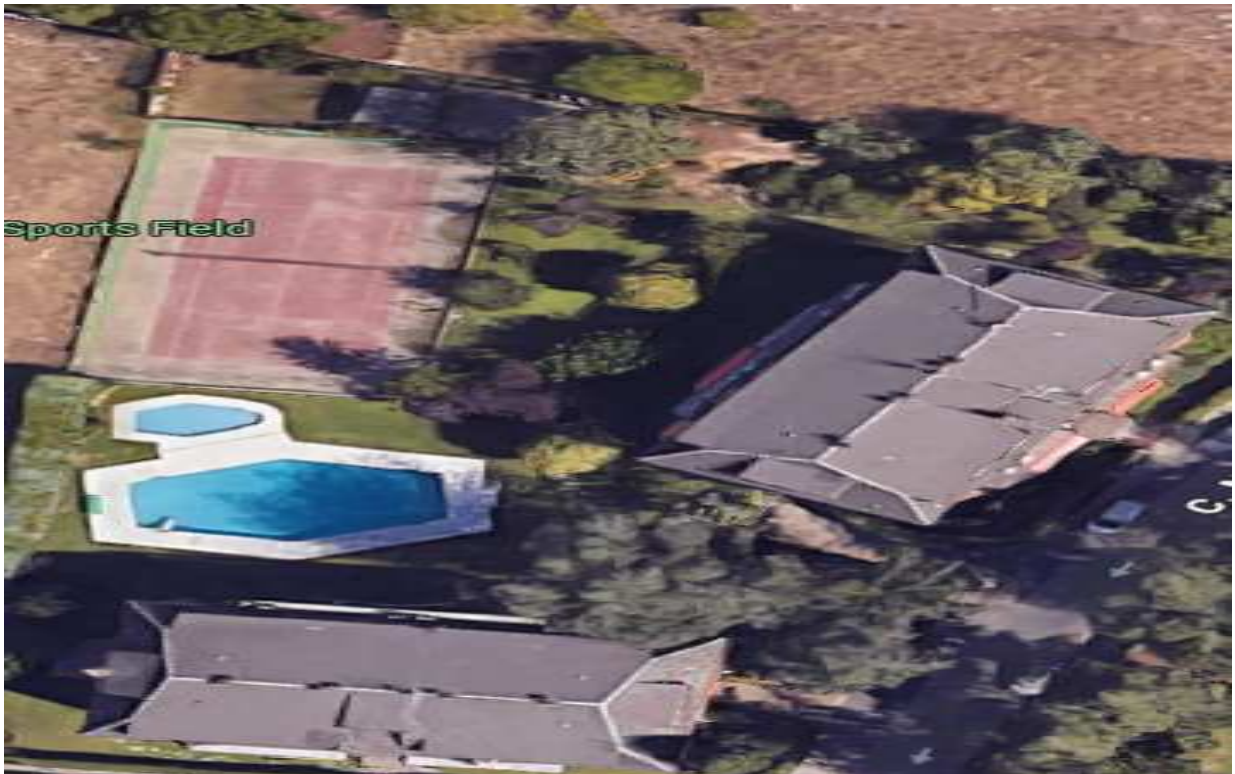
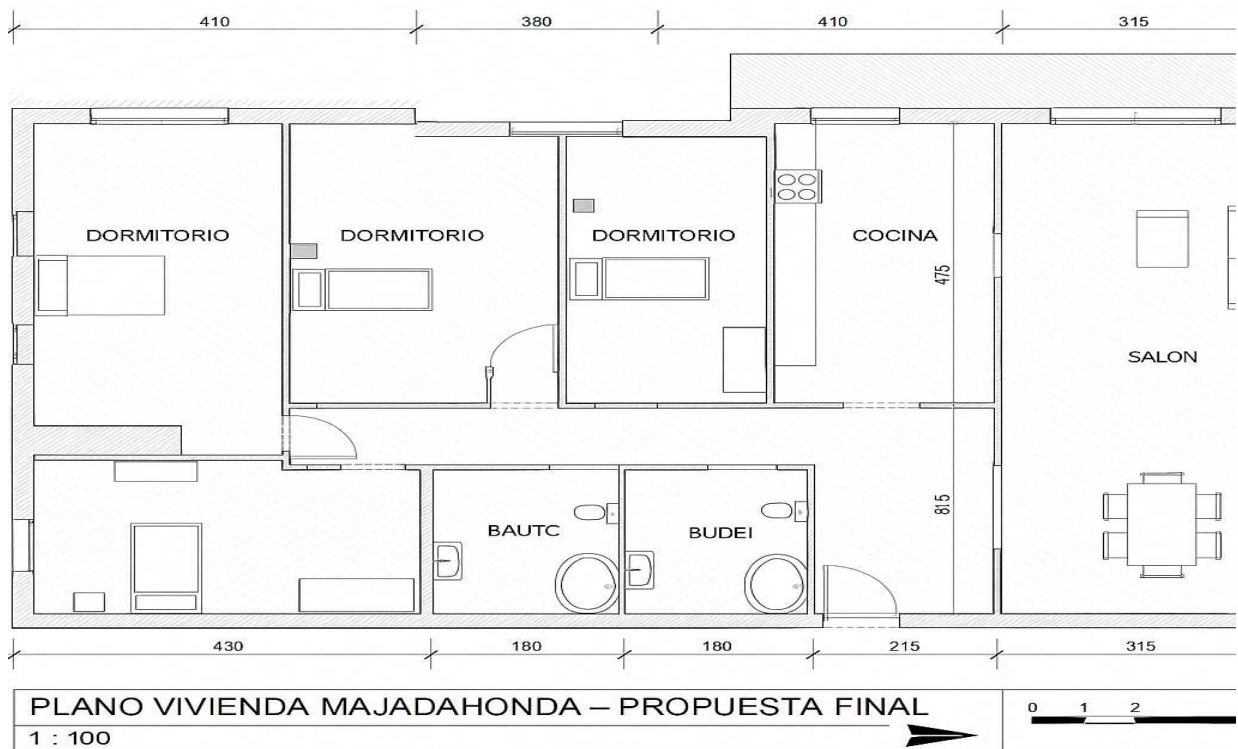


