

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Linji Gwida

dwar l-iskoperturi ADC għal proprjetà
residenzjali skont l-Artikolu 126a tar-
Regolament (UE) Nru 575/2013

1. Obbligi ta' konformità u ta' rapportar

Status ta' dawn il-linji gwida

1. Dan id-dokument jinkludi linji gwida maħruġin skont l-Artikolu 16 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010¹. Skont l-Artikolu 16(3) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, l-awtoritajiet kompetenti u l-istituzzjonijiet finanzjarji għandhom jaġġmli kull sforz possibbli biex jikkonformaw mal-linji gwida.
2. Il-Linji Gwida jipprovdu l-fehma tal-EBA dwar prattiki superviżorji xierqa fis-Sistema Ewropea ta' Superviżjoni Finanzjarja jew dwar kif il-ligi tal-Unjoni għandha tiġi applikata f'qasam partikolari. L-awtoritajiet kompetenti kif iddefiniti fl-Artikolu 4(2) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 li għalihom japplikaw il-linji gwida għandhom jikkonformaw billi jinkorporawhom fil-prattiki superviżorji tagħhom kif xieraq (eż. billi jemendaw il-qafas legali tagħhom jew il-proċessi superviżorji tagħhom), inkluż fejn il-linji gwida huma diretti primarjament lejn l-istituzzjonijiet.

Rekwiżiti ta' rapportar

3. B'konformità mal-Artikolu 16(3) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, l-awtoritajiet kompetenti jridu jinnotifikaw lill-EBA dwar jekk jikkonformawx jew jekk hux beħsiebhom jikkonformaw ma' dawn il-linji gwida, jew inkella bir-raġunijiet għan-nuqqas ta' konformità, sa 04.11.2025. Fin-nuqqas ta' kwalunkwe notifika sa din l-iskadenza, l-awtoritajiet kompetenti jitqiesu mill-EBA li mhumiex konformi. In-notifiki għandhom jintbagħtu billi tiġi sottomessa l-formola disponibbli fuq is-sit web tal-EBA bir-referenza "EBA/GL/2025/03". In-notifiki għandhom jiġu sottomessi minn persuni b'awtorità xierqa li jirrapportaw il-konformità f'isem l-awtoritajiet kompetenti tagħhom. Kwalunkwe bidla fl-istat ta' konformità għandha tiġi rrapportata wkoll lill-EBA.
4. In-notifiki ser jiġu ppubblikati fuq is-sit web tal-EBA, f'konformità mal-Artikolu 16(3) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010.

¹ Ir-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Bankarja Ewropea) u li jemenda d-Deċiżjoni Nru 716/2009/KE u jħassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/78/KE (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 12).

2. Suġġett, kamp ta' applikazzjoni u definizzjonijiet

Suġġett

5. Dawn il-linji gwida jisspeċifikaw, f'konformità mal-Artikolu 126a(3) tar-Regolament (UE) 575/2013 (CRR), it-termini “depożiti ta' flus sostanzjali”, “finanzjament żgurat b'mod ekwivalenti”, “ammont xieraq ta' ekwità kkontribwita mid-debitur”, u “porzjon sinifikanti tal-kuntratti totali”, b'kunsiderazzjoni tal-ispeċifikitajiet tas-self tal-istituzzjonijiet lid-djar tal-gvern jew entitajiet mingħajr skop ta' profitt madwar l-Unjoni li huma rregolati bil-ligi u li jeżistu sabiex iservu skopijiet soċjali u joffru lill-kerrejja akkomodazzjoni fit-tul, għall-finijiet tal-Artikolu 126a(2) ta' dak ir-Regolament.

Kamp ta' applikazzjoni

6. Dawn il-linji gwida japplikaw f'konformità mal-kamp ta' applikazzjoni tal-Artikolu 126a tas-CRR.

Destinatarji

7. Dawn il-linji gwida huma indirizzati lill-awtoritajiet kompetenti kif definit fl-Artikolu 4, il-punt (2)(i) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 u lill-istituzzjonijiet finanzjarji kif definit fl-Artikolu 4, il-punt 1 tar-Regolament Nru 1093/2010.

