



Achat de résidence principale en tontine

Par **timati**, le **18/12/2011** à **20:42**

Bonjour,

Nous sommes sur le point de signer un compromis de vente (mercredi) pour l'achat d'une résidence principale.

Monsieur ayant une fille d'un premier mariage et étant nous même pacsé, nous envisageons cette achat avec une clause d'accroissement (tontine) afin de me mettre à l'abri dans le futur en cas de décès de Monsieur. (nous n'envisageons en aucun cas le mariage)

Deux points restent cependant obscurs:

*La mise en place d'une telle clause lors de l'acte d'achat est-elle payante?

*En cas de décès de l'un de nous deux notre pacs nous met-il à l'abri de frais de succession comme lors d'un achat classique ou y a-t-il des frais inhérents (imposition ou autre)?

Merci de votre réponse rapide!

Par **amajuris**, le **18/12/2011** à **23:27**

bjr,

Les concubins peuvent signer un « pacte tontinier » qui stipule qu'au décès de l'un, l'autre sera réputé seul propriétaire du bien. Dans ce cas, les héritiers du défunt n'ont aucun droit sur le logement familial puisque celui-ci ne fait pas partie de la succession au sens légal du terme.

Mais surtout cette transmission de patrimoine est exonérée de droits de succession à deux conditions :

- Le logement doit constituer la résidence principale des deux concubins au moment du décès.
- La valeur du bien ne doit pas dépasser 76 000 euros au moment du décès.

L'intérêt de cette formule, séduisante dans son principe, reste limité en raison du faible du plafond d'exonération. Mais surtout, la tontine est beaucoup plus rigide que l'indivision ou la SCI. Il faut l'accord des deux parties pour vendre. Ou attendre le décès de l'une d'elles...

La signature d'un Pacs entre deux concubins ne change pas grand chose en matière d'achat immobilier : il s'agit purement et simplement d'un achat en indivision, supposé financé à parts égales sauf mention contraire dans l'acte d'acquisition.

En revanche, les concubins "pacsés" bénéficient d'un avantage fiscal en matière de donations et successions.

La part après succession revenant au partenaire pacsé est exonérée de droits.

Le patrimoine transmis par donation est soumis aux droits de mutation, après un abattement conjoints. Et la part nette taxable, après abattement, est soumise au barème progressif utilisé pour les couples mariés. Alors que la transmission d'un patrimoine entre deux concubins non "pacsés" supporte une taxation de 60% sans abattement.

cdt

Par **timati**, le **19/12/2011** à **07:48**

Bonjour,

Merci Amatjuris de votre réponse!

Une précision cependant à laquelle vous n'avez pas répondu: rajouter une clause de tontine est-il payant et si oui à hauteur de quel montant?

Par **louisiane**, le **21/04/2012** à **16:32**

1° Je ne pense pas qu'il y ait quoi que ce soit à payer lors de l'acquisition. Faire confirmer par un notaire.

2° La tontine a perdu beaucoup de son intérêt en 1979. (A creuser)

3° Au prédécédé le pacsé survivant ne sera t-il pas totalement exonéré du fait de la loi Tépa?

4° Au décès n'y aura t-il pas quelques frais à payer du fait de la tontine?

5° Une question: pour les tontines faites avant 1979, quelle est la loi qui s'applique? = celle d'avant 1979 ou bien celle d'après 1979?

Merci.

Bonne journée.