32005R1722

REGULAMENTUL (CE) NR. 1722/2005 AL COMISIEI
din 20 octombrie 2005
privind principiile de estimare a serviciilor locative în sensul Regulamentului (CE, Euratom) nr. 1287/2003 al Consiliului privind armonizarea venitului național brut la prețurile pieței

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA COMUNITĂȚILOR EUROPENE,

având în vedere Tratatul de instituire a Comunității Europene,

având în vedere Tratatul de instituire a Comunității Europene a Energiei Atomice,

având în vedere Regulamentul (CE, Euratom) nr. 1287/2003 al Consiliului din 15 iulie 2003 privind armonizarea venitului național brut la prețurile pieței (Regulamentul VNB) [1] și, în special, articolul 5 alineatul (1) al acestuia,

întrucât:

(1) Articolul 2 alineatul (7) din Decizia 2000/597/CE, Euratom a Consiliului din 29 septembrie 2000 privind sistemul de resurse proprii al Comunităților [2] prevede că produsul național brut la prețurile pieței (PNB) se consideră egal cu venitul național brut la prețurile pieței (VNB) prevăzut de Comisie în conformitate cu Sistemul European de Conturi (SEC). Sistemul European de Conturi din 1995 (SEC95), care înlocuiește două sisteme anterioare din 1970 și, respectiv, 1979, a fost instituit prin Regulamentul (CE) nr. 2223/96 al Consiliului din 25 iunie 1996 privind Sistemul European de Conturi Naționale și Regionale în Comunitate [3] și a fost prezentat în anexa la respectivul regulament. VNB, astfel cum este utilizat în cadrul SEC 95, a înlocuit PNB drept criteriu în sensul resurselor proprii, începând din anul bugetar 2002.

(2) În sensul aplicării dispozițiilor articolului 1 din Directiva 89/130/CEE, Euratom a Consiliului privind armonizarea calculării produsului național brut la prețurile pieței [4], principiile de estimare a serviciilor locative au fost definite prin Decizia 95/309/CE, Euratom a Comisiei [5]. În sensul articolului 1 din Regulamentul (CE, Euratom) nr. 1287/2003, trebuie prevăzut în prezent setul echivalent de principii privind VNB.

(3) Măsurile prevăzute de prezentul regulament sunt conforme cu avizul Comitetului VNB instituit prin Regulamentul (CE, Euratom) nr. 1287/2003,

ADOPTĂ PREZENTUL REGULAMENT:

Articolul 1

În sensul Regulamentului (CE, Euratom) nr. 1287/2003 se aplică următoarele principii de estimare a serviciilor locative, astfel cum sunt prevăzute de prezentul regulament.

Articolul 2

(1) Pentru estimarea producției de servicii locative, statele membre aplică metoda stratificării bazată pe chiriile reale.

Statele membre folosesc analize tabelare sau tehnici statistice pentru a stabili criterii semnificative de stratificare.

(2) Pentru a se calcula chiriile imputate, statele membre utilizează chiriile reale datorate pentru dreptul de a folosi o locuință nemobilată dintre toate contractele privind locuințele aflate în proprietate privată.

Se pot utiliza, de asemenea, chiriile pentru locuințele mobilate, dacă acestea sunt reduse prin excluderea plății pentru folosirea mobilei.

În țările în care sectorul închirierilor de locuințe private este mic, se pot utiliza, în mod excepțional, chiriile majorate corespunzător din sectorul public, pentru a lărgi baza de calcul pentru chiriile imputate.

Articolul 3

(1) În cazuri excepționale și justificate corespunzător, statele membre pot aplica alte metode obiective, cum ar fi metoda costului de utilizare.

În cazul în care următoarele două condiții sunt simultan îndeplinite, nu este necesară nici o justificare pentru calcularea producției de locuințe ocupate de proprietari prin metoda costului de utilizare:

(a) locuințele închiriate din sectorul privat trebuie să reprezinte mai puțin de 10 % din fondul locativ și

(b) diferența dintre chiriile din sectorul privat și alte chirii plătite trebuie să depășească un factor de trei.

---

[1] JO L 181, 19.7.2003, p. 1.
[2] JO L 253, 7.10.2000, p. 42.
[3] JO L 310, 30.11.1996, p. 1, regulament astfel cum a fost modificat ultima dată prin Regulamentul (CE) nr. 1267/2003 al Parlamentului European și al Consiliului (JO L 180, 18.7.2003, p. 1).
[4] JO L 49, 21.2.1989, p. 26, directivă astfel cum a fost modificată prin Regulamentul (CE) nr. 1882/2003 al Parlamentului European și al Consiliului (JO L 284, 31.10.2003, p. 1).
[5] JO L 186, 5.8.1995, p. 59.

(2) În termen de trei ani de la data adoptării prezentului regulament, Comitetul VNB analizează modul de funcționare a metodei costului de utilizare.

Articolul 4

Statele membre, aplicând o abordare în funcție de anul de bază, extrapolează cifra obținută pentru un anumit an de bază, folosind indicatorii adecvați de cantitate, preț și calitate.

Articolul 5

O descriere mai amănunțită a principiilor care stau la baza evaluării producției, a consumului intermediar și a tranzacțiilor cu alte țări ale lumii, în ceea ce privește serviciile locative, este prezentată în anexă.

Articolul 6

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

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

Adoptat la Bruxelles, 20 octombrie 2005.

Pentru Comisie

Joaquín ALMUNIA

Membru al Comisiei

ANEXĂ

În sensul Regulamentului (CE, Euratom) nr. 1287/2003, următoarele puncte clarifică principiile care stau la baza evaluării producției, a consumului intermediar și a tranzacțiilor cu alte țări ale lumii, în ceea ce privește serviciile locative.

1. PRODUCȚIA DE SERVICII LOCATIVE

1.1 **Metode de bază**

În conturile naționale, prin convenție, producția de servicii locative cuprinde nu numai serviciile realizate prin închirierea locuințelor, dar și pe cele furnizate de locuințele ocupate de proprietarii lor. În ceea ce privește evaluarea producției de servicii locative, Sistemul European de Conturi Naționale și Regionale (SEC95) prevede, la secțiunea 3.64, că „producția de servicii pentru locuințe de către proprietarii-ocupanți trebuie evaluată pe baza chiriei [1] estimate pe care un locatar ar trebui să plătească pentru o locuință similară, luând în considerare factori precum amplasarea, facilitățile existente în cartier etc., precum și dimensiunea și gradul de confort al locuinței". În principiu, există mai multe metode de evaluare a serviciilor realizate de proprietarii-ocupanți:

— metoda stratificării, bazată pe chiriile reale, care combină informațiile privind fondul locativ, defalcate pe diferite straturi, cu informațiile privind chiriile efective plătite pe fiecare strat,

— metoda costului de utilizare, care constă în evaluarea separată a consumului intermediar, a consumului de capital fix, a altor taxe minus subvențiile pentru producție și excedentul net de exploatare. Producția de servicii locative este suma acestor elemente,

— metoda autoevaluării pentru locuințele ocupate de proprietari, prin care li se cere acestora să estime chiria potențială pentru locuința lor,

— metode de evaluare administrative, prin care se determină o chirie potențială de către terți, de exemplu, administrația publică în scopuri fiscale.

