Immobilier :

Bien immobilier hérité – vendre ou conserver ?

Hériter d’un bien immobilier n’apporte pas seulement de la joie, mais implique aussi des responsabilités et des décisions importantes. Quelles sont les 3 options qui s’offrent à vous lorsque vous recevez un bien en succession ?

**1. Réaliser un bénéfice**

Au Grand-Duché de Luxembourg, il est rappelé que le conjoint survivant, en présence de descendants, ainsi que lesdits descendants, sont exonérés en totalité des droits de succession afférents à la part successorale leur revenant en vertu de la dévolution légale.  
À défaut de descendants, le conjoint survivant bénéficie d’un abattement spécifique fixé à la somme de trente-huit mille euros (38.000 €) sur la valeur nette de la succession recueillie.

En présence d’une indivision successorale, toute aliénation portant sur le bien successoral est subordonnée à l’accord exprès et unanime de l’ensemble des cohéritiers. Il est en conséquence d’usage que la cession intervienne sur le marché libre, cette modalité constituant la meilleure garantie d’obtenir un prix conforme à la valeur vénale du bien.

Il est, en outre, précisé qu’en cas de cession d’un immeuble locatif acquis par le défunt moins de cinq années avant son décès, la plus-value éventuellement réalisée est passible de l’impôt dit « sur la spéculation », conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

**2. Conserver le bien immobilier**  
  
La conservation et l’occupation personnelle d’un bien immobilier hérité peuvent présenter des avantages à la fois émotionnels et patrimoniaux. Au Luxembourg, le conjoint survivant (en présence d’enfants) ainsi que les descendants en ligne directe sont entièrement exonérés de droits de succession sur leur part légale. Le conjoint survivant sans enfants bénéficie pour sa part d’un abattement de 38.000 €.

En cas d’indivision successorale, tout héritier souhaitant conserver la pleine propriété du bien doit indemniser les autres cohéritiers. La valeur de sa propre quote-part successorale est imputée sur le prix à verser. Il est dès lors nécessaire d’examiner sa capacité financière et, le cas échéant, de recourir à un financement bancaire.

Dans ce cadre, il est également envisageable d’acquérir le bien, puis de le donner en location, les revenus locatifs permettant de contribuer au remboursement des charges et échéances du financement contracté.

**3. Renoncer à la succession**

L’image de l’héritier heureux est souvent trompeuse. Hériter signifie avant tout assumer une responsabilité, y compris vis-à-vis de soi-même. Si le défunt laisse par exemple une villa grevée d’hypothèques, il peut arriver que l’établissement bancaire ait déjà engagé une procédure de vente forcée. L’héritier qui, par enthousiasme, néglige les formalités et délais légaux, s’expose alors à de sérieuses déconvenues.

Au Luxembourg, la succession s’ouvre automatiquement au décès du défunt. Les héritiers légaux, ou ceux désignés par testament ou pacte successoral, acquièrent de plein droit la qualité d’héritier. Ce droit naît de façon automatique, même si l’intéressé n’a pas connaissance de l’existence de la succession.

Au Luxembourg, au décès du défunt, la succession est transmise de plein droit (ipso iure) aux héritiers légaux ou à ceux désignés par testament. Il n’existe pas de juridiction successorale spécifique.

Lorsqu’un testament existe, il doit être déposé auprès d’un notaire, lequel est compétent pour procéder à son ouverture et à sa consignation. Le notaire informe ensuite les héritiers concernés du contenu de l’acte et des droits qui leur reviennent.

Tout héritier acquiert la succession automatiquement. S’il ne souhaite pas l’accepter, il doit agir activement et déposer, dans le délai légal de trois mois et quarante jours, une déclaration expresse de renonciation à succession auprès du greffe du tribunal d’arrondissement compétent.

L’acceptation de la succession peut intervenir de manière expresse, par des actes traduisant clairement la volonté d’accepter, ou de manière tacite, lorsqu’un héritier dispose de biens successoraux ou règle des dettes successorales.