Europene, a Regulamentului (CE) nr. 322/97 al Consiliului privind statisticile comunitare și a Deciziei 89/382/CEE, Euratom a Consiliului de constituire a Comitetului pentru programele statistice ale Comunităților Europene (JO L 87, 31.3.2009, p. 164).

9. „universul-țintă al IPL” înseamnă toate locuințele tranzacționate achiziționate la prețurile pieței, indiferent de sectorul instituțional din care au fost achiziționate și de scopul achiziției, și unde:

   (a) partea care achiziționează este o gospodărie astfel cum este definită la articolul 2 alineatul (18) din Regulamentul (UE) 2016/792;

   (b) obiectul tranzacției este orice tip de locuință nou construită sau existentă;

   (c) locuința este situată pe teritoriul economic al unui stat membru, astfel cum este definit la articolul 2 alineatul (19) din Regulamentul (UE) 2016/792;

   (d) tranzacția este o tranzacție monetară;

10. „cota cheltuielilor aferente IPL” înseamnă un procent din cheltuielile totale ale gospodăriilor privind achiziționarea de locuințe care aparțin universului-țintă al IPL;

11. „strat” înseamnă un subgrup de elemente care aparțin universului-țintă al indicelui prețurilor IPL sau OOH în cadrul unui agregat elementar, pentru care se calculează un indice al prețurilor ajustat pentru orice diferență de calitate și căruia i se atribuie o pondere;

12. „diferență de calitate între locuințele tranzacționate” înseamnă o diferență între tipul, caracteristicile fizice, vechimea sau localizarea locuințelor tranzacționate în două perioade, în cazul în care aceasta este relevantă din perspectiva cumpărătorului;

13. „tip de locuință” înseamnă o categorie de locuințe cu caracteristici comune. Două tipuri principale de locuințe sunt apartamentele și casele. În funcție de circumstanțele țării, se pot distinge și alte tipuri, cum ar fi casele individuale, casele duplex și casele terasate;

14. „prețul tranzacției” înseamnă prețul total plătit de o gospodărie pentru achiziționarea unei locuințe, inclusiv taxele de tip TVA și excluzând subvențiile care influențează prețurile finale ale locuințelor, și care acoperă atât prețul structurii, cât și prețul terenului subiacent, după caz;

15. „taxă de tip TVA” înseamnă un impozit pe bunuri și servicii colectat în etape de întreprinderi și care în cele din urmă este suportat integral de cumpărătorul final, astfel cum este definită la punctul 4.17 din capitolul 4 din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013 al Parlamentului European și al Consiliului ([5]);

16. „indice hedonic” înseamnă un indice al prețurilor care utilizează o regresie hedonică ca instrument pentru elaborarea acestuia. O regresie hedonică se referă la analiza statistică a unei forme funcționale utilizate pentru a estima impactul caracteristicilor care determină prețurile asupra prețului unei locuințe;

17. „indice median sau mediu stratificat” înseamnă un indice al prețurilor care este construit pe baza unei măsuri a tendinței centrale, care este calculată pentru fiecare strat de locuințe tranzacționate care aparțin universului-țintă al IPL, între care nu există diferențe semnificative de calitate;

18. „metodă care reproduce abordarea bazată pe modele puse în corespondență” înseamnă o metodă de elaborare a unui indice al prețurilor care compară prețurile tranzacțiilor din vânzările repetate ale acelorași locuințe sau compară prețurile reale ale tranzacțiilor cu evaluările pentru a calcula prețurile relative pentru aceleași locuințe;

19. „locatari-proprietari” înseamnă gospodării care locuiesc într-o locuință pe care o dețin;

20. „locuință nouă” înseamnă o locuință care, atunci când este pregătită de utilizare, este considerată a furniza un nou serviciu locativ și este percepută ca o completare a stocului existent de locuințe;

21. „casă prefabricată” înseamnă o casă care este fabricată în afara amplasamentului și este gata de asamblare;

22. „locuință construită de către proprietarii înșiși” înseamnă o locuință construită de o gospodărie în vederea ocupării de către aceasta, fie prin intermediul propriei forțe de muncă, fie prin angajarea unui constructor profesionist sau prin cumpărarea unei case prefabricate, în acest caz terenul fiind achiziționat separat de clădire;

([5]) Regulamentul (UE) nr. 549/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 21 mai 2013 privind Sistemul european de conturi naționale și regionale din Uniunea Europeană (JO L 174, 26.6.2013, p. 1).