Definizzjonijiet

8. Sakemm mhux speċifikat mod ieħor, it-termini li ntuzaw u ġew definiti fis-CRR għandhom l-istess tifsira fil-linji gwida.

3. Implimentazzjoni

Data tal-applikazzjoni

9. Dawn il-linji gwida japplikaw minn 04.11.2025.

4. Kuntratti legalment vinkolanti

Depożitu Sostanzjali ta' Flus

10. Għall-finijiet tal-Artikolu 126a(2), il-punt (a) tas-CRR, id-depożitu ta' flus magħmul għal kuntratt ta' qabel il-bejgħ legalment vinkolanti għandu jittqies bħala sostanzjali meta l-proporzjon li ġej ikun ugwali għal jew ogħla minn 10 %:

$$\frac{CD}{SP}$$

Fejn:

- CD: huwa d-depożitu ta' flus imħallas mix-xerrej li huwa soġġett għall-konfiska jekk il-kuntratt ta' qabel il-bejgħ jiġi tterminat;
- SP: huwa l-prezz tal-bejgħ kif indikat fil-kuntratt ta' qabel il-bejgħ.

11. Għall-finijiet tal-Artikolu 126a(2), il-punt (a) tas-CRR, id-depożitu ta' flus magħmul għal kuntratt ta' qabel il-kiri legalment vinkolanti għandu jittqies bħala sostanzjali meta l-proporzjon li ġej ikun ugwali għal jew ogħla minn 300 %:

$$\frac{CD}{MR}$$

Fejn:

- CD: huwa d-depożitu ta' flus imħallas mill-kerrej li huwa soġġett għall-konfiska jekk il-kuntratt ta' qabel il-kiri jiġi tterminat;
- MR: hija l-kera fix-xahar kif indikat fil-kuntratt ta' qabel il-kiri.

Finanzjament żgurat b'mod ekwivalenti

12. Għall-finijiet tal-Artikolu 126a(2), il-punt (a) tas-CRR, il-finanzjament għandu jittqies bħala żgurat b'mod ekwivalenti għal depożiti ta' flus soġġetti għall-konfiska meta jiġu ssodisfati l-kundizzjonijiet kollha li ġejjin:

- ix-xerrej jew il-kerrej ħallas pagamenti parzjali, jew ittrasferixxa flus f'kont segregat;
- il-pagamenti parzjali jew il-flus segregati msemmija fil-punt (a) huma soġġetti għall-konfiska jekk il-kuntratt ta' qabel il-bejgħ jew ta' qabel il-kiri jiġi tterminat;
- l-ammonti ta' pagamenti parzjali jew flus segregati msemmija fil-punt (a) huma sostanzjali f'konformità mal-proporzjonijiet imsemmija fil-paragrafi 10 u 11 ta' dawn

il-Linji Gwida, għal kuntratti ta' qabel il-bejgħ u kuntratti ta' qabel il-kiri, rispettivament.

Porzjon sinifikanti tal-kuntratti totali

13. Għall-fini tal-Artikolu 126a(2)(a) tas-CRR, il-kuntratti ta' qabel il-bejgħ u ta' bejgħ legalment vinkolanti u l-kuntratti ta' qabel il-kiri u ta' kiri legalment vinkolanti għandhom jitqiesu li jammontaw għal porzjon sinifikanti tal-kuntratti totali meta jirrappreżentaw perċentwal daqs jew oghla minn 50 % tal-kuntratti totali. Dak il-perċentwal għandu jiġi kkalkolat f'konformità mal-paragrafi 14 sa 16 ta' dawn il-Linji Gwida.
14. Għall-kuntratti ta' qabel il-bejgħ u ta' bejgħ, il-perċentwal imsemmi fil-paragrafu 13 għandu jiġi kkalkulat kif ġejj:
 - a. Fin-numeratur, is-somma tal-prezzijiet tal-bejgħ kif speċifikata fil-kuntratti li ġejjin relatati mal-proprjetà residenzjali:
 - i. il-kuntratti legalment vinkolanti ta' qabel il-bejgħ b'depożitu sostanzjali ta' flus jew finanzjament żgurat b'mod ekwivalenti f'konformità mal-paragrafi 10 u 12 ta' dawn il-Linji Gwida;

