31995D0309

5.8.1995 IL-ĠURNAL UFFIĊJALI TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ L 186/59

ID-DEĊIŻJONI TAL-KUMMISSJONI

tat-18 ta’ Lulju 1995

li tispeċifika l-prinċipji għal stima ta’ servizzi ta’ residenza għall-iskop ta’ l-implimentazzjoni ta’ l-Artikolu 1 tad-Direttiva tal-Kunsill 89/130/KEE, Euratom dwar l-armonizzazzjoni tal-kompilazzjoni tal-prodott gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq

(Test b’relevanza għaż-ŻEE)

(95/309/KE, Euratom)

IL-KUMM ISSJONI TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ,

Wara li kkunsidrat it-Trattat li jistabilixxi l-Komunità Ewropea,

Wara li kkunsidrat it-Trattat li jistabilixxi l-Komunità Ewropea dwar l-Enerġija Atomika,

Wara li kkunsidrat id-Direttiva tal-Kunsill 89/130/KEE, Euratom tat-13 ta’ Frar 1989 dwar l-armonizzazzjoni tal-kompilazzjoni tal-prodott gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq ([1]) u b’mod partikolari l-Artikolu 1 tagħha,

Billi għall-iskop tad-definizzjoni ta’ prodott gross nazzjonali bi prezzijiet tas-suq (GNPmp) skond l-Artikolu 1 tad-Direttiva 89/130/KEE, Euratom, huwa neċessarju li jiġu ċċarati l-prinċipji għall-istima ta’ servizzi ta’ residenza kif użati għall-iskop tas-Sistema Ewropea ta’ Kontijiet Ekonomiċi Integrati;

Billi l-miżuri previsti f’din id-Deċiżjoni huma skond l-opinjoni tal-Kumitat stabbilit bl-Artikolu 6 ta’ Direttiva 89/130/KEE, Euratom,

ADOTTAT DIN ID-DEĊIŻJONI:

Artikolu 1

Għall-iskop ta’ l-implimentazzjoni ta’ l-Artikolu 1 tad-Direttiva 89/130/KEE, Euratom, il-prinċipji li ġejjin għall-istima ta’ servizzi ta’ residenza għandhom jiġu applikati:

(a) sabiex tinġabar il-produzzjoni ta’ servizzi ta’ residenza Stati Membri għandhom japplikaw il-metodu ta’ stratifikazzjoni bbażat fuq kirjiet attwali;

(b) Stati Membri għandhom jużaw analiżi tabulari jew teknika statistika sabiex jiġu derivati kriterji sinifikanti ta’ stratifika;

(ċ) il-kera attwali għandha tinftiehem bħala l-kera dovuta għad-dritt ta’ użu ta’ residenza mingħajr għamara;

(d) sabiex jinġabru kirjiet imputabbli, kirjiet attwali mill-kuntratti kollha jiġu wżati li jirrelataw għal residenzi privati;

(e) f’pajjiżi fejn is-settur ta’ kirjiet privati huwa żgħir, il-livell li jikkorrispondi ta’ kera fis-settur privat jista’ jinkiseb jew billi jintużaw kirjiet (pubbliċi) miżjuda jew, f’każijiet eċċezzjonali ġustifikati, billi jitħaddmu metodi oħra oġġettivi bħall-metodu ta’ spiża ta’ l-utent;

(f) kirjiet għal residenzi bl-għamara jistgħu bl-istess mod jintużaw biex titkabbar il-bażi ta’ kirjiet imputabbli jekk ikunu mnaqqsa sabiex jeskludu l-ħlas għall-użu ta’ l-għamara;

(g) L-Istati Membri għandhom jestrapolaw figura partikolari ta’ sena bażi billi jintużaw indikaturi approprjati ta’ kwantità, prezz u kwalità.

L-ispeċifikazzjoni tal-prinċipji għall-istima ta’ servizzi ta’ residenza tinsab fl-Anness mehmuż.

Artikolu 2

Għas-snin 1998 ’il quddiem, l-istima ta’ servizzi ta’ residenza, skond il-prinċipji stabbiliti fl-Anness, għandhom jiġu sottomessi lill-Kummissjoni (Eurostat) sa mhux aktar tard mit-30 ta’ Settembru 1996.

Artikolu 3

Din id-Deċiżjoni għandha hija indirizzata lill-Istati Membri.

Magħmula fi Brussel, fit-18 ta’ Lulju 1995.

Għall-Kummissjoni

Yves-Thibault DE SILGUY

Membru tal-Kummissjoni

([1]) ĠU L 49, tal-21.2.1989, p. 26.

ANNESS

Għall-iskop ta' l-implimentazzjoni ta' l-Artikolu 1 tad-Direttiva 89/130/KEE, Euratom, il-punti li ġejjin jimmiraw lejn il-kjarifika tal-prinċipji għall-istima tal-produzzjoni, il-konsum intermedju u operazzjonijiet mal-bqija tad-dinja, fir-rigward ta' servizzi ta' residenza.

1. IR-RIŻULTAT TA' SERVIZZI TA' RESIDENZA

1.1. **Metodu Bażiku**

Fil-kontijiet nazzjonali, b'konvenzjoniir-riżultat ta' servizzi ta' residenza ma jinkludix biss is-servizzi prodotti minn residenzi mikrija imma wkoll dawk provduti minn residenzi okkupati minn sidien. Fir-rigward tal-valutazzjoni ta' dak li jirriżulta mis-servizzi ta' residenza, is-Sistema Ewropea ta' Kontijiet Ekonomiċi Integrati (ESA) tistipula fil-paragrafu 315 i, li "servizzi prodotti mill-proprjetà ta' residenzi huma mkejjla skond il-valur tal-kirjiet jekk mikrija, jew skond il-valur tal-kirjiet ta' residenzi simili jekk okkupati mis-sid". Il-problema maġġuri fl-applikazzjoni ta' din ir-regola tirrelata għall-interpretazzjoni ta' "simili" fil-każ ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid. Fil-prattika, jintużaw bażikament żewġ metodi differenti sabiex din ir-regola tkun tista' taħdem ([1]). Minn naħa waħda, il-maġġoranza ta' pajjiżi japplikaw il-metodu ta' stratifikazzjoni, li jgħaqqad informazzjoni mill-ħażna totali ta' djar, imqassma f'diversi *strata*, ma' informazzjoni dwar kirjiet attwali mħallsa f'kull *stratum*. Minn naħa l-oħra, xi pajjiżi jużaw il-metodu ta' stima proprja għal residenzi li fihom joqgħod is-sid, billi okkupanti sidien huma mitluba jistmgħu kera potenzali għall-proprjetà tagħhom.

Din id-differenza fi proċedura tista' sa ċertu punt tkun spjegata mill-fatt li l-perċentwali ta' residenzi okkupati minn sidien fi Stati Membri differenti jvarja bejn 42 % u 77 %. Fil-każ ta' perċentwali għolja ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid jista' jkun diffiċli taħt ċerti ċirkustanzi li tiġi ottenuta kera attwali għal residenzi simili kif meħtieġ mill-metodu ta' stratifikazzjoni. B'kuntrast ma' dan, għandu jiġi enfasizzat li xi pajjiżi li għandhom perċentwali għolja ħafna ta' sidien li jgħixu f'residenzi tagħhom infatti japplikaw il-metodu ta' stratifikazzjoni. Minn naħa l-oħra, il-problema maġġuri tal-metodu ta' stima proprja tikkonsisti fl-influwenza soġġettiva kemmxejn kbira fuq l-istima. Dan iwassal għal inċertezzi sostanzjali minħabba stimi għolja ħafna jew baxxi ħafna (skond iċ-ċirkustanzi preċiżi) u jżid il-marġini ta' żball ta' l-istima tal-GNP flimkien ma' l-importanza li qed tikber ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid. Barra minn dan, il-marġini ta' żball maż-żmien aktarx li ma jidhirx li jibqa' stabbli mal-bidla fiċ-ċirkostanzi.

