NOTĂ DE FUNDAMENTARE

| | |
|---|---|
| Secțiunea 1<br>Titlul proiectului de act normativ<br><br>HOTĂRÂRE<br>pentru completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă" | |
| Secțiunea a 2-a<br>Motivul emiterii actului normativ | |
| 2.1. Sursa proiectului de act normativ | Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român – Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM) |
| 2.2. Descrierea situaţiei actuale | I.Programul ”Prima casă/Noua 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.<br>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/Noua 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.<br>Încă de la lansare Programul a imprimat tendințele în piața creditelor ipotecare, toate aceste elemente contribuind nemijlocit la stabilizarea și la maturizarea pieței imobiliare și a pieței creditelor ipotecare, decelând un areal al cererii de credite pentru care este obligatorie o susținere din partea statului pentru asigurarea accesului la creditare.<br>Prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 129/2020 pentru modificarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă" s-a modificat denumirea Programului din programul ”Prima casă” în programul ”Noua casă”.<br>Garanţiile pentru creditele destinate achiziţiei de locuinţe în cadrul Programului se acordă începând cu anul 2013 numai în lei, de către finanţatorii care au optat pentru împărțirea riscurilor şi pierderilor între stat și finanţator, proporţional cu procentul de garantare. |

| | |
|---|---|
| | De la lansarea Programului în anul 2009 până la finele lunii decembrie 2024, au fost acordate 334.048 garantii și promisiuni de garantare, în valoare totală de 31,68 mld. lei, iar de la începutul anului 2024 si până la finele lunii decembrie 2024 au fost acordate 811 garanții în valoare totală de 105,8 mil. lei și 26 promisiuni de garantare, în valoare totală de 3,86 mil.lei.<br>De asemenea, în perioada cuprinsă între data implementării Programului și data de 31.12.2024 au fost plătite de către Ministerul Finanțelor un număr de 1.449 garanții, în valoare totală de 113,6 milioane lei. Din suma totală de 113,6 milioane lei, plătită până la finele trimestrului al IV-lea 2024, de către Ministerul Finanțelor în contul finanțatorilor, a fost recuperată suma de 68,8 milioane lei până la data de 31 decembrie 2024, precum și o sumă de aproximativ 22,25 milioane lei reprezentând un număr de aproximativ 268 repuneri în drepturile și obligațiile inițiale ale contractului de garantare.<br>În contextul în care Strategia de derulare pe termen mediu (2017-2021) a programului ”Prima casă”/”Noua casă” a expirat la finele anului 2021, cu un trend predictibil al plafoanelor alocate și cu un mecanism corelativ de decelerare a intervenției statului, în calitate de garantor, în piața rezidențială, este important de subliniat faptul că au fost atinse principalele obiective și linii directoare urmărite prin strategie, iar derularea Programului la nivelul anului 2024 s-a realizat în condițiile unei relative stabilități.<br>Astfel, conform ultimei analize realizate pe baza datelor raportate în ianuarie 2024 în baza prevederilor Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 3097/2017 privind aprobarea Procedurii şi criteriilor de evaluare anuală a modului de utilizare a plafoanelor de garantare de către finanţatorii participanţi în cadrul programului "Prima casă/Noua casă" de către băncile participante în Program, față de primul an de derulare a strategiei, s-a diminuat considerabil raportul între volumul finanţărilor garantate acordate în cadrul Programului şi volumul creditelor pentru locuinţe acordate de finanţatori persoanelor fizice, negarantate de către stat în anul precedent raportării, de la aprox. 70% credite de tip ”Prima casă” în anul 2017, la circa 10% în anul 2023, invers proporțional cu creșterea corespunzătoare a finanțărilor negarantate de stat, destinate achiziției de locuințe de către persoanele fizice are au atins pragul de 39%.<br>Conform Raportului BNR asupra stabilității financiare din decembrie 2024, rata creditelor neperformante se menține la un nivel adecvat de 1,56% pentru creditele ”Prima casă”/”Noua casă”, față de 1,61% pentru creditele ipotecare standard.<br>II.Legislația aferentă Programului prevede că după efectuarea plăţii de către Ministerul Finanţelor în contul finanțatorilor, acesta informează FNGCIMM, care întocmeşte un Înscris prin |

