

ORDEN FORAL /2013, de , del  
Consejero de Fomento, por la que se establecen las cláusulas de inserción  
obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o  
arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida.

El artículo 41.2 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho  
a la Vivienda en Navarra, indica que reglamentariamente se establecerán las  
cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de  
arrendamiento de viviendas protegidas.

Por su parte, la disposición final segunda del Decreto Foral 25/2011,  
de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda  
protegida, habilita al Consejero competente en materia de vivienda para que,  
mediante Orden Foral, establezca dichas cláusulas de inserción obligatoria.

Este Decreto Foral avanza en su exposición de motivos uno de los  
beneficios que tiene el establecimiento de estas cláusulas: facilitar a la  
Administración el control que se realiza con el visado de los contratos, lo que  
redunda en una agilización del procedimiento. Sin embargo, no es este el  
único beneficio destacable. Se estima que con la fijación de las cláusulas de  
inserción obligatoria el ciudadano se va a ver protegido en sus derechos  
como comprador o inquilino de una vivienda protegida, ya que la  
Administración garantizará que todos los contratos contengan las cláusulas  
de protección que aquí se establecen, incidiendo de esta manera en la  
protección del consumidor como parte más débil de la relación jurídica.

Por otro lado, los promotores de las viviendas protegidas y los  
profesionales que se dediquen a su venta o arrendamiento van a conocer  
previamente las cláusulas exigibles desde el punto de vista administrativo, lo  
que les proporcionará la necesaria certeza y seguridad jurídica en la  
tramitación de los visados de los correspondientes contratos.

No obstante lo anterior, es preciso señalar que el establecimiento de  
las cláusulas de inserción obligatoria lo es sin perjuicio de que las partes

contratantes puedan pactar otras que consideren oportunas respecto de aspectos no previstos en ellas, pero, en ningún caso, podrán contravenirlas.

Sin embargo, la no inclusión en un contrato de alguna de las cláusulas aquí previstas será motivo de inadmisión de la tramitación del visado del correspondiente contrato.

En uso de las facultades que tengo conferidas por el artículo 41.1.g) de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente.

**ORDENO:**

1º Establecer las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida, contenidas en los anejos de esta Orden Foral.

2º Trasladar la presente Orden Foral al Servicio de Vivienda, al Servicio Jurídico, a Navarra de Suelo y Vivienda (NASUVINSA) y a la Asociación de Constructores y Promotores.

3º Publicar la presente Orden Foral en el Boletín Oficial de Navarra, a los efectos oportunos, y en el sitio Web informativo en materia de vivienda.

Pamplona,

**EL CONSEJERO DE FOMENTO**

Luis Zarraluqui Ortigosa

## **ANEJO I: CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, ADQUISICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN PRIMERA TRANSMISIÓN.**

1. Esta vivienda y sus anejos están sujetas a las determinaciones del Régimen de las viviendas protegidas que recoge la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y la normativa que la desarrolla. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de venta y renta no podrán exceder los límites establecidos en la normativa de aplicación vigente.

Las viviendas protegidas quedan sujetas a prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida (art. 44 de la Ley Foral 10/2010).

Esta vivienda está sujeta en sus transmisiones al derecho de tanteo y retracto del Gobierno de Navarra (art. 49 de la Ley Foral 10/2010), estando obligado su propietario a devolver las ayudas que, en su caso, hubiera percibido en el caso de que dicha transmisión se produzca en los 5 primeros años contados desde su calificación definitiva.

2. La parte vendedora ha puesto a disposición de la compradora la información necesaria contenida en el artículo 39 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Del mismo modo, la parte vendedora ha entregado a la compradora el certificado de eficiencia energética de la vivienda, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. La parte vendedora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato o de la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

La vivienda deberá ser ocupada por la compradora en el plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva y destinada a residencia habitual y permanente (art. 8 de la Ley Foral 10/2010).

No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada sin la debida autorización administrativa, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción así prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la expropiación de la vivienda por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. El contrato deberá expresar el precio total de venta de la vivienda protegida y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente, así como las superficies útiles de la vivienda y sus anejos. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

Del mismo modo, se deberá establecer la forma de pago, expresando la referencia a la exigencia o no de entrada inicial, los pagos aplazados indicando si hay pagos extraordinarios, así como la cantidad correspondiente al préstamo hipotecario y deducción de las subvenciones que pudieran corresponder.

