

Héritage d'une maison : calcul des droits de succession

Description

Il est envisageable de recevoir tout ou partie d'une maison en héritage suite au décès d'un ascendant.

Cependant, il existe un ensemble de règles de droit visant à encadrer la succession. La législation française est assez stricte à ce sujet, que ce soit pour la répartition des biens ou les étapes imposées par administration, afin que héritier puisse profiter de la succession .

Par ailleurs, il est important de toujours respecter les volontés du défunt en présence d'un [testament](#).

[Modèle de testament](#)

Qu'est-ce qu'un héritage ?

Le terme "héritage" est couramment utilisé pour désigner la **notion juridique de succession**.

La succession correspond à la **transmission du patrimoine** laissé par une personne décédée à une ou plusieurs personnes qui lui survivent.

On parle également de "**patrimoine successoral**" pour désigner l'ensemble des biens, droits et créances transmis aux ayants droit suite à un décès.

Bon à savoir : Les ayants droit sont les personnes détentrices d'un droit dans la succession du défunt. Il s'agit généralement d'ascendants, de descendants, de frères et soeurs etc... Mais il peut également s'agir d'amis ou autre.

L'héritage, en son sens originel, désigne le patrimoine immobilier d'une personne décédée revenant à ses héritiers.

Ainsi, les [droits de succession](#) concernent à la fois les règles et les liens régissant les [héritiers légaux](#) entres eux, mais également les liens envers le défunt.

L'acquisition de propriété par succession est régie par le Code civil, aux [articles 720 et suivants](#)

Quelles sont les règles en matière d'héritage ?

Les règles en matière d'héritage diffèrent selon deux critères :

1. La présence ou non d'enfants ;
2. La présence ou non d'un testament.

En effet, la loi prévoit un ordre dans les successions.

Le partage de l'héritage en l'absence de testament

L'ordre de priorité établi par la loi

En l'absence de testament, les textes de loi désignent des héritiers classés par ordre de priorité :

1. Les enfants et leurs descendants ;
2. Les parents, les frères et sœurs et leurs descendants ;
3. Les ascendants autres que les parents ;
4. Les collatéraux autres que les frères et sœurs et leurs descendants.

Attention : Les héritiers les plus proches en degré de parenté héritent et excluent les autres. Toutefois, les descendants d'un héritier déjà décédé peut obtenir sa part d'héritage en bénéficiant de la règle de la représentation.

En outre, l'époux(se) survivant(e) profite également du statut d'héritier de plein droit. Néanmoins, sa **part de l'héritage va varier** en fonction de l'existence d'enfants du défunt et du régime matrimonial auquel étaient soumis les époux ([communauté réduite aux acquêts](#) ou contrat de mariage).

Les époux, même séparés de corps, bénéficient du droit à la succession dès lors qu'il n'a été rédigé aucune clause de renonciation des époux à leurs droits successoraux dans une convention de séparation.

Quant aux ex-époux, aux concubins et aux [partenaires de PACS](#), ils ne bénéficient pas de droits de succession.

À noter : Le conjoint du défunt bénéficie toutefois d'un droit particulier sur le logement dans lequel ils vivaient ensemble. Ce droit est différent selon que le couple était marié,

pacsé ou en union libre. Il varie également selon que le bien était une [location](#) ou une propriété.

Le calcul des parts d'héritage

Une fois encore, en l'absence de testament, les parts d'héritage vont être différentes en fonction de la présence ou non d'enfants du défunt et en fonction de sa situation matrimoniale.

Le tableau suivant reprend les différentes situations et indique les parts dues à chaque héritier :

	Le défunt a eu des enfants	Le défunt n'a pas eu d'enfant
--	----------------------------	-------------------------------

Le défunt était marié	Les biens reviennent à l'époux survivant et aux enfants. 1. <u>Le défunt ne laisse que des enfants issus du couple</u> : l'époux survivant a le choix de bénéficier de l'usufruit de la totalité de la succession ou d'accéder à la pleine propriété de 1/4 de la succession. S'il choisit l'usufruit, alors les enfants héritent de la nue propriété de toute la succession. Si l'époux survivant choisit la pleine propriété d'un quart de la succession, alors les enfants héritent de la pleine propriété des 3/4 de la succession ; 2. <u>Le défunt laisse des enfants issus d'une autre union</u> : l'époux survivant hérite de 1/4 de la succession en pleine propriété et les enfants des 3/4 de la succession en pleine propriété.	1. 2. <u>Les deux parents du défunt sont vivants</u> : les parents héritent de la moitié de la succession et l'époux hérite de l'autre moitié ; Un seul des parents du défunt est toujours vivant : 1/4 de la succession revient à l'unique parent vivant et les 3/4 restants reviennent à l'époux survivant ; <u>Aucun des parents du défunt n'est en vie</u> : Toute la succession revient à l'époux survivant. 3.
-------------------------------------	---	--

