



INSTRUCCIÓN 3/2025 SOBRE LA APLICACIÓN DEL APARTADO D) DEL PUNTO 2 DEL ACUERDO DEL CONSELLO DE LA XUNTA DE GALICIA DE 10 DE JUNIO DE 2024 DE PRECIOS MÁXIMOS DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA.

Con fecha 27 de junio de 2024 se publica en el *Diario Oficial de Galicia* la Resolución de 18 de junio de 2024 por la que se hace público el acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 10 de junio de 2024, por el que se fijan los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de protección autonómica en primera o posteriores transmisiones.

El punto 2 de dicho acuerdo fija los precios máximos de venta en segundas y ulteriores transmisiones, y en su apartado d) establece "Estos precios serán de aplicación a las segundas y ulteriores transmisiones de VPA que se formalicen a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el *Diario Oficial de Galicia*."

A la vista de las dudas suscitadas en cuanto a la aplicación de dicho apartado d) del punto 2 de dicho acuerdo, en relación con las segundas o posteriores transmisiones en régimen de venta por las personas promotoras de viviendas calificadas inicialmente para arrendamiento a 10 años al amparo de los Reales decretos 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda; y 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se considera conveniente establecer esta instrucción.

A) En el Real decreto 801/2005, de 1 de julio, el apartado 2 del artículo 33, *Condiciones de cesión y enajenación de las viviendas de nueva construcción con destino a arrendamiento*, establece:

"2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo, continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente Real Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de *alquiler u* ofrecerlas en venta a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este Real Decreto, ateniéndose a los precios máximos establecidos en su artículo 20."

Y el artículo 20, *Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones*, del citado Real decreto determina:

"1. En el marco del Plan estatal 2005-2008, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de



una vivienda de nueva construcción calificada o declarada protegida, será fijado por las Comunidades Autónomas o por las ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

2. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección. "

B) Por otro lado, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en el apartado 2 del artículo 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."

Instrucción

Por lo tanto, a la vista de lo expuesto, con la finalidad de fijar una unidad de criterio en la aplicación de dicho apartado d) del punto 2 del Acuerdo de 10 de junio de 2024, teniendo en cuenta que en los propios Reales decretos reguladores de los planes 2005-2008 e 2009-2012 se regula la forma de calcular el precio de venta sin derivar a la Comunidad Autónoma la fijación de las condiciones del mismo, se establece que, en el supuesto de venta por las personas promotoras de viviendas calificadas como protegidas para alquiler a 10 años al amparo de los artículos 33.2 del Real decreto 801/2005 y 25 del Real decreto 2066/2008, la forma de calcular el precio será la establecida en los propios Reales decretos.

Santiago de Compostela, 5 de marzo de 2025

El director general del IGVS
Heriberto García Porto