23. „renovări majore” înseamnă îmbunătățiri care sporesc standardul de bază al unei locuințe în ceea ce privește furnizarea de servicii de cazare sau care prelungesc substanțial durata de exploatare preconizată anterior și, prin urmare, cresc valoarea acesteia, și care depășesc activitățile necesare pentru a menține locuința în funcțiune și utilizabilă;

24. „reparații capitale și întreținere” înseamnă lucrări efectuate de obicei de proprietarul locuinței pentru a readuce locuința în starea sa inițială sau în starea ulterioară ultimei renovări majore care contribuie la prelungirea duratei sale de viață, dar nu la creșterea valorii acesteia în comparație cu starea sa inițială sau cu starea sa după ultima renovare majoră;

25. „asigurare legată de locuințe” înseamnă o asigurare generală, încheiată de un proprietar al unei locuințe, împotriva incendiilor, furtunilor, inundațiilor, furturilor și vandalismului, care acoperă, de regulă, structura clădirii și părțile imobile, cum ar fi bucătăriile încorporate, dulapurile de haine încorporate;

26. „universul-țintă al indicelui prețurilor OOH” înseamnă toate tranzacțiile incluse în cheltuielile privind locuințele locatarilor-proprietari, astfel cum sunt definite în anexă;

27. „cota cheltuielilor aferente OOH” înseamnă un procent din cheltuielile totale ale unei gospodării cu tranzacțiile care aparțin universului-țintă al indicelui prețurilor OOH;

28. „indicele prețurilor la producător pentru sectorul construcțiilor” înseamnă un indice care arată evoluția prețurilor plătite de client societății de construcții, astfel cum se definește în anexa IV la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei ([6]);

29. „ofertă de produs” înseamnă un produs determinat de caracteristicile sale, de momentul și locul cumpărării și de condițiile de livrare și pentru care se observă un preț;

30. „produs omogen” înseamnă un set de oferte de produse între care nu există diferențe semnificative de calitate și pentru care se calculează un preț mediu;

31. „produs individual” înseamnă o ofertă de produs sau un produs omogen;

32. „preț observat” înseamnă prețul unui produs individual, utilizat de statul membru pentru elaborarea anumitor subindici ai indicelui prețurilor OOH;

33. „eșantion-țintă pentru indicele prețurilor OOH” înseamnă un set de locuințe și produse individuale tranzacționate care se referă la tranzacții din universul-țintă al indicelui prețurilor OOH și pentru care trebuie utilizate date privind prețurile pentru elaborarea indicelui prețurilor OOH;

34. „produs de înlocuire” înseamnă un produs individual care înlocuiește un alt produs individual din eșantionul-țintă pentru indicele prețurilor OOH;

35. „preț estimat” înseamnă un preț bazat pe o procedură de estimare adecvată;

36. „prime efective” înseamnă sumele plătite pentru o poliță de asigurare specifică pentru a obține asigurare pe parcursul unei perioade de timp declarate;

37. „stimulent” înseamnă o modificare, adesea temporară, a caracteristicilor unui produs individual prin creșterea cantității produsului, prin atașarea unui alt produs individual gratuit sau prin oferirea altor beneficii consumatorului;

38. „diferență de calitate” înseamnă o diferență între caracteristicile, momentul cumpărării, locul cumpărării sau condițiile de livrare a două produse individuale, atunci când acest lucru este relevant din perspectiva consumatorului;

39. „indice elementar al prețurilor” înseamnă un indice pentru un agregat elementar sau un indice pentru un strat în cadrul unui agregat elementar;

40. „tranzitivitate” înseamnă proprietatea prin care un indice care compară perioadele (a) și (b) în mod indirect prin intermediul perioadei (c) este identic cu un indice care compară perioadele (a) și (b) în mod direct;

([6]) Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere (JO L 271, 18.8.2020, p. 1).

41. „reversibilitate în timp” înseamnă proprietatea prin care indicele între două perioade (a) și (b) este egal cu inversul aceluiași indice între două perioade (b) și (a);

42. „revizuire” înseamnă o modificare a indicilor prețurilor sau a ponderilor publicate de Comisie (Eurostat);

43. „date provizorii” înseamnă indici ai prețurilor sau ponderi pe care un stat membru trebuie să le finalizeze într-un trimestru ulterior;

44. „comision pentru serviciu implicit” înseamnă producția societăților de asigurare, astfel cum este definită la punctul 16.51 din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013.

