



Réservé aux abonnés

« Nous avons dû vendre à contrecœur la maison familiale » : ces héritiers riches sur le papier, mais étranglés par les droits de succession

Par Aliénor Vinçotte

Publié le 19/10/2026 à 06h15

Suivre Le Figaro sur :

 Google

 Google Discover

 Google News



En principe, les héritiers disposent de six mois après un décès survenu en France pour déclarer et payer les droits de succession. Mais la vente d'un bien immobilier peut prendre bien davantage. *Illustration - Elodie Mézière*

ENQUÊTE - Économies englouties, patrimoines transmis depuis des générations menacés de disparition... Faute de liquidités suffisantes pour s'acquitter des droits de succession, certains héritiers se retrouvent contraints de sacrifier leurs biens.

« Nous avons dû vendre à contrecœur la maison familiale de 1,3 million. Nous l'avions achetée cinq ans auparavant, en grande partie avec les économies de mon père, pour que nous y vivions tous, lui dans la maison principale et nous dans les dépendances », raconte Jules Fourgeaud, 31 ans. En 2023, son père meurt dans un accident, laissant Jules et son frère de 29 ans avec un héritage de plusieurs millions d'euros.

La succession, d'une valeur initiale de 14 millions d'euros, comprenait essentiellement les biens de leur père et l'entreprise familiale, Sima, spécialisée dans l'importation de motos et d'accessoires. Sur le compte bancaire de leur père, il ne restait que 18 000 € après l'achat de la maison. Malgré le pacte Dutreil, qui permet, sous conditions, de bénéficier d'un abattement de 75 % sur la valeur des titres d'une entreprise transmise, et une optimisation fiscale mise en place au moment de la succession, les droits à payer s'élevaient encore à 2,2 millions d'euros.

Pour régler cette somme et préserver l'entreprise familiale et ses 48 salariés, les deux frères doivent vendre la maison, située à Bligny-lès-Beaune, en Bourgogne. Ils mettront près de deux ans à la céder, en décembre 2025, sans réaliser de plus-value. *« Cette situation est horrible pour nous, qui, en plus de perdre un parent, avons le lourd fardeau de devoir ne pas échouer »,* témoigne Jules. De plus, leur père n'avait pas mis en place de stratégie de transmission en amont. Il leur reste aujourd'hui 700 000 euros à payer, dont le règlement devrait être étalé sur dix ans. *« En attendant, nous sommes toujours sous avis à tiers détenteur et l'État nous ponctionne tout notre salaire. Dans mon cas, avec un salaire à 4 900 €, ils me laissent seulement 695 €. »* Si le cas des Fourgeaud peut sembler hors norme, il illustre pourtant une difficulté plus générale : la valeur d'un héritage ne dit rien de la capacité de l'héritier à disposer immédiatement de liquidités.

« Pression du notaire »

Dans son étude parisienne, M^e Nathalie Couzigou-Suhas reçoit environ une fois par mois des personnes confrontées à ce problème. La difficulté apparaît lorsque la succession se compose essentiellement de biens immobiliers ou d'actifs peu liquides ou bien lorsque la transmission n'a pas pu être anticipée. « *Dans ma pratique, je dirais que le problème concerne un héritier sur deux* », estime de son côté M^e Marie-Christine Cazals, avocate spécialiste du droit des successions. Selon une étude publiée le 6 octobre par l'Insee, 63 % des décès donnent lieu à un patrimoine immobilier.

Nathalie, 65 ans, est devenue pleinement propriétaire d'une maison estimée à 240 000 € dans la métropole de Bordeaux au décès de son père, fin 2025. « *Je n'avais pas prévu le fait de devoir me dépouiller de façon aussi radicale* », confie cette retraitée. Ses parents avaient pourtant anticipé leur succession. Au décès de sa mère, elle avait notamment reçu la nue-propriété des trois quarts de la maison, son père en conservant l'usufruit. Mais elle a dû payer 7 100 € de droits de succession pour récupérer le quart restant, détenu par son père en pleine propriété. « *Le démembrement de propriété, dans le cadre d'une donation au dernier vivant, n'est pas nécessairement la solution radicale en matière de fiscalité que beaucoup imaginent* », souligne-t-elle.

“Il faut vider la maison, le garage, le jardin, faire tous les diagnostics : tout cela représente un coût. Et je n'ai ni l'argent disponible pour le faire, ni l'énergie

Nathalie, 65 ans

Toutes ses économies restantes y sont passées. Aux droits de succession se sont ajoutés les frais d'obsèques et ceux liés au règlement de la succession. « *Avant la mort de mon père, il me restait 11 000 € de liquidités.* » Aujourd'hui, elle vit dans une maison « *très mal entretenue* » avec 20 € d'épargne et une préretraite de 750 €. L'Ehpad de

son père lui réclame encore 3 500 €. Quid de la vente de la maison ?