Metoda preferată este metoda stratificării bazată pe chiriile reale. Această metodă poate fi, de asemenea, utilizată pentru estimarea valorii tuturor chiriilor reale dintr-un eșantion de chirii reale și pentru estimarea serviciilor locative provenite de la locuințe închiriate gratuit sau la valoare mică (vezi secțiunea 1.4.1).

Metoda costului de utilizare trebuie să se aplice numai în anumite condiții și numai pentru acele straturi ale fondului locativ pentru care nu se cunosc chiriile reale sau acestea nu sunt credibile din punct de vedere statistic.

Metoda autoevaluării nu trebuie aplicată din cauza influenței în mare parte subiective cu privire la estimare care generează incertitudini substanțiale asupra rezultatelor.

Metodele de evaluare administrative, în special când sunt legate de sistemul de fiscalitate, pot genera rezultate distorsionate. Cu toate acestea, pentru anumite straturi, pot exista rezultate generate de metodele obiective de evaluare. Se acceptă utilizarea acestor rezultate în cazul în care se poate demonstra obiectivitatea metodei și comparabilitatea rezultatelor.

Metoda stratificării folosește informații despre chiriile reale ale locuințelor închiriate pentru a obține o estimare a valorii de închiriere a fondului locativ. Acesta poate fi interpretată ca o procedură de extrapolare bazată pe o abordare în care prețul se înmulțește cu cantitatea. Este necesară o stratificare a fondului locativ pentru a se obține o estimare mai credibilă și pentru a se include diferențele relative între prețuri. În consecință, chiria medie reală pe strat se aplică la numărul total de locuințe din acel strat. În cazul în care informațiile disponibile au fost obținute din anchete prin sondaj, extrapolarea se referă atât la o parte din locuințele închiriate, cât și la totalitatea locuințelor ocupate de proprietari. Procedura detaliată de stabilire a unei chirii per strat se efectuează, de obicei, pentru un an de bază, iar rezultatul se extrapolează ulterior la anii curenți.

Chiria aplicabilă locuințelor ocupate de proprietari, stabilită prin metoda stratificării, este definită ca fiind chiria din sectorul privat datorată pentru dreptul de a folosi o locuință nemobilată. Pentru a stabili chiriile imputate, se iau în considerare chiriile pentru locuințele nemobilate rezultate din totalitatea contractelor din sectorul privat. Trebuie să se țină seama de chiriile din sectorul privat situate la un nivel scăzut datorită unor reglementări ale guvernului.

[1] Din motive de consecvență cu SEC95, se utilizează termenul «chirie» pe întreg cuprinsul textului.

În cazul în care sursa informațiilor este chiriașul, atunci poate fi necesară o corectare a chiriei observate prin adăugarea oricărei alocații speciale pentru chirie, care se plătește direct proprietarului. În cazul în care dimensiunea eșantionului pentru chiriile observate menționate anterior nu este suficient de mare, se pot utiliza, de asemenea, în scopul imputării, chiriile observate pentru locuințele mobilate, cu condiția ca acestea să fie corectate astfel încât să se țină seama de elementul mobilă. În mod excepțional, se pot utiliza chiriile majorate ale locuințelor aflate în proprietate publică. Nu se utilizează chiriile reduse pentru locuințe închiriate la rude sau angajați (vezi secțiunile 1.2.3 și 1.4.1).

Metoda stratificării poate fi, de asemenea, utilizată pentru a extrapola totalitatea locuințelor închiriate. Chiria medie pentru imputare menționată anterior este posibil să nu fie adecvată pentru anumite segmente ale pieței chiriilor. De exemplu, chiriile reduse pentru locuințele mobilate sau chiriile majorate din sectorul public s-ar putea să nu fie adecvate pentru locuințele respective închiriate efectiv. Această problemă poate fi rezolvată prin definirea unor straturi distincte pentru locuințele mobilate sau locuințe sociale închiriate efectiv combinate cu valoarea medie corespunzătoare a chiriilor.

În principiu, valoarea chiriei nu trebuie să includă cheltuielile pentru încălzire, apă, electricitate etc. În cazul în care sursele de informații nu permit acest lucru, trebuie asigurată sincronizarea între chirii și consumul intermediar (vezi secțiunea 2).

Atunci când pentru anumite straturi de locuințe ocupate de proprietari lipsește o valoare reprezentativă a chiriei reale, această dificultate poate fi de cele mai multe ori depășită folosind procedura de extrapolare sau tehnici de regresie.

O alternativă la metoda stratificării standard bazată pe extrapolarea chiriilor medii pe strat o reprezintă utilizarea metodelor de regresie hedonică. Pe scurt, aceste metode folosesc datele eșantioanelor pentru locuințele închiriate pentru stabilirea unui preț pentru fiecare caracteristică a locuinței (dimensiune, amplasare, existența unui balcon etc.). Producția se obține prin înmulțirea fiecărei caracteristici a fondului locativ (a unui eșantion reprezentativ din acest fond) cu prețul hedonic al respectivei caracteristici. Metodele de regresie permit luarea în considerare a unui număr mai mare de variabile și sunt eficiente mai ales în cazurile în care pentru anumite straturi lipsesc chiriile observate.

Este evident că acest lucru nu rezolvă problema în cazul extrem în care toate locuințele sunt ocupate de proprietarii lor sau în absența unei piețe dezvoltate a chiriilor. Pentru a se face o evaluare obiectivă a unor astfel de cazuri, se poate aplica metoda costului de utilizare. Metoda costului de utilizare se aplică numai pentru locuințele ocupate de proprietari.

Detalii privind metoda costului de utilizare

Metoda costului de utilizare se aplică numai în cazul în care nu se poate aplica metoda stratificării bazată pe chiriile reale deoarece piața chiriilor nu este reprezentativă.

Prin convenție, se consideră că acest lucru se întâmplă în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele două condiții: (1) numărul de locuințe închiriate din sectorul privat reprezintă mai puțin de 10 % din numărul total de locuințe și (2) diferența dintre chiriile din sectorul privat și alte chirii plătite depășește un factor de trei. Chiar dacă sunt îndeplinite ambele condiții, o țară poate totuși opta pentru metoda stratificării, cu condiția ca rezultatele să fie de o calitate acceptabilă. Atunci când una sau nici una dintre condiții nu este îndeplinită, se utilizează metoda stratificării, cu excepția cazului în care se demonstrează că metoda costului de utilizare generează rezultate mai ușor comparabile.

În sensul metodei costului de utilizare, producția de servicii locative este suma dintre consumul intermediar, consumul de capital fix (CCF), alte taxe minus subvențiile pentru producție și excedentul net de exploatare (ENE). Pentru locuințele ocupate de proprietari, nu se calculează manopera pentru lucrările efectuate de proprietari ([1]). Experiența a dovedit că CCF și ENE sunt elementele cele mai importante, fiecare reprezentând 30-40 % din producție.

Consumul de capital fix se calculează pe baza unui model de inventar permanent (MIP) sau prin alte metode aprobate. Trebuie să se utilizeze o estimare distinctă pentru clădirile rezidențiale ocupate de proprietarii lor.