CAPITOLUL 2

INDICELE PREȚURILOR LOCUINȚELOR

Articolul 3

Defalcarea indicelui prețurilor locuințelor

IPL acoperă următoarele categorii de cheltuieli:

(a) H.1. Achizițiile de locuințe;

(b) H.1.1. Achizițiile de locuințe nou construite;

(c) H.1.2. Achizițiile de locuințe existente.

Articolul 4

Ponderi care reflectă structura cheltuielilor privind achizițiile de locuințe

(1) În fiecare an, statele membre elaborează și transmit Comisiei (Eurostat) un set de ponderi pentru IPL, în conformitate cu categoriile de cheltuieli prevăzute la articolul 3.

(2) Statele membre determină subindicele și ponderile agregatelor elementare care reflectă structura cheltuielilor privind locuințele, utilizate în indicele pentru anul t, după cum urmează:

(a) sursele de date care furnizează informații cu privire la cheltuielile gospodăriilor privind locuințele tranzacționate care aparțin universului-țintă al IPL în anul t-1 sau în anul t-2 se utilizează pentru a obține cote ale cheltuielilor aferente IPL incluse în subindice și pentru a le repartiza între agregatele elementare ale subindicelui;

(b) cotele cheltuielilor aferente IPL bazate pe date din anul t-2 se revizuiesc și se actualizează pentru a fi reprezentative pentru anul t-1;

(c) cotele cheltuielilor aferente IPL pentru agregatele elementare se ajustează cu o variație corespunzătoare a prețului între anul t-1 și trimestrul IV al anului t-1.

(3) Ponderile subindicelui și agregatului elementar se mențin constante pe parcursul întregului an calendaristic.

(4) Suma tuturor ponderilor subindicelui este egală cu 1 000.

(5) Ponderea subindicelui este egală cu suma ponderilor agregatelor elementare diferențiate în cadrul categoriei de cheltuieli date.

(6) Statele membre utilizează ponderi pe strat reprezentative pentru cheltuielile gospodăriilor privind locuințele tranzacționate care aparțin universului-țintă al IPL în perioada de comparație sau în orice perioadă care precedă anul curent cu cel mult 2 ani.

Articolul 5

Ponderi care reflectă nivelul cheltuielilor privind achizițiile de locuințe

Statele membre determină subindicele și ponderile totale ale IPL care reflectă nivelul cheltuielilor privind achizițiile de locuințe în anul t-1.

Articolul 6

Colectarea prețurilor și a caracteristicilor care determină prețurile

(1) Statele membre obțin informațiile de bază necesare pentru definirea straturilor sau a agregatelor elementare ori a ambelor aspecte, precum și pentru elaborarea IPL.

(2) Statele membre se asigură că datele colectate acoperă caracteristicile relevante care determină prețurile ce permit elaborarea unui indice al prețurilor care nu este afectat de diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate.

Articolul 7

Reprezentativitatea

(1) Statele membre se asigură că datele utilizate ca sursă de informații privind locuințele tranzacționate sunt reprezentative pentru universul-țintă al fiecărui subindice al IPL în fiecare perioadă de referință.

(2) Statele membre pot exclude din IPL unul sau mai multe tipuri de locuințe și una sau mai multe regiuni, cu condiția ca ponderea totală a locuințelor excluse din valoarea tuturor achizițiilor de locuințe de către gospodării să nu depășească cinci părți la sută. Cheltuielile cu achizițiile de locuințe pentru tipurile de locuințe sau regiuni excluse ar trebui alocate tipului de locuință sau de regiune cel mai asemănător.

Articolul 8

Prelucrarea datelor privind prețurile

(1) IPL se bazează pe prețurile de tranzacție ale locuințelor.

(2) Prețul tranzacției unei locuințe este inclus în IPL pentru trimestrul în care proprietatea legală asupra locuinței este transferată de la vânzător la cumpărător.

Articolul 9

Elaborarea indicilor

(1) Statele membre obțin subindici utilizând una dintre următoarele opțiuni:

(a) ca o agregare a indicilor stratului calculați fie ca indici hedonici, fie ca indici bazați pe o metodă care reproduce abordarea bazată pe modele puse în corespondență;

(b) ca indici hedonici sau indici bazați pe o metodă care reproduce abordarea bazată pe modele puse în corespondență;

(c) ca indice median sau mediu stratificat.

