

Succession : En finir avec le fardeau de l'héritage

Hériter devrait être une chance. Pourtant, en France, la transmission d'un bien immobilier se transforme trop souvent en épreuve fiscale. Recevoir un patrimoine ne devrait jamais obliger à le vendre.

Décryptage avec Boris Intini, Directeur Général de PraxiFinance.

En France, hériter n'est pas systématiquement une chance. Derrière la transmission d'un patrimoine familial se cache une réalité plus complexe : le poids des droits de succession. Dans une société où la propriété est fortement valorisée, beaucoup d'héritiers se retrouvent contraints de vendre un bien immobilier reçu en héritage, parfois chargé d'une valeur affective importante, uniquement pour régler la fiscalité due.

En 2018, selon la Cour des comptes, 522 525 successions ont été ouvertes en France, un chiffre en nette augmentation. Derrière ces données, de nombreuses familles se sont retrouvées confrontées à des choix difficiles. Car recevoir un bien ne signifie pas nécessairement pouvoir en assumer la fiscalité.

Une fiscalité redoutable

Les droits de succession en France comptent parmi les plus élevés d'Europe. Pour un héritage de 500 000 euros, un enfant devra s'acquitter de près de 78 000 euros après abattement. Pour un frère ou une sœur, la facture s'envole à plus de 215 000 euros. Et que dire des héritiers plus éloignés, pour qui la taxation atteint 60 % ? Dans ce contexte, de nombreux Français n'ont d'autre choix que de vendre rapidement, souvent à perte, un bien immobilier familial pour pouvoir s'acquitter de la dette fiscale dans les six mois imposés par l'administration. Ainsi, des héritiers désemparés se trouvent emportés dans une spirale où la transmission du patrimoine devient une source de stress et d'angoisse. On hérite d'une maison, mais sans l'épargne nécessaire pour payer les droits, elle devient une charge insoutenable. Le marché immobilier, lui, ne suit pas forcément les impératifs fiscaux : vendre vite signifie souvent vendre mal.

Le tabou de la monétisation des biens immobiliers

En France, parler d'argent reste un sujet sensible. La notion de recourir à la valeur financière du bien immobilier pour obtenir des liquidités reste méconnue, voire taboue. Dans d'autres pays, comme le Royaume-Uni, l'Allemagne ou les États-Unis, ce type de financement est utilisé couramment pour garder un patrimoine sans avoir à le vendre, tout en assumant ses obligations. En France, son absence de diffusion prive de nombreux héritiers d'une option pourtant pertinente.

Mais cette solution reste méconnue. Pire encore, elle est absente des conseils traditionnels donnés aux héritiers par les notaires et les banques. Beaucoup ignorent qu'il est possible d'obtenir des liquidités rapidement pour payer leurs droits, sans renoncer au bien reçu en héritage. Cette méconnaissance entraîne des situations dramatiques : des ventes forcées, des biens sous-évalués bradés dans l'urgence, des souvenirs de famille effacés à cause d'un système fiscal rigide.



« Notre conviction : préserver le patrimoine familial tout en permettant aux héritiers d'honorer leurs obligations fiscales. Il est temps de démocratiser des solutions de financement accessibles et adaptées. » - Boris Intini

Refuser la fatalité : des solutions existent

Face à cette réalité, il est nécessaire de faire évoluer le regard porté sur la gestion des biens immobiliers hérités. Le crédit hypothécaire n'est pas uniquement destiné aux investisseurs ou aux entreprises : c'est aussi un outil de financement adapté aux particuliers pour obtenir des liquidités sans vendre leur bien.

Préserver un patrimoine transmis par sa famille tout en assumant ses obligations fiscales est possible. Des solutions existent et permettent d'éviter des ventes rapides et non souhaitées. Les héritiers doivent être mieux informés et accompagnés. La vente d'un bien ne devrait pas être considérée comme l'unique issue.

Transmettre un bien immobilier est un acte fort, qui dépasse son simple aspect financier. Permettre aux héritiers de le conserver est un enjeu d'équité et de continuité familiale.

Car comme l'écrivait André Gide : « Nul ne peut abdiquer sa richesse. »