



Hériter de la maison de ses parents : que faire des parts ?

Fiche pratique publié le 25/09/2026, vu 14 fois, Auteur : [Légavox - Actualités](#)

Recevoir une maison en héritage à la suite du décès de ses parents représente souvent un moment chargé d'émotions et de questionnements.

Recevoir une maison en héritage à la suite du décès de ses parents représente souvent un moment chargé d'émotions et de questionnements. Au-delà de l'aspect affectif, la gestion des parts dans ce bien immobilier soulève de nombreuses interrogations pratiques et fiscales. Entre partage du patrimoine, calcul des parts d'héritage, fiscalité de la succession ou encore démarches administratives, savoir quoi faire devient essentiel pour préserver au mieux la transmission patrimoniale familiale.

Comment se déroule la succession d'une maison parentale ?

L'ouverture de la succession commence généralement par l'établissement d'un acte de notoriété. Pour en savoir plus sur [comment se passe la succession](#), ce document officiel détermine l'identité des héritiers réservataires, c'est-à-dire ceux qui bénéficient obligatoirement d'une part minimale dans l'héritage selon la loi française. Le recours au notaire reste incontournable afin de garantir la légalité de toutes les démarches.

Il est ensuite primordial de procéder à une évaluation des biens immobiliers. L'estimation de la valeur marchande permet ensuite le calcul des parts d'héritage attribuées à chaque ayant droit, tout en tenant compte des autres éléments du patrimoine transmis. Cette opération conditionne aussi la déclaration fiscale à effectuer auprès de l'administration.

Quelles options s'offrent aux héritiers pour gérer la maison ?

Une fois le partage du patrimoine ordonné et les parts calculées, plusieurs scénarios s'offrent aux héritiers. Chaque choix demande réflexion et concertation entre les membres de la famille, avec des conséquences juridiques et financières spécifiques. Voici quelques exemples fréquents :

1. La conservation en indivision, où les héritiers possèdent ensemble le bien et doivent prendre les décisions à l'unanimité.
2. Le rachat des parts par un héritier souhaitant devenir seul propriétaire.
3. La mise en vente du bien immobilier avec répartition du produit de la vente selon la quote-part de chacun.

En cas de désaccord persistant, un recours au notaire ou même au juge peut aider à trancher la situation. Dans certains cas complexes, recourir à la médiation familiale permet de préserver les relations entre héritiers.

Quels sont les impacts sur la fiscalité de la succession ?

La transmission patrimoniale sous forme de maison implique systématiquement le paiement de droits de succession. Le montant de ces droits dépend de la valeur du bien, du lien de parenté avec le défunt et du nombre d'héritiers réservataires. Toutefois, la législation prévoit un abattement fiscal spécifique pour les enfants, réduisant la base taxable par héritier.

Les frais et taxes à régler sont donc calculés après application de l'abattement fiscal et prise en compte des dettes éventuelles du défunt. Il reste vivement conseillé de vérifier toutes les exonérations possibles avec un notaire, notamment en présence de donations antérieures ou de situations particulières comme le handicap ou l'engagement à conserver le bien.

Comment optimiser la transmission patrimoniale ?

Préparer la transmission patrimoniale de la maison parentale fait gagner un temps précieux lors de la succession. Cela peut passer par la rédaction d'un testament, l'organisation d'une donation-partage ou l'anticipation des modalités d'indivision. Prendre conseil auprès d'un notaire permet de sécuriser juridiquement la démarche.

Des solutions existent également pour alléger la fiscalité de la succession, comme le démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété) ou le recours à certaines assurances spécifiques. Anticiper et s'entourer de professionnels facilite grandement la gestion des parts pour les héritiers tout en préservant le patrimoine familial sur plusieurs générations.