(2) În cazul în care un stat membru utilizează un indice hedonic, acesta se asigură că metoda aplicată controlează diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate în perioadele de comparație și de referință.

(3) În cazul în care un stat membru utilizează o metodă care reproduce metoda bazată pe modele puse în corespondență, acesta se asigură că, în perioadele de comparație și de referință, se efectuează comparații ale prețurilor puse în corespondență pentru aceleași locuințe, astfel încât să se asigure că diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate sunt controlate.

(4) În cazul în care un stat membru utilizează un indice median sau mediu stratificat, acesta determină variabilele de stratificare pe baza analizei statistice și se asigură că straturile definite sunt suficient de omogene.

Articolul 10

Estimări

(1) În cazul în care numărul disponibil de locuințe tranzacționate este insuficient pentru a permite calcularea unui indice al prețurilor fiabil pentru un anumit strat, statele membre estimează variația prețurilor pentru stratul respectiv ca fiind variația prețurilor pentru un strat sau o combinație de straturi caracterizate de condiții de piață comparabile.

(2) Statele membre nu reportează prețurile trimestrului precedent și nici nu impută aceeași variație a prețurilor precum în trimestrul precedent, cu excepția cazului în care acest lucru poate fi justificat ca o estimare corespunzătoare.

CAPITOLUL 3

INDICELE PREȚURILOR LOCUINȚELOR OCUPATE DE PROPRIETARI

Articolul 11

Defalcarea indicelui prețurilor locuințelor ocupate de proprietari

Indicele prețurilor OOH acoperă următoarele categorii de cheltuieli:

(a) O.1. Cheltuielile privind locuințele ale locatarilor proprietari;

(b) O.1.1. Achizițiile de locuințe;

(c) O.1.1.1. Locuințele noi;

(d) O.1.1.1.1. Achizițiile de locuințe nou construite;

(e) O.1.1.1.2. Locuințele construite de către proprietarii înșiși și renovări majore;

(f) O.1.1.2. Locuințele existente, noi pentru sectorul gospodăriilor;

(g) O.1.1.3. Alte servicii legate de achiziționarea de locuințe;

(h) O.1.2. Proprietatea asupra locuințelor;

(i) O.1.2.1. Reparațiile capitale și întreținerea;

(j) O.1.2.2. Asigurările legate de locuințe;

(k) O.1.2.3. Alte servicii legate de proprietatea asupra locuințelor.

Articolul 12

Elaborarea indicelui prețurilor locuințelor ocupate de proprietari

Indicele prețurilor OOH se bazează pe abordarea „achiziții nete”, care măsoară variațiile prețurilor plătite de gospodării pentru achiziționarea de locuințe care sunt noi pentru sectorul gospodăriilor și variațiile altor costuri legate de proprietatea și transferul de proprietate asupra locuințelor.

Articolul 13

Ponderi care reflectă structura cheltuielilor privind locuințele ocupate de proprietari

(1) În fiecare an, statele membre elaborează și transmit Comisiei (Eurostat) un set de ponderi pentru indicii prețurilor OOH în conformitate cu categoriile de cheltuieli prevăzute la articolul 11.

(2) Statele membre determină subindicele și ponderile agregatelor elementare care reflectă structura cheltuielilor privind locuințele ale locatarilor-proprietari, astfel cum se definește în anexă, utilizate în indicele pentru anul t, după cum urmează:

(a) datele din conturile naționale pentru anul t-2 combinate cu orice informații disponibile și relevante din alte surse de date se utilizează pentru a obține cote ale cheltuielilor aferente OOH incluse în subindice și a le repartiza între agregatele elementare ale subindicelui;

(b) cotele cheltuielilor aferente OOH bazate pe date din anul t-2 se revizuiesc și se actualizează pentru a fi reprezentative pentru anul t-1;

(c) cotele cheltuielilor aferente OOH pentru agregatele elementare se ajustează cu o variație corespunzătoare a prețului între anul t-1 și trimestrul IV al anului t-1.

(3) Ponderile subindicelui și agregatului elementar se mențin constante pe parcursul întregului an calendaristic.

(4) Suma tuturor ponderilor subindicelui este egală cu 1 000.

(5) Ponderea subindicelui este egală cu suma ponderilor agregatelor elementare diferențiate în cadrul categoriei de cheltuieli date.

