REGULAMENTO (CE) N.º 1722/2005 DA COMISSÃO

de 20 de Outubro de 2005

que especifica os princípios para o cálculo dos serviços de habitação para efeitos do Regulamento (CE, Euratom) n.º 1287/2003 do Conselho relativo à harmonização do rendimento nacional bruto a preços de mercado

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia da Energia Atómica,

Tendo em conta o Regulamento (CE, Euratom) n.º 1287/2003 do Conselho, de 15 de Julho de 2003, relativo à harmonização do rendimento nacional bruto a preços de mercado («Regulamento RNB») [1], nomeadamente o n.º 1 do artigo 5.º,

Considerando o seguinte:

(1) O n.º 7 do artigo 2.º da Decisão 2000/597/CE, Euratom do Conselho, de 29 de Setembro de 2000, relativa ao sistema de recursos próprios das Comunidades Europeias [2], estabelece que o produto nacional bruto (PNB) a preços de mercado deve ser considerado igual ao rendimento nacional bruto (RNB) a preços de mercado, conforme previsto pela Comissão em aplicação do Sistema Europeu de Contas (SEC). O SEC de 1995 (SEC 95), que substitui dois sistemas anteriores, de 1970 e 1979, respectivamente, foi estabelecido pelo Regulamento (CE) n.º 2223/96 do Conselho, de 25 de Junho de 1996, relativo ao Sistema Europeu de Contas Nacionais e regionais na Comunidade [3], constituindo o anexo desse regulamento. O RNB, tal como utilizado no SEC 95, substituiu o PNB como critério para os recursos próprios, com efeitos a partir do exercício orçamental de 2002.

(2) Para efeitos de execução do artigo 1.º da Directiva 89/130/CEE, Euratom do Conselho, de 13 de Fevereiro de 1989, relativa à harmonização da determinação do produto nacional bruto a preços de mercado [4], os princípios para o cálculo dos serviços de habitação foram fixados pela Decisão 95/309/CE, Euratom da Comissão [5]. Para efeitos do artigo 1.º do Regulamento (CE, Euratom) n.º 1287/2003, conviria agora disponibilizar o conjunto de princípios equivalentes no que se refere ao RNB.

(3) As medidas previstas no presente regulamento estão em conformidade com o parecer do Comité do RNB instituído pelo Regulamento (CE, Euratom) n.º 1287/2003,

ADOPTOU O PRESENTE REGULAMENTO:

Artigo 1.º

Para efeitos do Regulamento (CE, Euratom) n.º 1287/2003, aplicam-se os princípios seguintes para o cálculo dos serviços de habitação, nos termos do presente regulamento.

Artigo 2.º

1. Para determinar a produção de serviços de habitação, os Estados-Membros aplicam o método da estratificação, baseado nas rendas efectivas.

Os Estados-Membros usam análises tabulares ou técnicas estatísticas para obter critérios de estratificação significativos.

2. Para determinar as rendas imputadas, os Estados-Membros utilizam as rendas efectivas devidas pelo direito de usar uma habitação não mobilada ao abrigo do total dos contratos relativos às habitações de propriedade privada.

As rendas de habitações mobiladas podem, igualmente, ser utilizadas, se reduzidas de forma a excluírem o pagamento pelo uso da mobília.

Nos países em que o sector de arrendamento privado é reduzido, é possível utilizar, em casos excepcionais, rendas do sector público devidamente aumentadas para alargar a base das rendas imputadas.

Artigo 3.º

1. Em casos excepcionais e devidamente justificados, os Estados-Membros podem utilizar outros métodos objectivos como o método do custo para o utilizador.

Não se exige qualquer justificação para calcular a produção de habitações ocupadas pelos proprietários com o método do custo para o utilizador, desde que se cumpram as duas condições seguintes:

a) as habitações do sector de arrendamento privado devem representar menos de 10 % do parque habitacional; e

b) a disparidade entre as rendas privadas e as outras rendas pagas tem de ser superior a um factor de três.

---

[1] JO L 181 de 19.7.2003, p. 1.
[2] JO L 253 de 7.10.2000, p. 42.
[3] JO L 310 de 30.11.1996, p. 1. Regulamento com a última redacção que lhe foi dada pelo Regulamento (CE) n.º 1267/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho (JO L 180 de 18.7.2003, p. 1).
[4] JO L 49 de 21.2.1989, p. 26. Directiva com a redacção que lhe foi dada pelo Regulamento (CE) n.º 1882/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho (JO L 284 de 31.10.2003, p. 1).
[5] JO L 186 de 5.8.1995, p. 59.

2. Num prazo de três anos após a data de adopção do presente regulamento, o Comité do RNB reexaminará o funcionamento do método do custo para o utilizador.

Artigo 4.º

Os Estados-Membros que utilizam a abordagem do ano-base extrapolam um dado valor para o ano-base, utilizando indicadores adequados de quantidade, de preço e de qualidade.

Artigo 5.º

Os outros princípios, mais pormenorizados, para o cálculo da produção, do consumo intermédio e das operações com o resto do mundo relativamente aos serviços de habitação figuram no anexo.

Artigo 6.º

O presente regulamento entra em vigor no vigésimo dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

O presente regulamento é obrigatório em todos os seus elementos e directamente aplicável em todos os Estados-Membros.

Feito em Bruxelas, em 20 de Outubro de 2005.

Pela Comissão

Joaquín ALMUNIA

Membro da Comissão

ANEXO

Para efeitos do Regulamento (CE, Euratom) n.º 1287/2003, os pontos seguintes visam clarificar os princípios para o cálculo da produção, do consumo intermédio e das operações com o resto do mundo relativamente aos serviços de habitação.

1. PRODUÇÃO DE SERVIÇOS DE HABITAÇÃO

1.1. **Métodos básicos**

Nas contas nacionais, por convenção, a produção de serviços de habitação inclui não apenas os serviços produzidos por habitações arrendadas, mas também os fornecidos por habitações ocupadas pelos seus proprietários. No que diz respeito à valorização da produção de serviços de habitação, o Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais (SEC 95) estabelece, no ponto 3.64, que «a produção dos serviços relativos ao alojamento em habitações ocupadas pelos seus proprietários deve ser avaliada pelo valor estimado da renda ([1]) que um inquilino pagaria pelo mesmo alojamento, tendo em conta factores como a localização, os equipamentos existentes na vizinhança, etc., e ainda o tamanho e a qualidade da própria habitação». Em princípio, existem vários métodos para calcular os serviços produzidos pelas habitações ocupadas pelos seus proprietários:

— o método da estratificação baseado nas rendas efectivas, que combina a informação sobre o parque habitacional, repartido por vários estratos, com a informação sobre as rendas efectivas pagas em cada estrato;

— o método do custo para o utilizador, pelo qual se procede a cálculos individuais do consumo intermédio, do consumo de capital fixo, de outros impostos menos subsídios à produção e do excedente de exploração líquido. A produção de serviços de habitação é a soma destas componentes;

— o método da auto-avaliação, em que se pede aos ocupantes-proprietários que façam uma estimativa de uma renda potencial pela sua propriedade;

— métodos de cálculo administrativos, pelos quais uma renda potencial é determinada por terceiros como, por exemplo, pela administração pública para fins fiscais.