Meta jitqies li l-metodu ta' stima personali huwa fil-biċċa l-kbira soġġettiv, ikun jidher raġjonevoli minn lat ta' statistika li jiġi rakkomandat il-metodu ta' stratifikazzjoni. F'termini ġenerali, il-metodu ta' stratifikazzjoni juża informazzjoni dwar kirjiet attwali minn residenzi mikrija sabiex tinkiseb stima tal-valur tal-kera ta' l-*istock* totali ta' residenzi. Dan jista' jiġi interpretat bħala proċedura biex jingħadd kollox ibbażata fuq approċċ ta' kwantità u prezz. Stratifikazzjoni ta' l-i *stock* ta' djar hija meħtieġa sabiex tinkiseb stima iktar ta' min jorbot fuqha u sabiex jiġu inklużi sewwa differenzi relattivi tal-prezz. Ladarba kirjiet ivarjaw mal-karatteristiċi ta' residenza, jidher indispensabbli li jittieħed kont tagħhom. Sussegwentement, il-kera medja għal kull *stratum* hija applikata għan-numru ta' residenzi f'dak l-i *stratum* partikolari. Jekk l-informazzjoni disponibbli tinkiseb minn kampjun ta' residenzi f'dak l-i *stratum* partikolari. Jekk l-informazzjoni disponibbli tinkiseb minn inkjesti ta' kampjuni, it-total ikun marbut kemm ma' parti mir-residenzi mikrija kemm mar-residenzi kollha li fihom joqgħod is-sid. Il-proċedura dettaljata sabiex tiġi determinata l-kera għal kull *stratum* is-soltu ssir għal sena bażi u dan ir-riżultat imbagħad jġi estrapolat għas-snin kurrenti.

Id-diffikultajiet b'dan il-metodu, fejn għal ċerti *strata* ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid kera attwali tkun nieqsa, jistgħu probabbilment jingħelbu f'bosta każijiet billi jiġu applikati metodi ta' statistika aktar sofistikati, bħal tekniki ta' rigressjoni, jew verżjoni estiża tas-sistema ta' punti Olandiża. Ovvjament dan ma jsolvix il-problema fil-każ estrem tar-residenzi kollha li fihom ikun joqgħod is-sid. Bħala mira oġġettiva għal dan il-każ il-metodu ta' spiża ta' l-utent jista' jiġi applikat. Fil-qosor, dan jikkonsisti f'li jingħaddu l-oġġetti rilevanti ta' l-ispejjeż, bħal konsum intermedju u kapitali kif ukoll xi konċessjoni għall-qligħ nett li jkun sar minn xi ħidma, inkluż l-imgħax fuq ipoteki. Dettalji ta' dan il-metodu għandhom jiġu stabbiliti mill-Kumitat ta' Tmexxija tal-GNP hekk kif ikun meħtieġ.

Prinċipju 1:

Sabiex jinġabar dak li joħroġ minn servizzi ta' residenza Stati Membri japplikaw il-metodu ta' stratifika bbażat fuq kirjiet proprja, jew b'kalkolu dirett jew bis-saħħa ta' rigressjoni ekonometrika. Fir-rigward ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid, dan jimplika l-użu ta' kirjiet attwali għal residenzi simili mikrija. Fil-każ ġustifikat u

(1) Sa ftit ilu, Stat Membru wieħed kellu għad-dispożizzjoni tiegħu analiżi oġġettiva ta' kera imputabbli għal residenzi li fihom joqgħod is-sid, jiġifieri, il-valur tar-rata li kien il-kera possibbli assessjata minn awtoritajiet tat-taxxa.

eċċezzjonali meta kirjiet attwali huma neqsin jew statistikament mhux ta' min jorbot fuqhom statistikament għal ċerti *strata*, metodi oġġettivi oħra, bħall-metodu ta' spiża ta' l-utent, jistgħu jitħaddmu.

1.2. Stratifikazzjoni għall-*istock* ta' djar

1.2.1. *Fatturi li jaffettwaw il-livell tal-kera*

L-ewwel sett ta' kriterji li jiddeterminaw il-livell ta' kirjiet proprja jikkonċerna l-karatteristiċi tar-residenza u tal-bini. Bħala bidu, id-daqs ta' residenza jkun importanti, kemm f'termini tal-wesgħa ta' l-art okkupata u l-għadd ta' kmamar. Iktar ma tkun kbira r-residenza, ikbar se tkun il-kera proprja. Iżda, il-kera kull metru kwadru għandha xejra li taqa' mad-daqs ta' residenza. Fattur importanti ieħor għandu jikkonċerna il-faċilitajiet ta' residenza. Dawn jistgħu jkopru varjazzjonijiet bħall-eżistenza ta' kamra tal-banju, gallarija/terrazzin, paviment jew kisi tal-ħajt speċjali, fuklar miftuħ, sħana ċentralizzata, arja kondizzjonata, ħġieġ speċjali tat-twieqi u miżuri oħra għal kontra l-ħsejjes jew li jikkontrollaw it-temperatura; kif inhi mqassma r-residenza huwa wkoll relevanti. Għar-rigward tal-bini, ċerti faċilitajiet jista' jkollhom influwenza bħal garaxx, *lift*, pixxina għall-għawm, ġnien (fuq il-bejt) jew saħansitra l-pożizzjoni ta' residenza fil-binja nnifisha. Ma' dan, it-tip tal-binja (*detached*, *semi-detached*, appartament), l-arkitettura, kemm ilha mibnija, jew l-għadd ta' residenzi f'binja jistgħu wkoll jaffettwaw il-kera.

Sett ieħor ta' varjazzjonijiet huma marbuta ma' karatteristiċi ambjentali. Fattur magħruf sew huwa d-differenza fil-kera bejn residenza li tista' titqabbel f'belt u f'post remot. Id-distanza għal ċentru ekonomiku jew l-għamla tal-pajsaġġ (art ċatta, art muntanjuża) jistgħu ma jkunux fatturi negliġibbli. Ma' dan, fatturi ta' l-akwati bħall-veduta, żoni ħodor mad-dawra, faċilitajiet u aċċess għal trasport, ħwienet u skejjel jew ir-reputazzjoni u s-sigurta ta' distrett għandhom xejra li jinfluwenzaw il-kera proprja.

Sett ieħor ta' varjazzjonijiet jistgħu fil-qosor jinġabru bħala fatturi soċjo-ekonomiċi. Per eżempju, f'bosta pajjiżi il-kirjiet huma influwenzati minn regolamenti ġenerali tal-gvern bħal restrizzjonijiet fil-kera jew sussidji. Aktar minn hekk, kemm għandu żmien il-ftehim tal-kera, it-tip ta' kuntratt (temporanju, permanenti), l-għadd ta' abitanti għal kull residenza (Komunità li taqsam appartament), it-tip ta' sid (pubbliku, assoċjazzjoni tad-djar, privat, min iħaddem) jew is-sistema ta' kera li jimxi biha s-sid jistgħu wkoll jaffettwaw il-kirjiet.

Ovvjament, diversi varjazzjonijiet addizzjonali jista' jkollhom influwenza fuq kirjiet. Imma biex jinġabru l-fatturi kollha msemmija hawn fuq jista' jwassal għal kwistjonarji mgħobbija żżejjed. Għalhekk jista' jitqies l-użu ta' valuri kapitali għal skopijiet ta' stratifika. Ir-raġunament wara l-użu ta' valur kapitali ta' residenza huwa li dan jirrifletti l-karatteristiċi importanti kollha tagħha. Il-valur kapitali għalhekk jista' jitqies fattur ta' stratifika impliċitu. Bl-użu tal-proporzjon tal-valur kapitali mal-kera proprja jistgħu jitqiesu bħala mezz vijabbli, speċjalment f'dawk il-pajjiżi fejn ir-residenzi mikrija jirrappreżentaw parti żgħira tal-*istock* ta' djar. Sakemm il-proporzjon ikun stabbli, metodu bħal dan jgħin il-valur tal-kera biex ikun stabbilit għal dawk ir-residenzi li jidhru biss fis-settur ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid. Ma' dan, valuri kapitali ma jeskludux l-użu ta' kriterji ta' stratifika "fiżika"; huma jistgħu jingħaqdu flimkien. F'din is-sitwazzjoni, valuri kapitali jitqiesu li jirriflettu l-kriterji ta' stratifika "fiżika" nieqsa. F'kull każ, valuri kapitali li jintużaw fil-kalkolu tal-kirjiet iridu jkunu bbażati fuq eżami oġġettiv stabbiliti għal sena ta' riferenza aġġornata.

Fil-prattika l-istratifika hija differenti minn Stat Membru għal ieħor fir-rigward kemm tal-għadd ta' *strata* u kemm tal-kriterji preċiżi wżati biex jiddefinuhom. Għalkemm ma' l-ewwel daqqa t'għajn dan jista' joħloq xi tħassib, għandu jkun enfasizzat li ċerti kriterji bażiċi, bħad-daqs u l-post (ġeografiku) fejn tinsab residenza huma wżati kważi kullimkien. Aktar minn hekk, għandu b'mod ġenerali jkun aċċettat li l-livell ta' adattament ta' fatturi oħra se jvarja bejn il-pajjiżi u l-Istati Membri nfushom huma fl-aħjar qagħda biex jistabbilixxu kriterji sinifikanti. Dan min-naħa tiegħu jeħtieġ li ssir analiżi bażika sħiħa fuq il-kirjiet proprja wżati biex ikun ikkalkulat il-valur għal *stratum*.

