ICAF
ALTA FORMAZIONE
SERVIZI AL LAVORO

Accreditamento Regione Lombardia per i servizi formativi n.949
Accreditamento Regione Lombardia per i servizi al lavoro n.435
Ente con SGQ certificato ai sensi della norma UNI EN ISO 9001:2015 – n.1134

sede legale: via Oldofredi 9 - 20124 Milano
t 02.67.07.18.77
formazione@istitutoicaf.it – istitutoicaf@pec.it
p.iva 07378830967
istitutoicaf.it

CORSO DI PERFEZIONAMENTO E ALTA FORMAZIONE

Flipping immobiliare, holding e società semplici: la pianificazione strategica delle operazioni immobiliari

FLIPPING IMMOBILIARE E STRATEGIE SOCIETARIE PIANIFICAZIONE OPERATIVE, SOCIETARIA, FINANZIARIA E FISCALE NELLE OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA E RIQUALIFICAZIONE DI BREVE E MEDIO / LUNGO PERIODO

FORMAZIONE A DISTANZA: Il seminario si terrà a distanza in modalità WEBINAR tramite la piattaforma ZOOM, quindi con il docente che tiene lezione in diretta e tutti i corsisti collegati a distanza tramite il proprio pc. I corsisti possono ascoltare e vedere il docente, interagire con lui tramite chat. Tutto il materiale viene inviato e condiviso con i corsisti.

MODALITÀ DI ISCRIZIONE: Invio tramite email del modulo di iscrizione compilato e dell'attestazione del bonifico.

A CHI SI RIVOLGE: Il corso è aperto a tutti, consigliato avere una formazione o un'esperienza nel settore immobiliare.

PRESENTAZIONE E FINALITÀ: Il corso si propone di fornire una conoscenza organica, specialistica e operativa del flipping immobiliare, analizzandolo non soltanto come attività di acquisto, valorizzazione e rivendita di immobili, ma come modello di investimento, organizzazione patrimoniale e pianificazione economico-finanziaria e fiscale.

Particolare attenzione sarà dedicata alle diverse modalità di realizzazione delle operazioni immobiliari da parte di persone fisiche, società semplici, società commerciali e strutture holding, con approfondimento delle opportunità di ottimizzazione fiscale, dei limiti normativi e dei rischi di riqualificazione delle operazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Il corso esaminerà inoltre gli strumenti di finanziamento tradizionali e innovativi, le forme di coinvestimento, le operazioni partecipative e le tecniche di gestione del capitale, con un approccio integrato tra diritto, fiscalità, finanza e operatività immobiliare.

ORGANIZZAZIONE DIDATTICA: Lezioni frontali in webinar, confronto e analisi di casi specifici.

DURATA: n.24 ore composte da n.8 ore + n.16 ore

CALENDARIO:
Mercoledì 27 gennaio 2027 (orario 09:00–13:00)
Mercoledì 03 febbraio 2027 (orario 09:00–13:00)
Mercoledì 10 febbraio 2027 (orario 09:00–13:00)
Mercoledì 17 febbraio 2027 (orario 09:00–13:00)
Mercoledì 24 febbraio 2027 (orario 09:00–13:00)
Mercoledì 03 marzo 2027 (orario 09:00–13:00)

Con un monte ore di almeno 15 ore, possibilità di svolgere l'esame finale in aula ai sensi del DM140 e ottenere l'attestazione dell'aggiornamento annuale ai sensi del DM 140-2014 (test a crocette di 30 minuti, obbligatorio solo per amministratori condominiali che devono svolgere DM 140-2014: data da concordare con il coordinatore.

RESPONSABILE SCIENTIFICO DEL CORSO E DOCENTE
Dott. Ivan Giordano: giurista dell'economia e dell'impresa con Laurea in Economia e Legislazione per L'impresa presso l'Università Luigi Bocconi di Milano. Esperto contabile iscritto presso la Camera di Commercio di Milano. Consulente tributario specializzato nella fiscalità immobiliare. Direttore scientifico del Registro Italiano Revisori Condominiali e Immobiliari. Consulente per società immobiliari di varie dimensioni, storiche, di diritto italiano ed estero, anche quotate in borsa. Autore di testi in materia giuridica, immobiliare, tributaria e contabile per Maggioli Editore e per altri editori nazionali. Docente in materia di valutazione di immobili e aziende nei corsi propedeutici alla certificazione UNI 11558. Pluriennale esperienza nella direzione commerciale di un gruppo immobiliare che ha edificato oltre 1000 appartamenti nel nord est della Sardegna. Titolare di un'affermata società che gestisce locazioni residenziali e turistiche da 12 anni in Sardegna e da oltre 20 anni a Milano. Esperto in aste immobiliari.