O método da estratificação baseado nas rendas efectivas é o método preferido. Este método pode também ser utilizado para calcular o valor do total das rendas efectivas a partir de uma amostra de rendas efectivas e para calcular o valor dos serviços de habitação a partir dos alojamentos arrendados por uma renda muito baixa ou igual a zero (ver ponto 1.4.1 para mais pormenores).

Conviria aplicar o método do custo para o utilizador apenas em determinadas condições e apenas para os estratos do parque habitacional em relação aos quais as rendas efectivas faltam ou não são fiáveis de um ponto de vista estatístico.

O método da auto-avaliação não deve ser utilizado devido à forte influência que os factores subjectivos têm na estimativa, o que conduz a incertezas substanciais nos resultados.

Os métodos de cálculo administrativos, em especial quando relacionados com a fiscalidade, podem produzir resultados distorcidos. No entanto, por vezes podem estar disponíveis resultados de métodos objectivos de cálculo para certos estratos. A utilização destes resultados é aceitável caso seja possível demonstrar a objectividade do método e a comparabilidade dos resultados.

O método da estratificação utiliza informações relativas às rendas efectivas de habitações arrendadas para obter uma estimativa do valor locativo do parque habitacional, o que pode ser interpretado como uma extrapolação baseada numa abordagem de multiplicação do preço pela quantidade. É necessária a estratificação do parque habitacional para obter uma estimativa mais fiável e para incluir de forma adequada diferenças de preço relativas. Subsequentemente, a renda efectiva média por estrato é aplicada a todas as habitações desse estrato particular. Se a informação disponível for obtida a partir de inquéritos por amostragem, o total diz respeito tanto a uma parte das habitações arrendadas como ao conjunto das habitações ocupadas pelos proprietários. O procedimento pormenorizado para determinar uma renda por estrato é habitualmente executado em relação a um ano-base, sendo este resultado então extrapolado para os anos correntes.

A renda a aplicar às habitações ocupadas pelos proprietários no método da estratificação define-se como a renda do mercado privado devida pelo direito de utilizar uma habitação não mobilada. As rendas de habitações não mobiladas resultantes do total dos contratos relativos a habitações de propriedade privada devem ser utilizadas para determinar as rendas imputadas, devendo incluir-se as rendas do mercado privado de nível baixo devido a regulamentação nacional.

([1]) Não se aplica à versão portuguesa.

Se a fonte de informação for o inquilino, pode ser necessário corrigir a renda observada incluindo nela qualquer subsídio de renda específico que seja pago directamente ao senhorio. Se a dimensão da amostra das rendas observadas, como acima se define, não for suficiente, podem igualmente utilizar-se, para a imputação, as rendas observadas de casas mobiladas, desde que sejam corrigidas em relação ao mobiliário. Excepcionalmente, podem ainda utilizar-se rendas aumentadas no que respeita às habitações de propriedade pública. Não se devem utilizar as rendas baixas de habitações arrendadas a familiares ou a empregados (para mais pormenores ver 1.2.3 e 1.4.1).

O método da estratificação pode também ser utilizado para extrapolar o total das habitações arrendadas. A renda média para imputação, como acima se descreve, pode não ser adequada para alguns segmentos do mercado de arrendamento. Por exemplo, as rendas reduzidas de habitações mobiladas ou as rendas aumentadas do sector público podem não ser adequadas para as respectivas habitações efectivamente arrendadas. A utilização de estratos distintos para as habitações mobiladas ou habitações sociais efectivamente arrendadas em combinação com rendas médias adequadas permite contornar este problema.

Em princípio, a renda deve excluir as despesas com aquecimento, água, electricidade, etc. Se as fontes de dados não permitirem esta exclusão, deve garantir-se a coerência entre as rendas e o consumo intermédio (para mais pormenores, ver ponto 2).

Caso não exista uma renda efectiva para certos estratos de habitações ocupadas pelos proprietários, a questão poderia ser resolvida, na maioria dos casos, através da aplicação de técnicas de extrapolação ou de regressão.

Uma alternativa ao método da estratificação habitual, que assenta na extrapolação das rendas médias por estrato, é a utilização de métodos de regressão hedónica. Resumidamente, estes métodos utilizam dados da amostra para as habitações arrendadas para determinar um preço de cada característica da habitação (dimensão, localização, existência de varanda, etc.). A produção é obtida pela multiplicação de cada característica (da amostra representativa) do parque habitacional pelo preço hedónico dessa característica. Os métodos de regressão permitem tomar em consideração um número alargado de variáveis e podem ser particularmente eficazes caso faltem rendas observadas para determinados estratos.

É evidente que não é deste modo que se resolve o problema no caso extremo de todas as habitações serem ocupadas pelos proprietários ou caso não exista um mercado desenvolvido de arrendamento. Nesses casos, podia aplicar-se, para uma avaliação objectiva, o método do custo para o utilizador, que só se deve aplicar às habitações ocupadas pelos proprietários.

Pormenores do método do custo para o utilizador

O método do custo para o utilizador só se deve aplicar no caso de o método da estratificação baseado nas rendas efectivas não poder ser utilizado em virtude de o mercado de arrendamento não ser representativo.

Por convenção, considera-se que tal é o caso, quando as duas condições seguintes estão reunidas: 1) o número de habitações do sector privado representa menos de 10 % do número total de habitações e 2) a disparidade entre as rendas privadas e outras rendas pagas é superior a um factor de três. Mesmo no caso de se aplicarem ambas as condições, um país pode continuar a preferir o método da estratificação, desde que os resultados sejam de qualidade suficiente. Caso uma ou ambas as condições não se apliquem, deve utilizar-se o método da estratificação a menos que se possa demonstrar que o método do custo para o utilizador produz resultados mais comparáveis.

Pelo método do custo para o utilizador, a produção dos serviços de habitação é a soma do consumo intermédio, do consumo de capital fixo (CCF), de outros impostos menos subsídios à produção e do excedente de exploração líquido (EEL). Para as habitações ocupadas pelos proprietários, não se regista a utilização de mão-de-obra em relação ao trabalho efectuado pelos proprietários [1]. A experiência indica que o CCF e o EEL são as duas componentes mais importantes, representando cada uma 30-40 % da produção.

O CCF deve ser calculado com base num modelo de inventário permanente (MIP) ou outros métodos aprovados. Devia encontrar-se disponível uma estimativa específica para os edifícios residenciais ocupados pelos proprietários.

