Flipping immobiliare: guida fiscale e strategie operative per investitori

Cos’è il Flipping immobiliare e come funziona

Fare **flipping immobiliare** significa **comprare e rivendere casa velocemente** con l’obiettivo di ottenere un profitto nel breve periodo.
L’operazione prevede l’acquisto di un immobile, la sua **ristrutturazione** e la successiva **rivendita** a un prezzo più elevato. Si tratta di un’attività ad alto potenziale, ma che richiede competenze tecniche, valutazioni economiche accurate e attenzione alla **fiscalità immobiliare**.

Il **settore immobiliare** rimane uno degli **investimenti immobiliari** preferiti dagli italiani, grazie alla tradizionale percezione dell’immobile come “bene rifugio” e alle opportunità offerte, ad esempio, dalle **locazioni turistiche** o dalle aree urbane in riqualificazione.
Negli ultimi anni si è diffuso il modello del **flipping immobiliare**, che consiste nell’acquistare immobili sottovalutati per aumentarne il valore e rivenderli con una **plusvalenza immobiliare**.

Principali modalità di Flipping immobiliare

Ristrutturazione e rivendita

Si acquista un immobile con potenziale di rivalutazione, lo si

ristruttura o si effettuano interventi di manutenzione straordinaria, per poi procedere alla **compravendita immobiliare** a un prezzo più alto.
È la forma più diffusa e rappresenta la vera essenza del concetto di **flipping immobiliare**.

Speculazione su mercato in crescita

In questo caso si acquista un immobile in un mercato in espansione, senza effettuare lavori di ristrutturazione. Il guadagno deriva esclusivamente dall'aumento dei valori immobiliari nel tempo.

Modalità operative specifiche

– Acquisto all'asta e rivendita

- Gli immobili all'asta sono venduti a prezzi inferiori al valore di mercato.
- Servono pazienza e strategia per trovare l'occasione giusta.
- È fondamentale valutare bene lo stato dell'immobile e i tempi burocratici.

– Saldo e stralcio

- Si interviene prima dell'asta, trattando direttamente con debitore e creditore.
- Si può acquistare l'immobile a un prezzo molto inferiore al debito residuo.
- Serve capacità di negoziazione e il supporto di un legale esperto.

-Cessione del preliminare prima del rogito

- L'investitore firma un preliminare di compravendita e

lo cede a terzi prima del rogito.
- Il guadagno deriva dalla differenza tra il prezzo pattuito e quello pagato dal nuovo acquirente.
- Attenzione alla clausola rescissoria e agli accordi con il venditore originario.

Il **guadagno potenziale** può arrivare fino al 30% del prezzo di vendita, ma occorre considerare anche costi aggiuntivi (notai, imposte, utenze, legali, permessi edilizi). Ogni giorno in più di ristrutturazione riduce il rendimento complessivo dell'operazione.

Inquadramento fiscale del Flipping immobiliare

In Italia, il flipping immobiliare è un'**attività imprenditoriale** a tutti gli effetti e va gestita come tale, aprendo una **partita IVA** o costituendo una **società**. Farlo da privati può portare a pesanti sanzioni da parte dell'**Agenzia delle Entrate**. Si può fare flipping da privato, ma solo se si tratta di un'attività occasionale. Se l'attività non è abituale né organizzata, infatti, non serve la partita IVA. Ma attenzione: più operazioni vengono effettuate come privato, più l'Agenzia delle Entrate può contestare la presenza di un'attività imprenditoriale con relativi obblighi fiscali e sanzioni. In sostanza, la partita IVA non è sempre obbligatoria, ma dipende da come si opera. Se si acquista e si rivende saltuariamente, senza organizzazione stabile, si può agire da privati, ma se l'attività è abituale e strutturata, la legge richiede l'apertura della partita IVA. In conclusione, agire da privati non è consigliabile perché espone a possibili contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate. Se si effettuano più operazioni di flipping senza partita IVA, infatti, l'Agenzia delle Entrate può applicare sanzioni per esercizio abusivo di attività d'impresa.

Le possibili conseguenze sono:

- rischio di recupero delle **imposte** non pagate come imprenditore;
- applicazione di sanzioni amministrative;
- possibile esclusione da future agevolazioni fiscali.

Di conseguenza il corretto inquadramento fiscale, per questa tipologia di attività, prevede:

- l'apertura di una partita IVA (preferibilmente tramite una **SRL**, per proteggere il patrimonio personale);
- il riconoscimento delle operazioni di flipping come attività commerciali a tutti gli effetti;
- la tassazione delle **plusvalenze** come **reddito d'impresa**.