COORDINATORE E REFERENTE DEL CORSO: dott.ssa Federica Fullin

PROGRAMMA:

Prima parte (8 ore)
Forme giuridiche, fiscalità, società semplici e holding nelle operazioni immobiliari

1. Inquadramento giuridico ed economico del flipping immobiliare.
2. Flipping immobiliare tipico (entro cinque anni) e atipico (oltre cinque anni): qualificazione delle operazioni e implicazioni fiscali.
3. Attività immobiliare delle persone fisiche: gestione patrimoniale, attività occasionale e attività d'impresa.
4. Le società semplici nelle operazioni immobiliari: disciplina, opportunità, vantaggi e limiti.
5. Le società di persone e di capitali nelle operazioni di investimento e rivendita immobiliare.
6. Fiscalità immobiliare: imposte dirette, indirette, plusvalenze, IVA e imposte sui trasferimenti.
7. Pianificazione fiscale lecita, abuso del diritto e rischi di riqualificazione.
8. Le holding societarie e le holding in forma di società semplice: architetture partecipative, gestione finanziaria, patrimoniale e fiscale.

Seconda parte (16 ore)
Flipping immobiliare: modelli operativi, strategie di investimento e gestione delle operazioni

1. Definizione, caratteristiche e modelli economici del flipping immobiliare.

2. Flipping tradizionale, valorizzativo, speculativo e a medio-lungo termine.
3. Ricerca e selezione delle opportunità immobiliari.
4. Acquisti sul mercato libero, aste giudiziarie, crediti deteriorati e operazioni distressed.
5. Due diligence immobiliare, urbanistica, catastale, legale, fiscale ed economica.
6. Tecniche contrattuali e strutturazione delle acquisizioni.
7. Strategie di valorizzazione, frazionamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.
8. Business plan, analisi dei margini, rendimento e gestione dei rischi.

Finanza immobiliare, coinvestimenti, operazioni strutturate e fiscalità applicata

1. Finanziamento delle operazioni di flipping: capitale proprio e capitale di terzi.
2. Mutui, finanziamenti bancari, credito immobiliare e strumenti alternativi.
3. Finanziamenti tra privati e finanziamenti soci.
4. Coinvestimento immobiliare, joint venture e società veicolo.
5. Associazione in partecipazione e strumenti contrattuali di condivisione dei risultati.
6. Crowdfunding immobiliare tipico e modelli atipici di raccolta del capitale.
7. Prestiti obbligazionari, titoli di debito e strumenti finanziari partecipativi.
8. Utilizzo delle holding e delle società semplici nella gestione dei flussi finanziari e dei risultati.
9. Strategie di uscita, reinvestimento, gestione della liquidità e pianificazione fiscale.
10. Analisi comparata di operazioni di flipping realizzate da privati, società semplici e gruppi societari

COSTI E PROMOZIONI

CORSO INTERO (24 ORE):

☐ *rata unica*	*€.892,00*	*all'iscrizione*
☐ *2 rate*	*€.500,00*	*all'iscrizione + €.392,00 entro inizio corso*
☐ *rata unica*	*€.792,00*	*all'iscrizione (3 px / ICAF / Registro / corsisti agenti immobiliari ICAF)*
☐ *2 rate*	*€.500,00*	*all'iscrizione + €.292,00 entro inizio corso*
☐ ***rata unica***	***€.692,00***	***all'iscrizione ISCRIZIONI ENTRO 31.10.2026***
☐ ***2 rate***	***€.500,00***	***all'iscrizione + €.192,00 entro inizio corso***

CORSO PARTE 1 (08 ORE):

☐ *rata unica*	*€.446,00*	*all'iscrizione*

CORSO PARTE 2 (16 ORE):

□ *rata unica* *€.446,00 all'iscrizione*

Il costo del corso è esente IVA in quanto erogato da Ente di Formazione accreditato al Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 10 del dpr 633/72.

MATERIALE DIDATTICO: Verrà inviato tramite email o condiviso dal docente in piattaforma.

ESAME DI VALUTAZIONE FINALE E ATTESTATO

Il corso (monteore minimo 15 ore) è valido come aggiornamento obbligatorio per l'amministratore di condominio ai sensi del decreto 140/2014, previo superamento dell'esame finale.

SERVIZI POST CORSO – PROSPETTIVE FUTURE

- Possibilità di iscriversi a tariffa agevolata a corsi e seminari ICAF
- Possibilità di partecipare all'attività formativa gratuita organizzata da ICAF

ACCREDITAMENTI

Per il corso in oggetto è stato ottenuto l'accreditamento presso i seguenti ordini e collegi professionali:
- Consiglio Nazionale forense > IN ACCREDITAMENTO
– Registro Italiano dei Revisori Condominiali > ACCREDITATO (24 crediti)
– Organismo di Mediazione Civile ICAF > ACCREDITATO (24 crediti)
– Aggiornamento amministratori di condominio ai sensi dell'art.2 e art.5 del decreto 13 agosto 2014, n.140.