(6) Statele membre utilizează ponderi pe strat reprezentative pentru cheltuielile privind locuințele ale locatarilor proprietari, care aparțin universului-țintă al indicelui prețurilor OOH în perioada de comparație sau în orice perioadă care precedă anul curent cu cel mult doi ani.

Articolul 14

Ponderi care reflectă nivelul cheltuielilor privind locuințele ocupate de proprietari

Statele membre calculează ponderile OOH totale care reflectă nivelul cheltuielilor privind locuințele locatarilor-proprietari prin determinarea sumei tuturor categoriilor de cheltuieli privind locuințele ale locatarilor-proprietari în anul t-1.

Articolul 15

Achiziții de locuințe nou construite și de locuințe existente noi pentru sectorul gospodăriilor

(1) Statele membre obțin subindicii OOH pentru achizițiile de locuințe nou construite și de locuințe existente noi pentru sectorul gospodăriilor, în conformitate cu alineatele (2)-(12).

(2) Statele membre obțin informațiile de bază necesare pentru definirea straturilor sau a agregatelor elementare ori a ambelor aspecte, precum și pentru elaborarea indicilor menționați la alineatul (1).

(3) Statele membre se asigură că datele colectate acoperă caracteristicile relevante care determină prețurile ce permit elaborarea unui indice al prețurilor care nu este afectat de diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate.

(4) Statele membre se asigură că datele utilizate ca sursă de informații privind locuințele tranzacționate sunt reprezentative pentru universul-țintă al fiecărui subindice în fiecare perioadă de referință.

(5) Statele membre pot exclude din subindicii menționați la alineatul (1) unul sau mai multe tipuri de locuințe și una sau mai multe regiuni, cu condiția ca ponderea totală a locuințelor excluse în cheltuielile gospodăriilor privind achizițiile de locuințe care aparțin universului-țintă al indicelui prețurilor OOH să nu depășească cinci părți la sută. Cheltuielile privind achizițiile de locuințe pentru tipurile de locuințe sau regiuni excluse se alocă tipului de locuință sau de regiune cel mai asemănător.

(6) Subindicii menționați la alineatul (1) se bazează pe prețurile de tranzacție ale locuințelor. Prețul tranzacției unei locuințe este inclus în acei subindici pentru trimestrul în care proprietatea legală asupra locuinței este transferată de la vânzător la cumpărător.

(7) Statele membre obțin subindicii menționați la alineatul (1) utilizând una dintre următoarele opțiuni:

(a) ca o agregare a indicilor stratului calculați fie ca indici hedonici, fie ca indici bazați pe o metodă care reproduce abordarea bazată pe modele puse în corespondență;

(b) ca indici hedonici sau indici bazați pe o metodă care reproduce abordarea bazată pe modele puse în corespondență;

(c) ca indice median sau mediu stratificat.

(8) În cazul în care un stat membru utilizează un indice hedonic, acesta se asigură că metoda aplicată controlează diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate în perioadele de comparație și de referință.

(9) În cazul în care un stat membru utilizează o metodă care reproduce metoda bazată pe modele puse în corespondență, acesta se asigură că, în perioadele de comparație și de referință, se efectuează comparații ale prețurilor puse în corespondență pentru aceleași locuințe, astfel încât să se asigure că diferențele de calitate dintre locuințele tranzacționate sunt controlate.

(10) În cazul în care un stat membru utilizează un indice median sau mediu stratificat, acesta determină variabilele de stratificare pe baza analizei statistice și se asigură că straturile definite sunt suficient de omogene.

(11) În cazul în care numărul disponibil de locuințe tranzacționate este insuficient pentru a permite calcularea unui indice al prețurilor fiabil pentru un anumit strat, statele membre estimează variația prețurilor pentru stratul respectiv ca fiind variația prețurilor pentru un strat sau o combinație de straturi caracterizate de condiții de piață comparabile.

(12) Statele membre nu reportează prețurile trimestrului precedent și nici nu impută aceeași variație a prețurilor precum în trimestrul precedent, cu excepția cazului în care acest lucru poate fi justificat ca o estimare corespunzătoare.