| | |
|---|---|
| | care se individualizează creanţa bugetară rezultată prin plată, exprimată în moneda naţională, şi data scadenţei acesteia, respectiv a 31-a zi de la data efectuării plăţii valorii de executare a garanţiei.<br><br>În termen de 15 zile calendaristice de la data plăţii garanţiei către finanţator, FNGCIMM transmite Înscrisul debitorului beneficiar al finanţării garantate, prin poştă, cu scrisoare recomandată cu dovadă de primire, sau prin alte mijloace ce asigură transmiterea actelor şi confirmarea primirii.<br><br>Înscrisul, împreună cu dovada efectuării procedurii de transmitere către debitorul beneficiar al finanţării garantate, contractul de garantare, precum şi documentele care au stat la baza acordării garanţiei se înaintează organelor competente ale Agenţiei Naţionale de Administrare Fiscală (ANAF) în a căror rază teritorială îşi are domiciliul fiscal debitorul persoană fizică, în vederea efectuării procedurii de executare silită.<br><br>În prezent, există un număr în creștere al dosarelor pentru care administrațiile fiscale din cadrul ANAF refuză preluarea debitelor și restituie FNGCIMM, în integralitate, dosarul de executare ca urmare a lipsei confirmării de primire de către debitori a Înscrisului – titlu de creanță în care este prevăzută creanța bugetară. Această creanță bugetară reprezintă valoarea de executare a garanției plătită de MF, finanțatorului și care urmează să fie recuperată de către ANAF, potrivit legislației Programului și conform procedurilor și Codului de procedură fiscală.<br>Din cauza nepreluării acestor debite în evidența fiscală, dobânzile și penalitățile de întârziere aferente creanței bugetare rezultata din plată nu se mai calculează de către ANAF conform procedurilor legale, iar plățile nu pot fi recuperate de către ANAF de la debitori, respectiv nu se pot aplica măsurile de executare silită privind recuperarea valorii de executare a garanției. |
| 2.3.Schimbări preconizate | I.Prin Legea nr. 8/2025 pentru aprobarea plafoanelor unor indicatori specificați în cadrul fiscal – bugetar pe anul 2025, a fost aprobat plafonul privind emiterea de garanții de către Guvern prin Ministerul Finanțelor și de către unitățile/subdiviziunile administrativ teritoriale, pentru anul 2025, în sumă de 20.000 milioane lei.<br>Propunerea de alocare de plafon pentru anul 2025 asigură continuarea în condiții optime a programului ”Noua casă” fără a se crea disfuncționalități resimțite în rândul beneficiarilor persoane fizice, în special a beneficiarilor tineri și foarte tineri, care doresc achiziționarea unei locuințe.<br>Acest segment de potențiali beneficiari reprezentat în principal de tineri și foarte tineri (cu vârsta cuprinsă între 18 și 28 de ani), care nu au venituri suficient de mari încât să poată susține un proces rapid de economisire a avansului (în cazul creditelor ipotecare standard, nivelul avansului minimum solicitat este de peste 15% din valoarea locuinței |

| | |
|---|---|
| | care se achiziționează prin credit) se află la prima achiziție de locuință și în general întâmpină dificultăți mai mari în accesarea și susținerea unui credit ipotecar.<br>Nivelul scăzut al avansului solicitat prin Program reprezintă un avantaj suplimentar în principal pentru cei care dețin în proprietate o locuință cu o suprafața de maximum 50 mp, în cazul cărora, la accesarea unui credit ipotecar standard, nivelul avansului minim solicitat este chiar mai ridicat, de până la 25%.<br>Pe lângă argumentele de ordin social privind continuarea Programului, trebuie luate în considerare și cele de ordin general desprinse din studii recente care arată că, în ciuda incertitudinii care a dominat economia europeană în perioada 2022 - 2024, în condițiile agresiunii Rusiei împotriva Ucrainei, întreprinderile din UE pot fi afectate în mai multe moduri, atât direct, cât și indirect. Consecințele pot fi întreruperea contractelor și a proiectelor existente, ceea ce poate avea drept urmare pierderi în ceea ce privește cifra de afaceri, perturbarea lanțurilor de aprovizionare, în special cu materii prime și prefabricate, sau a altor factori de producție care nu mai sunt disponibili sau nu mai sunt abordabili din punct de vedere economic. Ca urmare, în cele mai multe cazuri, piaţa rezidenţială a înregistrat creşteri de preţuri din cauza creşterii continue a costurilor de construcţie, determinate într-o măsură semnificativă de creșterile înregistrate la prețurile la energie electrică și la gaze, ceea ce a condus la scăderea accesibilităţii finanţării.<br>Astfel, pentru conturarea unei imagini de ansamblu cu privire la creditarea populației din România, conform Raportului asupra stabilității financiare, elaborat de către BNR pentru luna decembrie 2024, în ultimii ani, marcați de multiple șocuri, începând cu pandemia COVID-19 și continuând cu o serie de alte evenimete adverse, măsurile macroprudențiale privind debitorii, implementate de BNR s-au dovedit eficiente în a spori reziliența, atât a debitorilor, cât și a instituțiilor de credit, și în a susține îndatorarea sustenabilă. Astfel, valoarea mediană a gradului de îndatorare la acordare la nivelul întregului portofoliu de credite acordate populației, precum și în cazul creditelor pentru consum, se situează la valoarea de 35% (septembrie 2024), iar în cazul creditelor imobiliare la 36%, în scădere cu 10 puncte procentuale față de perioada corespondentă anterioară implementării limitelor privind gradul maxim de îndatorare la acordare.<br>Menționăm că, în conformitate cu concluziile publicate in Raportul “Piața imobiliară rezidențială T III 2024” publicat pe site-ul: Imobiliare.ro Market 360, valoarea creditelor noi acordate populației pentru locuințe s-a apropiat, în trimestrul al III-lea, de pragul de 12,5 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României (BNR). Se poate observa, astfel, o evoluție pozitivă față de perioada similară a anului trecut (9 miliarde lei). |