O excedente de exploração líquido deve ser medido através da aplicação de uma taxa de rendimento anual real constante de 2,5 % ao valor líquido do parque de habitações ocupadas pelos proprietários a preços correntes (custos de substituição). A taxa de rendimento real de 2,5 % aplica-se ao valor do parque a preços correntes, visto que o aumento do valor corrente das habitações já é levado em conta no MIP. Deve aplicar-se a mesma taxa de rendimento ao valor, a preços correntes, dos terrenos onde se situam as habitações ocupadas pelos proprietários.

Pode ser difícil observar anualmente o valor dos terrenos a preços correntes. O rácio «valor dos terrenos/valor dos edifícios» em diferentes estratos pode ser obtido a partir de uma análise da composição dos custos dos novos edifícios e terrenos associados.

[1] É conceptualmente possível que os ocupantes-proprietários, individual ou colectivamente, empreguem porteiros sem envolver outras unidades estatísticas, como sociedades de construção de habitação ou serviços de gestão. Nesse caso, a produção segundo o método do custo para o utilizador deve incluir uma margem para as remunerações dos empregados.

O Comité do RNB deve rever os pormenores acima referidos sobre o método do custo para o utilizador, com base na experiência dos Estados-Membros, três anos após a data de adopção do presente regulamento da Comissão.

Princípio 1:

Para determinar a produção de serviços de habitação, os Estados-Membros aplicarão o método da estratificação com base nas rendas efectivas, seja por extrapolação, seja por meio de regressão econométrica. No que respeita às habitações ocupadas pelos proprietários, isto implica a utilização das rendas efectivas de habitações arrendadas similares. No caso excepcional e justificado de não se dispor das rendas efectivas ou se estas não forem fiáveis, de um ponto de vista estatístico, podem ser usados outros métodos objectivos, como o método do custo para o utilizador. Não se exigem justificações suplementares para determinar a produção das habitações ocupadas pelos proprietários com o método do custo para o utilizador se estiverem reunidas duas condições: se as habitações arrendadas do sector privado representarem menos de 10 % do número total de habitações e se a disparidade entre as rendas privadas e outras rendas pagas for superior a um factor de três.

1.2. **Estratificação do parque habitacional**

1.2.1. *Factores que afectam o nível da renda*

Um primeiro conjunto de variáveis que determinam o nível das rendas efectivas diz respeito às características da habitação e do edifício. Em primeiro lugar, será importante a dimensão de uma habitação tanto em termos da área como do número de divisões. Quanto maior for uma habitação, mais elevada será a renda. Por outro lado, a renda por metro quadrado tende a baixar com a área de uma habitação. Todavia, para algumas categorias de habitações (por exemplo, apartamentos nas capitais) pode existir uma relação em U entre o preço por metro quadrado e a dimensão da habitação. Outro importante factor diz respeito aos equipamentos de uma habitação. Estes podem abranger variáveis como a existência de um quarto de banho, uma varanda-terraço, um soalho ou revestimento de parede especiais, uma lareira, aquecimento central, ar condicionado, vidros especiais e outras medidas de isolamento acústico ou térmico; o desenho da habitação é igualmente importante. No que respeita ao edifício, há características que podem ter influência, como garagem, elevador, piscina, jardim (eventualmente na cobertura) ou mesmo a localização de uma habitação dentro do edifício. Além disso, o tipo de edifício (casa separada, casa em banda, andar), a arquitectura, a idade ou o número de habitações num edifício podem também afectar a renda.

Um segundo conjunto de variáveis diz respeito às características da localização. Um factor bem conhecido é a diferença da renda entre habitações comparáveis numa cidade ou num ponto afastado. A distância até um centro económico ou a forma da paisagem (zona plana ou montanhosa) pode não ser negligenciável. Factores de vizinhança, como a vista, áreas verdes envolventes, as facilidades de transporte e acesso, lojas e escolas ou a reputação e segurança de um bairro tendem igualmente a ter influência na renda efectiva.

Outro conjunto de variáveis pode receber o nome de factores socioeconómicos. Assim, por exemplo, na maioria dos países, as rendas são influenciadas por leis gerais relativas a restrições de rendas ou subsídios. A duração do contrato de arrendamento, o tipo de contrato (temporário, permanente), o número de pessoas por habitação (agregado a partilhar um apartamento), o tipo de proprietário (público, cooperativa de alojamento, privado, empregador) ou a política de rendas do senhorio podem também afectar as rendas.

É óbvio que muitas outras variáveis podem influenciar as rendas. Mas a recolha de todos os factores acima mencionados poderia levar a questionários demasiado pesados. Deste modo, pode ser considerado, para fins de estratificação, o uso dos valores em capital. A justificação para o uso do valor em capital de uma habitação é o facto de ele reflectir todas as suas características importantes. O valor em capital é considerado, por conseguinte, como um factor de estratificação implícito. A utilização do rácio «valor em capital/renda efectiva» pode ser considerada como uma abordagem aceitável, especialmente nos países onde as habitações arrendadas representam uma parte pouco importante do parque habitacional. Se o rácio fosse estável, este método permitiria determinar o valor locativo das habitações que apenas aparecem no sector das habitações ocupadas pelos proprietários. Os valores em capital não excluem a utilização de critérios de estratificação «físicos»; eles podem ser combinados. Nesta situação, parte-se do princípio de que os valores em capital reflectem os critérios de estratificação «físicos» em falta. De qualquer modo, os valores em capital a usar no cálculo das rendas têm de basear-se numa avaliação objectiva estabelecida para um ano de referência recente.

Na prática, a estratificação difere consoante os Estados-Membros no que respeita tanto ao número de estratos como aos critérios exactos utilizados para defini-los. Embora, à primeira vista, esta situação possa causar alguma preocupação, deve salientar-se que certos critérios básicos, como a dimensão e a localização (geográfica) de uma habitação, são utilizados em quase toda a parte. A aptidão de outras características variará de país para país e são os próprios Estados-Membros que se encontram em melhor posição para determinar quais os critérios significativos.

Princípio 2:

Para fins de estratificação, os Estados-Membros utilizarão características importantes das habitações. Essas características podem ter a ver com a habitação e o edifício, o ambiente ou factores socioeconómicos. Acrescente-se que a utilização de valores em capital actualizados é aceitável para fins de estratificação, se os mesmos se basearem numa avaliação objectiva.

1.2.2. *Selecção dos critérios de estratificação*

Dadas as diversas características que afectam a renda de uma habitação, a primeira tarefa é investigar quais as variáveis que têm um impacto significativo. Uma forma de detectar variáveis significativas é produzir uma análise tabular da informação estatística disponível. Para obter uma medida objectiva de avaliação, poderia ser útil a variância das rendas efectivas dentro de um estrato, o que criaria um incentivo para possíveis melhorias da estratificação, escolhendo-se estratos de forma a minimizar a variância intra-estrato. Assim, recomenda-se o cálculo da variância por estrato, pelo menos nos casos onde a estratificação afecta o nível tanto das rendas efectivas como das rendas imputadas.