Articolul 16

Locuințele construite de către proprietarii înșiși și renovări majore

La elaborarea subindicelui OOH pentru locuințele construite de către proprietarii înșiși și renovările majore, statele membre iau în considerare particularitățile procesului de construcție și, în special, următoarele elemente:

(a) în cazul în care gospodăriile efectuează ele însele lucrările și achiziționează numai materialele, indicele prețurilor se bazează pe prețurile materialelor achiziționate;

(b) în cazul în care gospodăriile populației implică firme de construcții, indicele prețurilor se bazează pe indicele prețurilor la producător pentru sectorul construcțiilor ajustat pentru a ține seama de posibilele modificări ale ratelor taxelor de tip TVA aplicabile gospodăriilor. În cazul în care indicele prețurilor la producător pentru sectorul construcțiilor nu este disponibil, indicele se bazează pe un eșantion de produse și furnizori, luând în considerare tipurile de locuințe construite și de materiale și servicii utilizate;

(c) în cazul în care gospodăriile achiziționează o locuință prefabricată, indicele prețurilor reflectă variațiile prețurilor locuințelor prefabricate, costurile de livrare și prețurile lucrărilor de construcții achiziționate.

Articolul 17

Alte servicii legate de achiziționarea de locuințe

(1) În cazul în care prețul unui serviciu este determinat ca proporție din prețul tranzacției cu locuința, indicele prețurilor pentru serviciu se bazează pe proporția respectivă înmulțită cu prețul unei tranzacții reprezentative.

(2) Variația prețului unei tranzacții reprezentative se estimează utilizând IPL sau un subindice adecvat al IPL.

Articolul 18

Aplicarea articolelor 19-25

(1) Articolele 19-25 se aplică în cazul în care agregatele elementare ale oricărui subindice al indicelui prețurilor OOH sunt calculate pe baza prețurilor observate care sunt colectate în mod specific în acest scop.

(2) Articolele 19-25 din prezentul regulament nu se aplică în cazul în care agregatele elementare menționate la alineatul (1) sunt reglementate de articolul 15 din prezentul regulament.

Articolul 19

Eșantionarea și reprezentativitatea

(1) Statele membre fac un eșantion-țintă pentru indicele prețurilor OOH reprezentativ pentru universul-țintă al indicelui prețurilor OOH, prin definirea agregatelor elementare și selectarea produselor individuale pentru aceste agregate elementare.

(2) Numărul de produse individuale și agregate elementare depinde de ponderea categoriei de cheltuieli și de varianța modificărilor de preț ale produselor individuale care aparțin categoriei respective.

(3) Statele membre se asigură că eșantionul-țintă pentru indicele prețurilor OOH rămâne reprezentativ pentru universul-țintă al indicelui prețurilor OOH în timp prin efectuarea cel puțin a unei revizuiri și actualizări anuale a eșantionului-țintă pentru indicele prețurilor OOH și prin selectarea produselor de înlocuire.

Articolul 20

Prelucrarea datelor privind prețurile

(1) Statele membre utilizează prețurile observate pentru a elabora indicele prețurilor OOH. Ele utilizează prețurile estimate numai în scopurile prevăzute la articolele 22 și 24.

(2) Prețurile observate pentru subindicele „asigurări legate de locuințe” sunt primele efective.

(3) În cazul în care un produs legat de achiziționarea sau deținerea în proprietate de locuințe a fost pus la dispoziție gratuit și ulterior se percepe un preț, acesta se prezintă ca o creștere de preț în indicele prețurilor OOH. În schimb, în cazul în care s-a perceput un preț pentru un serviciu individual care este pus ulterior la dispoziție în mod gratuit, această situație este tratată ca o scădere a prețului în indicele prețurilor OOH.

Articolul 21

Reduceri și stimulente

(1) Statele membre iau în considerare reducerile care:

(a) pot fi atribuite unui produs individual observat; și

(b) pot fi solicitate în momentul achiziției.

(2) Dacă este posibil, se iau în considerare reducerile care sunt disponibile numai unui grup restrâns de cumpărători.

(3) Stimulentele sunt tratate în conformitate cu articolele 23 și 24.

Articolul 22

Estimarea prețurilor

(1) În cazul în care prețul unui produs individual din eșantionul-țintă pentru indicele prețurilor OOH nu poate fi observat în cursul trimestrului de referință, se utilizează un preț estimat numai pentru trimestrul respectiv, după care se selectează un produs de înlocuire. Prezentul alineat nu se aplică produselor individuale care se estimează că vor deveni din nou disponibile.

(2) Un preț observat în prealabil nu se utilizează ca preț estimat, cu excepția cazului în care poate fi justificat ca estimare adecvată.