kif ukoll
 - ii. il-kuntratti ta' bejgħ legalment vinkolanti;
 - b. Fid-denominatur, l-ammont totali tal-facilità ta' kreditu, inkluż l-ammont miġbud u l-ammont mhux miġbud, mogħti mill-istituzzjoni lid-debitur biex jifinanzja l-proġett ADC relatat mal-proprjetà residenzjali.
15. Fil-każ li l-proġett ADC relatat mal-proprjetà residenzjali jiġi ffinanzjat permezz ta' self sindakat jew self multiplu, l-istituzzjoni għandha tikkunsidra fid-denominatur skont il-paragrafu 14.b s-somma tas-self kollu u tal-facilitajiet ta' kreditu pprovduti mill-istituzzjonijiet kollha biex jifinanzjaw il-proġett ADC. Għall-finijiet tal-kalkolu tal-proporzjon imsemmi fil-paragrafu 14, fil-każ fejn facilità ta' kreditu waħda tiffinanzja proprjetà li l-użu intiż tagħha huwa parzjalment għall-bejgħ u parzjalment għall-kiri, id-denominatur għandu jirrifletti biss il-porzjon tal-facilità ta' kreditu li tiffinanzja l-kostruzzjoni intiża għall-bejgħ.
16. Għall-kuntratti ta' qabel il-kiri u ta' kiri, il-perċentwal imsemmi fil-paragrafu 13 għandu jiġi kkalkulat kif ġejj:
 - a. Fin-numeratur, is-somma ta':
 - i. l-għadd ta' kuntratti ta' qabel il-kiri legalment vinkolanti b'depożitu sostanzjali ta' flus jew finanzjament żgurat b'mod ekwivalenti f'konformità mal-paragrafi 11 u 12 ta' dawn il-Linji Gwida;

kif ukoll

ii. l-għadd ta' kuntratti ta' kiri legalment vinkolanti;

b. Fid-denominatur, l-għadd totali ta' unitajiet li huma parti mill-proġett ADC relatat mal-proprjetà residenzjali.

17. Meta l-użu intenzjonat tal-proprjetà jkun parzjalment għall-bejgħ u parzjalment għall-kiri, l-istituzzjoni għandha tikkalkula proporzjonijiet separati, f'konformità mal-paragrafi 14 u 15 għall-kuntratti ta' qabel il-bejgħ u ta' bejgħ u skont il-paragrafu 16 għall-kuntratti ta' qabel il-kiri u ta' kiri. Il-porzjon tal-kuntratti totali għandu jitqies sinifikanti meta kull wieħed miż-żewġ proporzjonijiet jikkonforma mal-proporzjon minimu stabbilit fil-paragrafu 13 ta' dawn il-Linji Gwida.

18. Meta l-użu maḥsub tal-proprjetà jkun parzjalment għall-bejgħ u parzjalment għall-kiri u meta l-istituzzjoni tagħti faċilitajiet separati għall-parti tal-bejgħ u għall-parti tal-kiri, il-piż tar-riskju preferenzjali ADC jista' jiġi applikat fil-livell tal-faċilità sakemm ikun jista' jiġi żgurat li l-hlas lura tal-faċilità tal-bejgħ (rispettivament il-faċilità tal-kirjiet) ikun ibbażat biss fuq il-bejgħ (rispettivament il-kirjiet) tal-unitajiet. Għal dan l-għan, l-istituzzjoni għandha tikkalkula żewġ proporzjonijiet separati fil-livell tal-faċilità għall-valutazzjoni ta' porzjon sinifikanti tal-kuntratti totali.