Técnicas estatísticas avançadas, como a análise de regressão (múltipla), permitem uma abordagem mais sofisticada. Essa técnica permite avaliar a influência de cada variável, de forma que a variação das rendas pode ser afectada a certas características. Em resumo, a capacidade explicativa de uma variável pode ser quantificada através do coeficiente de correlação. Como subproduto, permite classificar as características por ordem de importância, o que ajuda a determinar onde estratificar de forma mais pormenorizada. A combinação das variáveis mais importantes, utilizando técnicas de regressão múltipla, mostra a sua capacidade explicativa global. A utilização de técnicas estatísticas avançadas para seleccionar variáveis importantes é considerada como uma forma eficiente de estratificar o parque habitacional. Pode ainda utilizar-se directamente a análise de regressão para calcular as rendas, por exemplo sob a forma de modelos hedónicos. Esta técnica é igualmente um instrumento útil para o cálculo da renda média nos casos em que não há observações correspondentes no sector arrendado (estratos vazios).

Uma outra vantagem de seleccionar os critérios de estratificação com base numa técnica estatística avançada é o facto de isso evitar a necessidade de impor critérios uniformes para todos os países. Para obter um resultado comparável, é suficiente estabelecer uma classificação dos critérios mais importantes em cada país e estipular o nível exigido de capacidade explicativa global. É óbvio que essa análise de regressão depende em grande medida da informação estatística disponível. No entanto, mesmo numa situação de pouca informação estatística, isto poderia ser um incentivo para futuros aperfeiçoamentos.

Dado que a informação acerca das diferentes variáveis que afectam as rendas depende sobretudo do desenvolvimento de estatísticas de base, as possibilidades de utilização de técnicas estatísticas avançadas podem ser, de momento, diminutas. Recomenda-se, por conseguinte, um método-padrão, isto é, os Estados-Membros aplicarão todos os critérios significativos tal como resultam das análises tabulares. Como mínimo, devem ser usados para estratificar o parque habitacional a área, a localização e, pelo menos, mais um aspecto importante; esta estratificação deveria produzir um mínimo de trinta células. A subdivisão do parque habitacional tem de ser significativa e representativa do total do parque de habitações. Pode ser usada uma técnica estatística avançada para determinar a ou as variáveis explicativas importantes para a selecção dos estratos.

Na prática, no entanto, um Estado-Membro poderá preferir usar menos variáveis ou variáveis diferentes das previstas no método-padrão, o que é aceitável na medida em que se tenha efectuado previamente uma análise de regressão (múltipla) que mostre que se obteve um nível aceitável de capacidade explicativa. Para garantir a comparabilidade dos resultados, recomenda-se, como limiar, um coeficiente de correlação de, pelo menos, 70 %. Este valor limiar seria aceitável no contexto de uma grande amostra, após eliminação das rendas zero e das rendas baratas, bem como dos valores extremos.

Princípio 3:

Os Estados-Membros utilizarão análises tabulares ou técnicas estatísticas para obter critérios de estratificação significativos. Como mínimo, terão de ser usadas a área, a localização e, pelo menos, mais uma característica importante de uma habitação. Devem ser produzidas, no mínimo, trinta células e devem ser distinguidos, pelo menos, três classes de área e dois tipos de localização. O uso de menos ou de outras variáveis é aceitável desde que se tenha provado previamente que o coeficiente de correlação (múltipla) atinge 70 %.

1.2.3 *Rendas efectivas e imputadas*

As rendas imputadas são determinadas com base nas rendas efectivas observadas. Para fins de imputação, a renda é definida como o preço devido pelo direito de usar uma habitação não mobilada. Para respeitar esta definição, pode ser necessário corrigir as rendas observadas.

Os encargos relativos a aquecimento, água, electricidade, etc., devem, em princípio, ser excluídos, embora, por vezes, possa ser difícil separá-los na prática. Para respeitar as regras de valorização previstas no SEC, a produção de serviços de habitação deve ser avaliada a preços de base.

No que respeita às rendas observadas, alguns apoios públicos são, provavelmente, bastante importantes. Uma determinada família pode, por exemplo, ter direito, como consumidora, a uma transferência da administração central (por exemplo, subsídio para habitação), mas esta, por razões administrativas, ser paga directamente ao senhorio. Conforme a fonte de informação, a renda observada pode diferir. Se a fonte de informação for o inquilino, pode ser necessário corrigir a renda observada acrescentando-lhe qualquer redução de renda específica.

A utilização das rendas efectivas para fins de imputação exige ainda a clarificação de diversas questões fundamentais com impacto na harmonização dos dados. O primeiro ponto diz respeito à questão sobre se se devem usar todas as rendas efectivas ou apenas as relativas a novos contratos para o processo de imputação. Conforme o objectivo, podem ser avançados diferentes argumentos teóricos a favor das rendas efectivas pagas de acordo com novos contratos, contratos assinados no ano de construção ou contratos «médios». Aplicando a regra geral, isto é, usando as rendas de habitações semelhantes, não parece aceitável limitar a base de imputação às rendas de novos contratos. Dado que, para o sector arrendado, se utilizam rendas «médias», o mesmo deveria aplicar-se às habitações ocupadas pelos proprietários. Uma solução diferente implicaria provavelmente grandes dificuldades em muitos países aquando da aplicação do método da estratificação. Em resumo, a conclusão é que, para calcular as rendas imputadas, se devem utilizar as rendas efectivas médias de todos os contratos. Consequentemente, para calcular as rendas médias devem também incluir-se as rendas de habitações de propriedade privada de nível baixo devido a regulamentação nacional.

A segunda questão diz respeito ao problema de saber se as rendas das habitações de propriedade pública podem ser usadas para fins de imputação. Dado que as habitações ocupadas pelos proprietários são, na sua maioria, de propriedade privada, em princípio, apenas as rendas efectivas do sector privado devem ser usadas para fins de imputação. Todavia, se não se dispuser de observações suficientes de rendas efectivas de habitações de propriedade privada para constituir uma base suficiente para a imputação, as rendas das habitações de propriedade pública podem, excepcionalmente, ser utilizadas, desde que sejam aumentadas de forma adequada para servir de variáveis de substituição para as rendas do mercado privado.

Uma outra questão diz respeito à utilização das rendas de habitações mobiladas para alargar a base das rendas imputadas. Em princípio, a base para a imputação de um valor locativo para habitações ocupadas pelos proprietários são as rendas de casas não mobiladas. Assim, as rendas de casas mobiladas não podem ser usadas directamente. Para evitar a imputação de um nível de renda incorrecto, essas rendas devem ser reduzidas, de forma a excluir-se o pagamento pelo uso dos móveis.