Excedentul net de exploatare se calculează prin aplicarea unei rate de recuperare anuale efective constante de 2,5 % la valoarea netă a fondului de locuințe ocupate de proprietari la prețurile curente (costuri de înlocuire). Rata efectivă de recuperare de 2,5 % se aplică la valoarea fondului la prețurile curente, având în vedere că majorarea valorii curente a locuințelor este deja luată în considerare în modelul de inventar permanent. Aceeași rată de recuperare trebuie aplicată la valoarea terenului la prețurile curente pe care sunt amplasate locuințele ocupate de proprietari.

Urmărirea anuală a valorii terenului la prețurile curente poate fi dificil de realizat. Raportul dintre valoarea terenului și valoarea clădirilor din straturi diferite poate fi obținut printr-o analiză a structurii costurilor noilor case și a terenului aferent acestora.

([1]) Teoretic, este posibil ca proprietarii care își ocupă locuințele, în mod individual sau colectiv, să angajeze personal de administrare și întreținere fără a implica alte unități statistice, precum corporații locative sau societăți de servicii de management. În astfel de situații, producția calculată conform metodei costului de utilizare trebuie să cuprindă o sumă pentru remunerarea angajaților.

Comitetul VNB trebuie să analizeze detaliile prezentate anterior privind metoda costului de utilizare pe baza experienței dobândite de statele membre în termen de trei ani de la data adoptării prezentului regulament al Comisiei.

Principiul 1:

Pentru a calcula producția de servicii locative, statele membre aplică metoda stratificării bazată pe chiriile reale, fie prin extrapolare directă, fie prin intermediul regresiei econometrice. În ceea ce privește locuințele ocupate de proprietari, ea presupune folosirea chiriilor reale pentru locuințele închiriate similare. În situații justificate sau excepționale, când nu se cunosc chiriile reale sau datele nu sunt credibile, se pot folosi alte metode obiective, precum metoda costului de utilizare. În cazul în care cele două condiții sunt simultan îndeplinite, nu sunt necesare alte justificări pentru calcularea producției de locuințe ocupate de proprietari prin metoda costului de utilizare: locuințele închiriate din sectorul privat reprezintă mai puțin de 10 % din fondul locativ, iar diferența dintre chiriile din sectorul privat și alte chirii plătite este superioară unui factor de trei.

1.2. **Stratificarea fondului locativ**

1.2.1. *Factorii care afectează nivelul chiriei*

Un prim set de variabile care determină nivelul chiriilor reale se referă la caracteristicile locuinței și ale clădirii. În primul rând, este importantă dimensiunea locuinței, atât în ceea ce privește suprafața, cât și numărul de camere. Cu cât locuința este mai mare, cu atât este mai mare și chiria reală. Totodată, chiria pe metru pătrat tinde să scadă în raport cu dimensiunea locuinței. Cu toate acestea, pentru anumite categorii de locuințe (de exemplu apartamentele din capitale) poate exista o relație în U între prețul pe metru pătrat și dimensiunea locuinței. Un alt factor important se referă la amenajările locuinței. Acestea pot include variabile ca existența unei băi, a unui balcon/terasă, podea specială sau căptușire specială a pereților, șemineu, încălzire centrală, aer condiționat, geamuri glazurate și alte mijloace de izolare termică și fonică; planul locuinței este, de asemenea, relevant. În ceea ce privește clădirea, anumite amenajări pot avea o influență, precum garajul, liftul, piscina, grădina (pe terasa acoperișului) sau chiar poziția locuinței în clădire. Tipul de clădire (casă izolată, semi-izolată, apartament), arhitectura, vechimea sau numărul de locuințe dintr-o clădire pot influența, de asemenea, chiria.

Un al doilea set de variabile se referă la caracteristicile de mediu. Un factor binecunoscut este diferența de chirie dintre o locuință situată într-un oraș și alta situată într-o localitate îndepărtată. Distanța față de un centru economic sau de o anumită formă de relief (zonă de câmpie sau muntoasă) constituie un factor care nu trebuie neglijat. De asemenea, factorii care țin de vecinătatea zonei respective, precum priveliștea, spațiile verzi din apropiere, facilitățile de transport și de acces, magazinele și școlile sau reputația și securitatea zonei au o influență asupra chiriei reale.

Un alt set de variabile poate fi rezumat prin formula factori socio-economici. De exemplu, în majoritatea țărilor, chiriile sunt influențate de reglementările generale ale guvernului privind restricțiile la chirii sau subvențiile. De asemenea, durata contractului de închiriere, tipul de contract (temporar, permanent), numărul de locuitori dintr-un apartament (locuință în comun), tipul de proprietar (public, societate de construit și administrare de locuințe sociale, privat, angajator) sau politica proprietarului privind chiria pot afecta nivelul chiriilor.

Este evident că și alte variabile pot avea o influență asupra chiriilor. Dar înregistrarea tuturor factorilor menționați anterior ar necesita chestionare mult prea încărcate. Pentru stratificare, se are deci în vedere folosirea valorilor de capital. Motivul care stă la baza folosirii valorii de capital a unei locuințe este că aceasta reflectă toate caracteristicile sale importante. Valoarea de capital poate fi deci considerată un factor implicit de stratificare. Folosirea raportului dintre valoarea de capital și chiria reală poate fi considerată drept o metodă posibilă, mai ales în acele țări în care locuințele închiriate reprezintă o parte minoră din fondul locativ. Dacă acest raport este stabil, o astfel de metodă permite stabilirea valorii chiriei pentru acele locuințe care există doar în sectorul locuințelor ocupate de proprietarii lor. De asemenea, valorile de capital nu exclud folosirea criteriilor „fizice” de stratificare, acestea putând fi combinate. În această situație, se așteaptă ca valorile de capital să reflecte criteriile „fizice” de stratificare care lipsesc. În orice caz, valorile de capital care urmează să fie folosite la calcularea chiriilor trebuie să se bazeze pe o evaluare obiectivă stabilită pentru un an de referință recent.

În practică, stratificarea diferă de la un stat membru la altul, atât în ceea ce privește numărul straturilor, cât și criteriile exacte folosite pentru definirea lor. Deși la prima vedere acest lucru poate să genereze motive de îngrijorare, trebuie subliniat faptul că anumite criterii de bază, precum dimensiunea și amplasamentul (geografic) ale unei locuințe sunt folosite aproape pretutindeni. De asemenea, gradul de adecvare a unor caracteristici variază de la țară la țară, iar statele membre sunt cele mai în măsură să stabilească criteriile semnificative.

Principiul 2:

În scopul stratificării, statele membre trebuie să folosească caracteristicile importante ale locuințelor. Acestea pot fi caracteristicile locuinței și ale clădirii, caracteristicile de mediu ale locuinței sau factorii socio-economici. De asemenea, folosirea valorilor de capital actualizate este acceptată din perspectiva stratificării, dacă aceste valori sunt bazate pe o evaluare obiectivă.

1.2.2. *Selectarea criteriilor de stratificare*

Ținând seama de diferitele caracteristici care afectează chiria unei locuințe, prima sarcină este investigarea acelor variabile care au un impact semnificativ. O modalitate de detectare a variabilelor semnificative este efectuarea unei analize tabelare a informațiilor statistice disponibile. Pentru a se obține o modalitate obiectivă de evaluare, este utilă corectarea chiriilor reale din cadrul unui strat. Aceasta reprezintă un stimulent pentru posibilele îmbunătățiri aduse stratificării prin alegerea straturilor astfel încât să se minimalizeze variațiile în interiorul stratului. Se recomandă deci ca variația pe fiecare strat să fie calculată cel puțin în acele cazuri în care stratificarea afectează atât nivelul chiriilor reale, cât și pe cel al chiriilor imputate.

