

Expunere de motive

Programul "Prima casă" a fost aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă". Programul guvernamental "Prima Casă" a fost lansat în iulie 2009, reprezentând o măsură cu caracter social, cu obiectivul de a susține sectoarele economice prioritare, precum și deblocarea procesului de creditare, în contextul efectelor negative pronunțate generate de declanșarea crizei financiare la nivel global. Programul a avut o contribuție pozitivă pentru activitatea de creditare a populației, inclusiv prin reorientarea fluxului de credite ipotecare către împrumuturile în monedă națională, începând cu august 2013.

De la începutul anului până la sfârșitul lunii iulie 2019, din plafonul total de garantare alocat pentru anul 2019 de 2.000 milioane lei, au fost acordate un număr de 11.427 garanții și promisiuni de garantare în valoare totală de 1.157,6 milioane lei. De la lansarea Programului în anul 2009 până la finele lunii iulie 2019, au fost acordate 279.179 garanții și promisiuni de garantare, în valoare totală de 24.879,32 milioane lei. Până în prezent au fost executate un număr de 848 de garanții, în valoare de 67,8 milioane lei, din care s-a recuperat de către ANAF suma de 23 milioane lei.

Conform Raportului asupra stabilității financiare din luna iunie 2019 publicat de Banca Națională a României, creditele ipotecare oferite prin Programul "Prima Casă" se mențin la un nivel important, reprezentând 31 la sută din fluxul de credite ipotecare noi (3,8 miliarde lei – date actualizate la martie 2019), respectiv 45 la sută din stocul creditelor ipotecare (34 miliarde lei).

În acest context, Consiliul General al Comitetului Național pentru Supravegherea Macroprudențială (CNSM) a emis Recomandarea nr. R/1/2018, adresată Guvernului României, în vederea recalibrării programului „Prima Casă” din punct de vedere social, prin revizuirea condițiilor de accesare a acestui program, cu menținerea unui grad de îndatorare sustenabil. Conform recomandării CNSM, este necesară reorientarea programului către persoanele cu venit până într-un anumit plafon, asigurând astfel o disponibilitate mai mare a fondurilor pentru persoane care nu pot accesa un împrumut imobiliar standard.

Astfel, prin prezenta propunere legislativă se propune completarea și modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă" și redenumirea în programul "O familie, o casă", după cum urmează:

-Titulatura Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", se modifică în "Ordonanță de urgență privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă".

-În ceea ce privește condițiile de eligibilitate ale beneficiarilor în cadrul Programului, la data solicitării creditului garantat, veniturile nete lunare ale fiecărui beneficiar individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, nu pot depăși valoarea de 4.500 lei.

-pentru familiile cu unul sau mai mulți copii, la data solicitării creditului garantat veniturile nete lunare ale familiei nu pot depăși valoarea de 7.000 lei. În sensul prezentului Program, se asimilează familiei și beneficiarul individual care la data solicitării creditului garantat în cadrul Programului, are în întreținere unul sau mai mulți copii.

-pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dobândească individual sau împreună cu familia o cotă de peste ½ inclusiv dintr-o altă locuință situată în mediul urban, cu excepția celor dobândite prin moștenire. În cazul în care survine o modificare în acest sens după intrarea în Program, în termen de 12 luni de la apariția acestei situații, trebuie să decidă asupra deținerii locuinței din Program sau altei locuințe și să notifice această decizie Finanțatorului și fondurilor de garantare, cu prezentarea documentelor care atestă înstrăinarea.

-În ceea ce privește condițiile financiare, avansul minim să fie de 5 % din prețul de achiziție al locuinței sau din valoarea costului de construire al locuinței, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare sau valoarea din contractul de antrepriză și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de antrepriză, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 66.500 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței sau valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar.

Se propune ca în cadrul Programului să se acorde următoarele subvenții:

- (a) reducerea cu 0,5 puncte procentuale a ratei dobânzii creditului garantat pe toată durata Programului pentru familiile cu un singur copil.
- (b) reducerea cu 1 punct procentual a ratei dobânzii creditului garantat pentru familiile cu doi sau mai mulți copii.