Princípio 4:

Para fins de imputação, a renda efectiva deve entender-se como a renda devida pelo direito de usar uma habitação não mobilada. Se a fonte de informação for o inquilino, pode, pois, ser necessário corrigir a renda observada incluindo nela qualquer subsídio de renda específico que, por razões administrativas, seja pago directamente ao senhorio. Para determinar as rendas a imputar, devem explorar-se as rendas efectivas de todos os contratos relativos a habitações de propriedade privada não mobiladas. Se for necessário, por razões estatísticas, podem, excepcionalmente, ser utilizadas as rendas das habitações de propriedade pública, desde que sejam aumentadas de forma adequada para servir de variáveis de substituição para as rendas do mercado privado. Do mesmo modo, as rendas de habitações mobiladas podem ser incluídas na base de imputação após dedução do diferencial entre as rendas de habitações mobiladas e não mobiladas.

1.3. **Fontes para a estimativa do ano-base e métodos de extrapolação**

1.3.1. *Parque habitacional*

Um elemento essencial do cálculo segundo o método da estratificação é a informação sobre o parque habitacional. Esta informação serve como universo de referência para processos de extrapolação. Em termos gerais, o parque habitacional é formado por todos os edifícios ou parte dos mesmos usados para habitação. Serão dados mais pormenores na parte relativa a problemas especiais. As principais fontes utilizadas para determinar o parque habitacional são os recenseamentos de edifícios, os registos administrativos de edifícios ou os recenseamentos da população. Na maior parte dos casos, o valor do ano-base é actualizado de forma a obter-se a estimativa do ano corrente.

No que respeita ao parque habitacional do ano-base, os recenseamentos de edifícios parecem ser os menos problemáticos e mais completos, especialmente quando realizados em conjunto com um recenseamento da população. Os registos administrativos de edifícios dependem em grande parte de procedimentos jurídicos que podem causar incertezas quanto ao registo correcto, por exemplo, de ampliações, melhorias, conversões e demolições de habitações. A utilização da informação fornecida pelas famílias no recenseamento da população como base do parque habitacional pode causar problemas, dado que os resultados tendem a subestimar as segundas residências que não estão ocupadas na data do recenseamento.

Princípio 5:

Para a determinação do parque habitacional do ano-base, os Estados-Membros explorarão um recenseamento de edifícios ou um recenseamento da população ou um registo administrativo de edifícios como base inicial. Uma vez que um recenseamento de edifícios é habitualmente o mais completo, a utilização dos registos administrativos de edifícios e de recenseamentos da população exige, para se ser exaustivo, muitas e intensas verificações.

1.3.2. *Rendas efectivas*

O segundo elemento fundamental para o cálculo da produção de serviços de habitação, segundo o método da estratificação, diz respeito às rendas efectivas pagas no sector arrendado. A informação sobre as rendas efectivas no ano-base pode provir de recenseamentos (por exemplo, recenseamento da população) ou de inquéritos por amostragem, como inquéritos aos orçamentos familiares ou inquéritos específicos às rendas. No primeiro caso, as rendas efectivas são provavelmente abrangidas na totalidade e os cálculos apenas têm um impacto sobre o nível das rendas imputadas. No caso dos inquéritos por amostragem, os cálculos afectam o nível tanto das rendas efectivas como das rendas imputadas. É óbvio que um recenseamento fornece uma ampla base de informação fiável. Mas os inquéritos aos orçamentos familiares são, normalmente, também considerados como bastante fiáveis, especialmente no que diz respeito aos bens essenciais. No entanto, sabe-se que a não-resposta é um problema que ocorre, em geral, neste tipo de inquérito. Se a habitação for considerada como uma rubrica mais de luxo do que essencial, este problema terá um impacto indesejável nos resultados do cálculo das rendas, impacto que teria de ser neutralizado. Outro problema dos inquéritos aos orçamentos familiares, pelo menos em alguns países, diz respeito à sua reduzida dimensão, o que pode restringir a possibilidade de estratificar as rendas. De qualquer modo, devem ser exploradas, tanto quanto possível, fontes suplementares disponíveis, como acontece, por exemplo, em países onde uma elevada proporção da habitação está sob controlo público e os departamentos de habitação têm de apresentar contas. Como tarefa corrente para melhorar os resultados, devem também ser investigadas fontes alternativas, como inquéritos especializados sobre as rendas.

Princípio 6:

Para chegar às rendas efectivas por estrato, os Estados-Membros explorarão as fontes mais amplas e mais fiáveis existentes, como, por exemplo, um recenseamento da população ou um inquérito às famílias. Far-se-á uma avaliação de fontes alternativas para melhorar a fiabilidade e a exaustividade e, particularmente, a estratificação.

1.3.3. *Extrapolação dos resultados do ano-base*

São poucos os Estados-Membros que têm a informação anual necessária para efectuar, anualmente, o cálculo da produção de habitações ocupadas pelos proprietários. Na maioria dos países, os resultados de um dado ano são tomados como referência e seguidamente actualizados para se calcular o valor do ano corrente por meio de indicadores. A actualização pode efectuar-se mediante a aplicação de um indicador combinado à produção (total) do ano-base ou extrapolando separadamente o parque habitacional e a renda por estrato. Embora possam esperar-se, em geral, resultados semelhantes, há mudanças estruturais, como, por exemplo, a relação entre habitações arrendadas e as ocupadas pelos proprietários, que podem causar diferenças. Um cálculo distinto permitiria ainda verificações da plausibilidade.

No que respeita aos indicadores utilizados, o índice quantitativo é obtido, na maioria dos casos, a partir da produção da indústria da construção. O indicador de preços, por um lado, baseia-se com frequência no índice de preços das rendas pagas incluído no índice de preços no consumidor; o que pode causar distorções nos casos em que a hipótese de que as rendas imputadas seguem o movimento do total não se justifique, devido, por exemplo, a controlos públicos das rendas. Deste modo, parece preferível utilizar para a extrapolação das rendas imputadas, tal como no ano-base, um índice de preços que reflicta o movimento das habitações arrendadas do sector privado. Há ainda que chamar a atenção para o facto de os índices de preços excluírem normalmente os aumentos de preço devidos a variações da qualidade. Os índices de preços têm, por conseguinte, de ser complementados por um indicador qualitativo que reflicta as melhorias.

Finalmente, parece útil minimizar o impacto das mudanças estruturais sobre os resultados, restringindo-se o período de extrapolação. Tendo em conta, a este respeito, a periodicidade das estatísticas de base correspondentes, parece apropriado fazer uma comparação do parque habitacional de dez em dez anos, isto é, o intervalo normal dos recenseamentos da população. Acrescente-se que a comparação do elemento preço (renda por estrato) deve ser feita, pelo menos, de cinco em cinco anos, isto é, a periodicidade habitual para os inquéritos aos orçamentos familiares.