Tehnicile statistice avansate, precum analiza regresiei (multiple), oferă o abordare mai sofisticată. O astfel de tehnică permite evaluarea variabilelor individuale, astfel încât variația chiriilor să poată fi atribuită anumitor caracteristici. Pe scurt, capacitatea explicativă a unei variabile poate fi cuantificată prin intermediul coeficientului de corelare. Fiind un produs derivat, aceasta permite o clasificare a caracteristicilor în funcție de importanța lor. Acest lucru ajută la stabilirea locului unde este nevoie de o stratificare mai detaliată. Combinând cele mai importante variabile, folosind tehnicile de regresie multiplă, se evidențiază capacitatea lor explicativă generală. Utilizarea unor tehnici statistice avansate pentru selectarea variabilelor importante este considerată o modalitate eficientă de stratificare a fondului locativ. De asemenea, analiza regresiei poate fi utilizată direct pentru estimarea chiriilor, de exemplu sub forma modelelor hedonice. Această tehnică este totodată un instrument util de estimare a chiriei medii pentru straturile la care nu există observații corespunzătoare în sectorul locuințelor închiriate (straturi goale).

Un alt avantaj al selectării criteriilor de stratificare pe baza unor tehnici statistice avansate este acela că se evită astfel nevoia de a formula criterii uniforme pentru toate țările. Pentru a obține rezultate comparabile, este suficient să se stabilească o ierarhie a celor mai importante criterii din fiecare țară și să se prevadă care este nivelul general solicitat al capacității explicative. Este evident că o astfel de analiză regresivă depinde în mare măsură de informațiile statistice disponibile. Totuși, chiar în situația în care informațiile statistice sunt restrânse, aceasta poate constitui un stimulent pentru îmbunătățiri ulterioare.

Dat fiind faptul că informațiile privind diferitele variabile care afectează chiriile depind mai ales de dezvoltarea statisticii de bază, posibilitatea de a folosi tehnici statistice avansate poate fi limitată în prezent. Se recomandă deci o metodă standard, adică statele membre aplică toate criteriile semnificative așa cum rezultă din analizele tabelare. Trebuie să se folosească minimum dimensiunea, amplasamentul și cel puțin o altă caracteristică importantă a locuinței pentru stratificarea fondului locativ; această stratificare trebuie să producă minimum 30 de căsuțe. Defalcarea fondului locativ trebuie să fie relevantă și să fie reprezentativă pentru fondul total de locuințe. Se poate folosi o tehnică statistică avansată pentru a se determina variabila sau variabilele explicative importante de selectare a straturilor.

Totuși, în practică, un stat membru poate prefera folosirea unui număr mai mic de variabile sau a unor variabile diferite de cele prevăzute de metoda standard. Acest lucru este acceptabil atât timp cât o analiză a regresiei (multiple) arată că s-a obținut un nivel acceptabil al capacității explicative. Pentru a se garanta obținerea unor rezultate comparabile, se recomandă folosirea drept prag a unui coeficient de corelare de cel puțin 70 %. Această valoare a pragului este acceptabilă și în situația folosirii unui eșantion mare, cu chirii zero sau ieftine și după eliminarea valorilor aberante.

Principiul 3:

Statele membre folosesc analize tabelare sau tehnici statistice pentru a stabili criterii semnificative de stratificare. Trebuie să se folosească minimum dimensiunea, amplasamentul și cel puțin o altă caracteristică importantă a locuinței. Trebuie să se obțină minimum 30 de căsuțe și să se distingă cel puțin trei clase de dimensiuni și două tipuri de amplasament. Se acceptă folosirea a mai puține variabile sau a unor variabile diferite, dacă s-a demonstrat, în prealabil, că acel coeficient de corelare (multiplu) atinge 70 %.

1.2.3. *Chiriile reale și imputate*

Chiriile imputate se stabilesc pe baza chiriilor reale observate. În scopul imputării, chiria este definită ca fiind prețul datorat pentru dreptul de a folosi o locuință nemobilată. Pentru a corespunde acestei definiții, chiriile observate ar putea necesita o ajustare.

Cheltuielile cu încălzirea, apa, electricitatea etc. ar trebui excluse din valoarea chiriilor, cu toate că în practică este uneori dificil să se facă separarea acestora. Pentru a se respecta reglementările de evaluare SEC, producția de servicii locative trebuie estimată la prețurile de bază.

În ceea ce privește chiriile observate, o anumită asistență publică are probabil importanță. De exemplu, o anumită gospodărie, în calitate de consumator, are dreptul la un transfer guvernamental general (de exemplu, alocație pentru locuință), dar care, din motive administrative, este plătit direct proprietarului. Chiria observată poate varia în funcție de sursa informațiilor. Dacă sursa informațiilor este chiriașul, poate fi necesară ajustarea chiriei observate prin adăugarea retroactivă a oricărei alocații speciale pentru chirie.

În plus, folosirea chiriilor reale în scopul imputării presupune clarificarea unor probleme fundamentale care au impact asupra armonizării datelor. Primul aspect se leagă de problema dacă, la procedura de imputare, trebuie să se folosească toate chiriile reale sau numai cele din contractele noi. În funcție de scopul urmărit, se pot prezenta diferite argumente teoretice în favoarea chiriilor reale plătite în conformitate cu contractele noi, contractele semnate în anul construcției sau contractele „medii". În cazul în care se aplică regula generală, adică folosirea chiriilor pentru locuințele similare, nu se acceptă limitarea bazei de imputare la chiriile din contractele noi. Deoarece chiriile „medii" sunt folosite pentru sectorul locuințelor închiriate, același lucru ar trebui să se întâmple și cu locuințele ocupate de proprietari. De asemenea, o soluție diferită ar crea probabil mari dificultăți în multe țări, atunci când se aplică metoda stratificării. Pe scurt, concluzia este că chiriile reale medii din toate contractele trebuie folosite pentru a se calcula chiriile imputate. În consecință, chiriile din sectorul privat menținute la un nivel scăzut prin reglementări ale guvernului ar trebui, de asemenea, luate în considerare la calcularea chiriilor medii.

Al doilea aspect se referă la utilizarea datelor cu privire la chiriile locuințelor din sectorul locativ public în vederea calculării chiriilor imputate. Dat fiind faptul că majoritatea locuințelor ocupate de proprietari se află în proprietate privată, în principiu, doar chiriile reale din sectorul privat ar trebui folosite la imputare. Cu toate acestea, dacă nu există suficiente observații privind chiriile reale ale locuințelor aflate în proprietate privată pentru a se putea stabili o bază suficientă pentru imputare, se pot folosi, în mod excepțional, chiriile de la locuințele din sectorul locativ public, cu condiția ca acestea să fie majorate corespunzător pentru a înlocui chiriile din sectorul privat.