Le défunt n'était pas marié	Les enfants reçoivent seuls la totalité des biens à parts égales	1. <u>Le défunt a des frères et soeurs</u> : Si les deux parents du défunt sont vivants, la moitié de la succession revient aux parents et l'autre moitié aux frères et soeurs. Si l'un des parents seulement est vivant, 1/4 de la succession revient au parent vivant et les 3/4 restants aux frères et soeurs. Si aucun des parents du défunt n'est vivant, toute la succession revient aux frères et soeurs. 2. <u>Le défunt n'a pas de frères et soeurs</u> : les biens reviennent aux ascendants. 1ère étape : la succession est partagée en parts égales allant à chaque branche parentale (maternelle et paternelle). 2ème étape : les héritiers sont déterminés par branche en allant de la première génération aux générations les plus éloignées. Si aucun ascendant n'est vivant, la succession va aux collatéraux ordinaires (oncles, tantes, cousins et cousines).
---	---	---

Bon à savoir : La répartition entre frères et soeurs s'effectue à parts égales et les demi-frères et demi-soeurs bénéficient des mêmes droits que les frères et soeurs.

Le partage de l'héritage en présence d'un testament

Le testament

Le testament est un document écrit par lequel une personne dispose, de son vivant, de la manière dont ses biens devront être répartis après son décès.

Il existe **4 types de testaments** valables en France :

1. Le [testament olographe](#) : entièrement rédigé de la main du testateur sur papier libre. Il doit impérativement être daté et signé.
2. Le [testament authentique](#) : son contenu est dicté à un notaire par le testateur en présence de deux témoins ou d'un autre notaire.
3. Le [testament mystique](#) : il s'agit d'un [testament olographe déposé chez un notaire](#) . Le testament mystique est entièrement rédigé de la main du testateur, puis il est déposé chez un notaire dans une enveloppe fermée et cachetée en présence de deux témoins. Le notaire sera donc chargé d'enregistrer et de conserver le testament dont seul le testateur connaît le contenu.
4. Le [testament international](#) : concerne les personnes résidant dans un pays étranger ou ayant des biens situés dans plusieurs pays. Il est reconnu par tous les États signataires de la Convention de Washington.

La rédaction d'un testament emporte [un coût](#) qui va dépendre du type de testament et du type de conservation choisi.

Si le testament permet au testateur de décider de la répartition de ses biens après son décès, ce dernier reste dans l'obligation de respecter un certain nombre de **règles imposées par la loi**. Notamment, la **réserve héréditaire** doit obligatoirement être répartie de façon égalitaire entre les héritiers, le testateur peut donc uniquement décider de la répartition de la **quotité disponible**.

Zoom : Vous pouvez [rédiger votre testament](#) à l'aide du modèle disponible sur le site de LegalPlace. Pour cela, il vous suffit de compléter le modèle en ligne en quelques minutes. Ce modèle vous permet d'avoir un document qui respecte les règles juridiques en vigueur.

Les héritiers du défunt

Lorsque le défunt avait rédigé ou fait rédiger un testament de son vivant, les règles relatives au partage de l'héritage sont différentes.

En effet, dans cette situation, l'héritage est divisé entre la réserve héréditaire et la quotité disponible.

Cette réserve correspond à une fraction du patrimoine du défunt qui **doit obligatoirement revenir aux héritiers réservataires**. Elle ne représente jamais la totalité de l'héritage. La quotité disponible quant à elle, représente la part des biens qui peut être **transmise librement** par donation ou testament.

Les héritiers réservataires ne peuvent pas être exclus de la succession. Il s'agit des enfants du défunt et de leurs descendants ou de l'époux survivant lorsque le défunt n'a pas eu d'enfant.

Par ailleurs, il peut y avoir d'autres héritiers si le défunt l'avait indiqué dans son testament. La quotité disponible pouvant être distribuée librement, le testament peut être rédigé au profit d'un héritier réservataire ou d'un tiers.