Princípio 7:

Se não for possível fazer todos os anos uma nova estimativa completa da produção de serviços de habitação, os Estados-Membros podem extrapolar o valor relativo a um dado ano-base utilizando indicadores adequados de quantidade, preços e qualidade. A extrapolação do parque habitacional e da renda média será feita separadamente para cada estrato. O processo de extrapolação fará uma distinção entre o cálculo das rendas efectivas e das rendas imputadas. Se necessário, o número de estratos usados para a extrapolação pode ser inferior ao utilizado para o cálculo do ano-base. Para extrapolar a renda imputada para habitações ocupadas pelos proprietários, em geral, aplicar-se-á um índice de preços que reflicta as rendas no sector privado. De qualquer modo, a base de comparação do parque habitacional não deve exceder dez anos e a do elemento preço não deve exceder cinco anos ou deverá obter-se uma qualidade semelhante através de outros métodos adequados.

1.4. **Problemas especiais**

1.4.1. *Habitações de renda baixa e sem renda*

Ao recolher dados sobre as rendas efectivas, observar-se-ão por vezes valores muito baixos ou iguais a zero. O que, no caso das habitações sem renda, leva à estranha situação de que o serviço de habitação é, de facto, fornecido, mas sem um pagamento (visível). Nesses casos, parece adequado adoptar a solução de corrigir a renda efectiva zero observada. Uma solução análoga pareceria lógica para as habitações de renda baixa.

Além das intervenções por parte das administrações públicas, há outras razões que explicam a existência de habitações de renda baixa e sem renda. Um exemplo é o caso de um empregado que ocupa uma habitação que é propriedade do empregador com uma renda reduzida ou igual a zero. Esta situação pode dizer respeito a todos os tipos de empregados, incluindo porteiros ou guardas. Neste caso, a renda efectiva tem de ser corrigida e a diferença entre a renda efectiva e uma renda comparável será tratada como remuneração em espécie (ver pontos 4.04-4.06 do SEC 95). Outra possibilidade é o arrendamento de habitações por uma renda muito baixa ou igual a zero a familiares ou amigos. Neste caso, a correcção pode ser obtida através da simples reclassificação dessas habitações do sector arrendado para o sector ocupado pelos proprietários. Uma correcção semelhante afigura-se igualmente adequada no caso de pagamentos em bloco feitos pelos inquilinos, isto é, quando o inquilino faz um pagamento antecipado da renda correspondente a um período mais longo do que o normal.

Princípio 8:

A renda efectiva observada no caso de habitações de renda baixa e sem renda será corrigida de forma a incluir o serviço de habitação completo. Nem as rendas zero nem as rendas baixas serão usadas sem correcção para calcular as rendas imputadas.

1.4.2. *Casas de férias*

As casas de férias abrangem todos os tipos de residências de lazer, como uma casa de fim-de-semana próxima que é usada por curtos períodos várias vezes por ano ou uma casa mais afastada, numa estância, que é usada para períodos mais longos mas apenas algumas vezes por ano. À primeira vista, o caso das casas de férias arrendadas não parece problemático, uma vez que as rendas efectivas são levadas em conta como medida da produção. Porém, se as rendas efectivas coligidas no inquérito tiverem uma base mensal, a extrapolação para o total anual pode levar a uma sobrestimação, na medida em que não se acrescente informação sobre o tempo médio de ocupação.

Para calcular uma renda imputada para casas de férias ocupadas pelos proprietários, a abordagem mais lógica é estratificar estas propriedades e aplicar a renda anual média adequada para habitações semelhantes efectivamente arrendadas. A renda anual reflecte implicitamente o tempo médio de ocupação. No caso de dificuldades, pode ser aplicado um método alternativo, que é recolher informação sobre casas de férias num estrato e aplicar a renda média anual das casas de férias efectivamente arrendadas às casas de férias ocupadas pelos proprietários Em terceiro lugar, é aceitável usar a renda anual integral para residências habituais, no mesmo estrato de arrendamento, nos casos em que as casas de férias constituem uma parte muito reduzida do parque habitacional ou nos casos em que não podem ser separadas das outras habitações. Mesmo quando se trata de casas em estâncias, estes procedimentos parecem razoáveis, se se tiver em conta que elas estão sempre disponíveis para o proprietário e serão também usadas gratuitamente pelos seus amigos ou familiares.

Princípio 9:

As casas de férias abrangem todos os tipos de residências de lazer, como uma casa de fim-de-semana próxima ou uma casa de férias mais afastada. Para calcular a produção de casas de férias devem utilizar-se, de preferência, as rendas médias anuais de instalações semelhantes. A renda anual reflecte implicitamente o tempo médio de ocupação. Embora seja desejável uma estratificação, as casas de férias podem ser agrupadas num estrato único. Se as casas de férias constituírem uma parte muito reduzida do parque habitacional, pode ser utilizada a renda anual integral de habitações comuns, no mesmo estrato de arrendamento. No caso excepcional justificado de não se dispor das rendas efectivas ou se estas forem pouco fiáveis, de um ponto de vista estatístico, para certos estratos, podem ser empregados outros métodos objectivos, como o método do custo para o utilizador.

1.4.3. *Direitos reais de habitação periódica* (timesharing)

No caso do *timesharing*, um agente imobiliário vende o direito de estadia durante um período fixo por ano numa certa habitação situada numa área turística e encarrega-se da administração dessa propriedade. O direito é garantido por um certificado emitido após o pagamento inicial. Este certificado pode ser negociado ao preço corrente. São ainda devidos pagamentos periódicos para cobrir os gastos administrativos.

A partir desta descrição conclui-se que o pagamento inicial deve ser tratado como um investimento, uma vez que o certificado emitido não é muito diferente de uma acção. Esta ideia é apoiada pelo facto de que, pelo menos na legislação de um Estado-Membro, o comprador adquire um direito real. Assim, pareceria útil incluir o pagamento inicial nos activos incorpóreos das contas nacionais. Pareceria igualmente lógico considerar o serviço de alojamento sem renda como um dividendo em espécie pago pelo agente imobiliário.

O problema fundamental é que há um serviço que é efectivamente fornecido pelo alojamento em *timesharing* que não é incluído na produção da economia. Como é lógico, esta situação tem de ser corrigida. Antes de mais, a proposta de aceitar o pagamento periódico como um substituto significa implicitamente que não é feita qualquer correcção pelo serviço de alojamento, uma vez que o pagamento periódico cobre um serviço diferente, que são os gastos administrativos. Outra possibilidade teórica poderia ser considerar o pagamento inicial como um pré-pagamento do serviço fornecido e distribuí-lo ao longo dos períodos de ocupação correspondentes. Para além dos problemas estatísticos em transpor este modelo para a prática, parece haver uma contradição em termos jurídicos, visto que a interpretação implícita é a compra de um serviço e não a aquisição de um activo.

