



MODULE 8 : ARBITRER SON PATRIMOINE

Partie 1 : Quand et pourquoi arbitrer son patrimoine

- ✓ Tôt ou tard, un investisseur est obligé de se poser la question à savoir s'il faut vendre un bien ou pas.
Généralement, au bout d'environ 10 ans, il est temps de vendre le bien car il y a moins de charges à déduire, les amortissements comptables arrivent à épuisement, il y a moins de travaux à effectuer... pour contrer les loyers encaissés.
En vendant, on récupère donc une plus-value qui permet de se lancer dans de plus gros projets en utilisant par exemple ce capital en tant qu'apport auprès de la banque.
Favoriser pour les premiers achats le 110% tant qu'on peut, mais il ne faut surtout pas rater une affaire car une banque demanderait le montant des frais de notaire en apport, surtout qu'il est possible de récupérer cette somme grâce à un différé partiel ou total du prêt.

- ✓ Il faut également vendre, si le bien acheté était une très bonne affaire et qu'avec les travaux réalisés, il y aurait une grosse plus-value à la vente (conseil personnel : il faudrait que cette plus-value nette (impôts déduits) soit au moins égale à 4 ans de loyers encaissés).