Acordarea subvențiilor se verifică anual și este condiționată de încadrarea în veniturile nete lunare menționate anterior.

De asemenea, subvenția acordată în cadrul Programului nu se poate cumula cu alte facilități acordate din fonduri de la bugetul de stat pentru spațiul de locuit, respectiv închirieri sau cumpărarea de locuințe, așa cum este prevăzut pentru anumite categorii de salariați, ca de exemplu cele adoptate prin legea nr. 360/2002 privind Statutul polițistului, completată cu Legea nr. 288/2018 prin care polițistul care îndeplinește condițiile de acordare a compensației lunare pentru chirie și care contractează un credit ipotecar/imobiliar destinat achiziționării unei locuințe beneficiază de compensația lunară pentru chirie/pentru plata ratei sau a unei fracțiuni din rata aferentă creditului. În această situație, compensația lunară pentru chirie se acordă în cuantumul prevăzut la art 31 alin. (1) din legea 360/2002 (compensație pentru chirie de până la 50% din salariul de baza), dar nu poate depăși rata lunară plătită pentru creditul ipotecar/imobiliar.

În privința costurilor de subvenție a dobânzii s-a făcut o simulare a impactului pe buget luând în calcul o valoare maximă a creditului de 332.500 (95 % din 350.000 lei), cu rata dobânzii variabile (IRCC plus 2%), cu o subvenție a dobânzii de 1,0 % pe an.

Pe termen mediu, subvenția de dobândă estimată a se plăti în cadrul Programului pe o perioadă de 5 de ani (2019-2023) este în suma de 0,24 mld. lei.

Pe termen lung, pe o perioadă de 20 ani (2019-2039) subvenția de dobândă estimată a se plăti în cadrul Programului este în suma de 2,53 mld. lei.

Mecanismul de subvenționare a dobânzii se va realiza pe baza unei cereri pe care beneficiarul Programului urmează să o depună la fondurile de garantare de la care a obținut garanția statului pentru creditul contractat prin Program, urmând ca procedura prin care se acordă subvenția, inclusiv termenele și condițiile de acordare să fie detaliate și aprobate prin Ordin al ministrului finanțelor publice. Plata subvenției de dobândă se realizează din sumele alocate cu această destinație în bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finanțelor Publice - Acțiuni generale.

- De asemenea, se propune ca pe lângă Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii să se mandateze și Fondul Român de Contragarantare în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.
- Totodată, prin prezenta propunere legislativă se propune ca beneficiarii eligibili în cadrul Programului să poată refinanța creditele obținute prin alte instrumente de finanțare, cu excepția altor credite acordate în cadrul Programului. Astfel se dă posibilitatea ca beneficiarul să acceseze un nou credit în afara programului "Prima casă", de la orice instituție de credit pentru refinanțarea celui contractat în cadrul Programului. În acest caz finanțatorul, cu acordul Ministerului Finanțelor Publice, poate aproba refinanțarea creditului garantat de stat, precum și ridicarea temporară a interdicției de grevare asupra locuinței achiziționate sau construite în cadrul Programului, în vederea înscrierii unei noi ipoteci în favoarea instituției de credit care acordă refinanțarea, cu condiția achitării integrale a creditului garantat în cadrul Programului.

Pentru clarificarea unor aspecte privind legislația aplicabilă solicitărilor de acordare a unei finanțări garantate în cadrul programului "Prima casă" aflate în curs de analiză la data intrării în vigoare a prezentei propuneri legislative, se propune ca acestea să fie soluționate potrivit dispozițiilor legale în vigoare la data depunerii lor. De asemenea, în ceea ce privește prevederile privind refinanțarea creditelor, se propune ca acestea să se aplice în cazul tuturor creditelor garantate acordate în cadrul Programului.

Față de cele prezentate, am inițiat propunerea legislativă anexată, pe care o supunem spre aprobare Parlamentului.

Inițiator

Senatoarea Elena CRĂZĂȘTEANU
Biroul Senatului
TEODOROVICI