Uma outra possibilidade consiste em obter um método substituto a partir das rendas efectivas anuais por instalações de alojamento semelhantes (sem refeições). Esta solução é apoiada pelo facto de que os alojamentos em *timesharing* estão situados em áreas turísticas e co-existem com apartamentos de férias efectivamente arrendados. Em caso de dificuldades, são aceitáveis também para as propriedades em *timesharing* os dois outros métodos propostos para as casas de férias. A renda imputada deve ser numa base líquida, para evitar uma dupla contagem dos encargos cobertos pelo pagamento periódico.

Princípio 10:

No que respeita aos alojamentos em *timesharing* aplicar-se-ão os mesmos procedimentos que para as casas de férias.

1.4.4. *Alojamento em quartos vagos*

Na maioria dos países, muitos estudantes estão alojados em quartos vagos. Frequentemente esta é também a situação de outros jovens ou de pessoas que têm um emprego que os obriga a ficarem longe de casa. Se o quarto for parte de uma habitação arrendada, isto é, se for subarrendado, não parece haver grandes problemas. A renda do quarto vago pode ser considerada como um contributo para a renda principal efectiva, isto é, uma transferência entre famílias. Todavia, se o quarto for parte de uma habitação ocupada pelo proprietário, haveria dupla contagem se se incluísse nesta rubrica tanto a renda que o subinquilino paga como a renda imputada. Provavelmente, a solução correcta seria considerar a renda efectiva paga pelo subinquilino pela parte da habitação que ocupa e imputar uma renda pelo resto. No entanto, esta solução pode não ser exequível. Em vez disso, poderia considerar-se a renda como uma transferência envolvendo a partilha das despesas da habitação, o que seria semelhante ao primeiro caso, na medida em que a renda efectiva do quarto vago é considerada como um contributo para a renda principal imputada. Como consequência deste tratamento, será necessária uma correcção, se o sector das famílias for subdividido por grupos.

Uma outra questão é como tratar o subarrendamento de vários quartos. Neste caso, sugere-se que a designação de alojamento em quartos vagos apenas se aplique se o proprietário ou o inquilino principal continuarem eles próprios a ocupar também a habitação. De outra forma, o subarrendamento seria considerado como uma actividade económica separada (serviço de habitação ou pensão).

Princípio 11:

As rendas pagas por quartos vagos numa habitação serão consideradas como um contributo para a renda principal, na medida em que o proprietário ou o inquilino principal continuem a ocupar a habitação.

1.4.5. *Habitações vazias*

Em primeiro lugar, uma habitação arrendada é sempre considerada como ocupada, mesmo que o inquilino opte por viver noutro lugar. Em segundo lugar, de acordo com a solução aceite para as casas de férias e o alojamento em *timesharing*, a renda anual reflecte implicitamente o tempo médio de ocupação. O problema das habitações vazias restringe-se, pois, às habitações não arrendadas que não são usadas pelos proprietários, isto é, que estão disponíveis para venda ou arrendamento. Nestes casos não é prestado qualquer serviço de alojamento, pelo que se deve inserir uma renda zero.

A informação necessária para determinar se uma propriedade está vaga ou não pode basear-se na declaração do proprietário ou de vizinhos. Na ausência de tal informação, a existência de mobiliário pode ser utilizada como uma indicação de que a propriedade está ocupada. Pelo contrário, as habitações não mobiladas podem ser consideradas vazias, uma vez que é difícil imaginar que esteja a ser fornecido um serviço de habitação. As habitações vazias deveriam incluir as habitações que são recuperadas na sequência de falta de pagamentos ou que estão vazias por um período curto em virtude de uma agência imobiliária não encontrar de imediato um novo inquilino. Um caso-limite é o de uma habitação vazia integralmente mobilada e que pode ser utilizada de imediato pelo proprietário. Neste caso, poderia argumentar-se que não é fornecido nenhum serviço de alojamento enquanto ela não for efectivamente ocupada pelo proprietário. Contudo, uma vez que é comparável ao caso de uma habitação arrendada mas vazia, parece adequado incluir uma renda. Por conseguinte, as habitações mobiladas ocupadas pelos proprietários são, em geral, consideradas como ocupadas.

Uma habitação vazia pode, apesar de tudo, originar custos, tais como os gastos correntes com manutenção, electricidade, prémios de seguro, impostos, etc. Estes devem ser incluídos no consumo intermédio, outros impostos sobre a produção, etc. Tal como no caso de uma empresa que não produz quaisquer serviços, esta situação pode implicar um valor acrescentado negativo.

Princípio 12:

Para uma habitação não arrendada que esteja disponível para vender ou arrendar, incluir-se-á uma renda zero. Uma habitação mobilada ocupada pelo proprietário será, em geral, tratada como uma habitação ocupada.

1.4.6. *Garagens*

Uma vez que as garagens são uma parte da formação bruta de capital fixo, pareceria adequado não só incluir o serviço das garagens arrendadas na produção da economia, mas também calcular uma produção imputada para as garagens ocupadas pelos proprietários. Em ambos os casos, a garagem representa um elemento de conforto de uma habitação, como qualquer outro equipamento, devendo também incluir-se os lugares de estacionamento, uma vez que estes têm provavelmente a mesma função.

De acordo com o ponto 3.64 do SEC 95, «imputação semelhante deve ser feita em relação a garagens em local separado das habitações e usadas pelo proprietário para fins de consumo final em ligação com a utilização da habitação. Não deve ser feita qualquer imputação no caso de garagens usadas pelo respectivo proprietário privado apenas para fins de estacionamento junto do local de trabalho.».

Habitualmente, entre as habitações com garagem são mais as ocupadas pelos proprietários do que as arrendadas. Para incluir esta diferença estrutural de forma adequada, a melhor forma parece ser utilizar a existência de uma garagem como um critério de estratificação.

Princípio 13:

As garagens e lugares de estacionamento utilizados para fins de consumo final geram serviços que devem ser incluídos nos serviços de habitação.

2. CONSUMO INTERMÉDIO

O consumo intermédio tem de ser coerente com a produção. De acordo com a classificação do consumo individual por objectivo (COICOP), as despesas com aquecimento, água, electricidade, etc., bem como com a maior parte dos trabalhos de manutenção e de reparação associados às habitações, devem ser registadas separadamente e, assim, excluídas da produção dos serviços de habitação.

Contudo, na prática, diversas despesas, como a manutenção e a reparação, podem ter de ser consideradas como parte do serviço de arrendamento, dado que não podem ser diferenciadas. O nível do PNB não deve ser afectado, se se fizer um tratamento bruto de forma consistente para o consumo intermédio e para a produção.