À noter : Il est possible d'[avantager un héritier par un testament](#) sous réserve de respecter certaines conditions. Le testateur peut par exemple décider que la quotité disponible soit entièrement transmise à un seul héritier. Ce dernier aura donc bénéficié de sa part légale de la réserve héréditaire, mais également de l'entièreté de la quotité disponible.

Le calcul des parts d'héritage

Le **partage de la réserve héréditaire** en présence d'un testament s'effectue de la façon suivante :

Le défunt a eu des enfants	Le défunt n'a pas eu d'enfant
La part réservée aux enfants représente : • 50% des biens pour un enfant ; • Les 2/3 des biens pour 2 enfants ; • Les 3/4 des biens pour 3 enfants et plus.	1/4 du patrimoine du défunt est réservé à l'époux survivant.

La part du patrimoine restant correspond à la quotité disponible, elle est donc librement distribuée par le défunt dans son testament.

Bon à savoir : Les parents bénéficient d'un droit de retour. Il s'agit de la possibilité pour ces derniers de récupérer un ou plusieurs biens qu'ils avaient transmis par donation à leur enfant avant qu'il décède.

Quelles sont les démarches à réaliser afin de recevoir une maison en héritage ?

Pour commencer, il va falloir choisir un notaire. Ce choix est entièrement libre pour les héritiers mais ces derniers devront se mettre d'accord au préalable.

Attention : En cas de mésentente, les héritiers privilégiés dans le choix du notaire seront ceux bénéficiant de plus de droits sur l'héritage.

Une fois le notaire sélectionné, celui-ci sera en charge de la rédaction de l'**acte notarié**. Cet acte comporte la liste des personnes susceptibles d'hériter du bien immobilier. Il précise également la part de chacune de ces personnes sur la propriété.

De ce fait, les ayants droit devront fournir un certain nombre de **pièces justificatives** relatives à leur situation (par exemple, le veuf ou la veuve devra fournir l'acte de mariage, les enfants donneront le livret de famille etc...).

S'il existe un testament, celui-ci devra également être transmis au notaire choisi.

Par la suite, le notaire en charge va devoir réaliser de nombreuses formalités nécessaires à la succession :

- Établir le bilan du patrimoine, incluant le bien immobilier (les titres de propriétés devront donc lui être communiqués) ;
- Réalisation des obligations légales liées à une succession immobilière, avec l'établissement d'une publication foncière au service de publicité foncière. Il délivrera une attestation immobilière ;
- Il demandera aux ayants droit concernés de régler les droits de succession ;
- Le [partage entre héritiers](#) : les héritiers peuvent décider de revendre la maison et de partager les recettes en fonction de leurs parts ou de rester en indivision (ils gardent la maison mais ils sont plusieurs propriétaires en fonction de leur part).

À noter : Si les héritiers décident de rester dans l'indivision, il leur est conseillé

d'organiser la gestion du bien immobilier, notamment au travers d'une convention, d'un accord ou d'un contrat.

Certaines **formalités particulières** peuvent parfois s'ajouter aux formalités communes :

- Les enfants mineurs ou les majeurs sous curatelle ou tutelle imposent la réunion du conseil de famille et de demander une autorisation ou une solution au juge des tutelles ;
- Dans le cas d'une grosse mésentente, de fraudes ou autre, la désignation d'un expert ou d'un administrateur judiciaire sera nécessaire ;
- Dans le cas d'une personne seule dont les liens familiaux semblent être inconnus, le recours à un généalogiste sera nécessaire pour l'attribution du bien immobilier.

FAQ

Comment se passe l'héritage d'une maison ?

Le partage de l'héritage d'une maison va dépendre de deux choses : la présence ou non d'enfants du défunt et la présence ou non d'un testament. Les règles seront différentes pour chacune de ces situations.

Qui hérite de la maison en cas de décès ?

Les héritiers dépendent du régime matrimonial du défunt, de la présence ou non d'enfants et de la présence ou non d'un testament. Le plus souvent, les descendants et les époux survivants sont les héritiers. Toutefois, il peut également s'agir des ascendants, des collatéraux ou de tiers en fonction des critères précédemment cités.

L'héritage est-il imposable ?

Le barème d'imposition et l'abattement dépendent du lien existant entre l'héritier et le défunt. Par exemple, les époux et partenaires de PACS sont exonérés de droits de succession alors que les enfants ne le sont pas. Les enfants bénéficient toutefois d'un

abattement de 100 000€, puis d'un barème d'imposition progressif en fonction du montant de la part taxable (après abattement).