

Check-list si vous avez hérité d'un appartement : ce qu'il faut régulariser avant de décider

Ce qu'il faut mettre en ordre en héritant d'un appartement avant de décider de le louer à des touristes, de le louer à long terme ou de le vendre : succession, héritiers, licence et fisc.

Révisé le 6 octobre 2026 · S'applique à: toute l'Espagne (droit national)

La première chose à faire en héritant d'un appartement n'est pas de décider de son sort : c'est de **régulariser la succession**. Sans succession acceptée, liquidée et inscrite, on ne peut ni demander la licence touristique ni signer quoi que ce soit. Et si vous êtes plusieurs héritiers, la décision doit être **celle de tous**.

Le volet civil et fiscal vaut pour toute l'Espagne ; celui de la licence touristique est pensé pour l'Andalousie. Les trois options, chiffres à l'appui, dans J'ai hérité d'un appartement.

Obligatoire = exigé par une règle (indiquée). Recommandé = bonne pratique. Selon votre cas = seulement si la situation s'applique.

1. La succession, en règle

Sans cela, on ne peut ni demander la licence ni signer avec un gestionnaire ou un locataire.

- ☐ Signez l'acte notarié d'acceptation de la succession.
- ☐ Réglez l'Impuesto de Sucesiones (droits de succession) et la plusvalía municipal (taxe municipale sur la plus-value).
En Andalousie, les droits de succession bénéficient de larges abattements pour les enfants et le conjoint.
- ☐ Inscrivez l'appartement au Registro de la Propiedad (Registre de la propriété) au nom des héritiers.
La Junta demande une nota simple à jour pour la licence touristique.
- ☐ Mettez l'électricité, l'eau et le gaz au nom de l'un des héritiers. **RECOMMANDÉ**
Cela paraît évident, et on l'oublie.
- ☐ Vérifiez la copropriété : charges à jour, appels de fonds en attente et ce que dit le règlement sur l'usage touristique. **RECOMMANDÉ**

2. Si vous êtes plusieurs héritiers

C'est le cas le plus courant et celui qui pose le plus de problèmes.

- ☐ Mettez-vous d'accord par écrit : qui s'occupe de l'appartement, comment on répartit et ce qui se passe si l'un veut vendre ou l'utiliser. **RECOMMANDÉ**
Un accord écrit entre tous est ce qui évite le tribunal.
- ☐ Désignez l'un de vous comme représentant auprès du gestionnaire et de la Junta, avec une procuration ou une autorisation écrite. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Ouvrez un compte commun pour les recettes et les frais, avec une répartition claire. **RECOMMANDÉ**
- ☐ Pour louer à des touristes en Andalousie, il faut la signature de tous les héritiers. **OBLIGATOIRE**
Si c'est un tiers qui exploite, il lui faut le titre de tous les propriétaires (Decreto 28/2016, art. 3.2). Si vous exploitez vous-mêmes, la Junta demande une annexe de titularité partagée signée par chacun.
- ☐ Si l'un ne veut pas, sachez que la moitié ne suffit pas pour s'imposer.
On décide à la majorité des parts (art. 398 du Código Civil) et la moitié n'est pas une majorité (Dirección General de Seguridad Jurídica, 15/07/2021). Restent l'accord, le juge ou le partage.
- ☐ Si personne ne rachète la part de l'autre, la solution est de vendre et de partager le prix.
Nul n'est tenu de rester dans l'indivision et un appartement ne se divise pas (art. 400 et 404 du Código Civil).

- ☐ Si la succession laisse un usufruit, lisez le testament : l'usufruitier peut louer sans la signature des nus-propriétaires. **SELON VOTRE CAS**
Art. 480 du Código Civil, sauf si le titre qui a créé l'usufruit en dispose autrement (art. 470). Tout ce qu'il signe prend fin avec l'usufruit.

3. Si l'appartement avait déjà une licence touristique (Andalousie)

- ☐ Ne demandez pas la cessation de l'inscription : on la conserve en communiquant le changement de titulaire. **RECOMMANDÉ**
La cessation annule l'inscription définitivement ; revenir exige une nouvelle déclaration avec les exigences du moment.
- ☐ Communiquez le changement de titulaire avec le formulaire de communication de la Junta (procédure 7267). **OBLIGATOIRE**
Decreto 143/2014, art. 6.2.b. C'est le nouveau titulaire qui le dépose, avec son certificat numérique. Le code du logement ne change pas et vous pouvez continuer à louer pendant la procédure.
- ☐ Confirmez avec la Junta quels documents elle demande en cas d'héritage. **RECOMMANDÉ**
La Junta explique la démarche pour l'achat (avec nota simple à jour), mais ne la détaille pas pour l'héritage. Téléphone : 900 10 15 70.
- ☐ S'il y avait des réservations confirmées, faites-en la liste : elles passent aux héritiers. **SELON VOTRE CAS**
Les héritiers succèdent au défunt dans ses droits et obligations (art. 659 et 661 du Código Civil). Les annuler a un coût.
- ☐ S'il y avait un gestionnaire, parlez-lui au plus vite pour décider qui s'occupe de ces réservations. **SELON VOTRE CAS**
Son contrat prend fin au décès du propriétaire (art. 1732), mais il doit terminer ce qui est commencé s'il y a péril en la demeure (art. 1718).
- ☐ Si les annonces étaient au nom du défunt, écrivez au support de Booking et d'Airbnb. **SELON VOTRE CAS**
Aucune des deux n'a d'article d'aide pour ce cas. Ce qui est encaissé pour ces réservations fait partie de la succession.

4. Le fisc pendant que l'appartement est vide

Un appartement vide n'est pas gratuit : en plus des charges de copropriété et de l'IBI (taxe foncière), il est imposé à l'impôt sur le revenu.

- ☐ Déclarez dans votre déclaration de revenus le revenu imputé pour les jours où l'appartement n'est pas loué. **OBLIGATOIRE**
Ley 35/2006 de l'IRPF, art. 85. Chaque héritier, dans son IRPF. C'est 1,1 % de la valeur cadastrale (si elle a été révisée dans les 10 dernières années) ou 2 %, au prorata des jours.
- ☐ Trouvez la valeur cadastrale sur l'avis d'IBI ou sur le bureau électronique du Cadastre.
- ☐ Comptez aussi comme jours vides ceux où vous utilisez vous-mêmes l'appartement.
Pour le fisc, l'usage personnel revient à le laisser vide. Un appartement meublé n'y échappe pas parce qu'il n'est pas loué : seuls y échappent ceux en construction ou inutilisables pour des raisons d'urbanisme.
- ☐ Tenez un calendrier des jours loués, vides et d'usage personnel. **RECOMMANDÉ**
Vous en avez besoin pour l'imputation, pour répartir les frais et pour justifier si le fisc pose des questions.
- ☐ Si un héritier vit hors d'Espagne, il déclare le revenu imputé avec le modèle 210, une fois par an. **SELON VOTRE CAS**

5. Choisir la voie

Trois voies : louer à des touristes, louer à long terme ou vendre.

- ☐ Faites le calcul des trois voies avec votre appartement et votre zone. **RECOMMANDÉ**
Vous pouvez commencer avec le calculateur et vérifier le prix réel de la location à long terme sur les portails immobiliers.
- ☐ Touristique : prévoyez la licence de la Junta, l'accord de la copropriété, les exigences de l'appartement et quelqu'un pour le gérer.
C'est ce qui rapporte le plus, mais c'est une activité : prix, messages, clés, ménages et pannes. Et elle n'a pas l'abattement fiscal de la location d'habitation.
- ☐ Long terme : tenez compte de l'abattement à l'impôt sur le revenu si l'appartement est la résidence habituelle du locataire.
L'IRPF réduit le revenu net de 50 % en général (art. 23.2 de la Ley del IRPF). Pour la location touristique et saisonnière, cet abattement n'existe pas.
- ☐ Long terme : sachez que le bail d'habitation dure au moins cinq ans si le locataire le souhaite.
Sept si le bailleur est une entreprise ou une société (Ley de Arrendamientos Urbanos, art. 9.1). Pendant ce temps, vous ne pourrez pas utiliser l'appartement.

- ☐ Si vous pensez vendre, envisagez de le louer à des touristes en attendant pour couvrir les frais.
Un appartement avec une licence active et des réservations se vend souvent mieux qu'un appartement vide : l'acheteur voit une activité qui fonctionne.
-
- ☐ Avec le logement inscrit comme touristique, ne signez pas de bail d'habitation d'un an ou plus. **SELON VOTRE CAS**
La Junta ne permet pas d'avoir le logement inscrit et loué avec un tel contrat. Il faut d'abord radier l'inscription.

Document indicatif élaboré à partir de nos guides et de sources officielles. Il ne remplace pas un conseil professionnel.
La réglementation change : vérifiez la date de révision.

mipisoturistico.app/fr/telechargements/check-list-appartement-herite · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- Junta de Andalucía : FAQ sur les logements à usage touristique (plusieurs propriétaires, changement de titulaire, incompatibilité avec une location d'un an ou plus, en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Junta de Andalucía : procédure 7267, communication au Registre du tourisme d'Andalousie (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Decreto 28/2016 sur les logements à usage touristique, texte consolidé (Junta) : art. 3.2 (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2025/04/Decreto%2028-2016%20de%202%20de%20febrero%20de%20las%20viviendas%20de%20uso%20turistico.pdf>
- Decreto 143/2014 du Registre du tourisme d'Andalousie, texte consolidé (Junta) : art. 6.2.b (en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2023/06/Decreto%20143-2014%20de%2021%20de%20octubre%20registro%20de%20turismo%20de%20andalucia.pdf>
- Code civil espagnol, texte consolidé (BOE) : art. 398, 400, 404, 470, 480, 659, 661, 1718 et 1732 (en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Résolution de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública du 15/07/2021 : la moitié indivise n'est pas une majorité pour louer (BOE-A-2021-12744, en espagnol) — https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-12744
- Ley 35/2006 de l'IRPF, article 85 (imputation de revenus immobiliers) (BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764&tn=1&p=20141128>
- Agencia Tributaria (fisc espagnol), Manual de Renta 2025 : imputation de revenus immobiliers (en espagnol) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2025/c10-regimenes-especiales-imputacion-atribucion-rentas/regimen-imputacion-rentas-inmobiliarias/concepto-requisitos.html>
- Agencia Tributaria (fisc espagnol), Manual de Renta 2025 : abattement pour location d'habitation (en espagnol) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2025/c04-rendimientos-capital-inmobiliario/reducciones-rendimiento-neto/arrendamiento-inmuebles-destinados-vivienda.html>
- Ley 29/1994 sur les baux urbains (Ley de Arrendamientos Urbanos), texte consolidé (BOE) : art. 9.1 (en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>