Prinċipju 2:

Għal skopijiet ta' stratifika, Stati Membri jużaw fatturi mportanti tar-residenzi. Dawn jistgħu jkunu marbuta mal-karatteristiċi tar-residenza u l-bini, ma' karatteristiċi ambjentali tar-residenza jew ma' fatturi soċjo-ekonomiċi. Ma' dan, l-użu ta' valuri kapitali aġġornati huwa aċċettabbli għal skopijiet ta' stratifika, jekk dawn ikunu bbażati fuq eżami oġġettiv.

1.2.2. *Għażla ta' kriterji ta' stratifika*

Meta jitqiesu l-karatteristiċi diversi li jaffettwaw il-kera ta' residenza, l-ewwel biċċa xogħol hija li jkunu investigati dawk il-varjazzjonijiet li jkollhom impatt sinifikanti. Mod wieħed kif jinstabu varjazzjonijiet sinifikanti huwa billi ssir analiżi għamla ta' indiċi ta' l-informazzjoni ta' statistika li jkun hemm. Dan il-metodu probabbilment jifforma l-bażi ta' proċeduri preżenti f'bosta Stati Membri. Biex tinkiseb miżura oġġettiva ta' analiżi, id-differenza tal-kirjiet proprja fi ħdan l-i *stratum* tkun tidher li bżonnjuża. Dan joħloq inċentiv għal titjib possibbli fl-istratifika billi jintgħażlu *strata* ħalli jnaqqsu d-differenza fl-i *stratum* innifsu. Huwa għalhekk rakkomandat li d-differenza għal kull *stratum* tkun ikkalkulata għall-inqas f'dawk il-każijiet fejn l-istratifika taffettwa l-livell kemm ta' kirjiet proprja u kemm dawk imputabbli.

Mod ieħor iktar sofistikat huwa offrut minn teknika avvanzata ta' statistika bħal analiżi ta' rigressjoni (magħmula minn bosta taqsimiet). Teknika bħal din tippermetti l-influwenza ta' varjazzjonijiet individwali biex ikunu eżaminati, biex il-varjazzjoni f'kirjiet jistgħu jkunu assenjati għal ċerti karatteristiċi. Fil-qosor, is-saħħa ta' varjazzjoni li jkun spjegat tista' tkun kwantifikata (permezz tal-koeffiċjent ta' korrelazzjoni). Bħala riżultat ta' xi ħaġa oħra, hija tgħin l-karatteristiċi biex ikunu elenkati skond l-importanza tagħhom. Dan jgħin biex ikun stabbilit fejn għandha ssir stratifika f'dettall akbar. L-għaqda flimkien ta' l-aktar varjazzjonijiet importanti, billi jintużaw tekniki ta' rigressjoni magħmula minn taqsimiet, turi s-saħħa globali li jkunu spjegati. L-użu ta' tekniki avvanzati ta' statistika biex jintgħażlu varjazzjonijiet importanti jitqies mod effiċjenti ta' kif tkun stratifikata l-ħażna ta' djar. Ma' dan, tekniki bħal dawn ikunu jidhru bħala għodda siewja biex tkun stmata l-kera medja f'każijiet fejn m'hemm ebda osservazzjonijiet li jikkorrispondu fis-settur tal-kirjiet (*strata* vojta)

Vantaġġ ieħor tal-kriterji għall-għażla ta' stratifika fuq il-bażi ta' teknika avvanzata ta' statistika hija li tkun evitata l-ħtieġa li tippreskrivi kriterji uniformi għall-pajjiżi kollha. Biex jinkiseb riżultat li jista' jitqabbel, huwa suffiċjenti li jkun stabbilit elenku tal-kriterji l-iktar importanti f'kull pajjiż u biex ikun stipulat il-livell globali meħtieġ tas-saħħa li jkun spjegat. Ovvjament, analiżi ta' rigressjoni bħal din tiddependi fil-biċċa l-kbira fuq l-informazzjoni ta' statistika li jkun hemm. Iżda, anki f'sitwazzjoni ta' informazzjoni ta' statistika ristretta, dan jista' jkun inċentiv għal titjib fil-futur.

Meta jitqies li l-informazzjoni dwar il-varjazzjonijiet differenti li jaffettwaw il-kirjiet tiddependi prinċipalment fuq l-iżvilupp ta' statistika bażika, il-possibilta' li jintużaw tekniki avvanzati ta' statistika tista' tkun ristretta fil-preżent. Għalhekk huwa rakkomandat metodu *standard*, jiġifieri Stati Membri japplikaw il-kriterji sinifikanti kollha kif joħorġu minn analiżi f'għamla elenkata. Bħala minimu, id-daqs, il-post u għall-inqas fattur ieħor importanti ta' residenza jridu jkunu wżati biex ikun stratifikat l-għadd totali ta' djar; din l-istratifika għandha tipproduċi minimu ta' 30 ċellula. It-tqassim tal-għadd ta' djar li jkun hemm irid ikun jagħmel sens u jkun rappreżentattiv tat-total ta' l-i *stock* ta' djar li jkun hemm. Teknika avvanzata ta' statistika tista' tintuża biex tkun stabbilita varjazzjoni (varjazzjonijiet) importanti ta' spjega għall-għażla ta' l-i *strata*.

Fil-prattika, iżda, Stat Membru jista' jippreferi li juża inqas varjazzjonijiet, jew varjazzjonijiet barra dawk preskritti bil-metodu *standard*. Dan huwa aċċettabbli, sakemm analiżi ta' rigressjoni (magħmula minn taqsimiet) tkun saret qabel, turi li livell aċċettabbli ta' saħħa ta' spjega jista' jinkiseb. Biex ikunu garantiti riżultati li jitqabblu, koeffiċjent ta' korrelazzjoni ta' mill-inqas 70 % huwa rakkomandat bħala bażi. Din il-valur ta' bażi jkun aċċettabbli fil-kuntest ta' kampjun kbir, b'kirjiet xejn jew irħas kif ukoll nefqiet oħra jkunu tneħħew.

Prinċipju 3:

(b) Stati Membri jużaw analiżi f'għamla ta' indiċi jew teknika ta' statistika biex joħorġu kriterji ta' stratifika sinifikanti; Bħala minimu, id-daqs, il-post u għall-inqas fattur importanti ieħor ta' residenza jridu jintużaw. Iridu jinħarġu minimu ta' 30 ċellula u mill-inqas tliet kategoriji ta' daqs u żewġ tipi ta' postijiet ikunu magħrufa. L-użu ta' inqas varjazzjonijiet jew oħrajn ikun aċċettabbli, jekk kien ippruvat qabel li l-koeffiċjent ta' korrelazzjoni (f'għadd ta' taqsimiet) jilħaq 70 %.

1.2.3. *Kirjiet proprja u imputabbli*

B'mod ġenerali, il-kera hija spjegata bħala l-prezz għad-dritt biex tintuża residenza li ma jkollhiex għamara. Kontijiet għas-sħana, ilma, dawl elettriku u l-bqija għandhom għalhekk ikunu esklużi fil-prinċipju, għalkemm tista' tkun xi drabi diffiċli biex ikunu separati fil-prattika. Biex ikun konformi mar-regoli ta' valutazzjoni ta' ESA, dak li joħroġ minn servizzi ta' residenza għandu jeskludi taxxa fuq il-valur miżjud li tkun inħarġet fattura għaliha.

Għar-rigward kirjiet proprji, ċerti għajnuniet pubbliċi huma probabbilment aktar important. Per eżempju, familja speċifika bħala konsumatur hija intitolata għal trasferiment ġenerali tal-gvern (per eżempju benefiċċju għad-dar) imma li, għal raġunijiet amministrattivi, jitħallas direttament lis-sid. Jiddependi s-sors ta' informazzjoni, iċ-ċifra ta' kera proprja tista' tkun differenti. Jekk is-sors ta' informazzjoni huwa l-kerrej, jista' jkun għalhekk meħtieġ li tkun koreġuta l-kera proprja nnutata billi tiżdied magħha xi konċessjoni speċifika tal-kera.