Asimismo, el contrato deberá contener un plano de emplazamiento, un plano acotado a escala de la vivienda expresando su orientación y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

El contrato también expresará la acreditación de la titularidad registral del solar y, si se dispone, de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la Comunidad de Propietarios, en el caso de que ésta ya se haya formalizado. También contendrá una copia de la calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas protegidas terminadas.

5. Garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable. En todo caso, deberá informarse del contrato de

seguro suscrito con entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, o aval solidario prestado por entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros o Caja de Ahorros.

6. Si se trata de una transmisión de vivienda en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de entrega de la vivienda. En ningún caso, el plazo máximo de entrega podrá ser superior a 36 meses contados desde la calificación provisional de la vivienda, salvo prórroga debidamente autorizada.

De superarse la fecha prevista para la entrega, la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato, sin perjuicio de que además se puedan pactar otro tipo de indemnizaciones o penalizaciones por los daños y perjuicios ocasionados.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, en el supuesto de que el comprador quiera instar la resolución del contrato por una causa motivada distinta a las recogidas en la estipulación anterior, la parte vendedora le reintegrará las cantidades abonadas hasta la fecha en que se solicite la resolución, una vez deducida la cantidad de 500 € durante el primer año desde la fecha de firma del contrato y de 1.200 € a partir del segundo año.

A los efectos de lo dispuesto en la presente cláusula, por causa motivada de renuncia se entenderá cualquiera de las siguientes:

a) La imposibilidad de obtener financiación para la adquisición de la vivienda. Dicha imposibilidad se acreditará mediante la aportación de 3 certificados de otras tantas entidades financieras distintas, de fecha posterior a la solicitud de calificación definitiva del expediente al que se encuentre acogida la vivienda, en los que se deje constancia tanto de la negativa a reconocer el acceso a la financiación necesaria, así como de la causa que motiva dicha denegación. Una de estas negativas tendrá que estar certificada por la entidad financiera que financie la promoción de las viviendas, en el caso de que ésta exista.

b) Pérdida del empleo o cambio de la situación laboral del comprador que motive la imposibilidad de hacer frente a los compromisos económicos contraídos con el vendedor o promotor.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de otras que se pudieran producir, no tendrán la consideración de causa motivada de renuncia, las siguientes:

- a) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada para acceder a otra vivienda en régimen de propiedad.
- b) Los procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, en el caso de viviendas protegidas adjudicadas a matrimonios o parejas estables.
- c) Las modificaciones no sustanciales que se hubieran podido producir durante la ejecución del proyecto técnico calificado provisionalmente.

8. La parte vendedora se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Departamento en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

El transmitente es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar en el plazo de 15 días desde la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, acompañado de los documentos establecidos en legislación vigente. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

La presentación del contrato de adquisición, adhesión o adjudicación para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento competente en materia de vivienda, para que pueda recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

La resolución de visado de contrato implicará la renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y el reconocimiento administrativo del cumplimiento de las condiciones legales exigidas para acceder a una vivienda protegida y la correcta aplicación del baremo de acceso. Asimismo, conlleva la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes.

9. Las ayudas económicas reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida se podrán reducir o suprimir cuando se den las siguientes circunstancias antes de elevar a escritura pública el título de propiedad de la vivienda protegida:

a) Cuando el adquirente o adjudicatario contraiga matrimonio o forme pareja estable. En tal supuesto, se calcularán de nuevo las ayudas conforme a los ingresos familiares ponderados del adjudicatario y su consorte o pareja que deriven de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período impositivo que se tuvo en cuenta para el visado del contrato.

b) Cuando el cónyuge o pareja estable del adquirente o adjudicatario sea titular del dominio de una vivienda o de parte alícuota de la misma en un porcentaje igual o superior al 50%. En este caso, procederá la devolución de la totalidad de las ayudas, salvo que la vivienda se haya declarado en ruina, o no reúna las condiciones de habitabilidad o esté fuera de ordenación.

c) Cuando el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida adquiera a título oneroso cualquier participación sobre otra vivienda antes de inscribir en el Registro de la Propiedad el título de propiedad de la vivienda protegida. En este caso procederá la devolución de la totalidad de las ayudas.