« Le marché n'était pas en ma faveur, et la pression du notaire pour régler tous les frais en moins de six mois ne m'a pas aidée. »

En principe, les héritiers disposent de six mois après un décès survenu en France pour déclarer et payer les droits de succession. Mais la vente d'un bien immobilier peut prendre bien davantage. Sous certaines conditions, ils peuvent demander au Trésor public un paiement fractionné ou différé, afin de vendre le bien *« sans avoir à le faire dans la précipitation »*, rappelle M^e Couzigou-Suhas. Nathalie, elle, attend de recevoir sa retraite d'État, dans deux ans, pour vendre la maison et acheter un logement plus petit. *« Il faut vider la maison, le garage, le jardin, faire tous les diagnostics : tout cela représente un coût. Et je n'ai ni l'argent disponible pour le faire, ni l'énergie. »*

« Syndrome de l'île de Ré »

M^e Couzigou-Suhas accompagne également des personnes dont le patrimoine immobilier a pris de la valeur avec la hausse de l'immobilier dans certaines grandes villes. *« C'est le fameux syndrome de l'île de Ré »*, résume l'économiste et président de l'Institut Sapiens, Olivier Babeau. Certaines familles détiennent depuis des générations des terres ou des maisons devenues très cotées avec le développement de leur environnement. Leurs revenus n'ont pas nécessairement augmenté dans les mêmes proportions. Pour payer les droits, vendre peut alors devenir la seule issue, au prix de la perte d'un patrimoine familial.

À Marseille, Monique, 64 ans, habite toujours la maison où elle a grandi, avec son père de 90 ans et son fils de 28 ans. La bâtisse de 140 m², entourée de 3 500 m² de terrain, se trouve à Château-Gombert, dans le 13^e arrondissement de Marseille, un quartier dont la cote n'a cessé de grimper. *« Mes parents, qui étaient agriculteurs, l'ont achetée*

dans les années 1950 quand sa valeur était beaucoup moins importante. Autour, il n'y avait que des terrains agricoles. Cela a explosé en quarante ans », raconte cette aide-soignante.

La maison et les terrains sont aujourd'hui estimés à 1,6 million. Monique a eu la chance que sa mère, bien informée des questions successorales, anticipe la transmission trente ans auparavant, notamment grâce à une assurance-vie qui a permis de financer certains frais. Monique détient la nue-propriété de la maison tandis que son père en conserve l'usufruit. Au décès de celui-ci, l'usufruit rejoindra la nue-propriété sans nouveaux droits de succession.

La succession se travaille sur quarante ans

Mais une autre question se profile : celle de la transmission à son fils unique. *« Il faut que je prépare la succession pour mon fils s'il veut récupérer la maison. C'est là que je devrai payer. Et là, ça va être un peu compliqué »,* souffle-t-elle. Elle envisage éventuellement de vendre des parcelles. Car cette maison représente bien plus qu'un capital. Sa mère avait acheté en viager le bien, où vivaient deux personnes âgées sans famille, dont elle s'est longtemps occupée. *« Derrière cette maison, il y a eu de l'amour, de l'humain. »*

À une autre échelle, le même problème se pose aux propriétaires de grandes demeures familiales. En Charente, Luc*, la soixantaine, participe à la gestion de deux propriétés historiques détenues par sa famille via des sociétés. Pour lui, la succession se travaille sur quarante ans. Professionnel libéral dans le domaine du soin, il a dû se former à la fiscalité rurale et s'entourer des « *meilleurs* » spécialistes. Il a ainsi pu récupérer la part d'un oncle maternel, célibataire et sans enfants, dans le château familial, propriété de la famille depuis trois siècles et classé monument historique.

“L’État n’apporte aucune aide pour l’entretien des châteaux, qui font pourtant aussi partie du patrimoine français, même s’ils relèvent du privé

Luc, la soixantaine

« Il y avait beaucoup de droits à payer pour récupérer cette part sur le domaine agricole entourant ce château », raconte-t-il. Les transmissions entre oncle et neveu sont soumises à un taux de 55 % au-delà de l’abattement applicable. Certains monuments historiques peuvent bénéficier, sous conditions, d’un régime fiscal dérogatoire, mais les terres et les bâtiments qui les entourent n’en relèvent généralement pas. Or ce domaine agricole constitue, pour Luc, « l’outil de travail » qui génère les revenus nécessaires à l’entretien du château. La famille ouvre le lieu au public pour financer sa conservation et faire découvrir son histoire.