5. Ammont xieraq ta' ekwità kkontribwita mid-debitur

19. L-ammont ta' ekwità kkontribwita mid-debitur għall-valur tal-proprjetà residenzjali mat-tlestija għandu jitqies bħala xieraq għall-finijiet tal-Artikolu 126a(2), il-punt (b) tas-CRR, meta l-proporzjon tal-ammont tal-ekwità kkontribwita mid-debitur għall-valur tal-proprjetà residenzjali mat-tlestija jkun daqs jew ogħla minn 25 %.
20. Għall-finijiet tal-paragrafu 19 ta' dawn il-Linji Gwida, huma biss dawk l-investimenti magħmula mid-debitur fil-proprjetà immobbli li jikkwalifikaw bħala ekwità kkontribwita mid-debitur li, jekk ikun hemm, jagħtu lid-debitur pretensjoni residwa biss fuq il-proprjetà, jew fil-forma ta' użu proprju tal-proprjetà jew permezz tal-flussi tal-flus iġġenerati mill-bejgħ jew il-kiri tal-proprjetà, jiġifieri b'mod partikolari subordinati għal kwalunkwe pretensjoni li l-istituzzjoni jista' jkollha mill-finanzjament ipprovdut, u li huma investimenti fil-forma ta' wiehed minn dawn li ġejjin jew taħlita tagħhom:
- Flus investiti fil-proġett u segregati minn assi oħra tad-debitur, disponibbli biex ikopru l-kost previst tal-proġett, imkejla fil-munita tal-finanzjament għad-debitur u fil-mument tal-kalkolu tar-rekwiżiti kapitali;
 - Sussidji u għotjiet li diġà ġew investiti biex ikopru l-kostijiet imġarrba tal-proġett jew segregati minn assi oħra tad-debitur disponibbli biex ikopru l-kost previst tal-proġett, imkejla fil-munita tal-finanzjament għad-debitur u fil-mument tal-kalkolu tar-rekwiżiti kapitali;
 - Assi mhux mirhuna faċilment kummerċjabbli marbuta direttament mal-proġett u disponibbli biex ikopru l-kost previst tal-proġett, għandhom jitkejlu fil-munita tal-finanzjament għad-debitur u jiġu stmati bil-valur tas-suq ta' dawn l-assi fiż-żmien meta jiġu kkalkulati r-rekwiżiti kapitali. Dawn l-assi għandhom jinbiegħu faċilment jew jiġu nnegożjati fis-suq. Dawn l-assi għandhom ikunu marbutin kuntrattwalment biex jintużaw għall-ħlas tal-ispejjeż tal-iżvilupp jew tal-kostruzzjoni marbuta mal-proġett, u għandhom ikunu ħielsa minn kwalunkwe pretensjoni, rahan jew restrizzjoni legali;
 - Spejjeż għall-iżvilupp jew il-kostruzzjoni, imħallsa mill-but mid-debitur b'konnessjoni diretta mal-proġett, imkejla fil-munita tal-finanzjament għad-debitur u fil-mument tal-kalkolu tar-rekwiżiti kapitali;
 - Art jew titjib, imħallsa mill-but jew diġà fil-pussess tad-debitur, b'konnessjoni diretta mal-proġett, imkejla fil-munita tal-finanzjament għad-debitur u fil-valur tas-suq fil-mument tal-kontribuzzjoni tad-debitur fil-proġett.

21. L-ekwità kkontribwita mid-debitur hija l-ammont totali ta' investimenti kkwalfikati skont il-paragrafu 20 li d-debitur diġà kkontribwixxa, imnaqqas bi kwalunkwe kost eċċessiv attwalment mistenni għat-tlestija tal-proprjeta immobbli. Il-kostijiet eċċessivi huma kkwantifikati bid-differenza, jekk pożittiva, bejn il-kostijiet totali għat-tlestija tal-proprjeta immobbli, kemm il-kostijiet diġà mgarrba kif ukoll dawk li għadhom mistennija, u l-valur tal-proprjeta mat-tlestija mkejjel kif meħtieġ mill-Artikolu 229(1) tas-CRR, jiġifieri daqslikieku l-proprjeta immobbli kienet diġà tlestiet, b'kunsiderazzjoni tal-ħajja tas-self u l-potenzjal li l-valur tas-suq attwali għal tali proprjeta kkompletata jkun oġġla b'mod sinifikanti mill-valur li jkun sostenibbli matul il-ħajja tas-self. Għall-finijiet ta' din id-definizzjoni, "kostijiet eċċessivi" tirreferi għall-ammont li bih il-kostijiet totali għat-tlestija tal-proprjeta immobbli jaqbzu l-valur tal-proprjeta mat-tlestija, u mhux l-ammont li bih il-kostijiet jaqbzu l-kostijiet stmati fil-bidu.

