



La tontine de mon tonton pour sortir de l'ISF et payer moins de droits de succession

Fiche pratique publié le 24/06/2020, vu 1493 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

La tontine de mon tonton pour sortir de l'ISF et payer moins de droits de succession

La tontine de mon tonton pour sortir de l'ISF et payer moins de droits de succession

Mon oncle, financier international, a épousé une femme beaucoup plus âgée que lui et ayant déjà plusieurs enfants. Il n'a lui même jamais eu d'enfant et partage sa vie en concubinage avec un autre homme vivant à l'étage inférieur de l'appartement de sa femme. Pour éviter de se retrouver à la rue au décès de sa femme (ou en procès avec les beaux-enfants), il a monté, avec l'aide de son avocat fiscaliste, une tontine qui lui assurera à vie un toit.

Une tontine c'est un « *vieux machin* » dont plus personne ne parle et bien connu des vieux renards de l'immobilier !

La tontine : c'est un contrat aléatoire par lequel on acquiert en commun un bien immobilier, ou des parts d'une société, et dont les parts ou le bien immobilier reviendront aux détenteurs des autres parts à chaque décès de l'un d'entre eux, et ce, jusqu'au dernier survivant. **La tontine évite les dangers de l'indivision et garantit au survivant la propriété de la totalité du bien. Les héritiers du défunt ne disposeront d'aucun droit dans la succession.**

Faute d'indivision, de pleine propriété ou de propriété démembrée, la tontine donne l'apparence d'une absence de propriétaire. C'est donc le jackpot assuré : les tontiniers n'ont pas à déclarer au fisc la valeur de ces parts ou biens immobiliers lors de leur déclaration d'ISF. La tontine se révèle encore plus intéressante qu'un viager ou qu'un compte bancaire caché dans un paradis fiscal !

Grâce à cette tontine, si mon tonton, qui gagne beaucoup plus d'argent que sa femme, investit dans la maison commune - ou d'ailleurs dans tout autre bien immobilier acquis en tontine -, il n'aura jamais besoin de déclarer au fisc la nouvelle valeur de son bien - ou des parts de la SCI (ou toute autre société) mises en tontine.

Ma tantine par alliance et mon tonton par ma mère échappent à l'ISF par conséquence. Bien mieux : si ma tantine ou mon tonton brigue un mandat électif, ils pourront s'abstenir de déclarer leur tontine. C'est tout à fait légal. Chacun pourra donc s'abstenir d'en parler puisque c'est légal. Aucun juge d'instruction n'y mettra son nez puisque c'est légal. Légal ne rime pas toujours avec moral... Toutefois, gardez le moral : la France peut à vous aussi vous offrir autant qu'un paradis fiscal, sous réserve d'avoir quelques sous à dissimuler...

En effet, dans la très grande majorité des cas, la clause de tontine, utilisée entre concubins, peut permettre de combler l'absence de droits successoraux des concubins. Grâce à cette clause, en cas de décès de l'un, les héritiers n'ont aucun droit sur le bien acquis en tontine et ne peuvent prétendre à aucune part sur ce bien. Ceux-ci ne peuvent demander la réduction pour atteinte à la réserve successorale (*CA Pau, 1^{ère} ch., 21 févr. 1996, n° 94003693*).

La tontine ne constituant pas un avantage successoral, elle ne constitue ni un legs ni une donation en raison de l'aléa existant dans l'ordre des décès. Il existe en principe autant de « *chance* » pour l'un ou l'autre des acquéreurs de décéder le premier. **Ainsi, le survivant sera propriétaire du bien sans qu'il soit tenu compte de la réserve héréditaire.**

Cette technique peut être intéressante dans une famille recomposée. En insérant une clause de tontine lors de l'acquisition, la transmission au profit du conjoint est réalisée sans risque de remise en cause au plan successoral.

Pour alléger le coût fiscal d'une succession, mon tonton peut envisager de faire porter la tontine sur des parts de SCI. **Dans ce cas, la transmission des parts de société sera taxée au taux de 5 % et non selon le barème des droits de succession !**

L'objectif sera atteint : le concubin survivant deviendra ainsi, indirectement, le seul propriétaire du bien acquis par le couple.

Si un écart d'âge entre tontiniers est admis, celui-ci ne doit toutefois pas être trop important (ex : 25 ans) pour maintenir l'existence d'un aléa. A défaut, la tontine serait nulle.

Mon tonton, sa femme et son concubin ont toutefois intérêt à bien s'entendre car ce qui s'est fait à plusieurs ne pourra se défaire qu'à l'unanimité des tontiniers. Le bien ne pourra être partagé ou vendu qu'avec l'accord des autres.

Une tontine conclue entre concubins peut donc se révéler plus contraignante qu'un contrat de mariage, aucune « *procédure de divorce* » n'étant organisée pour la tontine !