



PATRIMOINE PLACEMENT  
ÉRIC HOUSER

## TRANSMISSION ET DÉFISCALISATION LES DEUX VISAGES DE LA TONTINE

S'engager dans un pacte tontinier, qu'il soit immobilier ou financier, peut procurer **un avantage, mais celui-ci est chèrement payé...**

**L**a tontine, en dépit de l'aspect désuet du mot, désigne-t-elle encore une opération patrimoniale intéressante ou bien faut-il la ranger au magasin des antiquités ? En réalité, la création d'un « pacte tontinier » (autre nom de la tontine) répond à des objectifs divers. Sous l'un de ses visages, immobilier, il s'agit de soustraire un bien des règles successorales et fiscales classiques. Sous l'autre visage, exclusivement financier, il s'agit de soustraire une partie de ses avoirs patrimoniaux de l'assiette de l'ISF. Dans les deux cas, les avantages ne doivent pas masquer les inconvénients qui sont à la clé, souvent dissuasifs. Dans les deux cas également, il ne faut pas oublier que quel que soit le bénéfice fiscal escompté, celui-ci ne doit jamais être le levier principal et exclusif de l'opération. Le risque de sanction pour abus de droit, que l'on s'en offusque ou que l'on s'en accommode, est un utile garde-fou.

### MÉCANISME ALÉATOIRE

Le propre de la tontine, qu'elle soit immobilière ou financière, est de comporter un élément

aléatoire. Dans les deux cas, l'effet plein et entier du pacte se réalise « sous condition de survie ». Premier exemple : deux personnes font ensemble l'acquisition d'un appartement en prévoyant, dans un pacte tontinier, qu'au décès de l'une d'elles, la personne survivante sera censée avoir été propriétaire de la totalité du bien depuis son acquisition (tontine immobilière). Autre exemple : un ensemble d'épargnants se réunit en « société à forme tontinière », chacun s'engageant à verser une cotisation, les fonds restant bloqués pendant la durée convenue, et répartis au terme entre les seuls survivants (tontine financière). « Dans un pacte tontinier, il faut considérer que l'on aliène une partie de sa liberté en vue de se procurer un bénéfice futur », résume Sophie Gonsard, spécialiste en stratégie patrimoniale au sein du réseau notarial [Althémis](#).

### QUE RESTE-T-IL DE LA TONTINE IMMOBILIÈRE ?

« Je n'ai pas connu d'opération de pacte tontinier dans le domaine immobilier », révèle Stéphane Van Huffel, cofondateur de [Net-investissement.fr](#), site de conseil en gestion de patrimoine. Un aveu qui en dit long sur la tombée en désuétude de ce montage... Pourtant, la tontine immobilière peut encore présenter, dans certaines situations, un réel intérêt. Ainsi que le rappelle Sophie Gonsard, elle a longtemps été utilisée pour trans-

76 000 €

Prix plafond de la résidence principale pour la transmettre sans droits de succession via une tontine immobilière.

mettre des biens, notamment par les couples homosexuels qui ne pouvaient officialiser leur union ni par un Pacs (parce qu'il n'existait pas encore) ni, a fortiori, par un mariage. Elle est également utilisée dans certaines familles recomposées où les tensions sont importantes. Le principe est simple : au premier décès, le survivant récupère le bien en toute propriété, comme s'il avait été le seul propriétaire dès l'acquisition ! Un tour de passe-passe qui n'est pas forcément du goût des héritiers (enfants de

l'un ou de l'autre, voire enfants communs), lesquels perdent la main sur leur héritage. Quant au fisc, il perçoit les droits de succession selon le régime habituel, en fonction du lien de parenté entre le défunt et le bénéficiaire de la tontine, sur la valeur de la part reçue. Deux exceptions au paiement de cet impôt : l'une, générale, profite aux acquéreurs exonérés de droits de succession entre eux (c'est le cas des partenaires pacsés et des époux) ; l'autre, résiduelle, s'applique à la transmission de la

## ATOUTS ET LIMITES DE LA TONTINE FINANCIÈRE

Pour Sophie Gonsard, on ne peut avoir qu'une approche rationnelle de la tontine financière. C'est là que le bât peut blesser. « *Sur le plan patrimonial, la tontine part du principe qu'il y aura des contreparties (c'est-à-dire des avantages) à l'inconvénient majeur qui est de ne pas pouvoir récupérer son argent pendant le tunnel convenu* », souligne-t-elle. De 10 à 25 ans, c'est bien long en effet. Autre inconvénient, de taille : si je décède avant le terme, je perds mon capital... Et dans ce cas, l'épargne n'est pas transmissible aux héritiers, sauf recours à une contre-assurance dont le coût, élevé, vient en déduction de la performance. « *Il faut bien voir que l'avantage de l'opération doit être, rationnellement, un avantage économique, car si le*

*retour sur investissement est exclusivement fiscal, on risque sinon l'abus de droit, du moins une vraie déconvenue* » (voir encadré), insiste Sophie Gonsard. Et sur ce plan, force est de constater qu'il y a plus de questions que de certitudes. Les épargnants qui s'engagent dans une société tontinière sont censés « surperformer » par rapport à des placements classiques et liquides, car le gestionnaire a beaucoup de temps devant lui pour gérer l'épargne récoltée. N'ayant pas de contrainte en termes de sortie de fonds (puisque l'épargne est bloquée), « *il a normalement un tapis rouge déroulé devant lui* ». Or, avec un rendement allant de 3,75 % à 4,10 % avant prélèvements sociaux (chiffre Le Conservateur pour les taux nets servis

en 2013 sur les fonds en euros : Hélios Sélection et Conservateur PERP), peut-on parler de surperformance ? « *Non*, estime Sophie Gonsard. *On aurait 6 %, ce serait différent !* » D'autre part, le deuxième bénéfice financier que l'on est censé en retirer est le bénéfice « de mortalité » : celle des autres, bien sûr, puisque plus nombreux seront les épargnants décédés en fin de parcours, plus la part revenant à chacun des survivants sera importante. Concrètement, c'est un pari délicat. Au minimum, il vaut mieux n'être pas trop âgé, et en bonne santé, pour se lancer. Et, dans tous les cas, ne pas dépasser un pourcentage limité de son patrimoine financier (de l'ordre de 10 %) sur ce type de placement.