DOSSIER DE INVERSIÓN · MAJADAHONDA · EL PLANTÍO

Activo residencial para inversores premium · Operación Value-Add
113 m² útiles · 4 dormitorios · 2 baños · Garaje y trastero · Urbanización con piscina y tenis

Activo y entorno





Resumen ejecutivo

Oportunidad de inversión residencial en Carretera del Plantío (Majadahonda), una de las zonas con mayor demanda de vivienda familiar de alto nivel en el noroeste de Madrid. Activo adquirido a precio de oportunidad (**499.990 €**) para su reposicionamiento mediante reforma integral estimada en **70.000 €**. Comparables recientes sitúan producto sin reformar en torno a **650.000 €**, mientras que las viviendas reformadas alcanzan **720.000–750.000 €**. La obra nueva en la zona supera el millón de euros.

Hipótesis económicas comunes

Precio de venta objetivo: **750,000 €** · Cargas (IBI + comunidad): **11,500 €** · Inmobiliaria comprador: **3,630 €** (3.000 € + IVA) · Notaría + Registro (estimado): **1,550 €**.

Escenario 1 · Inversor persona física (IRPF)

Concepto	Importe (€)
Precio de compra	499,990.00
ITP 6 %	29,999.40
Notaría + Registro	1,550.00
Inmobiliaria (con IVA)	3,630.00
Reforma	70,000.00
Cargas (IBI + Comunidad)	11,500.00
INVERSIÓN TOTAL	616,669.40
Precio de venta	750,000.00
Beneficio antes de impuestos	133,330.60
IRPF estimado	32,200.00
BENEFICIO NETO	101,130.60
RENTABILIDAD NETA (ROI)	16.40 %

Escenario 2 · Empresa trading inmobiliario (ITP 2 %)

Supuesto: sociedad cuya actividad principal es la compraventa de inmuebles, aplicando tipo reducido de **ITP del 2 %**. El resultado se presenta **antes de Impuesto sobre Sociedades**, a definir según la estructura fiscal del inversor.

Concepto	Importe (€)
Precio de compra	499,990.00
ITP 2 % (trading)	9,999.80
Notaría + Registro	1,550.00
Inmobiliaria (con IVA)	3,630.00
Reforma	70,000.00
Cargas (IBI + Comunidad)	11,500.00
INVERSIÓN TOTAL	596,669.80
Precio de venta	750,000.00
BENEFICIO ANTES DE IS	153,330.20
RENTABILIDAD BRUTA (ROI)	25.70 %

Conclusión: La adquisición mediante empresa trading reduce significativamente el coste de entrada y maximiza el retorno operativo del activo. La fiscalidad final podrá optimizarse en función de la estructura societaria elegida por el inversor.