NOTĂ DE FUNDAMENTARE

|  |
| --- |
| Secțiunea 1. Titlul proiectului de act normativHotărârepentru modificareaHotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă" |
| Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ |
|  |
| 1. Descrierea situaţiei actuale | Programul ”Prima casă” a fost implementat la nivelul anului 2009, într-un context în care fluxurile specifice tranzacţiilor pe piaţa imobiliară erau blocate deoarece persoanele fizice se confruntau cu dificultăţi în accesarea unui credit de investiţii imobiliare destinat achiziţionării/construirii unei locuinţe, dificultăţi care se datorau în principal lipsei garanţiilor solicitate de instituţiile de credit conform normelor de creditare proprii. Pe acest fond, la care se adaugă şi faptul că a fost implementat pentru a răspunde unei nevoi sociale pregnante – problema locativă, programul ”Prima casă” a cunoscut până în prezent o dinamică semnificativă, antrenând fluxuri de numerar în economie şi stimulând în mod indirect industriile orizontale adiacente sectorului construcţiilor. Garanţiile pentru creditele destinate achiziţiei sau construcţiei de locuinţe în cadrul Programului se acordă numai în lei, de către finanţatorii care au optat pentru a prelua 50% din riscurile asumate de stat în cadrul etapelor anterioare. În cadrul programului „Prima casă”, până la data de 30 iunie 2020 au fost acordate un număr de 296.905 promisiuni și contracte de garantare în valoare totală de 26.747.755.791,18 lei. Până în prezent au fost efectuate plăți în valoare de 77.880.453,70 lei pentru un număr de 970 de garanții acordate din care au fost repuse în drepturile și obligațiile contractului de garantare un număr de 172 de garanții în valoare de 14.525.780,37lei, rezultând plăți nete efectuate de 63.354.673,33 lei pentru un număr de 798 contracte de garantare. Rata de executare a garanțiilor în cadrul programului este subunitară, calculată ca raport între plățile efectuate și garanțiile acordate, rezultând o rată de default de 0,32% exprimată ca număr de garanții plătite/acordate și de 0,29% exprimată valoric, respectiv valoare garanții executate/acordate.Plafonul total de garantare aprobat pentru acordarea de garanții în cadrul programului ”Prima casă” în anul 2020 este de 2.000 milioane lei, din care s-a alocat către instituțiile de credit un plafon de garantare în valoare de 1.980.000.000 lei din care, până în prezent s-a consumat cca 424,04 milioane lei, ceea ce reprezintă procentual aproximativ 21,42% din valoarea plafonului alocat pentru anul 2020.În prezent sunt funcţionale ambele subcomponente ale programului ”Prima casă”, respectiv subcomponenta de achiziţie de locuinţe de către persoane fizice (care are în vedere toate tipurile de locuinţe, noi și vechi fără excepţie, inclusiv cele care se construiesc de către dezvoltatorii imobiliari şi urmează să fie achiziţionate după finalizare de către persoanele fizice eligibile), respectiv subcomponenta de construcţie de locuinţe, care are în vedere exclusiv acordarea de garanţii de stat pentru creditele contractate de persoanele fizice care construiesc locuinţe noiîn regim individual sau asociativ.Începând cu anul 2016,prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.97/2016 pentru modificarea şi completarea art. 1 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum şi pentru stabilirea unor măsuri la nivelul administraţiei publice centrale, procentele de garantare au fost diferenţiate în funcţie de categoriile de locuinţe care pot fi achiziţionate în cadrul Programului. Fiind astfel individualizate procentele de garantare corespunzătoare fiecărui tip de tranzacţie, de maximum 50% pentru locuinţele noi sau consolidate, în cazul cărora lucrările de construcţie sau consolidare au fost recepţionate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, respectiv de maximum 40% pentru celelalte categorii de locuinţe.În prezent este reglementată executarea silită imobiliară a locuinţei achiziţionate/construite în cadrul Programului de către ANAF, în acest caz, Ministerul Finanțelor Publice transmițând ANAF acordul de radiere a ipotecii și a interdicțiilor din cartea funciară instituite în favoarea statului. La rândul său, ANAF comunică finanțatorilor acest acord precum și faptul că a fost finalizată executarea silită a imobilului pentru ca aceștia să radieze din cartea funciară ipoteca și interdicțiile prevăzute de lege, instituite în favoarea statului român. În cazul în care are loc recuperarea integrală prin plata creanţei bugetare rezultate din plata valorii de executare a garanţiei, finanțatorii radiază ipoteca și interdicțiile legale instituite în favoarea statului român, prin Ministerul Finanţelor Publice din cartea funciară în baza comunicărilor organelor fiscale competente ale ANAF însoțite de acordul Ministerului Finanțelor Publice. Ipoteca şi interdicţiile legale instituite în favoarea finanţatorului se radiază din cartea funciară în baza acordului eliberat de finanţator în conformitate cu normele proprii. |
| 2.Schimbări preconizate | Prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.129/2020 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă" publicată în Monitorul Oficial nr.704/05.08.2020, la nivelul legislaţiei primare au fost au fost efectuate o serie de modificari menite să faciliteze accesul persoanelor fizice la achiziţia unei locuinţe noi în cadrul Programului sau la alte categorii de locuințe prin acordarea de garanţii de stat în favoarea fiecărui beneficiar. Astfel, prin prezentul act normativ se propune adaptarea legislatiei secundare ca urmare a modificarilor efectuate asupra legislatiei primare aferentă acestui Program, după cum urmează:În ceea ce privește persoanele fizice, la achiziţia unei locuinţe noi în cadrul Programului sau la alte categorii de locuințe, beneficiază de garanţii de stat pentru una dintre următoarele categorii de finantări:* Valoarea finanțării destinate achiziţiei oricărei categorii de locuinţe poate fi de maximum 70.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR și avansul plătit de beneficiar. Finanțarea acordată de instituția de credit este garantată de stat, prin Ministerul Finanţelor Publice, în procent de maximum 50%, exclusiv dobânzile, comisioanele şi spezele bancare aferente finanțării garantate și acoperă maximum 95% din preţul de achiziţie al locuinţei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinţei.
* În cazul în care se achiziționează o locuință nouă sau consolidată, valoarea finanțării poate fi cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, cu o valoare cuprinsă între minimum 59.501 EUR și maximum 119.000 EUR, la care se adaugă avansul plătit de beneficiar. Finanțarea acordată de instituția de credit este garantată de stat, prin Ministerul Finanţelor Publice, în procent de maximum 60%, exclusiv dobânzile, comisioanele şi spezele bancare aferente finanțării garantate și acoperă maximum 85% din preţul de achiziţie al locuinţei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinţei.

