

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

<p>Secțiunea 1 Titlul proiectului de act normativ</p> <p>HOTĂRÂRE pentru completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Noua casă"</p>	
<p>Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ</p>	
<p>2.1. Sursa proiectului de act normativ</p>	<p>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)</p>
<p>2.2. Descrierea situației actuale</p>	<p>I. Programul "Prima casă/Noua casă" a fost implementat la nivelul anului 2009, într-un context în care fluxurile specifice tranzacțiilor pe piața imobiliară erau blocate deoarece persoanele fizice se confruntau cu dificultăți în accesarea unui credit de investiții imobiliare destinat achiziționării/construirii unei locuințe, dificultăți care se datorau în principal lipsei garanțiilor solicitate de instituțiile de credit conform normelor de creditare proprii.</p> <p>Pe acest fond, la care se adaugă și 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 și stimulând în mod indirect industriile orizontale adiacente sectorului construcțiilor.</p> <p>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.</p> <p>Prin Ordonanța de urgență 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" s-a modificat denumirea Programului din programul "Prima casă" în programul "Noua casă".</p> <p>Garanțiile pentru creditele destinate achiziției de locuințe în cadrul Programului se acordă începând cu anul 2013 numai în lei, de către finanțatorii care au optat pentru împărțirea riscurilor și pierderilor între stat și finanțator, proporțional cu procentul de garantare.</p>

De la lansarea Programului în anul 2009 până la finele lunii decembrie 2024, au fost acordate 334.048 garanții și promisiuni de garantare, în valoare totală de 31,68 mld. lei, iar de la începutul anului 2024 și 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.

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.

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.

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 și criteriilor de evaluare anuală a modului de utilizare a plafoanelor de garantare de către finanțatorii participanți 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 finanțărilor garantate acordate în cadrul Programului și volumul creditelor pentru locuințe acordate de finanțatori 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 care au atins pragul de 39%.

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.

II. Legislația aferentă Programului prevede că după efectuarea plății de către Ministerul Finanțelor în contul finanțatorilor,

acesta informează FNGCMM, care întocmește un Înscriș prin care se individualizează creanța bugetară rezultată prin plată, exprimată în moneda națională, și data scadenței acesteia, respectiv a 31-a zi de la data efectuării plății valorii de executare a garanției.

În termen de 15 zile calendaristice de la data plății garanției către finanțator, FNGCMM transmite Înscrișul debitorului beneficiar al finanțării garantate, prin poștă, cu scrisoare recomandată cu dovadă de primire, sau prin alte mijloace ce asigură transmiterea actelor și confirmarea primirii.

Înscrișul, împreună cu dovada efectuării procedurii de transmitere către debitorul beneficiar al finanțării garantate, contractul de garantare, precum și documentele care au stat la baza acordării garanției se înaintează organelor competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) în a căror rază teritorială își are domiciliul fiscal debitorul persoană fizică, în vederea efectuării procedurii de executare silită.

În prezent, există un număr în creștere al dosarelor pentru care administrațiile fiscale din cadrul ANAF refuză preluarea debitelor și restituie FNGCMM, în integralitate, dosarul de executare ca urmare a lipsei confirmării de primire de către debitori a Înscrișului - 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.

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.

1. 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.

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.

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

2.3.Schimbări preconizate

cazul creditelor ipotecare standard, nivelul avansului minimum solicitat este de peste 15% din valoarea locuinței care se achiziționează prin credit, iar în cazul programului ”Noua casă” este de minimum 5%) se află la prima achiziție de locuință și în general întâmpină dificultăți mai mari în accesarea și susținerea unui credit ipotecar.

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%.

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, piața rezidențială a înregistrat creșteri de prețuri din cauza creșterii continue a costurilor de construcție, determinate într-o măsură semnificativă de creșterile înregistrate la prețurile la energie electrică și la gaze, ceea ce a condus la scăderea accesibilității finanțării.

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 evenimente 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.

Mentionăm că, în conformitate cu concluziile publicate în 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

	<p>observa, astfel, o evoluție pozitivă față de perioada similară a anului trecut (9 miliarde lei).</p> <p>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.</p> <p>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 sincopelile în asigurarea accesului la finanțare.</p> <p>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.</p> <p>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 FNGCMM cât și pe pagina de internet a acestuia, a unui anunț în care se menționează că a fost emis titlul/înscrisul prin care se individualizează creanța bugetară pe numele debitorului beneficiar al finanțării garantate.</p> <p>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, inclusiv creditelor garantate pentru care FNGCMM a primit cereri de plată din partea finanțatorilor sau pentru care Ministerul Finanțelor a efectuat plata garanțiilor, se impune introducerea unor norme tranzitorii în acest sens.</p>
2.4 Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 3-a Impactul socio-economic						
3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ	Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a flexibilizării mecanismelor de gestionare a garanțiilor acordate.					
3.2 Impactul social	Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziționării unei locuințe în condiții avantajoase.					
3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului	Proiectul de act normativ este corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale la aceasta, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților 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 garanțiilor care pot fi emise în cadrul programului "Noua casă" în anul 2025 este o condiție sine qua non pentru asigurarea continuității acestuia, cu consecințe directe atât asupra pieței imobiliare și a sectoarelor adiacente acesteia, cât și asupra activității 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 și 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: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugetele locale:	Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.					

<p>i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări d) alte tipuri de venituri</p>	
<p>4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii d) alte tipuri de cheltuieli</p>	<p>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a cheltuielilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.</p>
<p>4.3 Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale</p>	<p>Suma reprezentând valoarea de executare a garanțiilor care nu au fost recuperate în exercițiul financiar aferent anului în care a fost plătită reprezintă cheltuială a bugetului de stat. Nu este cazul.</p>
<p>4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.5 Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.6 Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.7 Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente: a) fișa financiară prevăzută la art. 15 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, însoțită de ipotezele și metodologia de calcul utilizată; b) declarație conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară.</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>4.8 Alte informații</p>	

Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
5.1 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;	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) 5.3.1. Măsuri normative necesare transpunerii directivelor UE 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 informații	Nu este cazul.
Secțiunea 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. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, instituite de cercetare și 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: a) Consiliul legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul.

d)Consiliul Concurenței e)Curtea de Conturi	
6.6 Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
7.1.Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost respectate prevederile Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și 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 Finanțelor.
7.2.Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
Secțiunea a 8-a Măsurile 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 informații	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 finanțelor

Tánczos BARNA

Avizăm:

VICEPRIM-MINISTRU

Marian NEACȘU

MINISTRUL JUSTIȚIEI

Radu MARINESCU