Un alt aspect privește utilizarea chiriilor la locuințele mobilate pentru a se lărgi baza pentru chiriile imputate. În principiu, baza de imputare a unei valori de închiriere pentru locuințele ocupate de proprietari o constituie chiriile pentru locuințele nemobilate. Prin urmare, chiriile pentru locuințele mobilate nu pot fi folosite în mod direct. Pentru a se evita o imputare greșită a nivelului chiriilor, acestea trebuie reduse pentru a se elimina plata pentru utilizarea mobilei.

Principiul 4:

În sensul imputării, chiria este definită ca fiind prețul datorat pentru dreptul de a folosi o locuință nemobilată. Dacă sursa informațiilor este chiriașul, atunci poate fi necesară o ajustare a chiriei reale observate prin adăugarea retroactivă a oricărei alocații speciale pentru chirie, care, din motive administrative, este plătită direct proprietarului. Pentru a se calcula chiriile imputate, se folosesc chiriile reale corespunzătoare totalității contractelor pentru locuințele aflate în proprietate privată. Dacă este necesar, din motive statistice, se pot folosi, în mod excepțional, datele cu privire la chiriile de la locuințele din sectorul locativ public, cu condiția ca acestea să fie majorate corespunzător pentru a servi drept variabile de înlocuire pentru chiriile din sectorul privat. În mod similar, chiriile la locuințele mobilate pot fi incluse în baza de imputare, după deducerea diferenței de chirie dintre locuințele mobilate și cele nemobilate.

1.3. **Surse de estimare a anului de bază şi metode de extrapolare**

1.3.1. *Fondul locativ*

Un element esențial al calculului conform metodei stratificării îl reprezintă informațiile cu privire la fondul locativ. Aceste informații servesc drept punct de referință pentru procedurile de extrapolare. În termeni generali, fondul locativ cuprinde toate clădirile sau părțile din acestea care sunt folosite drept locuințe. Mai multe detalii sunt prezentate în secțiunea privind problemele speciale. Sursele principale folosite pentru a se stabili care este fondul locativ sunt recensămintele clădirilor, registrele clădirilor administrative sau recensămintele populației. Cifra anului de referință este apoi actualizată pentru a se obține estimarea pe anul curent.

În ceea ce privește fondul locativ în anul de referință, recensămintele clădirilor par mai puțin problematice și cele mai complete, mai ales dacă sunt realizate împreună cu recensământul populației. Registrele clădirilor administrative depind în mare măsură de procedurile juridice, care pot provoca incertitudini, de exemplu cu privire la corectitudinea înregistrării extinderilor, îmbunătățirilor, transformărilor sau demolărilor clădirilor. Folosirea informațiilor oferite de gospodării în cadrul recensământului populației ca bază pentru fondul locativ poate cauza probleme, deoarece rezultatele au tendința de a subestima numărul locuințelor secundare, care nu sunt ocupate la data recensământului.

Principiul 5:

Pentru calcularea fondului locativ în anul de referință, statele membre folosesc, ca bază inițială, fie un recensământ al clădirilor sau al populației, fie un registru al clădirilor administrative. Deoarece recensământul clădirilor oferă, de obicei, informații foarte complete, folosirea registrelor clădirilor administrative și a recensământului populației necesită verificări intense și complete pentru a se ajunge la exhaustivitate.

1.3.2. *Chiriile reale*

Cel de-al doilea element fundamental în calcularea producției de servicii locative, în conformitate cu metoda stratificării, are în vedere chiriile reale plătite în sectorul locuințelor închiriate. Informațiile privind chiriile reale în anul de bază pot fi obținute prin recensământ (de exemplu recensământul populației) sau printr-o anchetă prin sondaj, precum ancheta bugetelor familiale sau o anchetă specială asupra chiriilor. În primul caz, chiriile reale sunt probabil acoperite în întregime și calculele au impact doar asupra nivelului chiriilor imputate. În cazul anchetelor prin sondaj, calculele afectează atât nivelul chiriilor reale, cât și pe cel al chiriilor imputate. Este evident că un recensământ oferă o sferă largă de informații sigure. Dar anchetele bugetelor familiale sunt și ele considerate, de obicei, ca fiind destul de credibile, mai ales în ceea ce privește produsele de bază. Cu toate acestea, lipsa unor răspunsuri diferențiate este cunoscută ca fiind o problemă generală a acestui tip de anchetă. În cazul în care, spațiul locativ este considerat mai mult un lux decât un element esențial, atunci această problemă ar avea un impact nedorit asupra rezultatelor privind calcularea chiriilor și ar trebui să fie prevenită. O altă problemă a anchetei asupra bugetelor familiale, cel puțin în anumite țări, se referă la dimensiunile reduse ale eșantionului, ceea ce poate limita posibilitatea stratificării chiriilor. În orice caz, trebuie să se folosească, cât mai mult cu putință, sursele suplimentare disponibile. Acest lucru se poate întâmpla, de exemplu, în țările în care o mare parte din spațiul locativ se află sub control public, iar agențiile imobiliare trebuie să prezinte rapoarte. De asemenea, în scopul îmbunătățirii continue a rezultatelor, trebuie analizate și sursele alternative, precum anchetele specializate în materie de chirii.

Principiul 6:

Statele membre trebuie să folosească cele mai vaste și cele mai credibile surse pentru a obține chiria pe straturi, cum ar fi recensământul populației sau ancheta în gospodării. Trebuie evaluate și sursele alternative pentru a se îmbunătăți gradul de credibilitate și exhaustivitate și, în special, stratificarea.

1.3.3. *Extrapolarea rezultatelor pentru anul de bază*

Doar câteva state membre dispun de informațiile anuale necesare pentru a efectua, din nou în fiecare an, o recalculare completă a producției de locuințe ocupate de proprietari. În cele mai multe țări, rezultatele pentru un an determinat sunt considerate drept un reper și sunt actualizate ulterior pentru a se estima cifra pe anul curent cu ajutorul indicatorilor. Actualizarea poate fi realizată prin aplicarea unui indicator combinat la producția (totală) pentru anul de bază sau efectuând o extrapolare separată a fondului locativ și a chiriei pe straturi. Deși se așteaptă, în general, rezultate similare, modificările structurale, precum cele în relația dintre locuințele închiriate și cele ocupate de proprietari, pot genera diferențe. De asemenea, un calcul separat ar permite controale ale plauzibilității.

În ceea ce privește indicatorii folosiți, indicele cantitativ derivă în mare măsură din producția ramurii construcțiilor. Pe de altă parte, indicele de preț se bazează adesea pe indicele de preț al chiriilor din indexul prețurilor de consum. Acest lucru poate provoca denaturări, în cazurile în care ipoteza că chiriile imputate țin pasul cu evoluția generală nu se justifică, de exemplu din pricina controalelor asupra chiriilor din sectorul public. Este deci preferabil ca, pentru extrapolarea chiriilor imputate, să se folosească, ca și pentru anul de bază, un indice de preț care să reflecte evoluția locuințelor închiriate din sectorul privat. De asemenea, trebuie atrasă atenția asupra faptului că indicii de preț exclud, de obicei, creșterile de preț datorate modificărilor calitative. Indicii de preț trebuie deci completați cu un indicator calitativ care să reflecte îmbunătățirile.