Articolul 23

Înlocuiri

(1) Statele membre selectează un produs de înlocuire similar cu produsul pe cale de dispariție, asigurându-se în același timp că eșantionul-țintă pentru indicele prețurilor OOH rămâne reprezentativ.

(2) Statele membre nu trebuie să selecteze produse de înlocuire pe baza unui preț similar.

Articolul 24

Ajustare de calitate

(1) În cazul în care nu există nicio diferență între un produs înlocuit și înlocuitorul acestuia în ceea ce privește caracteristicile, momentul cumpărării, locul cumpărării sau condițiile de livrare, statele membre compară în mod direct prețurile observate. În caz contrar, statele membre efectuează o ajustare de calitate.

(2) Statele membre efectuează o ajustare de calitate egală cu întreaga diferență dintre prețul produsului înlocuit și prețul produsului de înlocuire numai dacă acest lucru poate fi justificat ca o estimare adecvată a diferenței de calitate.

Articolul 25

Indicele elementar al prețurilor

(1) Prețurile produselor individuale sunt agregate pentru a obține indici elementari ai prețurilor folosind una dintre următoarele opțiuni:

(a) o formulă a indicelui care asigură tranzitivitatea. Indicele prețurilor pentru perioadele anterioare nu se revizuiește atunci când se utilizează formule tranzitive de indici; sau

(b) o formulă a indicelui care asigură reversibilitatea în timp și compară prețurile produselor individuale din perioada de comparație cu prețurile produselor respective din perioada de referință. Perioada de referință nu se modifică frecvent dacă o astfel de modificare duce la o încălcare semnificativă a principiului tranzitivității.

(2) Se utilizează o formulă de indice coerentă cu cele descrise la punctul 1 pentru a obține un indice de preț pentru un agregat elementar din doi sau mai mulți indici elementari ai prețurilor.

Articolul 26

Integrarea subindicilor după perioada de referință a indicelui

Orice subindice care este integrat în indicele prețurilor OOH după perioada de referință a indicelui se leagă de ultimul trimestru al unui anumit an și se utilizează începând cu primul trimestru al anului următor.

CAPITOLUL 4

REVIZUIRI

Articolul 27

Revizuiri în urma identificării unor erori

(1) Statele membre corectează erorile și transmit Comisiei (Eurostat) subindicii revizuiți sau ponderile subindicilor revizuite, fără întârzieri nejustificate.

(2) Statele membre furnizează Comisiei (Eurostat) informații privind cauza erorii cel târziu odată cu transmiterea datelor revizuite.

Articolul 28

Revizuirea datelor provizorii

(1) Fără a aduce atingere articolului 27, statele membre pot revizui subindicii și ponderile provizorii în trimestrul următor primei transmiteri.

(2) În urma unei revizuiri menționate la alineatul (1) și fără a aduce atingere articolului 27, statele membre pot revizui subindicii și ponderile provizorii numai în anul calendaristic următor primei transmiteri, la momentul transmiterii datelor pentru primul trimestru al anului următor.

Articolul 29

Alte revizuiri

(1) Calendarul și durata revizuirilor, altele decât cele prevăzute la articolele 27 și 28, se coordonează cu Comisia (Eurostat).

(2) Statele membre furnizează Comisiei (Eurostat) estimări ale subindicilor revizuiți și ale ponderilor revizuite cel târziu cu 3 luni înainte de implementarea planificată a revizuirii propuse.

CAPITOLUL 5

STANDARDELE ȘI TERMENELE DE RAPORTARE A DATELOR ȘI METADATELOR

Articolul 30

Standardele de raportare a datelor și metadatelor

(1) Statele membre transmit Comisiei (Eurostat) date și metadate în format electronic prin intermediul serviciilor ghișeului unic, în conformitate cu standardele de raportare a datelor și metadatelor statistice.

(2) Datele confidențiale, astfel cum sunt definite la articolul 3 alineatul (7) din Regulamentul (CE) nr. 223/2009, sunt semnalate în mod corespunzător atunci când se transmit Comisiei (Eurostat).

Articolul 31

Termenele pentru raportarea metadatelor

Statele membre revizuiesc și actualizează anual metadatele privind indicii prețurilor IPL și OOH pentru anul în curs și le transmit Comisiei (Eurostat) până la data de 30 iunie.