| | |
|---|---|
| | Conform aceluiași raport imobiliare rezidențiale, în timp ce cererea pentru achiziția de locuințe a crescut cu 12% în T III, 2024 față de perioada similară a anului trecut, ajungând la 110.600 potențiali beneficiari în trimestrul III, 2024, oferta de locuințe a scăzut cu 8,8%% în T III, 2024 față de T III, 2023, astfel că se înregistra un număr de 121.300 locuințe propuse la vânzare.<br>Aceste tendințe care se estimează a se manifesta și în anul 2025, sunt de natură să pună premise în continuare asupra creșterii prețurilor imobilelor, ceea ce determină necesitatea continuării sprijinului Statului în procesul de achiziționare a unei locuințe de către persoanele fizice, pentru a se evita distorsiunile și sincopele în asigurarea accesului la finanțare.<br>Având în vedere contextul socio – economic prezentat anterior, precum și tendința de relativă stabilitate a pieței imobiliare și a creditelor ipotecare previzionate pentru anul 2025, precum și a cererii potențialilor beneficiari, se propune alocarea pentru anul 2025 a unui plafon de garantare de 500 mil.lei, în vederea emiterii de garanții potrivit art.1 alin.(6) din OUG nr.60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.368/2009, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea reglementărilor privind confidențialitatea și protecția datelor.<br>II.Pentru a se evita situațiile în care ANAF refuză preluarea dosarelor de executare în vederea recuperării valorii de executare a garanției și a accesoriilor aferente, se propune completarea actului normativ cu posibilitatea ca în cazul în care comunicarea titlului de creanță nu a fost posibilă, (lipsă de la domiciliu), aceasta să se poată realiza prin publicitate, respectiv prin afișarea, concomitent, la sediul FNGCIMM cât şi pe pagina de internet a acestuia, a unui anunţ în care se menţionează că a fost emis titlul/înscrisul prin care se individualizează creanţa bugetară pe numele debitorului beneficiar al finanțării garantate, cu respectarea reglementărilor privind confidențialitatea și protecția datelor.<br>Având în vedere faptul că noile prevederi în ceea ce privește comunicarea Înscrisului prin publicitate se aplică și creditelor garantate acordate în cadrul Programului înainte de intrarea în vigoare a prezentei hotărâri pentru care nu a fost solicitată executarea garanțiilor de către instituțiilor de credit, se impune introducerea unor norme tranzitorii în acest sens. |
| 2.4 Alte informaţii | Nu au fost identificate |
| Secţiunea a 3-a<br>Impactul socio-economic | |
| 3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca | Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a flexibilizării mecanismelor de gestionare a garanțiilor acordate. |

| | |
|---|---|
| urmare a intrării în vigoare a actului normativ | |
| 3.2 Impactul social | Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziţionării unei locuinţe în condiţii avantajoase. |
| 3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului | 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. Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului. |
| 3.4 Impactul macroeconomic | Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic. |
| 3.4.1 Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici | Nu este cazul. |
| 3.4.2 Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat | Nu este cazul |
| 3.5 Impactul asupra mediului de afaceri | Alocarea plafonului total al garanţiilor care pot fi emise în cadrul programului ”Noua casă” în anul 2025 este o condiţie sine qua non pentru asigurarea continuităţii acestuia, cu consecinţe directe atât asupra pieţei imobiliare şi a sectoarelor adiacente acesteia, cât şi asupra activităţii de creditare pe segmentul retail. |
| 3.6 Impactul asupra mediului înconjurător | Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect |
| 3.7 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării | Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect |
| 3.8 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării rurale | Prezentul act normativ nu se referă la acest subiect |
| 3.9 Alte informații | Nu au fost identificate |

Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât şi pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri

-în mii lei (RON)-

| Indicatori | Anul Curent | Următorii 4 ani | | | | Media pe 5 ani |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | |
| 4.1.Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:<br>a) buget de stat, din acesta:<br>(i) impozit pe profit<br>(ii) impozit pe venit<br>b) bugetele locale:<br>i) impozit pe profit<br>c)bugetul asigurărilor sociale de stat:<br>(i) contribuţii de asigurări | Nu este cazul | | | | | |

| | |
|---|---|
| d) alte tipuri de venituri | |
| 4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare,<br>plus/minus, din care:<br>a) buget de stat, din acesta:<br>(i) cheltuieli de personal<br>(ii) bunuri şi servicii<br>b) bugete locale:<br>(i) cheltuieli de personal<br>(ii) bunuri şi servicii<br>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:<br>(i) cheltuieli de personal<br>(ii) bunuri şi servicii<br>d) alte tipuri de cheltuieli | Nu este cazul |
| 4.3 Impact financiar, plus/minus, din care:<br>a) buget de stat<br>b) 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.<br>Nu este cazul. |
| 4.4 Propuneri pentru acoperirea creşterii cheltuielilor bugetare | Nu este cazul. |
| 4.5 Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare | Nu este cazul. |
| 4.6 Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor şi/sau cheltuielilor bugetare | Nu este cazul. |
| 4.7 Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente:<br>a) fişa financiară prevăzută la art. 15 din Legea nr. 500/2002| privind finanţele publice, cu modificările şi completările ulterioare, însoţită de ipotezele şi metodologia de calcul utilizată;<br>b) declaraţie conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele şi priorităţile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală şi cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară. | Nu este cazul. |
| 4.8 Alte informaţii | |
| Secţiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislaţiei în vigoare | |

| | |
|---|---|
| 5.1 Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ:<br>a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; | Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă” |
| 5.2 Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice | Nu este cazul. |
| 5.3. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE)<br>5.3.1. Măsuri normative necesare transpunerii directivelor UE<br>5.3.2. Măsuri normative necesare aplicării actelor legislative UE | Nu este cazul. |
| 5.4 Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene | Nu este cazul. |
| 5.5 Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate | Nu este cazul. |
| 5.6 Alte informaţii | Nu este cazul. |
| Secţiunea a 6-a. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ | |
| 6.1 Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative | Nu este cazul. |
| 6.2.Informaţii privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, instituite de cercetare şi alte organisme implicate | Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român – Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii. |
| 6.3.Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect . |
| 6.4 Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 6.5.Informații privind avizarea de către:<br>a) Consiliul legislativ<br>b)Consiliul Suprem de Apărare a Țării<br>c)Consiliul Economic şi Social<br>d)Consiliul Concurenţei<br>e)Curtea de Conturi | <br>Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ.<br>Nu este cazul.<br>Nu este cazul.<br>Nu este cazul. |
| 6.6 Alte informaţii | Nu au fost identificate. |

| Secţiunea a 7-a Activităţi de informare publică privind elaborarea şi implementarea proiectului de act normativ | |
|---|---|
| 7.1.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. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de act normativ a fost afișat pe pagina de internet a Ministerului Finanţelor.<br>Menționăm că încadrarea în această excepție este justificată prin prisma reglementării unei situații urgente pentru segmentul pieței imobiliare a locuințelor finanțate prin credite bancare garantate de stat, piața caracterizată de o sezonalitate specifică, care impune adoptarea imediata a soluției de aprobare a plafonului de garantii pentru anul 2025, știut fiind că începutul lunii martie este în mod tradițional rezervat operațiunilor de aprobare și alocare de plafon de garantii, premergătoare începutul fiecărei etape anuale a Programului Noua casă.<br>În vederea evitării unei grave perturbări a funcționării mecanismelor de reglare a pieței creditelor destinate achiziționării locuințelor, propunem adoptarea proiectului de act normativ anterior expirării termenului prevăzut la alineatul (2) al art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată. |
| 7.2.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. |
| Secţiunea a 8-a Măsuri privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ | |
| 8.1 Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ. | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 8.2 Alte informaţii | Nu este cazul. |

Pentru considerentele de mai sus, supunem aprobării proiectul de HOTĂRÂRE pentru completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă”.

**Viceprim - ministru, ministrul finanţelor**

**TÁNCZOS Barna**

**Avizăm:**

**VICEPRIM-MINISTRU**

**Marian NEACȘU**

**MINISTRUL JUSTIŢIEI**

**Radu MARINESCU**