În concluzie, este util să se minimalizeze impactul modificărilor structurale asupra rezultatelor prin restricționarea perioadei de extrapolare. În acest sens, dacă se ține seama de periodicitatea statisticilor de bază relevante, este indicat să se facă o evaluare de referință a fondului locativ la fiecare 10 ani, adică în intervalul de timp normal pentru recensământul populației. În plus, evaluarea de referință a elementului de preț (chirie pe straturi) trebuie făcută cel puțin la fiecare cinci ani, respectiv periodicitatea obișnuită pentru anchetele privind bugetele familiale.

Principiul 7:

În cazul în care nu este posibilă realizarea unei reestimări complete anuale a producției de servicii de locuințe, statele membre pot face o extrapolare a unei anumite valori pentru anul de bază, folosind indicatori de cantitate, preț și calitate corespunzători. Extrapolarea fondului locativ și a chiriei medii se face separat pentru fiecare strat în parte. La procedura de extrapolare se face distincția de calcul între chiriile reale și cele imputate. Dacă este necesar, numărul straturilor folosite pentru extrapolare poate fi mai mic decât cel folosit pentru calcularea anului de bază. Pentru extrapolarea chiriei imputate pentru locuințele ocupate de proprietari se aplică, în general, un indice de preț care reflectă chiriile din sectorul privat. În orice caz, evaluarea de referință a fondului locativ nu trebuie să depășească 10 ani, iar cea a elementului de preț nu trebuie să depășească cinci ani sau trebuie să se atingă un nivel echivalent de calitate prin alte metode adecvate.

1.4. **Probleme speciale**

1.4.1. *Locuințe închiriate cu chirie zero și locuințe cu chirie redusă*

Atunci când se colectează date privind chiriile reale, se constată uneori valori zero sau foarte scăzute. În cazul locuințelor fără chirie, se ajunge la situația ciudată în care serviciul locativ este practic furnizat, dar fără să existe o plată (vizibilă). În astfel de cazuri, este necesar să se adopte soluția ajustării chiriei reale zero constatate. O soluție analoagă pare logică și în cazul locuințelor cu prețuri reduse.

În afară de intervențiile administrației centrale, există alte motive pentru care se constată existența unor locuințe fără chirie sau cu chirie redusă. Un exemplu ar fi acela al unui salariat care ocupă o locuință aflată în proprietatea angajatorului, cu o chirie redusă sau zero. Se includ aici toate categoriile de salariați, chiar și administratorii și paznicii. În acest caz, chiria reală trebuie corectată, iar diferența dintre chiria reală și cea comparabilă trebuie tratată drept retribuție în natură (a se vedea SEC95 paragrafele 4.04 - 4.06). O altă posibilitate este aceea ca locuințele să fie închiriate rudelor sau prietenilor, cu o chirie zero sau foarte redusă. În acest caz, ajustarea se poate face printr-o simplă reclasificare a acestor locuințe din sectorul locativ în cel al locuințelor ocupate de proprietari. De asemenea, o ajustare similară este necesară în cazul plății unor sume globale de către chiriași, respectiv atunci când chiriașul face o plată în avans pe o perioadă mai lungă decât cea normală.

Principiul 8:

Chiria efectivă observată în cazul locuințelor fără chirie și cu chirie redusă este corectată astfel încât să includă serviciu locativ în integralitate. Nu se folosesc nici chirii zero, nici chirii reduse fără ajustare pentru a calcula chirii imputate.

1.4.2. *Casele de vacanță*

Casele de vacanță se referă la toate tipurile de locuințe de agrement, precum reședințele secundare aflate în apropiere și care sunt folosite pe perioade scurte (sfârșit de săptămână), de mai multe ori pe an, sau casele aflate la distanțe mai mari, în stațiuni, și care sunt folosite pe perioade mai lungi, dar numai de câteva ori pe an. La prima vedere, situația caselor de vacanță închiriate nu pare să pună probleme, deoarece chiria reală plătită este considerată un criteriu de producție. Cu toate acestea, în cazul în care chiriile reale sunt colectate lunar, extrapolarea la totalul anual poate conduce la supraevaluări, în cazul în care nu sunt incluse și informații suplimentare privind perioada medie de ocupare.

Pentru a calcula chiria imputată pentru casele de vacanță ocupate de proprietari, cea mai logică abordare este stratificarea acestor proprietăți și aplicarea unei chirii anuale medii adecvate pentru casele închiriate efectiv și cu un confort similar. Chiria anuală reflectă implicit durata medie de ocupare. În caz de dificultăți, se poate aplica o metodă alternativă, respectiv să se colecteze informații despre casele de vacanță dintr-un strat și să se aplice chiria medie anuală pentru casele de vacanță închiriate efectiv la casele ocupate de proprietari. O a treia soluție ar fi acceptarea folosirii chiriei anuale totale pentru locuințele obișnuite în cadrul aceluiași strat de amplasamente, în cazul în care casele de vacanță reprezintă o parte foarte mică din fondul locativ sau în cazul în care nu pot fi separate de alte locuințe. Aceste proceduri par logice chiar și în cazul caselor din stațiuni, dacă se ține seama de faptul că acestea se află mereu la dispoziția proprietarului și sunt folosite gratuit de prietenii sau rudele acestuia.

Principiul 9:

Casele de vacanță se referă la toate tipurile de locuințe de agrement, precum reședințele secundare aflate în apropiere și care sunt folosite pe perioade scurte (sfârșit de săptămână) sau casele din stațiuni aflate la distanțe mai mari. Pentru a estima producția caselor de vacanță este de preferat să se folosească chiriile medii anuale pentru condiții similare. Chiria anuală reflectă implicit durata medie de ocupare. Deși este de dorit să se aplice stratificarea, casele de vacanță pot fi grupate într-un singur strat. În cazul în care casele de vacanță reprezintă o parte foarte mică din fondul locativ, se poate folosi chiria anuală completă pentru locuințele obișnuite din același strat de amplasamente. În cazuri excepționale și justificate, când pentru anumite straturi datele privind chiriile reale lipsesc sau nu sunt fiabile din punct de vedere statistic, se pot utiliza alte metode obiective, precum metoda costului de utilizare.

1.4.3. *Proprietatea cu drept de utilizare sezonieră*

În cazul caselor cu utilizare sezonieră, un agent imobiliar vinde dreptul de a locui pe o anumită perioadă de timp, în fiecare an, într-o anumită locuință, amplasată într-o zonă turistică și se ocupă de administrarea respectivei proprietăți. Dreptul este garantat printr-un certificat, care este emis după prima plată. Acest certificat poate fi tranzacționat la prețul curent. Ulterior, sunt necesare plăți periodice care să acopere cheltuielile administrative.

Din această descriere rezultă faptul că plata inițială trebuie tratată drept investiție, deoarece certificatul emis este similar cu o acțiune. Acest lucru este confirmat și de faptul că, în conformitate cu legislația din cel puțin unul din statele membre, cumpărătorul achiziționează un drept real. De aceea, este util să se includă plata inițială la imobilizările necorporale din conturile naționale. În plus, ar fi logic ca serviciul locativ fără chirie să fie considerat drept un dividend plătit în natură de către agentul imobiliar.

