



INSTRUCCIÓN 3/2025 SOBRE A APLICACIÓN DO APARTADO D) DO PUNTO 2 DO ACORDO DO CONSELLO DA XUNTA DE GALICIA DO 10 DE XUÑO DE 2024 DE PREZOS MÁXIMOS DE VIVENDA PROTEXIDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA.

Con data 27 de xuño de 2024 publícase no *Diario Oficial de Galicia* a Resolución do 18 de xuño de 2024 pola que se fai público o Acordo do Consello da Xunta de Galicia, do 10 de xuño de 2024, polo que se fixan os prezos máximos de venda e renda das vivendas protexidas de protección autonómica en primeira ou posteriores transmisións.

O punto 2 do dito Acordo fixa os prezos máximos de venda en segundas e posteriores transmisións, e no seu apartado d) establece "Estes prezos serán de aplicación ás segundas e posteriores transmisións de VPA que se formalicen a partir do día seguinte ao da publicación deste acordo no *Diario Oficial de Galicia*."

Á vista das dúbidas suscitadas en canto á aplicación do dito apartado d) do punto 2 do devandito acordo, en relación coas segundas ou posteriores transmisións en réxime de venda polas persoas promotoras de vivendas cualificadas inicialmente para arrendamento a 10 anos ao abeiro dos Reais decretos 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan Estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda; e 2066/2008, do 12 de decembro, polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012, considérase conveniente establecer esta instrución.

A) No Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, o apartado 2 do artigo 33, *Condicións de cesión e alleamento das vivendas de nova construción con destino a alugamento*, establece :

"2. As vivendas protexidas a 10 anos, unha vez transcorrido este prazo, continuarán a ser protexidas, de acordo co previsto no artigo 5 deste real decreto, salvo as de renda concertada. O arrendador poderá mantelas en réxime de *aluguer* ou ofrecelas en venda a compradores que cumpran as condicións para poderen acceder ás vivendas usadas definidas neste real decreto, aténdose aos prezos máximos establecidos no seu artigo 20."

E o artigo 20, *Prezos máximos das vivendas protexidas en segundas e posteriores transmisións*, do citado Real decreto determina:

"1. No marco do Plan estatal 2005-2008, o prezo máximo de venda, por metro cadrado de superficie útil, en segundas e posteriores transmisións,





dunha vivenda de nova construción cualificada ou declarada protexida, será fixado polas comunidades autónomas ou polas cidades de Ceuta e Melilla, cun límite de até 2 veces o prezo de venda inicial da vivenda, unha vez actualizado mediante a aplicación da variación porcentual do índice de prezos de consumo, índice xeral, rexistrada desde a data da primeira transmisión até a da segunda ou ulterior transmisión de que se trate.

2. Este sistema de prezos máximos de venda será de aplicación mentres dure o réxime legal de protección. "

B) Por outra banda, o Real Decreto 2066/2008, do 12 de decembro, polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012, no apartado 2 do artigo 25, *Precios máximos de venta*, determina:

"2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC."

Instrución

Polo tanto, á vista do exposto, coa finalidade de fixar unha unidade de criterio na aplicación do dito apartado d) do punto 2 do Acordo do 10 de xuño de 2024, tendo en conta que nos propios Reais decretos reguladores dos plans 2005-2008 e 2009-2012 se regula a forma de calcular o prezo de venda sen derivar á comunidade autónoma a fixación das condicións do mesmo, establécese que, no suposto de venda polas persoas promotoras de vivendas cualificadas como protexidas para alugamento a 10 anos ao abeiro dos artigos 33.2 do Real decreto 801/2005 e 25 do Real decreto 2066/2008, a forma de calcular o prezo será a establecida nos propios reais decretos.

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

O director xeral do IGVS
Heriberto García Porto