CAPITOLUL 6

DISPOZIȚII FINALE

Articolul 32

Modificări aduse Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1148

Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1148 se modifică după cum urmează:

1. Articolul 1 se înlocuiește cu următorul text:

„*Articolul 1*

Prezentul regulament stabilește condiții uniforme pentru producerea indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) și a indicelui armonizat al prețurilor de consum la o impozitare constantă (IAPC-IC).”

2. Articolele 22-25 se elimină.

3. La articolul 27, alineatul (2) se elimină.

Articolul 33

Intrarea în vigoare

Prezentul regulament intră în vigoare în a douăzecea zi de la publicarea sa în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Prezentul regulament aplică tuturor transmiterilor de date începând din 1 ianuarie 2024. Datele deja transmise sunt revizuite dacă este necesar și în cazul în care sunt disponibile surse de date.

Prezentul regulament este obligatoriu în toate elementele sale și se aplică direct în toate statele membre.

Adoptat la Bruxelles, 17 iulie 2023.

Pentru Comisie
Președinta
Ursula VON DER LEYEN

ANEXĂ

Cheltuielile privind locuințele ale locatarilor-proprietari

Categoriile de cheltuieli privind locuințele ale locatarilor-proprietari acoperite de indicele prețurilor locuințelor ocupate de proprietari („OOH") sunt prevăzute la articolul 11. Acestea sunt definite mai jos.

(a) Categoriile „achizițiile de locuințe nou construite" (O.1.1.1.1) și „locuințele existente, noi pentru sectorul gospodăriilor" (O.1.1.2) includ cheltuielile gospodăriilor privind formarea brută de capital fix, astfel cum este definită la punctul 3.124 din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013, pentru toate locuințele tranzacționate achiziționate la prețurile pieței, unde:

(i) partea care achiziționează este o gospodărie astfel cum este definită la articolul 2 punctul 18 din Regulamentul (UE) 2016/792;

(ii) partea care vinde nu este o gospodărie;

(iii) obiectul tranzacției este fie o locuință nou construită (pentru categoria O.1.1.1.1), fie o locuință existentă (pentru categoria O.1.1.2) achiziționată pentru ocuparea de către proprietar;

(iv) locuința este situată pe teritoriul economic al unui stat membru, astfel cum este definit la articolul 2 punctul 19 din Regulamentul (UE) 2016/792;

(v) tranzacția este o tranzacție monetară.

Valoarea terenurilor asociate locuințelor tranzacționate este exclusă, în conformitate cu definiția formării brute de capital fix.

(b) Categoria „locuințele construite de către proprietarii înșiși și renovări majore" (O.1.1.1.2) include cheltuielile gospodăriilor privind formarea brută de capital fix, astfel cum este definită la punctul 3.124 din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013, pentru toate bunurile și serviciile achiziționate ca intrări pentru:

(i) locuințe noi construite de gospodării care acționează în calitate de constructori efectivi;

(ii) renovări majore ale locuințelor existente ocupate de proprietari.

(c) Categoria „alte servicii legate de achiziționarea de locuințe" (O.1.1.3) include cheltuielile gospodăriilor privind costurile transferului de proprietate care sunt incluse în formarea brută de capital fix în conformitate cu punctul 3.133 al doilea paragraf din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013 și sunt legate de:

(i) procesul de cumpărare și vânzare a unei locuințe pentru uz propriu, indiferent de sectorul instituțional din care a fost achiziționată locuința;

(ii) procesul de construcție de către proprietarii înșiși și de renovare majoră a locuințelor existente ocupate de proprietari.

(d) Categoria „reparațiile capitale și întreținerea" (O.1.2.1) include cheltuielile gospodăriilor privind consumul intermediar, astfel cum este definit la punctul 3.88 din anexa A la Regulamentul (UE) nr. 549/2013, în ceea ce privește toate materialele și serviciile pentru reparații capitale și întreținere.

(e) Categoria „asigurările legate de locuințe" (O.1.2.2) include cheltuielile gospodăriilor privind consumul intermediar în ceea ce privește toate comisioanele pentru servicii implicite pentru asigurare în legătură cu locuințele ocupate de proprietari.

(f) Categoria „alte servicii legate de proprietatea asupra locuințelor" (O.1.2.3) include cheltuielile gospodăriilor privind consumul intermediar în ceea ce privește orice servicii furnizate proprietarilor de locuințe neincluse în niciuna dintre categoriile menționate la literele (d) și (e) și achiziționate de gospodării în legătură cu locuințele ocupate de proprietari.