Problema fundamentală este aceea că prin sistemul de proprietate cu drept de utilizare sezonieră se oferă un serviciu care nu este inclus în producția economică. În mod logic este nevoie de o ajustare. În primul rând, propunerea de a accepta plata periodică ca măsură indirectă semnifică în mod implicit, că nu se face nici o corecție pentru serviciul locativ, deoarece plata periodică acoperă un serviciu diferit, respectiv cheltuielile de administrare. O altă posibilitate teoretică ar fi aceea de a considera plata inițială ca o plată în avans pentru serviciul prestat, care să fie repartizată pe perioadele de ocupare corespunzătoare. În afară de problemele statistice de punere în practică a acestui model, se pare că există o contradicție din punct de vedere juridic, deoarece interpretarea implicită este achiziționare unui serviciu și nu achiziționarea unui activ.

O altă posibilitate se referă la obținerea unei împuterniciri pe baza chiriilor reale anuale pentru facilități locative similare (cu autogospodărire). Această soluție este justificată de faptul că proprietățile cu drept de utilizare sezonieră se află în zone turistice și coexistă cu apartamentele de vacanță închiriate efectiv. Dacă apar dificultăți, în cazul proprietăților cu drept de utilizare sezonieră, sunt acceptabile celelalte două metode propuse pentru casele de vacanță. Chiria imputată se calculează net pentru a se evita dubla contabilizare a cheltuielilor acoperite de plata periodică.

Principiul 10:

În ceea ce privește locuințele cu drept de utilizare sezonieră, se aplică aceleași proceduri ca și la casele de vacanță.

1.4.4. *Închirierea camerelor libere*

În majoritatea țărilor, un număr mare de studenți sunt cazați în camere libere. Adesea,acest lucru este valabil și pentru alți tineri care au un loc de muncă ce presupune părăsirea domiciliului. În cazul în care camera respectivă face parte dintr-o locuință închiriată, respectiv este subînchiriată, se pare că nu există probleme majore. Chiria pentru camera liberă poate fi considerată o contribuție la chiria reală de bază, adică un transfer între gospodării. Cu toate acestea, în cazul în care încăperea face parte din locuința ocupată de proprietari, s-ar face o contabilizare dublă, dacă s-ar include atât chiria plătită de chiriaș, cât și chiria imputată integral. Soluția corectă este probabil să se țină seama de chiria reală plătită de chiriaș pentru spațiul procentual din locuința pe care o ocupă și să se impute o chirie pentru restul. Cu toate acestea, punerea în aplicare a acesteia s-ar putea dovedi imposibilă. În schimb, chiria ar putea fi considerată drept un transfer care presupune împărțirea cheltuielilor de întreținere. Situația este similară cu primul caz, în măsura în care chiria reală pentru camera liberă este considerată o contribuție la chiria principală imputată. Ca urmare a acestui tratament, atunci când sectorul locativ este defalcat pe grupe, este necesară o ajustare.

Un alt aspect îl reprezintă abordarea subînchirierii diferitelor camere. În acest caz, se sugerează ca termenul de camere libere să se aplice numai atunci când proprietarul sau chiriașul principal ocupă în continuare locuința. Altfel, subînchirierea este considerată o activitate economică separată (serviciu locativ sau pensiune).

Principiul 11:

Chiriile plătite pentru camerele libere dintr-o locuință sunt considerate o contribuție la chiria principală, atât timp cât proprietarul sau chiriașul principal ocupă în continuare locuința.

1.4.5. *Locuințele nelocuite*

În primul rând, o locuință închiriată este întotdeauna considerată ca fiind ocupată, chiar dacă chiriașul preferă să locuiască în altă parte. În al doilea rând, în conformitate cu soluția generală acceptată pentru casele de vacanță și pentru locuința cu drept de utilizare sezonieră, chiria anuală reflectă implicit durata de ocupare medie. Problema locuințelor nelocuite se limitează la locuințele neînchiriate, care nu sunt utilizate de proprietari, adică cele care sunt disponibile pentru vânzare sau închiriere. În astfel de cazuri nu se oferă nici un fel de serviciu locativ, deci trebuie să se treacă o chirie zero.

Pentru a stabili dacă o proprietate este închiriată sau nu, ne putem baza pe declarația proprietarului sau a vecinilor. În absența unor astfel de informații, existența mobilei poate fi folosită ca un indiciu că proprietatea este ocupată. În schimb, locuințele nemobilate pot fi considerate nelocuite, deoarece este greu de presupus că se oferă un serviciu locativ. Locuințele nelocuite trebuie să includă și locuințele care au fost reluate în posesie din cauza plăților neachitate sau care sunt nelocuite pe o perioadă scurtă de timp, deoarece agenția imobiliară nu găsește imediat un chiriaș nou. Un caz limită este cel al unei locuințe nelocuite, complet mobilată, care poate fi folosită de către proprietar imediat. Atunci s-ar putea spune că nu se oferă nici un serviciu locativ, atât timp cât locuința nu este ocupată efectiv de către proprietar. Dar, deoarece situația este comparabilă cu cazul unei locuințe închiriate, dar nelocuit, este necesar să se introducă o chirie. Prin urmare, locuințele mobilate nelocuite de proprietari sunt, în general, considerate ca fiind ocupate.

O locuință goală poate genera cheltuieli, precum cheltuielile curente cu întreținerea, electricitatea, primele de asigurare, impozitele etc. Acestea trebuie incluse la consumul intermediar, alte impozite pe producție etc. Ca și în cazul unei întreprinderi care nu produce servicii, acest lucru poate avea ca rezultat o valoare adăugată negativă.

Principiul 12:

În cazul unei locuințe neînchiriate, care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere, se impută o chirie zero. O locuință mobilată ocupată de proprietar este, în general, tratată drept locuință ocupată.

1.4.6. *Garajele*

Deoarece garajele reprezintă o parte a formării capitalului fix brut, este necesară nu numai includerea în producția economică a serviciului în cazul celor închiriate, ci și calcularea unei producții imputate pentru garajele ocupate de proprietari. În ambele cazuri, garajul reprezintă un element de confort al locuinței, ca orice altă facilitate. Ar trebui incluse aici și refugiile pentru mașini și locurile de parcare, deoarece ele au probabil aceeași funcție.

Secțiunea 3.64 din SEC95 prevede că „pentru garajele situate separat de locuințe, folosite de proprietar pentru consum final în scopuri legate de utilizarea locuinței, se va efectua o imputare similară. Nu se vor imputa garajele folosite de către proprietarii acestora exclusiv pentru a parca mașina în apropierea locului de muncă."

În mod normal, există mai multe locuințe ocupate de proprietari decât locuințe închiriate cu garaj. Pentru a ține seama de această diferență structurală în mod corect, cea mai bună modalitate este folosirea existenței garajului drept criteriu de stratificare.

Principiul 13:

Garajele și locurile de parcare folosite pentru consum final oferă servicii care trebuie adăugate la serviciile locative.

2. CONSUMUL INTERMEDIAR

Consumul intermediar trebuie să fie echivalent cu producția. În conformitate cu clasificarea consumului individual al gospodăriilor (COICOP), cheltuielile pentru încălzire, apă, electricitate etc., precum și cea mai mare parte a cheltuielilor de întreținere și reparație a locuinței trebuie înregistrate separat și, deci, eliminate din producția de servicii locative.