No que se refere à manutenção e reparação, há que distinguir três categorias. Em primeiro lugar, as melhorias nos activos fixos existentes que vão bastante além do estritamente necessário à manutenção e às reparações correntes são incluídas na formação bruta de capital fixo (ponto 3.107 do SEC 95).

Em segundo lugar, despesas de manutenção e reparação comuns efectuadas por proprietários de habitação própria na decoração, manutenção e reparação da habitação que não sejam normalmente efectuadas por inquilinos são tratadas como consumo intermédio na produção de serviços de habitação (ponto 3.77 do SEC 95).

Por último, limpeza, decoração e manutenção da habitação, na medida em que sejam também actividades comuns aos inquilinos, são excluídas da produção (ponto 3.09 do SEC 95). As despesas relacionadas com estas actividades devem ser registadas directamente no consumo final das famílias. De acordo com o ponto 3.76 do SEC 95, a despesa de consumo final das famílias inclui os materiais destinados a pequenas reparações em habitações e em decoração de interiores das mesmas, como as que são normalmente efectuadas por inquilinos e proprietários.

Por outras palavras, para as habitações ocupadas pelos proprietários, o consumo intermédio deve abranger os mesmos tipos de actividades de manutenção e reparação comuns que os que seriam normalmente considerados como consumo intermédio pelo senhorio em relação a habitações arrendadas semelhantes. As despesas com reparações e manutenção do tipo normalmente efectuado pelos inquilinos e não pelos senhorios devem ser consideradas como despesa de consumo final das famílias tanto para os inquilinos como para os ocupantes-proprietários.

O consumo intermédio de actividades de manutenção e reparação comuns relacionadas com habitações ocupadas pelos proprietários pode ser obtido a partir de fontes estatísticas directas, como os inquéritos aos orçamentos familiares. Nos casos em que o rácio «consumo intermédio/produção das habitações ocupadas pelos seus proprietários» for muito diferente do rácio para o sector arrendado, devem analisar-se os motivos de tal divergência. Se a divergência for provocada por diferenças na qualidade, por exemplo, um nível diferente de manutenção comum para habitações de outro modo semelhantes, as rendas imputadas devem ser corrigidas nesse sentido.

O consumo intermédio deve incluir os serviços de intermediação financeira indirectamente medidos (SIFIM), de acordo com o Regulamento (CE) n.º 448/98 [1] do Conselho, abrangendo o consumo intermédio das famílias na qualidade de proprietários de habitações em relação ao crédito à habitação.

Como se refere no ponto 1.4.5, as habitações vazias podem levar ao consumo intermédio. De um ponto de vista geral, sublinha-se que deve ser evitada a dupla contagem do consumo intermédio no caso das habitações que sejam propriedade dos empregadores.

Princípio 14:

O consumo intermédio deve ser determinado de acordo com a definição de produção dos serviços de habitação. Em geral, ambas as rubricas devem excluir as despesas com aquecimento, água, electricidade, etc. Se, por questões práticas, se preferir um tratamento diferente, esse tratamento é aceitável na medida em que o nível do PIB e PNB não seja afectado.

3. OPERAÇÕES COM O RESTO DO MUNDO

De acordo com as regras do SEC 95 (pontos 1.30 e 2.15), as unidades não-residentes são consideradas, na sua qualidade de proprietárias de terrenos ou edifícios existentes no território económico do país, como unidades residentes fictícias, mas apenas em relação às operações que afectam esses terrenos ou edifícios.

Por outras palavras, o serviço prestado por uma habitação que é propriedade de um não-residente é incluído na produção da economia onde a habitação se situa. No caso de uma habitação ocupada pelo proprietário não-residente, há que se registar uma exportação de serviços de habitação e o excedente de exploração líquido correspondente é registado como rendimento primário pago ao resto do mundo (pontos 3.142 e 4.60 do SEC 95).

No que se refere aos proprietários de habitações no estrangeiro, segundo o ponto 3.64 do SEC 95, «o valor locativo de habitações ocupadas pelos seus proprietários situadas no estrangeiro (casas de férias, por exemplo) não deverá ser registado como parte da produção interna mas como importação de serviços e o excedente de exploração líquido correspondente como rendimento primário recebido do resto do mundo».

Em geral, poucos problemas surgem se a propriedade pertencente a um não-residente estiver efectivamente arrendada a um residente, uma vez que se observará um fluxo monetário que será incluído na balança de pagamentos. As residências possuídas e ocupadas por residentes estrangeiros devem ser identificadas separadamente. A nacionalidade do proprietário não é suficiente para distinguir um residente de um não-residente. As casas de férias possuídas por residentes estrangeiros são, possivelmente, o elemento mais importante, e seria útil chegar a acordo quanto ao número de proprietários não-residentes entre os Estados-Membros em causa. Todavia, verifica-se uma falta de informação geral em relação às habitações ocupadas por proprietários não-residentes. A informação sobre residentes que possuem casas de férias no estrangeiro é ainda mais escassa. Para evitar incoerências, um Estado-Membro que deduza um rendimento primário em relação às habitações ocupadas pelos proprietários não-residentes deve simultaneamente acrescentar um rendimento primário em relação às habitações no estrangeiro ocupadas por proprietários residentes.

Uma questão especial a este respeito relaciona-se com as propriedades em *timesharing*. Uma vez que, no mesmo período contabilístico, essa propriedade pode ser ocupada por residentes de diferentes países, uma afectação directa ao país de origem parece quase impossível. Mas podem ser obtidos resultados comparáveis usando uma abordagem mais exequível. Primeiro, o valor acrescentado (imputado) gerado pelas habitações em *timesharing* é afectado ao país de origem da companhia proprietária. Seguidamente, pode pedir-se à companhia proprietária que forneça uma distribuição por país de origem dos proprietários do *timesharing*, que pode servir como chave de distribuição.

Princípio 15:

De acordo com o SEC 95, todas as habitações situadas no território económico de um Estado-Membro contribuem para o seu PIB. A renda líquida recebida por não-residentes como proprietários de terrenos e edifícios nesse país deve ser registada como rendimentos de propriedade para o resto do mundo e, assim, deduzida do PIB durante a transição para o RNB (e vice-versa). A renda líquida deve ser entendida como o excedente de exploração líquido resultante da renda efectiva e imputada de habitações. Um Estado-Membro que deduza rendimentos de propriedade em relação às habitações ocupadas pelos proprietários não-residentes deve simultaneamente acrescentar rendimentos de propriedade em relação às habitações no estrangeiro ocupadas por proprietários residentes.

[1] JO L 58 de 27.2.1998, p. 1. Regulamento alterado pelo Regulamento (CE) n.º 1882/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho.