



Usufruit, nue propriété, pleine propriété : quelles différences ?

Vérfié le 08 octobre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La différence tient aux droits plus ou moins importants sur un bien. La pleine propriété est composée de l'usufruit et de la nue-propriété.

Différences entre usufruit, nue propriété, pleine propriété

Droits sur le bien	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Disposer du bien (le vendre par exemple)	Oui	Oui	Non
Utiliser un bien (l'occuper, par exemple)	Oui	Non	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien (des loyers par exemple)	Oui	Non	Oui

Les attributs du droit de propriété (occuper un bien, le vendre, en percevoir les revenus) peuvent être répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. On parle dans ce cas de démembrement du droit de propriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R49428>).

Pour connaître la répartition de la valeur d'un bien entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en cas de démembrement du droit de propriété, vous pouvez utiliser un simulateur. Il vous permet notamment de calculer le montant sur lequel seront appliqués les droits d'enregistrement en cas de donation, succession, vente, etc.

Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet de connaître la répartition de la valeur d'un bien entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en cas de démembrement du droit de propriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R49428>).

Accéder au simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit/particuliers>)

Textes de référence

- Code civil : articles 552 à 564 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150114&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Propriété
- Code civil : articles 582 à 599 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150117&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Usufruit

Services en ligne et formulaires

- Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49427>)
Simulateur