Du côté paternel, Luc rencontre la même difficulté pour la part d’un oncle dans un château transmis depuis sept siècles, qui n’est pas classé monument historique. « Notre génération va devoir faire des travaux d’entretien et de transformation et, de plus, payer des droits très importants. Si nous ne rendons pas cette propriété autosuffisante, la génération suivante ne pourra pas la reprendre à son tour, car il y aura des droits de succession de 55 % à prévoir. Ce n’est pas justifié, il n’est pas normal qu’à chaque génération, on nous prenne 50 % du patrimoine ! » Et d’ajouter, avec regret : « L’État n’apporte aucune aide pour l’entretien des châteaux, qui font pourtant aussi partie du patrimoine français, même s’ils relèvent du privé. »

Favoriser la transmission précoce du patrimoine

M^e Cazals juge elle aussi cette fiscalité « *injuste* » pour les familles qui ont entretenu leur patrimoine afin de le transmettre. « *De jolies maisons finissent par ne plus être entretenues et disparaissent du marché.* » Un constat que partage Jean-Philippe Delsol, avocat fiscaliste honoraire et président de l'Institut de recherches économiques et fiscales (Iref). « *Est-il logique de taxer des héritages à des taux aussi élevés, jusqu'à 45 % en ligne directe ?*, interroge-t-il. *Ce sont des taux confiscatoires, d'autant que ces patrimoines ont été constitués, conservés et améliorés au fil du temps en payant de nombreux impôts et taxes.* » Il rappelle que le patrimoine supporte déjà des prélèvements au cours de sa détention et que « *la plus grande épargne des Français* » est constituée d'immobilier. « *La liberté de chacun, c'est de pouvoir transférer ce patrimoine à qui on veut* », défend-il.

« *Même s'il concerne très peu de Français, l'impôt sur les successions est très impopulaire. Beaucoup n'aiment pas cette idée d'un impôt sur la mort. Cela touche aussi au droit à la propriété et au fait de se prolonger au-delà de sa mort, qui est quasiment le sens de la vie. Les gens travaillent dans l'espoir de transmettre* », analyse Olivier Babeau. Il rappelle que le patrimoine est également taxé pendant sa détention, notamment par la taxe foncière et, pour certains propriétaires, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

C'est un sujet de préoccupation pour de nombreuses familles. Une avocate parisienne raconte au *Figaro* le cas de son oncle et de sa tante, âgés d'une cinquantaine d'années et détenteurs d'un patrimoine important. « *Ils n'ont eu qu'un enfant. Ils sont déjà en train de calculer comment préserver leur fille le jour où elle héritera, sinon elle se fera atomiser et n'aura jamais les moyens de garder le patrimoine de ses parents* », confie-t-elle.

“La France perçoit énormément chaque année en recettes liées aux successions

Olivier Babeau, économiste et président de l'Institut Sapiens

Pour favoriser la transmission précoce du patrimoine vers les jeunes générations, le projet de loi de finances pour 2027 entend agir sur la fiscalité des donations. Son article 4 propose notamment, à titre temporaire, du 1^{er} janvier au 30 juin 2027, de porter de 31 865 € à 50 000 € le plafond de certains dons familiaux exonérés de droits et d'instaurer un taux unique de 6 % pour certains dons, dans la limite de 100 000 € par donateur et bénéficiaire de moins de 50 ans. Le texte est en cours d'examen au Parlement et peut encore évoluer.

Mais, pour Jean-Philippe Delsol, la fiscalité successorale montre ses limites. « *Le plus efficace en même temps que le plus juste serait de supprimer les droits de succession* », estime-t-il, citant le Portugal, qui les a supprimés en 2004 pour la famille proche, la Suède en 2005 et la Norvège en 2014. À défaut, il plaide pour des taux plus modérés et des abattements plus élevés, à l'image de l'Allemagne, où les enfants bénéficient d'un abattement de 400 000 € par parent. Et ce pour mieux tenir compte des charges qui pèsent déjà sur les propriétaires immobiliers.

Pour Olivier Babeau, une suppression des droits de succession reste peu probable : « *La France perçoit énormément chaque année en recettes liées aux successions* », rappelle-t-il. Mais cette manne fiscale a un coût, selon lui : l'exil de patrimoines vers « *des cieux plus cléments* », emportant avec eux des entrepreneurs, des emplois et toute une activité économique qui échappe alors à la France. En voulant taxer la richesse, le pays risque de faire fuir ceux qui pourraient la faire fructifier.

Le paradoxe est là : face à des charges très lourdes, certains héritiers, attachés à leurs racines en France, doivent se séparer de leur patrimoine, celui-là même qui génère l'impôt, voyant disparaître malgré eux en quelques mois ce que leurs prédécesseurs avaient mis plusieurs générations à bâtir.

* *Le prénom a été changé.*