Ma' dan, l-użu ta' kirjiet proprja għal skopijiet ta' imputazzjoni jeħtieġ il-kjarifika ta' diversi kwistjonijiet fundamentali li jkollhom impatt fuq l-armonizzazzjoni tat-tagħrif. L-ewwel punt huwa marbut mal-kwistjoni dwar jekk għandhomx ikunu wżati l-kirjiet proprja kollha jew dawk biss minn kuntratti ġodda, għall-proċedura ta' imputazzjoni. Jiddependi fuq l-iskop, argumenti teoretiċi differenti jistgħu jinġiebu biex ikunu appoġġjati kirjiet proprja mħallsa skond kuntratti ġodda, kuntratti ffirmati fis-sena tal-kostruzzjoni, jew kuntratti "medji". Meta tkun applikata r-regola ġenerali, jiġifieri biex jintużaw kirjiet ta' residenzi simili, ma jidhirx li hi aċċettabbli li tkun limitata l-bażi ta' imputazzjoni għal kirjiet minn kuntratti ġodda. Meta jitqies li l-kirjiet "medji" huma wżati għas-settur tal-kirjiet, l-istess għandu japplika għal residenzi li fihom joqgħod is-sid. Ma' dan, soluzzjoni differenti tista' probabbilment toħloq diffikultajiet kbar f'ħafna pajjiżi meta jkun applikat il-metodu ta' stratifika. Fil-qosor, il-konklużjoni hija li l-medja ta' kirjiet proprja mill-kuntratti kollha għandha tintuża biex ikunu kalkulati kirjiet imputabbli.

It-tieni kwistjoni tikkonċerna l-problema dwar jekk kirjiet ta' residenzi li s-sid tagħhom huwa l-gvern jistgħu jintużaw għal skopijiet ta' imputazzjoni. Meta jitqies li residenzi li fihom joqgħod is-sid huma bosta minnhom ta' sidien privati, fil-prinċipju, kirjiet proprja biss mis-settur privat għandhom ikunu wżati għal skopijiet ta' imputazzjoni. Iżda, jekk ma jkunx hemm biżżejjed osservazzjonijiet ta' kirjiet proprja ta' residenzi li sidhom ikun privat biex jikkostitwixxu bażi suffiċjenti għall-imputazzjoni, eċċezzjonalment, kirjiet ta' residenzi li sidhom huwa l-gvern jistgħu jintużaw, sakemm huma jiżdiedu għal kull sussidju mħallas biss lil djar pubbliċi u mhux privati.

Kwistjoni oħra marbuta ma' l-użu ta' kirjiet minn residenzi bl-għamara biex titkabbar l-bażi ta' kirjiet imputabbli. Fil-prinċipju, il-bażi għal imputazzjoni ta' valur tal-kera għal residenzi li fihom joqgħod is-sid hija l-kirjiet ta' residenzi bla għamara. Għalhekk, kirjiet għal residenzi bl-għamara ma jistgħux jintużaw direttament. Biex jevitaw l-imputazzjoni tal-livell ħażin ta' kera, huma għandhom jitnaqqsu biex jeskludu l-ħlas għall-użu tal-għamara.

Prinċipju 4:

Il-kera proprja tkun tfisser il-kera mistennija għad-dritt biex tintuża residenza bla għamara. Jekk is-sors ta' informazzjoni huwa l-kerrej, jista' jkun għalhekk meħtieġ li tkun koreġuta l-kera proprja nnutata billi tiżdied magħha xi konċessjoni speċifika tal-kera, li għal raġunijiet amministrattivi tkun imħallsa direttament lis-sid. Biex jinġabru kirjiet imputabbli, kirjiet proprja mill-kuntratti kollha jkunu wżati b'rabta ma' residenzi ta' sidien privati. Jekk ikun meħtieġ għal raġunijiet ta' statistika, kirjiet ta' residenzi li sidhom huwa l-gvern jistgħu, eċċezzjonalment, ikunu wżati, sakemm huma jiżdiedu għal kull sussidju mħallas biss lil sidien pubbliċi u mhux lil sidien privati. Bl-istess mod, kirjiet minn residenzi bl-għamara jistgħu jkunu mdaħħla fil-bażi ta' imputazzjoni wara tnaqqis tad-differenza fil-kera bejn residenzi bl-għamara u dawk bla għamara.

1.3. Sorsi għall-sena bażi ta' stima u metodi ta' kalkolu

1.3.1. *Stock tad-djar*

Element essenzali tal-kalkolu skond il-metodu ta' stratifika hija l-informazzjoni dwar l-*istock* ta' residenzi. Din l-informazzjoni sservi ta' univers ta' riferenza għal proċeduri ta' kalkolu. F'termini ġenerali, l-*istock* ta' djar tikkonsisti fil-binjiet kollha jew partijiet tagħhom li huma wżati bħala residenzi. Aktar dettalji jingħataw fit-taqsima dwar problemi speċjali. Is-sorsi kbar użati mal-Komunità biex jistabbilixxu ħażna bħal din ta' djar huma ċ-ċensimenti dwar il-bini, reġistri amministrattivi dwar il-bini jew ċensimenti tal-popolazzjoni. Fil-biċċa l-kbira, iċ-ċifra tas-sena bażi hija aġġornata biex tasal għall-istima tas-sena kurrenti.

Għar-rigward *l-istock* ta' djar fis-sena bażi, ċensimenti tal-bini jidhru li huma l-inqas problematiċi u l-aktar kompluti, speċjalment meta jsiru flimkien ma' ċensiment tal-popolazzjoni. Reġistri amministrattivi tal-bini jiddependu fil-biċċa l-kbira fuq proċeduri legali, li jistgħu joħolqu inċertezzi, per eżempju, dwar jekk estensjonijiet, titjib, bidliet jew twaqqigħ ta' residenzi jkunux reġistrati kif jixraq. L-użu ta' informazzjoni provduta minn familji f'ċensiment tal-popolazzjoni bħala l-bażi ta' l-*istock* ta' djar jista johloq problemi għaliex ir-riżultati għandhom ħabta jagħti stima baxxa t-tieni djar li jkunu vojta fid-data taċ-ċensiment.

Prinċipju 5:

Għall-ġbir ta' l-i *stock* ta' djar tas-sena bażi, Stati Membri jisfruttaw jew ċensiment tal-bini jew ċensiment tal-popolazzjoni jew reġistru amministrattiv tal-bini bħala bażi tal-bidu. Billi ċensiment tal-bini ssoltu jipprovdi l-ogħla livell ta' kompletezza, l-użu ta' reġistri amministrattivi tal-bini u ċensimenti tal-popolazzjoni jeħtieġ iċċekkjar intensiv u bir-reqqa biex ikun eżawrit.

1.3.2. *Kirjiet proprja*

It-tieni element fundamentali għall-kalkolu ta' x'joħroġ minn servizzi ta' residenzi, skond il-metodu ta' stratifika, jikkonċerna l-kirjiet proprja mħallsa fis-settur tal-kirjiet. Informazzjoni dwar kirjiet proprja fis-sena bażi tinkiseb jew minn ċensiment (per eżempju ċensiment tal-popolazzjoni) jew minn stħarriġ fuq kampjun bħalma huma stħarriġ dwar il-*budget* tal-familja. Fl-ewwel każ, kirjiet proprja jkunu aktarx koperti fit-totalita tagħhom u l-kalkoli jkollhom biss impatt fuq il-livell ta' kirjiet imputabbli. Fil-każ ta' stħarriġ dwar il-*budget* tal-familja, il-kalkoli jaffettwaw il-livell kemm ta' kirjiet proprja u kemm ta' kirjiet imputabbli. Ovvjament ċensiment jagħti bażi wiesgħa għal informazzjoni ta' min jorbot fuqha. Imma stħarriġ dwar il-*budget* tal-familja normalment jitqiesu wkoll bħala ta' min jorbot fuqhom mhux ħażin, speċjalment rigward il-prodotti essenzali. Iżda, id-differenza li joħolqu dawk li ma jwieġbux hija magħrufa bħala problema ġenerali b'dan it-tip ta' stħarriġ. Jekk dar titqies bħala li hi aktar ta' lussu milli xi ħaġa essenzali, din il-problema jkollha mpatt mhux mixtieq fuq ir-riżultati tal-kalkolu tal-kirjiet, u trid tingħeleb. Problema oħra ta' stħarriġ dwar il-*budget* tal-familja, għall-inqas f'xi pajjiżi, jikkonċerna id-daqs żgħir tiegħu li jista' jirrestrinġi l-possibilta li jkunu stratifikati l-kirjiet. F'kull każ, sorsi supplimentari li jkun hemm għandhom ikunu sfruttati kemm jista' jkun possibbli. Dan jista' per eżempju, ikun il-każ f'pajjiżi fejn proporzjon għoli ta' djar ikun taħt kontroll pubbliku u aġenziji tad-djar ikollhom jippreżentaw il-kontijiet. Aktar minn hekk, bħala biċċa xogħol kontinwa biex jitjiebu r-riżultati, sorsi alternattivi, bħal stħarriġ speċjalizzat dwar il-kera, għandhom ikunu investigati.

Prinċipju 6:

Pajjiżi membri għandhom jisfruttaw dawk l-għejjun l-aktar wiesgħa u li l-aktar ta' min jorbot fuqhom biex jiksbu kirjiet proprja għal kull *stratum*, per eżempju ċensiment tal-popolazzjoni jew stħarriġ dwar il-familja. Għejjun alternattivi għandhom ikunu eżaminati biex jitjieb l-affidament u l-eżawriment, u b'mod partikolari l-istratifika.

1.3.3. *Kalkolu ta' riżultati ta' sena bażi*

Ftit huma l-Istati Membri li għandhom informazzjoni annwali meħtieġa biex jaħdmu l-kalkolu ta' dak li joħroġ minn residenzi li fihom joqgħod is-sid kull sena mill-ġdid. F'bosta pajjiżi r-riżultati għal xi sena mogħtija jittieħdu bħala sinjal ta' livell u sussegwentament ikunu aġġornati biex tkun maħduma stima taċ-ċifra tas-sena kurrenti permezz ta' indikaturi. Fil-prattika, differenzi jidher li jeżistu safejn xi pajjiżi jipproċedu billi jaġġornaw (it-total ta') dak li joħrog f'sena bażi billi jużaw indikaturi kombinati filwaqt li oħrajn jikkalkolaw separatament l-*istock* ta' djar u l-kera għal kull *stratum*. Għalkemm riżultati simili jistgħu jkunu mistennija b'mod ġenerali, xaqlibiet strutturali, per eżempju fir-relazzjoni bejn residenzi mikrija u dawk li fihom joqgħod is-sid, jistgħu joħolqu differenzi. Ma' dan, kalkolu separat ikun jippermetti ċċekkjar dwar kemm ikunu raġjonevoli.

Għar-rigward l-indikaturi wżati, l-indiċi ta' kwantita jinkiseb l-aktar mill-produzzjoni ta' l-industrija tal-bini. L-indikatur tal-prezz mill-banda l-oħra, ħafna drabi huwa bbażat fuq l-indiċi tal-prezz tal-kirjiet imħallsa mill-indiċi tal-prezzijiet tal-konsumatur. Dan jista' joħloq tgħawwiġ f'dawk il-każijiet fejn is-supposizzjoni li kirjiet imputabbli jimxu wara ċ-ċaqliq tat-total ma tkunx ġustifikata, per eżempju, minħabba kontrolli ta' kirjiet pubbliċi. Għall-kalkolu ta' kirjiet imputabbli, għalhekk jidher li preferibbli li jintuża, bħal fis-sena bażi, indiċi tal-prezz li jirrifletti ċ-ċaqliq ta' residenzi li jkunu mikrija privatament. Aktar minn hekk, trid tingħata attenzjoni li l-indiċi tal-prezz normalment se jeskludi żidiet fil-prezz minħabba bidliet ta' kwalità. L-indiċi tal-prezz għalhekk irid jiżdied miegħu indikatur ta' kwalità li jirrifletti titjib.

Fl-aħħarnett jidher li jkun ta' siwi li jitnaqqas l-impatt ta' bidliet strutturali fuq ir-riżultati billi jkun ristrett il-perjodu tal-kalkolu. Billi jingħata kas f'dan ir-rigward tal-perjodiċita ta' l-istatistiċi bażiċi relevanti jidher xieraq li jkun stabbilit sinjal ta' livell ta' l-i *stock* ta' djar kull 10 snin, jiġifieri, l-intervall normali għal ċensimenti tal-popolazzjoni. Ma' dan, is-sinjal ta' livell ta' l-element tal-prezz (kera għal kull *stratum*) għandu jsir mill-inqas kull ħames snin, jiġifieri l-perjodiċita tas-soltu għal stħarriġ dwar il-*budget* tal-familja.

Prinċipju 7:

Jekk ma jkunx possibbli li ssir stima mill-ġdid kompluta ta' dak li joħroġ minn servizz ta' residenza kull sena Stati Membri jistgħu jikkalkolaw xi ċifra mogħtija ta' sena bażi billi jintużaw indikaturi xierqa ta' kwantita, prezz u kwalità. Il-kalkolu ta' l-i *stock* ta' djar u l-kera medja jsiru separatament għal kull *stratum*. Il-proċedura

tal-kalkolu tagħmel distinzjoni bejn il-kalkolu għal kirjiet proprja u kirjiet imputabbli. Jekk ikun meħtieġ, l-għadd ta' *strata* wżat għal kalkolu jista' jkun inqas minn dak użat għall-kalkolu ta' sena bażi. Biex tkun ikkalkolata l-kera imputabbli għal residenzi li fihom joqgħod is-sid, b'mod ġenerali, ikun użat indiċi tal-prezz li jkun jirrifletti kirjiet privati. F'kull każ, is-sinjal ta' livell ta' l-i *stock* ta' djar m'għandux jaqbeż 10 snin u li l-element tal-prezz m'għandux jaqbeż ħames snin.

1.4. Problemi speċjali

1.4.1. *Residenzi bla kera u rħas*

Meta tinġabar l-informazzjoni dwar kirjiet proprja, kultant se jkunu nnutati valuri ta' xejn jew baxxi wisq. Fil-każ ta' residenza bla kera dan iwassal għas-sitwazzjoni stramba li s-servizz ta' residenza jkun proprjament provdut imma mingħajr pagament (viżibbli). Jidher xieraq li f'każijiet bħal dawn tkun adottata s-soluzzjoni li l-kera b'xejn proprja li tkun innutata tkun ikkoreġuta. Soluzzjoni analoga tkun tidher loġika għal residenzi rħas.

Barra minn interventi minn gvern ġenerali, hemm raġunijiet oħra għala residenzi bla kera jew irħas jistgħu jkunu nnutati. Eżempju wieħed huwa ta' impjegat li jkun qed joqgħod f'residenza li sidha jkun qed iħaddmu b'kera mnaqqsa jew bla kera. Dan jista' jolqot it-tipi kollha ta' impjegati, fosthom purtinari jew gwardjani. F'dan il-każ il-kera proprja trid tkun ikkoreġuta u d-differenza bejn il-kera proprja u din imqabbla jkunu ttrattati bħala remunerazzjoni bl-istess mod (ara ESA 1979 paragrafu 408j). Possibilta oħra hija li residenzi jinkrew b'kera b'xejn jew baxxa ħafna lil qraba jew ħbieb. F'dan il-każ il-korrezzjoni tista' tinkiseb billi sempliċiment ikunu klassifikati mill-ġdid dawk ir-residenzi minn dawk mikrija lis-settur ta' dawk li fihom joqgħod is-sid. Aktar minn hekk, korrezzjoni simili tidher xierqa fil-każ ta' pagamenti b'somma waħda minn kerrejja, jiġifieri fejn il-kerrej jagħmel pagament minn qabel tal-kera għal żmien itwal min-normal.

Prinċipju 8:

Il-kera proprja nnutata fil-każ ta' residenzi b'kera b'xejn u rħisa jkunu kkoreġuti biex idaħħlu s-servizz sħiħ ta' residenza. La kirjiet b'xejn u lanqas kirjiet irħas ma jintużaw biex ikunu kkalkulati kirjiet imputabbli, fuq bażi mhux koreġuta.

1.4.2. *Dar ta' villeġġjatura*

Djar ta' villeġġjatura jkopru t-tipi kollha ta' residenzi għall-btala bħal villeġġjatura fil-qrib għal tmiem il-ġimgħa li tintuża għal perjodi qosra bosta drabi f'sena jew villeġġjatura aktar 'il bogħod li tintuża għal perjodi itwal imma ftit drabi biss f'sena. Ma' l-ewwel daqqa ta' għajn il-każ ta' djar villeġġjatura mikrija jidher li mhux problema, billi l-kera proprja mħallsa tittieħed bħala miżura għal dak li joħroġ. Iżda, jekk il-kirjiet proprja miġbura jkunu fuq bażi ta' xahar, il-kalkolu għat-total annwali jista' jwassal għal stimi żejda jekk ma jkunx hemm informazzjoni supplimentari fuq iż-żmien medju li jkunu bin-nies fihom.

Biex tkun ikkalkulata kera imputabbli għal djar villeġġjaturi li fihom joqgħod is-sid, l-iktar pass loġiku huwa li jkunu stratifikati dawn il-proprjetajiet u tkun applikata l-kera annwali medja xierqa għal akkomodazzjoni simili li tkun mikrija proprja. Il-kera annwali impliċitament tirrifletti ż-żmien medju li matulu jkun hemm in-nies. Fil-każ ta' diffikultajiet, metodu sostitwibbli jista' jkun applikat, jiġifieri, biex tinġabar informazzjoni fuq djar ta' villeġġjatura fi *stratum* wieħed u biex tkun applikata l-kera medja annwali għal djar villeġġjatura mikrija proprja għal djar fi *stratum* wieħed u biex tkun applikata l-kera medja annwali għal djar villeġġjatura mikrija proprja għal dawk li fihom joqgħod is-sid. It-tieletnett, huwa aċċettabbli li tintuża l-kera annwali sħiħa għal residenzi ordinarji, fl-istess *stratum* ta' post, fejn djar villeġġjatura huma biss parti żgħira ħafna ta' l-i *stock* tad-djar jew fejn ma jistgħux ikunu separati minn residenzi oħra. Anki fil-każ ta' villeġġjaturi dawn il-proċeduri jidhru raġjonevoli meta jitqies li s-sid jista' jużahom meta jrid u jkunu wkoll użati bla ħlas minn sħabu jew qraba tiegħu.

Għar-rigward il-kategorija ta' l-attivita ta' djar villeġġjatura, jiġifieri, fuq il-kwistjoni ta' jekk ikunux allokati mal-fergħa ta' residenzi jew mas-settur tal-lukandi/ristoranti, hemm żewġ opinjonijiet. Minn banda, jidher li l-kategorija NACE jkollha attivitajiet marbuta ma' djar villeġġjatura taħt lukandi u ristoranti. Mill-banda l-oħra, ikun utli li l-imputazzjonijiet kollha jkunu ggruppjati flimkien. F'kull każ, jekk it-tielet soluzzjoni ta' hawn fuq tkun applikata, separazzjoni bejn djar villeġġjatura u residenzi oħra hija diffiċli. Billi mil-lat tal-livell tal-GNP din il-kwistjoni tidher li mhijiex l-ewwel priorita, tista' tkun deċiża minn gruppi oħra ta' esperti.

Prinċipju 9:

Djar villeġġjatura jkopru l-forom kollha ta' residenzi għal btala bħal djar fil-qrib għal tmiem il-ġimgħa jew djar villeġġjatura li jkunu aktar 'il bogħod. Biex issir stima ta' dak li joħroġ minn djar villeġġjatura l-kirjiet medja annwali ta' faċilitajiet simili jkunu preferibbilment użati. Il-kera annwali impliċitament tirrifletti ż-żmien medju li matulu jkun hemm in-nies. Għalkemm stratifika tidher ta' min jixtieqha, djar villeġġjatura jistgħu jkunu gruppjati fi *stratum* wieħed. Jekk djar villeġġjatura huma biss parti żgħira ħafna ta' l-i *stock* ta' djar, tista' tintuża l-kera annwali sħiħa ta' residenzi ordinarji, fl-istess *stratum* tal-post fejn jinsabu. Fil-każ ġustifikat u eċċezzjonali ta' kirjiet proprja nieqsa jew statistikament mhux ta' min jorbot fuqhom għal ċerti *strata*, metodi oġġettivi oħra, bħall-metodu ta' min juża u l-prezz, jistgħu jitħaddmu.

1.4.3. *Time-share*

Biex tkun faċilitata soluzzjoni komuni għat-trattament ta' proprjetajiet tat-*time-share* jidher li utli li jitfakkru l-karatteristiċi bażiċi ta' dan it-tip ġdid ta' akkomodazzjoni. Fil-każ ta' *time-share*, aġent tal-proprjeta' jbiegħ id-dritt għal soġġorn għal perjodu ffissat kull sena f'ċerta residenza li tkun tinsab f'żona turistika u jieħu ħsieb l-amministrazzjoni ta' din il-proprjeta. Id-dritt ikun garantit b'ċertifikat, li jinħareġ wara pagament tal-bidu. Dan iċ-ċertifikat jista' jinbiegħ bil-prezz kurrenti. Pagamenti perjodiċi jkunu meħtieġa aktar biex jagħmlu tajjeb għal spejjeż amministrattivi.

Minn din id-deskrizzjoni jsegwi li l-pagament tal-bidu għandu jkun ittrattat bħala investiment billi ċ-ċertifikat maħruġ ikun simili għal sehem. Dan huwa appoġġjat mill-fatt li f'liġi ta' mill-inqas Stat Membru x-xerrej jikseb dritt veru. Għalhekk ikun jidher utli li jiddaħħal il-pagament tal-bidu taħt assi intanġibbli fil-kontijiet nazzjonali. Aktar minn hekk, ikun jidher loġiku li jitqies is-servizz ta' akkomodazzjoni bla kera bħala dividend imħallas bl-istess mod mill-aġent ta' proprjeta.

Il-problema fundamentali hija li servizz ikun proprjament ipprovdut minn akkomodazzjoni tat-*time-share* li ma tkunx imdaħħla f'dak li joħroġ mill-ekonomija. Loġikament dan jitlob korrezzjoni. Biex tibda, il-proposta li jkun aċċettat pagament perjodiku bħala prokura impliċitament ifisser li ebda korrezzjoni ma ssir għas-servizz ta' akkomodazzjoni, billi l-pagament perjodiku jkopri servizz differenti, jiġifieri spejjeż ta' tmexxija. Possibilta oħra teoretika tkun li l-ewwel pagament jitqies bħala pagament minn qabel tas-servizz provdut u biex jitqassam fuq perjodi rilevanti ta' meta jkun hemm bin-nies. Barra mill-problemi ta' statistika għax dan il-mudell jitqiegħed fil-prattika, jidher li hemm kontradizzjoni f'termini legali billi l-interpretazzjoni impliċita hija x-xiri ta' servizz u mhux l-akkwist ta' assi.

Possibilta oħra tikkonsisti f'li tinkiseb prokura minn kirjiet annwali proprja għal faċilitajiet simili ta' akkomodazzjoni (*self-catering*). Din is-soluzzjoni hija appoġġjata mill-fatt li akkomodazzjonijiet tat-*time-share* jinsabu f'żoni turistiċi u jeżistu ħdejn appartamenti villeġġjatura mikrija proprja. Fil-każ ta' diffikultajiet, iż-żewġ metodi l-oħra proposti għal djar villeġġjatura huma wkoll aċċettabbli għal proprjetajiet ta' *time-share*. Il-kera imputabbli għandha tkun fuq bażi netta, biex ikunu evitati ħlasijiet doppji koperti mill-pagament perjodiku. F'kull każ, l-imputazzjoni ta' kera għal proprjetajiet ta' *time-share* teħtieġ fl-istess waqt aġġustament għall-metodu wżat ta' dħul u ħruġ.

Għar-rigward il-kategorija ta' l-industrija, akkomodazzjoni ta' *time-share* tista' tkun ittrattata bħala t-tieni residenza (industrija tad-djar) jew bħala akkomodazzjoni tat-tip ta' lukanda. Jidher li akkomodazzjonijiet ta' *time-share* għandhom karatteristiċi kemm ta' djar u kemm ta' l-industrija tal-lukandi-ristoranti. Billi mil-lat tal-livell tal-GNP din il-kwistjoni tidher li mhijiex l-ewwel priorita, tista' tkun deċiża minn gruppi oħra ta' esperti.

Prinċipju 10:

Għar-rigward akkomodazzjoni ta' *time-share*, l-istess proċeduri jkunu applikati bħal dawk ta' djar villeġġjatura.

1.4.4. *Alloġġjamenti b'kamra żejda*

F'bosta pajjiżi għadd kbir ta' studenti huma akkomodati fi kmamar żejda (*spare rooms*). Ta' spiss din tkun estiża għal żgħażagħ oħra jew dawk li huma mpjegati fi mpjieg li jitlob li jkunu 'l bogħod mid-dar. Jekk il-kamra hija parti minn residenza mikrija, jiġifieri, hija sottomikrija, ma jidhirx li jeżistu problemi kbar. Il-kera ta' kamra żejda tista' titqies bħala kontribut għall-kera prinċipali proprja, jiġifieri trasferiment bejn familji Iżda, jekk il-kamra tkun parti minn residenza li fiha jkun joqgħod is-sid tkun magħduda darbtejn biex ikollha kemm il-kera li l-kerrej iħallas kif ukoll il-kera imputabbli fit-totalita tagħha. Probabbilment is-soluzzjoni korretta tkun li tittieħed il-kera proprja mħallsa għall-perċentwali tar-residenza li huwa jokkupa u tkun imputata kera għall-bqija. Iżda, din tista' ma tkunx prattikabbli biex tkun implimentata. Minflok wieħed jista' jqis il-kera bħala

trasferiment li jinvolvi l-qsim ta' spejjeż tar-residenza. Dan ikun simili għall-ewwel każ safejn hija meqjusa l-kera proprja ta' kamra żejda bħala kontribuzzjoni għall-kera prinċipali imputabbli. B'konsegwenza ta' dan it-trattament, ikun hemm bżonn ta' korrezzjoni jekk is-settur tad-djar ikun imqassam fi gruppi.

Punt ieħor huwa kif se jkunu trattati s-sottokirjiet ta' diversi kmamar. F'dan il-każ, huwa suġġerit li l-frażi alloġġjamenti fi kmamar żejda tapplika biss meta s-sid jew il-kerrej prinċipali nnifsu jkompli wkoll jokkupa r-residenza. Inkella, is-sottokirja għandha tkun kunsidrata bħala attivita ekonomika separata (servizz ta' djar jew pensjoni).

Prinċipju 11:

Kirjiet imħallsa għal kmamar żejda f'residenza jitqiesu bħala kontribuzzjoni għall-kera prinċipali sakemm is-sid jew il-kerrej prinċipali jkompli jokkupa r-residenza.

1.4.5. *Residenzi vojta*

L-ewwel, residenza mikrija dejjem hija meqjusa okkupata anki jekk il-kerrej jagħżel li jgħix xi mkien ieħor. Bi qbil ma' paragrafu 3 15 i ta' ESA 1979, il-valur tal-kera hu meqjus dak li joħroġ. It-tieni, b'konformita mas-soluzzjoni ġenerali li dwarha hemm qbil għal djar villeġġjatura u akkomodazzjoni ta' *time-share*, il-kera annwali impliċitament tirrifletti ż-żmien medju ta' okkupanza. Il-problema ta' residenzi vojta hija għalhekk ristretta għal residenzi mhux mikrija li mhumiex użati mis-sid, jiġifieri huma disponibbli biex jinbiegħu jew jinkrew. F'każijiet bħal dawn ebda servizz ta' residenza ma hu provdut, għalhekk għandha tiddaħħal kera b'xejn

L-informazzjoni meħtieġa biex tistabbilixxi jekk proprjeta' mhix mikrija hijiex vojta jew le tista' tkun ibbażata fuq id-dikjarazzjoni tas-sid jew ġirien. Fin-nuqqas ta' informazzjoni bħal din, l-eżistenza ta' għamara tista' tintuża bħala indikazzjoni li l-proprjeta' hija bin-nies fiha. B'kuntrast, residenzi mhux bl-għamara jistgħu jitqiesu vojta, billi huwa diffiċli li wieħed jimmaġina li servizz ta' dar ikun qed jiġi provdut. Residenzi vojta għandu wkoll ikun hemm magħhom residenzi li jerġgħu jittieħdu wara li ma jkunux saru xi pagamenti, jew li huma vojta għal żmien qasir għaliex aġenzija tad-djar ma ssibx mall-ewwel kerrej ġdid. Każ li kemm kemm jgħaddi huwa ta' residenza vojta li tkun kompluta bl-għamara u tista' tintuża mis-sid immedjatament. Hawnhekk wieħed jista' jargumenta li ebda servizz ta' djar mhu qed ikun provdut sakemm ma jkunx proprjament okkupat mis-sid. Imma billi jitqabbel mal-każ ta' residenza mikrija jew vojta, jidher li jaqbel li tiddaħħal kera. Għalhekk, residenzi bl-għamara u li fihom joqgħod is-sid huwa ġeneralment meqjusa bħala li hemm in-nies fihom.

Fl-aħħarnett, għandu jkun innutat li residenza vojta jista' xorta jkollha spejjeż, bħan-nefqa kurrenti għal manutenzjoni, elettriku, assigurazzjoni, taxxi u l-bqija. Dan għandhom jiddaħħlu taħt konsum intermedju ta' l-industrija tad-djar. Bħal fil-każ ta' intrapriża li ma tipproduċi ebda servizz, dan jista' jwassal għal valur miżjud negattiv.

Prinċipju 12:

Għal residenza mhix mikrija, li tkun disponibbli biex tinbiegħ jew tinkera, tista' tiddaħħal kera b'xejn.

1.4.6. *Garaxxijiet*

Billi xi pajjiżi argumentaw li t-trattament ta' garaxxijiet mhuwiex totalment ċar fil-ESA 1979 (lanqas l-SNA 1968), proposta biex tkun iċċarat is-sitwazzjoni tidher utli. Jista' jitfakkar li l-Istati Membri bi tweġiba għal kwestjonarju aktar kmieni kienu unaniment favur li jdaħħlu l-garaxxijiet f'dak li joħroġ minn servizzi ta' residenza, jekk huma normalment assoċjati mar-residenza. Dan għandu jinkludi postijiet għal parkeġġ billi probabbilment għandhom l-istess funzjoni.

Kondizzjoni ta' ESA għal klassifikazzjoni ta' prodotti li jdumu bħala formazzjoni ta' kapital gross fiss hija l-użu tagħhom fil-proċess ta' produzzjoni. Prodotti li jdumu mhux użati għal skopijiet ta' produzzjoni, per eżempju oġġetti li jdumu tal-konsumatur, iridu jkunu reġistrati bħala nefqa finali tal-konsum. Bil-kontra dan ifisser li oġġetti li jiddaħħlu f'formazzjoni ta' kapital gross fiss b'mod ġenerali jwasslu għal riżultat sussegwenti. Billi garaxxijiet huma parti minn formazzjoni ta' kapital gross fiss, ikun jidher xieraq li mhux biss li jiddaħħal is-servizz ta' dawk mikrija f'dak li joħroġ mill-ekonomija imma wkoll li tkun ikkalkulata l-produzzjoni imputabbli għal garaxxijiet li huma okkupati mis-sid. Fiż-żewġ każijiet il-garaxx jirrappreżenta element ta' konfort tar-residenza bħal kull faċilita oħra.

Iżda, nota 1 għal paragrafu 3 15j ta' ESA 1979 jistipula li "l-valur tal-kirjiet imputabbli fuq binjiet mhux residenzali wżati direttament mis-sidien tagħhom mhuwiex ikkunsidrat separatament". B'konsegwenza għal garaxxijiet okkupati mis-sid kera trid tkun imputata biss jekk ikunu meqjusa bħala bini residenzali. Fil-prattika, diversi każijiet jistgħu jintgħarfu minn xulxin. L-ewwel, garaxx huwa parti integrali ta' bini residenzali. F'każ bħal dan fejn separazzjoni fiżika mhijiex possibbli, il-bini kollu jkun klassifikat bħala residenzali u kera imputabbli għandha tkun ikkalkulata għal dawk il-garaxxijiet okkupati mis-sid. Fit-tieni każ ta' garaxx separat okkupatu mis-sid, wieħed jista' jiddistingwi bejn dawk użati f'konnessjoni mar-residenza u dawk użati għal skopijiet oħra (per eżempju parkeġġ qrib il-post tax-xogħol). It-tnejn li huma probabbilment ikunu klassifikati bħala bini mhux residenzali. Bi qbil man-nota msemmija aktar 'il fuq, ebda kera ma għandha tkun imputata għall-użu ta' garaxxijiet li jinsabu f'postijiet differenti u okkupati mis-sid.

F'kull każ għandha ssir enfasi li ssoltu jkun hemm aktar residenzi okkupati mis-sid minn residenzi mikrija b'garaxx. Biex tiddaħħal sew din id-differenza strutturali, l-aħjar mod jidher li hu li tintuża l-eżistenza ta' garaxx bħala kriterju ta' stratifika.

Prinċipju 13:

Garaxxijiet u postijiet ta' parkeġġ jipprovdu servizzi li għandhom jiddaħħlu f'servizzi ta' residenza jekk ikunu integrati strutturalment fir-residenza.

2. KONSUM INTERMEDJU

Konsum intermedju ta' servizzi ta' residenza huwa ttrattat b'livell iktar preċiż fil-metidoloġija ta' ESA ta' x'jidħol u x'joħroġ. Mil-lat prattiku jidher li jqumu problemi rigward it-trattament ta' ċerti ħlasijiet (komunali) kif ukoll tiswija u manutenzjoni.

Għar-rigward ta' ċerti ħlasijiet, il-metidoloġija ta' ESA 1979 ta' x'jidħol u x'joħroġ ([1]) titlob li ħlasijiet għal sħana, ilma, elettriku, żoni komuni, sigurta, liftijiet, u l-bqija huma barra mill-konsum intermedju (u għalhekk minn dak li joħroġ). Fil-prattika, iżda, ħafna pajjiżi fosthom dawn fuq il-bażi li huma jitqiesu li huma parti tas-servizz tal-kera u, ta' spiss, ma jistgħux ikunu sseparati. Huwa rakkomandat li r-regoli preżenti ta' ESA tkun rispettata biex jinkiseb trattament ugwali ta' residenzi mikrija u li fihom joqgħod is-sid u biex ikun evitat kont doppju għal sidien li jokkupaw il-proprjeta' tagħhom. Mill-banda l-oħra l-livell tal-GNP m'għandux ikun affettwat, jekk isir konsistentement trattament gross għal konsum intermedju u dak li joħroġ.

Għar-rigward tiswija u manutenzjoni, il-ESA 1979 huwa ċar sakemm it-tiswijiet il-kbar, deskritti bħala awk biex itejbu, itawlu l-ħajja ta', jew jibnu mill-ġdid il-proprjeta' fil-kwistjoni, għandhom ikunu allokati lill-formazzjoni tal-kapital. B'rabta ma' tiswijiet ta' rutina, il-metidoloġija ta' x'jidħol u x'joħroġ tal-ESA tiddikjara li dawn "għandhom jiddaħħlu fil-konsum intermedju kull meta spejjeż bħal dawn isiru mis-sid, irrispettivament jekk l-akkomodazzjoni hijiex mikrija jew joqgħod fiha s-sid. Iżda, fejn dawn l-ispejjeż isiru mill-kerrejja li lilhom l-akkomodazzjoni kienet mikrija, huma għandhom ikunu reġistrati direttament fil-konsum finali tad-djar". Dan impliċitament ifisser li dak il-konsum intermedju ta' residenza li fihom joqgħod is-sid għandu jkun kemmxejn ogħla minn dak ta' residenza mikrija, billi hu (il-konsum) jkollu dik in-nefqa li hija meqjusa bħala t-tiswija li jagħmel il-kerrej fil-każ ta' l-aħħar. Jidher li xi pajjiżi jitilqu lil hinn minn din ir-regola u jdaħħlu, wara li jkunu stabbilew dak li joħroġ bi prezzijiet tas-suq, tiswijiet li jagħmlu l-kerrejja fil-ħruġ u l-konsum intermedju ta' servizzi ta' residenza, u mbagħad jgħadduhom mill-ħruġ għall-konsum finali. Dan jista' jkun aċċettat jekk ma jkollu ebda impatt fuq il-livell tal-GNP.

B'żieda ma' dan il-punt imsemmi taħt residenzi vojta, issir enfasi li kontijiet doppji ta' konsum intermedju fil-każ ta' residenzi li s-sid tagħhom huwa dak li jħaddem għandhom ikunu evitati.

Prinċipju 14:

Konsum intermedju ta' servizzi ta' residenza jkun stabbilit skond id-definizzjoni ta' dak li joħroġ. B'mod ġenerali iż-żewġ affarijiet għandhom jeskludu ħlasijiet għal sħana, ilma, elettriku u l-bqija. Jekk għal raġunijiet prattiċi jkun ippreferut trattament differenti, dan ikun aċċettabbli sakemm il-livelli tal-PGD u l-GNP ma jkunux affettwati.

([1]) Ara Uffiċċju ta' l-Istatistika tal-Komunitajiet Ewropej, "Metidoloġija tal-Komunità għal tabelli ta' x'joħroġ u x'jidħol 1965" (jeżistu biss bil-Franċiż u l-Ġermaniż)

3. TRANŻAZZJONIJIET MAL-BQIJA TAD-DINJA

Skond regoli ta' ESA 1979 (paragrafi 211 u 214) djar bla residenti huma meqjusa bħala djar residenzali ta' l-isem fil-kapaċita' tagħhom bħala sidien ta' art jew binjiet eżistenti fuq it-territorju ekonomiku tal-pajjiż, imma biss fir-rigward ta' tranżazzjonijiet li jaffettwaw art jew binjiet bħal dawn. Dan sempliċiment ifisser li s-servizz ipprovdut minn residenza li sidha jkun ma jkunx residenti hija inkluża f'dak li joħroġ mill-ekonomija fil-post fejn tkun ir-residenza. Iżda, fit-teorija dan huwa korrett matul it-transizzjoni mill-PGD għall-GNP taħt it-titlu tad-dħul mill-proprjeta' u l-intraprenditorjat. Fil-paragrafu 430 b ta' ESA 1979 huwa kkonfermat li din l-affari jkollha l-kera netta rċevuta minn residenti bħala sidien ta' art u binjiet fil-bqija tad-dinja jew bil-kontra. Hija tirrappreżenta l-interess fuq it-talba għad-dar ta' resident kontra tiegħu nnifsu fil-kapaċita' tiegħu bħala dar ta' resident ta' l-isem tal-bqija tad-dinja.

B'mod ġenerali jkunu ftit problemi jekk il-proprjeta' li sidha ma jkunx resident hija proprjament mikrija lil resident, billi se tkun osservata ċirkolazzjoni monetarja u li tkun fil-bilanċ ta' pagamenti. Is-sitwazzjoni, iżda, tista' tkun differenti fil-każ ta' sidien li jokkupaw il-proprjeta' tagħhom, billi ċirkolazzjoni monetarja simili probabbilment ma tkunx osservata. Soluzzjoni waħda possibbli tkun li jitqies li meta resident ikun sid u jokkupa residenza barra l-pajjiż huwa jitqies bħala li huwa resident tal-pajjiż fejn tkun ir-residenza. Possibilment din is-soluzzjoni ma tkunx favorita minn pajjiżi fejn ħafna residenzi bħal djar ta' villeġġjatura huma okkupati minn nies li mhumiex residenti. It-tieni soluzzjoni possibbli tkun li tiġi introdotta korrezzjoni għat-tranżazzjonijiet ta' l-affarijiet f'kirjiet netti mal-bqija tad-dinja, safejn għandhom x'jaqsmu residenzi okkupati mis-sid. Dan jitlob li tinġabar tabella mħallta ta' residenzi li s-sid tagħhom u min jokkupahom huma resdienti barranin, u tirrifletti li n-nazzjonalita ta' persuna mhijiex suffiċjenti biex resident ikun separata minn dak li mhuwiex residenti. Ma' dan, ikun jidher utli li jinkiseb ftehim dwar it-tabella mħallta bejn l-Istati Membri konċernati. Iżda, problema ġenerali hija kawżata minn lakuni statistiċi f'dan il-qasam. Għalkemm djar villeġġjatura li sidhom huma residenzi barranin l-aktar li jgħoddu f'dan ir-rigward Stati Membri spjegaw unanimament li bħalissa informazzjoni bħal din mhijiex disponibbli.

Kwistjoni speċjali f'dan ir-rigward hi marbuta ma' proprjetajiet ta' *time-share*. Billi għall-istess perjodu ta' kontijiet proprjeta' bħal din tista' tkun okkupata minn residenti ta' pajjiżi differenti, allokazzjoni diretta lill-pajjiż ta' l-oriġini tidher kważi impossibbli. Imma riżultati komparabbli jistgħu jinkisbu billi jintuża metodu aktar vijabbli. L-ewwel, il-valur miżjud (imputabbli) iġġenerat minn akkomodazzjoni ta' *time-share* huwa allokat lill-pajjiż ta' l-oriġini tal-kumpanija li tkun is-sid. Sussegwentament il-kumpanija li tkun is-sid tista' tintalab biex tipprovdi distribuzzjoni skond il-pajjiż ta' l-oriġini tas-sidien tat-*time-share*, li tista' sservi bħala għodda għad-distribuzzjoni.

Prinċipju 15:

Skond ESA 1979, ir-residenzi kollha fit-territorju ekonomiku ta' Stat Membru jikkontribwixxu għall-PGD. Il-kera netta rċevuta minn dawk li mhumiex residenti bħala sidien ta' art u bini f'dak il-pajjiż għandhom ikunu reġistrati bħala dħul mill-proprjeta' għall-bqija tad-dinja u għalhekk jitnaqqas mill-PGD matul it-transizzjoni lejn il-GNP (u bil-kontra). Il-kera netta tkun mifhuma bħala d-dħul nett operattiv li jibqa' żejjed minn kirjiet proprja u imputabbli ta' residenzi. Biex jingħata kas ta' residenzi li fihom joqgħod is-sid u li sidhom huma nies mhux residenti, huwa meħtieġ skambju ta' informazzjoni bejn l-Istati Membri Il-kordinament ta' din l-informazzjoni tittieħed f'idejn Eurostat, speċjalment b'rabta mal-ġbir ta' tabella mħallta li turi dawn ir-residenzi minn residenti barranin.