6. Kunsiderazzjoni tal-ispeċifitajiet tas-self lid-djar tal-gvern jew lill-entitajiet mingħajr skop ta' profitt

22. L-iskoperturi ADC għad-djar tal-gvern jew għall-entitajiet mingħajr skop ta' profitt fl-Unjoni kollha li huma rregolati mil-liġi u li jeżistu biex iservu skopijiet soċjali u biex joffru akkomodazzjoni fit-tul lill-kerrejja għandhom ikunu soġġetti għat-trattament imsemmi fil-paragrafu 23 u 24 fejn jiġu ssodisfati ż-żewġ kundizzjonijiet li ġejjin:
- a. L-użu maḥsub tal-proprjetà huwa esklussivament għall-kiri;
 - b. Il-proprjetà li qed tiġi ffinanzjata hija soġġetta għal regolament li jispeċifika l-eligibbiltà biex wieħed jikkwalifika għal akkomodazzjoni soċjali/djar tal-gvern, inklużi kriterji għall-applikanti fir-rigward tal-introjt tagħhom, id-daqs tal-familja tagħhom, l-istatus ta' residenza tagħhom, u rekwiżiti għall-kostruzzjoni, inkluż id-daqs ta' kull unità jew li tkun mingħajr ostakoli.
23. Għall-iskoperturi ADC imsemmija fil-paragrafu 22, ir-rekwiżit għal porzjon sinifikanti tal-kuntratti totali, kif deskritt fl-Artikolu 126a(2)(a) tas-CRR, għandu jiġi kkunsidrat issodisfat jekk, għall-proġett li qed jiġi kkunsidrat u għal kull tip ta' unità ta' akkomodazzjoni soċjali fil-proġett, in-numru ta' applikanti jaqbeż in-numru ta' unitajiet ta' akkomodazzjoni soċjali disponibbli għall-kiri. Meta l-għadd ta' applikanti ma jkunx disponibbli għal proġett speċifiku, iżda jkun disponibbli fil-livell tal-muniċipalità, it-tqabbil bejn l-għadd ta' applikanti għal kull tip ta' unità ta' akkomodazzjoni soċjali u l-għadd ta' unitajiet ta' akkomodazzjoni soċjali disponibbli għall-kiri jista' jitwettagħ fil-livell tal-muniċipalità.
24. Għall-iskoperturi ADC imsemmija fil-paragrafu 22, l-ammont xieraq ta' ekwità kkontribwita mid-debitur għall-finijiet tal-Artikolu 126a(2), il-punt (b), tas-CRR għandu jiġi stabbilit skont ir-rekwiżiti tal-paragrafi 19 sa 21 ta' dawn il-Linji Gwida, bl-aġġustament li ġej:
- a. [It-tnaqqis tal-limitu tal-ekwità]: il-proporzjon tal-ammont tal-ekwità kkontribwita mid-debitur għall-valur tal-proprjetà residenzjali mat-tlestija msemmi fil-paragrafu 19 għandu jkun daqs jew ogħla minn 20 %.
 - b. [Jiġu permessi sussidji u għotjiet impenjati lid-debitur]: Is-sussidji u l-għotjiet imsemmija fil-paragrafu 20, il-punt (b), jinkludu wkoll is-sussidji u l-għotjiet impenjati lid-debitur sabiex ikopru l-ispejjeż imġarrba tal-proġett, inklużi sussidji impenjati fil-forma ta' fondi derivati minn self subordinat mhux garantit u appoġġat mill-Istat b'rati tal-imgħax preferenzjali, kif imkejla fil-munita tal-finanzjament għad-debitur u fil-mument tal-kalkolu tar-rekwiżiti kapitali.