Totodată, urmare intervenţiei legislative efectuată la nivelul Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr.60/2009 prin care au fost individualizate procentele de garantare corespunzătoare fiecărui tip de tranzacţie, prin prezentul act normativ procentele de garantare vor fi stabilite la maximum 50% pentru oricare tip de locuință, în cazul în care valoarea finanțării este până 70.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare și de maximum 60% pentru locuințele noi sau consolidate la care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 și 140.000 EUR echivalent leila cursul BNR valabil la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare.De asemenea, se modifică și avansul pe care beneficiarul Programului trebuie să îl plătească la achiziția locuinței, în funcție de valoarea locuinței și de tipul de locuință. Astfel:- Pentru achiziționarea oricărei categorii de locuințe, în cazul în care valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR, echivalent lei, la cursul BNR valabil la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare,inclusiv avansul plătit de beneficiar se menține un avans de minimum5%, acesta reprezentând diferența dintre preţul de achiziţie al locuinţei rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare şi finanţarea garantată, iar pentru achiziționarea de locuințe noi și locuințe supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, în cazul în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și 140.000 EUR, echivalent lei, la cursul BNR valabil la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărareinclusiv avansul plătit de beneficiar, avansul care se plătește de beneficiar va fi de minim 15% acesta reprezentând diferenţa dintre preţul de achiziţie al locuinţei rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărareşi finanţarea garantată. Având în vedere modificările şi completările recent aduse Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr.60/2009, se impune corelarea normelor de aplicare a acesteia. În acest sens, propunem modificarea definiţiilorîn ceea ce privește finanțarea garantată pentru cele 3 tipuri de locuinţe care se pot achiziţiona prin Program, precum si corelarea cu modificările aduse la avansul plătit de beneficiar.Totodată, prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.129/2020, pentru resistematizarea mecanismului de finanțare-garantare, s-a aprobat eliminarea a două subcomponente ale Programului: cea privind finanțarea și garantarea construcției de locuințe de către persoane fizice eligibile (construcția fiind realizată în condițiile legii) și ceaprivind upgradarea condițiilor de locuit, prin achiziționarea unei locuințe cu suprafețe sau valori mai mari. Prin urmare, propunem abrogarea din cuprinsul normelor de implementare a articolelor privind subcomponenta de construcție de locuințe de către beneficiarii Programului în regim propriu și asociativ și a celor privind trecerea la o locuință mai mare ca suprafață sau valoare în cadrul Programului.Totodată, având în vedere că prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.129/2020 denumirea programului ”Prima Casă” a fost schimbată în ”Noua Casă”, se propune modificarea titlului Anexei 1 la normele de implementare în NORME de implementare a programului "Noua casă" pentru achiziţia de locuinţe.Prin excepție, pentru reglementarea unor aspecte de ordin practic, se propune modificarea textului de lege astfel:În situaţia finalizării executării silite imobiliare de către Agenţia Naţională de Administrare Fiscală pentru recuperarea valorii de executare a garanţiei plătite Finanţatorului de către Ministerul Finanţelor Publice şi a tuturor accesoriilor aferente, precum și în situaţia recuperării integrale a creantei bugetarerezultate din plata valorii de executare a garanţiei, Ministerul Finanţelor Publice emite acordul privind radierea dreptului de ipotecă legală de rang I în favoarea statului român, a interdicţiei de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani şi a interdicţiei de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanţării garantate, la solicitarea organelor competente ale Agenţiei Naţionale de Administrare Fiscală în a căror rază teritorială are domiciliul fiscal debitorul beneficiar al finanţării garantate. De asemenea, se propune introducerea unei norme tranzitorii referitoare la diferența alocată și rămasă neutilizată din plafonul total alocat pentru anul 2020 la data intrării în vigoare a prevederilor prezentei hotărâricare se utilizează în condițiile prezentei hotărâri. |