Attenzione, quindi, a non improvvisare. Senza un corretto inquadramento fiscale, si rischiano sanzioni pesanti e responsabilità personali. Per tutelarsi è necessario:

- aprire partita IVA fin dalla prima operazione;
- costituire una SRL per separare rischio e patrimonio personale.

Tassazione nel Flipping immobiliare

Nel flipping immobiliare, la tassazione degli utili può impattare fortemente sul margine finale.

In base al soggetto e al tipo di operazione, cambia sia la natura del reddito che il regime fiscale applicabile.

1. Persona fisica

Se l'attività di flipping è esercitata da una persona fisica,

la plusvalenza realizzata è inquadrata fiscalmente come **reddito diverso**. In questo caso se l'immobile viene rivenduto entro 5 anni dall'acquisto il reddito prodotto sarà tassato con aliquota al 26%, se invece la vendita avviene dopo 5 anni, la plusvalenza realizzata è esente da tassazione.

- Società di capitali

Se l'attività di flipping è esercitata da una società di capitali le plusvalenze realizzate sono considerate reddito d'impresa e tassate con le seguenti aliquote:

- **IRES** al 24%;
- **IRAP** (3,9% medio);
- eventuali contributi e **IVA** sulle operazioni.

Chi acquista un immobile, inoltre, deve sostenere imposte indirette come:

- **imposta di registro**;
- **imposta ipotecaria e catastale**.

Le aliquote e gli importi dipendono da:

- tipo di acquirente (privato, società, soggetto IVA);
- finalità dell'acquisto (prima casa o investimento).

Per approfondimenti sulle tematiche di natura fiscale relative agli immobili e alle operazioni immobiliari si rinvia ai seguenti articoli:

- Tassazione diretta nelle compravendite immobiliari: guida completa
- Compravendite immobiliari: guida su Iva e imposte di registro

Vantaggi e rischi del Flipping immobiliare

Di seguito una tabella che riassume i vantaggi ed i rischi legati ad una attività di compravendita immobiliare.

Vantaggi	Rischi
Possibilità di generare profitti in tempi brevi	Richiede importanti investimenti di denaro in anticipo
Veloce ritorno sull'investimento	Richiede accesso al credito per investimenti più importanti
Possibilità di sfruttare il reddito di impresa per determinare il reddito tassabile	Imprevisti nei tempi e nelle modalità della ristrutturazione (costi aggiuntivi)
Opportunità di apprendimento e crescita nel settore immobiliare	Tempistiche legate all'individuazione del promissario acquirente
Contributo allo sviluppo del mercato immobiliare locale	Variazioni del valore degli immobili o delle condizioni di mercato

In conclusione, il flipping immobiliare rappresenta una leva potente per generare profitto, ma solo se pianificato con attenzione e nel rispetto del quadro fiscale. Saper scegliere l'immobile giusto, valutare bene i costi, i tempi e soprattutto le implicazioni fiscali, fa la differenza tra un'operazione redditizia e una rischiosa.

FAQ – Domande frequenti sul Flipping immobiliare

Cos'è il flipping immobiliare?
È una strategia di **investimenti immobiliari** che consiste nel

comprare e rivendere casa velocemente per ottenere un profitto, dopo ristrutturazione o rivalutazione del mercato.

Quanto si guadagna con il flipping immobiliare?
Il margine medio può variare dal 10% al 30% del prezzo di vendita, in base a costi, tempi e andamento del mercato.

Si può fare flipping immobiliare da privato o società?
È possibile operare come privato in modo occasionale, ma è consigliabile aprire una **partita IVA** o costituire una **SRL immobiliare** per evitare sanzioni e gestire la **fiscalità immobiliare** in modo corretto.

Come aprire una partita IVA per flipping?
L'apertura avviene tramite l'**Agenzia delle Entrate** o un consulente fiscale, selezionando il codice ATECO adatto per attività di **compravendita immobiliare** e gestione di immobili propri.

Qual è la tassazione sulle plusvalenze immobiliari?
Dipende dalla forma giuridica. Per privati, la **plusvalenza immobiliare** è tassata al 26% se la vendita avviene entro 5 anni. Per società, rientra nel **reddito d'impresa** con IRES e IRAP.

Conclusione

Il **flipping immobiliare** è una forma di **investimento immobiliare** ad alto rendimento che richiede conoscenze tecniche, fiscali e legali.
Con una pianificazione adeguata, il supporto di un consulente esperto e una corretta gestione della **fiscalità immobiliare**, può rappresentare una strategia vincente nel mercato della **compravendita immobiliare** italiana.

Per ogni ulteriore analisi il team di CA Consulting è a disposizione per approfondimenti.

Francesco Cospito (Partner CA Group)