Cu toate acestea, în practică, anumite cheltuieli, precum și lucrările de întreținere și reparații ar putea fi considerate o parte a serviciului de închiriere pe motiv că nu pot fi separate. Nivelul VNB nu ar trebui să fie afectat, dacă pentru consumul intermediar și producție se aplică, în mod constant, o estimare brută.

În ceea ce privește reparațiile și întreținerea, se disting trei categorii. În primul rând, îmbunătățirile aduse mijloacelor fixe existente care depășesc cu mult cerințele obișnuite de întreținere și reparații sunt incluse în formarea capitalului fix brut (SEC95 paragraf 3.107).

În al doilea rând, cheltuielile pe care proprietari le efectuează cu amenajarea, întreținerea și reparațiile uzuale în cazul în care nu sunt în mod obișnuit realizate de chiriași sunt considerate consum intermediar al producției de servicii locative (SEC95 paragraf (3.77).

În ultimul rând, curățenia, decorarea și întreținerea locuinței, în măsura în care aceste activități sunt uzuale și pentru locatari sunt eliminate din producție (SEC95 paragraf (3.09). Cheltuielile ocazionate de aceste activități trebuie înregistrate direct ca și consum final al gospodăriilor. Secțiunea 3.76 din SEC95 precizează că cheltuielile finale de consum ale gospodăriilor cuprind materialele necesare pentru mici reparații și decorațiuni interioare ale locuinței efectuate în mod normal atât de chiriași, cât și de proprietari.

În acest sens, pentru locuințele ocupate de proprietari, consumul intermediar trebuie să acopere aceleași lucrări de întreținere și reparații uzuale care ar fi considerate, în mod normal consum intermediar de către proprietar pentru locuințe închiriate similare. Cheltuielile pentru lucrări de reparații și întreținere efectuate în mod normal de chiriași și nu de proprietari trebuie tratate ca și cheltuieli finale de consum ale gospodăriilor atât pentru chiriași, cât și pentru proprietarii-ocupanți.

Consumul intermediar asociat lucrărilor de întreținere și reparații uzuale privind locuințele ocupate de proprietari poate proveni din surse statistice directe, precum anchetele asupra bugetelor de gospodări. Atunci când raportul dintre consumul intermediar și producție, în cazul locuințelor ocupate de proprietari, diferă foarte mult de raportul existent în sectorul locativ este indicat să se investigheze cauzele acestei diferențe. În cazul în care diferența este cauzată de diferențe calitative, de exemplu un alt nivel de întreținere uzuală pentru locuințe altminteri similare, chiriile imputate trebuie ajustate în consecință.

Consumul intermediar trebuie să includă serviciile de intermediere financiară măsurate indirect (SIFMI) în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 448/98 al Consiliului ([1]). Acesta include consumul intermediar al gospodăriilor în calitatea lor de proprietari de locuințe în legătură cu împrumuturile pentru locuințe.

Locuințele nelocuite pot genera consum intermediar, după cum s-a precizat la secțiunea 1.4.5. Dintr-un punct de vedere general, se subliniază faptul că trebuie evitată dubla contabilizare a consumului intermediar în cazul locuințelor aflate în proprietatea angajatorului.

Principiul 14:

Consumul intermediar este stabilit în concordanță cu definiția producției de servicii locative. În general, ambele elemente trebuie să excludă cheltuielile pentru încălzire, apă, electricitate etc. Dacă, din motive practice, se preferă o altă tratare, aceasta este acceptabilă atât timp cât nu sunt afectate nivelurile PIB și al VNB.

3. TRANZACȚIILE CU ALTE ȚĂRI ALE LUMII

În conformitate cu SEC95 (paragrafele 1.30 și 2.15), unitățile nerezidențiale sunt considerate ca posibile unități rezidențiale datorită calității de proprietar de teren sau de clădire existentă pe teritoriul economic al țării, dar numai în raport cu tranzacțiile care afectează respectivele terenuri sau clădiri.

În acest sens, serviciul oferit de o locuință, care este deținută de un proprietar nerezident, este inclus în producția economiei unde locuința este situată. În cazul unei locuințe deținute de un nerezident ocupate de proprietar, se va înregistra un export de servicii locative, iar excedentul net de exploatare corespunzător este înregistrat ca venit primar plătit restului lumii (SEC95 paragrafele 3.142 și 4.60).

În ceea ce privește rezidenții care dețin locuințe în străinătate, paragraful 3.64 din SEC95 precizează că „valoarea locativă a locuințelor din străinătate ocupate de proprietari, de exemplu casele de vacanță, nu se înregistrează ca parte a producției naționale, ci ca importuri de servicii, iar excedentul net de exploatare se înregistrează ca venit primar primit de la alte țări ale lumii."

În general, nu sunt probleme dacă proprietatea deținută de un nerezident este închiriată unui rezident, datorită respectării și includerii în balanța de plăți a unui flux monetar. Locuințele deținute și ocupate de rezidenți străini vor trebui identificate separat. Naționalitatea unui proprietar care își ocupă locuința nu este suficientă pentru a face distincția între un rezident și un nerezident. Casele de vacanță deținute de rezidenți străini vor reprezenta probabil cel mai important element și ar fi util să se ajungă la un acord între statele membre în cauză cu privire la numărul de proprietari nerezidenți. Există totuși o lipsă generală de informații privind proprietarii nerezidenți care își ocupă locuința. Informațiile cu privire la rezidenții care dețin case de vacanță în străinătate sunt și mai puține. Pentru a evita inconsecvențele, statul membru care deduce venitul primar pentru locuințele ocupate de proprietari nerezidenți trebuie totodată să adauge venitul primar pentru locuințele din străinătate deținute și ocupate de rezidenți.

În acest sens, o problemă specială privește proprietățile cu drept de utilizare sezonieră. Dat fiind faptul că în aceeași perioadă contabilă o astfel de proprietate poate fi ocupată de rezidenți din țări diferite, este aproape imposibil să se facă o alocare directă țării de origine. Se pot obține rezultate comparabile, dacă se folosește o abordare mai practică. În primul rând, valoarea adăugată (imputată) generată de proprietatea cu drept de utilizare sezonieră este alocată țării de origine a societății proprietare. Ulterior, societății proprietare i se poate cere să ofere informații privind țara de origine a proprietarilor de locuințe cu drept de utilizare sezonieră, ceea ce poate constitui o cheie de distribuție.

Principiul 15:

În conformitate cu SEC95, toate locuințele aflate pe teritoriul economic al unui stat membru contribuie la PIB-ul acestuia. Excedentul net de exploatare primit de nerezidenți în calitate de proprietari ai terenurilor și ai clădirilor din țara respectivă este înregistrat ca venituri din proprietăți către alte țări ale lumii și este, deci, dedus din PIB, pe durata tranziției la VNB (și viceversa). Excedentul net de exploatare trebuie înțeles ca reprezentând excedentul net de exploatare al chiriilor reale și imputate ale locuințelor. Statul membru care deduce veniturile din proprietăți pentru locuințele ocupate de proprietari nerezidenți trebuie totodată să adauge veniturile din proprietăți pentru locuințele din străinătate deținute și ocupate de rezidenți.

([1]) JO L 58, 27.2.1998, p. 1. Regulament astfel cum a fost modificat prin Regulamentul (CE) nr. 1882/2003 al Parlamentului European și al Consiliului.