10. Será de cuenta de la parte vendedora, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Asimismo, en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas, así como los correspondientes a la constitución y división del préstamo y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor.

11. La subvención que, en su caso, pueda corresponder a la parte compradora, puede solicitarse:

- a) Durante la promoción de las viviendas (mientras se construyen), si bien en tal caso la subvención la percibe y tramita la parte vendedora, que deberá descontar dicho importe del precio de la vivienda a pagar por la parte compradora.
- b) Directamente por la parte compradora, una vez elevada a escritura pública la adquisición de la vivienda y esté inscrita dicha adquisición de la vivienda en el Registro de la Propiedad. En este caso, el plazo máximo para solicitar la subvención por la parte compradora es de seis meses contados desde la fecha de elevación a escritura pública del contrato de compraventa, adquisición o adjudicación.

12. En el caso de que se trate de viviendas protegidas promovidas en régimen de cooperativa, las anteriores cláusulas de inserción obligatorias se deberán adaptar en su redacción a la condición de socio cooperativista del adquirente o adjudicatario de la vivienda. Asimismo, se deberá incluir expresamente la siguiente cláusula en los correspondientes contratos:

"El socio declara conocer y respetar los derechos y obligaciones que le impone la legislación aplicable a las cooperativas, en su caso, las condiciones de adjudicación de las parcelas, las normas de financiación aplicables y los Estatutos de la Cooperativa, disponiendo de un ejemplar de estos últimos."

## **ANEJO II: CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

1. Esta vivienda y sus anejos están sujetas a las determinaciones del Régimen de las viviendas protegidas que recoge la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y la normativa que la desarrolla. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de renta no podrán exceder los límites establecidos en la normativa de aplicación vigente.

2. La parte arrendadora ha ofrecido a la arrendataria la información necesaria contenida en el artículo 40 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Del mismo modo, la parte arrendadora ha mostrado a la arrendataria el certificado de eficiencia energética de la vivienda y le ha entregado una copia de éste, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. La parte arrendadora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde de la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

En el caso de las viviendas adscritas a la Bolsa de alquiler, así como aquellas viviendas protegidas gestionadas por promotores, públicos o privados, sobre las que recaigan segundos o posteriores contratos de arrendamiento, las llaves se entregarán en el plazo máximo de 15 días contados desde la fecha de suscripción del contrato.

La vivienda deberá ser ocupada por la arrendadora en el plazo máximo de tres meses a partir de la calificación definitiva y destinada a residencia habitual y permanente (art. 8 de la Ley Foral 10/2010).

No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada sin la debida autorización administrativa, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar la imposición al arrendatario de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción así prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

4. El contrato de arrendamiento de la vivienda protegida tiene una duración de un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario conforme a la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.

5. En el caso de que se produzcan cambios en los titulares del contrato inicial, será necesario suscribir un nuevo contrato, a excepción de que circunstancias así acreditadas hagan difícil la suscripción de un nuevo contrato.

6. El contrato de arrendamiento no se podrá ceder por el arrendatario, y no estará permitido el subarriendo de la vivienda, incluso de manera parcial.

7. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

8. La renta inicial podrá revisarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índice de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

9. El arrendador podrá solicitar garantías complementarias dirigidas a asegurar el cumplimiento del correspondiente contrato. Estas garantías, que no podrán suponer para el arrendatario un coste superior al de un aval por los importes establecidos en el artículo 15 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, en el caso de viviendas de protección oficial, y al de una anualidad, en el resto de viviendas, deberán indicarse en el contrato.

10. El contrato deberá expresar el precio total de renta de la vivienda protegida y conceptos que éste incluye, así como la subvención que, en su caso, corresponda al arrendatario, las superficies útiles de la vivienda y sus anejos, sus servicios, instalaciones y suministros.

Asimismo, se deberá establecer la periodicidad de la liquidación y la forma de pago de la renta.

11. La parte arrendadora se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del contrato de arrendamiento, debidamente visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

La parte arrendadora es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar, en todo caso, con anterioridad a la entrada en vigor del correspondiente contrato. En caso de que el contrato fuese presentado para su visado administrativo con posterioridad a su entrada en vigor, el mismo será inadmitido.