| 3. Alte informaţii | Pentru implementarea prevederilor din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.129/2020pentru modificarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, O casă", este necesar a fi stabilite normele de aplicare ale acesteia. |
| Secţiunea a 3-aImpactul socioeconomic al proiectului de act normativ | Măsurile propuse sunt de natură să stimuleze piata imobiliară din punct de vedere al achiziției în cadrul Programului, în condițiile în care mediul economic actual este destul de impactat de manifestările pandemiei COVID - 19, cu efecte benefice asupra creşterii calităţii spaţiului de locuit şi în realizarea politicilor de locuire în general. |
| 1. Impactul macroeconomic | Proiectul de act normativ crează condiții pentru dezvoltarea pieței imobiliare. |
| 1^1.Impactul asupra mediului concurenţial şi domeniului ajutoarelor de stat | - |
| 2. Impactul asupra mediului de afaceri | Reglementarea va conduce la dinamizarea procesului de acordare a garanţiilor în cadrul Programului, ceea ce va avea consecinţe pozitive atât asupra lichidizării pieţei imobiliare şi dezvoltării pieţei construcţiilor şi a sectoarelor adiacente acesteia, cât şi asupra activităţii de creditare pe segmentul retail, fiind de natură să conducă la creşterea numărului de clienţi ai instituţiilor de credit care îşi orientează cererea către segmentul locuinţelor noi şi/sau consolidate. |
| 2.1 Impactul asupra sarcinilor administrative | Nu este cazul. |
| 2.2 Impactul asupra întreprinderilor mici şi mijlocii  | Nu este cazul. |
| 3. Impactul social | Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziţionării unei locuinţe noi şi/sau utilizate, respectiv consolidate în vederea reducerii riscului seismic. Măsurile propuse sunt de natură să stimuleze achiziţia de locuinţe noi în cadrul programului, cu efecte benefice asupra creşterii calităţii spaţiului de locuit şi în realizarea politicilor de locuire în general.Proiectul de act normativ este corelat cu dispoziţiile Convenţiei europene a drepturilor omului şi ale protocoalelor adiţionale la aceasta, ratificate de România, precum şi cu jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului. |
| 4. Impactul asupra mediului | Nu se referă la acest subiect. |
| 5. Alte informaţii | Nu este cazul. |
| Secţiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât şi pe termen lung (pe 5 ani) |
| Indicatori | AnulCurent  | Următorii4 ani | Media pe 5 ani |
| 1 | 2020 | 2021 2022 2023 2024 | 7 |
| 1.Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:a) buget de stat, din acesta:(i) impozit pe profit(ii) impozit pe venitb) bugetele locale:i) impozit pe profitc)bugetul asigurărilor sociale de stat:(i) contribuţii de asigurări | Proiectul de act normativ nu presupune o creştere/diminuare a veniturilor bugetare.Garanţiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală. |
| 2. Modificări ale cheltuielilor bugetare,plus/minus, din care:a) buget de stat, din acesta:(i) cheltuieli de personal(ii) bunuri şi serviciib) bugete locale:(i) cheltuieli de personal(ii) bunuri şi serviciic) bugetul asigurărilor sociale de stat:(i) cheltuieli de personal(ii) bunuri şi servicii | Proiectul de act normativ nu presupune o creştere/diminuare a cheltuielilor bugetare.Garanţiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală. |
| 3)Impact financiar, plus/minus, din care:a) buget de statb) bugete locale | Suma reprezentând valoarea de executare a garanţiilor care nu au fost recuperate în exerciţiul financiar aferent anului în care a fost plătită reprezintă cheltuială a bugetului de stat.Nu este cazul. |
| 4. Propuneri pentru acoperirea creşterii cheltuielilor bugetare | Nu este cazul. |
| 5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare | Nu este cazul. |
| 6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor şi/sau cheltuielilor bugetare | Nu este cazul. |
| 7. Alte informaţii.  | Nu este cazul. |
| Secţiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislaţiei în vigoare |
|  1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziţii | Se modifică şi se completează Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 469 din 7 iulie 2009, cu modificările şi completările ulterioare.Se va modifica şi completa Ordinul ministrului finanţelor publice şi al ministrului întreprinderilor mici şi mijlocii, comerţului şi mediului de afaceri nr. 2.225/994/2009 pentru aprobarea Convenţiei privind implementarea programului "Prima casă" şi a Convenţiei de garantare şi pentru reglementarea unor măsuri necesare pentru aplicarea prevederilor art. 10 din anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 469 din 7 iulie 2009, cu modificările şi completările ulterioare. |
| 1^1 Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislaţia în domeniul achiziţiilor publice  | Nu este cazul. |
| 2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislaţia comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare | Nu este cazul. |
| 3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare | Nu este cazul. |
| 4. Hotărâri ale Curţii de Justiţie a Uniunii Europene | Nu este cazul. |
| 5. Alte acte normative şi/sau documente internaţionale din care decurg angajamente | Nu este cazul. |
| 6. Alte informaţii | Nu este cazul. |
| Secţiunea a 6-a. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ |
| 1. Informaţii privind procesul de consultare cu organizaţii neguvernamentale, institute de cercetare şi alte organisme implicate | Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român – F.N.G.C.I.M.M. S.A. – I.F.N.  |
| 2.Fundamentarea alegerii organizaţiilor cu care a avut loc consultarea, precum şi a modului în care activitatea acestor organizaţii este legată de obiectul proiectului de act normativ | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 3.Consultările organizate cu autorităţile administraţiei publice locale, în situaţia în care proiectul de act normativ are ca obiect activităţi ale acestor autorităţi, în condiţiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităţilor administraţiei publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect . |
| 4.Consultările desfăşurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 5.Informaţii privind avizarea de către:a) Consiliul Legislativb) Consiliul Suprem de Apărare a Ţăriic) Consiliul Economic şi Sociald) Consiliul Concurenţeie) Curtea de conturif) Departamentul pentru relația cu Parlamentulg)Comisia de Dialog Social | Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ.Nu este cazul. Este necesar avizul Consiliului Economic şi Social asupra proiectului de act normativ.Nu este cazul.Nu este cazul.Este necesar avizul Comisiei de Dialog Social asupra proiectului de act normativ. |
| 6. Alte informaţii | Nu au fost identificate. |
| Secţiunea a 7-a Activităţi de informare publică privind elaborarea şi implementarea proiectului de act normativ |
| 1.Informarea societăţii civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ | Au fost respectate prevederile Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea şi prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum şi a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009. Proiectul de Ordonanță de urgență a Guvernului a fost inițiat în condițiile art.7 alin (13) din Legea nr.52/2003. |
| 2.Informarea societăţii civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementarii proiectului de act normativ, precum şi efectele asupra sănătăţii şi securităţii cetăţenilor sau diversităţii biologice | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 3.Alte informaţii | Nu este cazul. |
| Secţiunea a 8-a Măsuri de implementare |
| 1.Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autorităţile administraţiei publice centrale şi/sau locale – înfiinţarea unor noi organisme sau extinderea competenţelor instituţiilor existente | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 2. Alte informaţii | Nu este cazul. |

 Pentru considerentele de mai sus, supunem aprobării proiectul de Hotărâre pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", prezentat alăturat.

MINISTRUL FINANŢELOR PUBLICE

Vasile – Florin CÎȚU

Avizăm favorabil:

MINISTRUL JUSTIŢIEI

Marian Cătălin PREDOIU