Se deberán adjuntar a los contratos que se presenten para su visado administrativo, los documentos establecidos en la legislación vigente. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

La presentación del contrato de arrendamiento para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento competente en materia de vivienda, para que pueda recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

12. La parte arrendadora se compromete a notificar al Departamento competente en materia de vivienda:

- a) La rescisión del contrato de arrendamiento que se presente para su visado administrativo.
- b) Todas las actualizaciones del precio de la renta que se perciba

13. La parte arrendadora realizará cuantas reparaciones sean necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, siempre y cuando el deterioro a reparar no sea imputable a la parte arrendataria. Estas reparaciones las podrá realizar el arrendador bien sea con sus propios medios o con otros.

El arrendatario deberá dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte a la vivienda arrendada, siendo responsable de los perjuicios que se ocasionen por retrasos en sus avisos.

El arrendatario autorizará al arrendador, o a la persona que él designe, la entrada durante las horas del día y de la noche, si la gravedad del accidente o avería lo requiriera, para efectuar las obras necesarias tanto en la vivienda objeto de este contrato como a través de ella, si fuera preciso actuar en los elementos comunes del edificio.

Correrán a cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Correrán a cargo del arrendatario las reparaciones de todos los elementos de la vivienda y de los elementos comunes que resulten dañados por un mal uso de los mismos.

Los gastos y mejoras que realice el arrendatario precisarán la previa autorización expresa y escrita del arrendador, y, en todo caso, quedarán en beneficio de la vivienda sin que aquel pueda alegar derecho a percibir indemnización alguna.

### **ANEJO III: CLÁUSULAS DE INSERCIÓN OBLIGATORIA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Los contratos de arrendamiento con opción de compra contendrán las cláusulas establecidas en los anejos anteriores en función del negocio jurídico que se celebre.

No obstante lo anterior, deberán incluir también las siguientes cláusulas específicas en los correspondientes contratos de arrendamiento:

1. Los inquilinos de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra podrán ejercitar dicha opción en el período temporal que acuerden con el promotor dentro del plazo de vigencia del régimen de protección, y conforme a las siguientes condiciones:

a) Quienes decidan ejercer la opción de compra en el momento de firmar el contrato inicial de arrendamiento, no tendrán que acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida en el momento de efectuarse la correspondiente compraventa.

En los casos en los que la opción de compra se ejerza con posterioridad, los adjudicatarios deberán cumplir los siguientes requisitos de acceso, en el momento en que se efectúe la correspondiente compraventa:

- Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no superen 6,5 veces el IPREM, en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión.

- Que los adquirentes, o cualquier otro miembro de su unidad familiar no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

b) Permanencia previa mínima de 5 años en régimen de alquiler.

c) Que el arrendatario esté al corriente de todos los gastos relacionados con el arrendamiento de la vivienda en el momento ejercer la opción de compra o el derecho preferente de adquisición.

d) Que el precio de venta no sea superior al establecido para el año en que se produzca la transmisión para las viviendas protegidas y sus anejos en segunda transmisión.

2. Del precio máximo de venta que corresponda a la vivienda protegida en el momento de ejercitar la opción de compra se descontará una cuantía equivalente al 20 % del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler, salvo que el programa de Alquiler Joven correspondiente prevea porcentajes o períodos superiores de descuento. La citada cantidad se calculará mediante la mera suma aritmética de las cantidades efectivamente abonadas durante los últimos cinco años.

3. En las viviendas protegidas alquiladas que se ubiquen en terrenos adscritos al Banco Foral de Suelo Público se descontará una cantidad equivalente al 20 % del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler.

4. Si al suscribirse el contrato de arrendamiento, el adjudicatario se comprometiera a ejercitar la opción de compra en el plazo establecido, se deberá pagar en dicho momento el IVA correspondiente al precio total de la vivienda incrementado con el importe de los alquileres del periodo que transcurra entre la fecha del contrato de arrendamiento y la del ejercicio de la opción de compra.

Por otra parte, si el adjudicatario suscribiera un contrato de arrendamiento en el que se reservara la posibilidad de ejercitar la opción de compra en un plazo determinado, cada recibo de alquiler se incrementará con el IVA correspondiente y, si al concluir el plazo establecido, se ejercitara la opción de compra, el comprador pagará el IVA sobre el precio de venta en el momento del ejercicio de dicha opción.