



Juristique



# FERMAGE :

LE PAIEMENT DES TAXES FONCIÈRES  
ET LA PARTICIPATION AUX FRAIS  
ANNEXES



CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

# DE QUOI PARLE-T-ON ?

En cette période de l'année où les propriétaires bailleurs commencent à calculer la réévaluation du fermage pour le demander à leur fermier, il est important de rappeler les règles quant au paiement des taxes foncières. Conformément aux articles L415-3 et L514-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), le propriétaire peut demander le remboursement d'une partie de la taxe foncière sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie, de la cotisation pour frais de la chambre d'agriculture et des frais de gestion directe locale.

## Comment ça fonctionne ?

### POUR LES IMPÔTS FONCIERS :

**Principe :** L'article L415-3 du CRPM prévoit que le fermier prend à sa charge une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable, **cette fraction est fixée à 20%**.

**L'exonération :** Depuis 2006, le propriétaire de terres agricoles bénéficie d'une exonération de 20% d'impôts directement déduite de son avis d'imposition, **pour les propriétés non bâties.**

Selon le Code Général des Impôts, cette exonération doit profiter au fermier lorsque les terres font l'objet d'un bail rural ; pour cela, le propriétaire doit déduire de la part à payer par son fermier la quote-part dont il a été exonéré.

### Conséquences pratiques :

- Dans le cas général d'un bail rural verbal ou d'un bail écrit sans clause particulière concernant la taxe foncière (soit 20% de la part communale et intercommunale), le propriétaire n'a plus à réclamer à son fermier sa participation à la taxe foncière

sur le non bâti. Il ne lui reste que la part Chambre d'agriculture à réclamer (voir ci-dessous).

- Si le bail écrit prévoit une clause particulière concernant la participation du fermier au **paiement de la taxe foncière avec un remboursement de plus de 20%** alors, le preneur devra rembourser à son propriétaire une fraction de la taxe foncière sur le non bâti égale à la différence des deux pourcentages multipliée par 1,25.

- Lorsque ce pourcentage de taxe foncière mis à la charge du preneur est inférieur à 20%, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1,25.



## **POUR LA TAXE CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

L'article L514-1 du code rural prévoit que le fermier doit rembourser à son propriétaire la moitié (1/2) de la taxe de la chambre d'agriculture. Cette part n'est jamais exonérée pour le fermier.

## **POUR LA RÉPARTITION DES FRAIS DE RÔLE :**

Enfin, l'Etat assure l'établissement et le recouvrement des impôts directs locaux pour le compte des collectivités territoriales. En contrepartie, il perçoit une somme égale à 3% des cotisations de la TFPB et TFPNB, et 8% de la cotisation de la Chambre d'agriculture et de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères. Le propriétaire est autorisé à appliquer ces frais aux montants que le fermier lui doit.

### **Remarques :**

- Le propriétaire ne peut demander le paiement de ces frais annexes que sur présentation de la copie de sa taxe foncière.
- Si la propriété n'est louée qu'en partie, il y a lieu d'affecter les parts de taxes ainsi calculées au prorata du revenu cadastral des biens loués. Le revenu cadastral apparaît sur un extrait de la matrice ou sur le relevé de propriété.
- Les éventuels dégrèvements tels jeunes agriculteurs, calamités agricoles ou mode de production biologique doivent être déduits du montant du fermage (voir ci-contre).



## **Focus sur les dégrèvements TFNB en cas de fermage :**

Le dégrèvement d'impôt foncier bénéficie directement au débiteur de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (propriétaire, usufruitier).

Cependant, lorsque le propriétaire et débiteur de la taxe foncière a loué ses terres à un exploitant agricole, le dégrèvement consécutif aux calamités agricoles bénéficie au fermier en place comme le prévoit l'article L. 411-24 du CRPM.

Deux hypothèses s'ouvrent alors :

- si le fermier n'a pas encore payé son fermage, il pourra déduire le montant du dégrèvement de la somme due à son propriétaire
- si le fermier a déjà réglé son fermage, le propriétaire doit rembourser le montant du dégrèvement à son fermier.



## EXEMPLE DE CALCUL POUR LES TAXES FONCIÈRES :

Monsieur Terrefort est propriétaire de 8 ha 85 a et 32 ca dans la petite région agricole du Lauragais dans le département de la Haute-Garonne (zone 1). Depuis 2016, il loue l'intégralité de ses terres à Mme Mouton. Il a calculé l'actualisation du fermage et s'attaque donc à celui des taxes foncières qu'il peut récupérer. Il est inscrit dans le bail que le fermier doit lui reverser 40% des taxes foncières.

### Participation aux frais annexes :

Il est systématiquement rappelé la base communale des terres agricoles exonérée de 104 € qui correspond à l'abattement de 20% prévu à l'article 1394 B bis du CGI (519 x 20%). C'est le rappel en jaune sur l'avis de taxe foncière.

#### • Impôt foncier sur la propriété non bâtie

Comme le bail écrit prévoit une clause particulière concernant la participation du fermier au paiement de la taxe foncière avec un **remboursement de 40%**, le preneur devra rembourser à son propriétaire une fraction de la taxe foncière sur le non bâti égale à la différence des deux pourcentages multipliée par 1,25.  $(407+18) \times (40\% - 20\%) \times 1,25 = 106,25$  Euros

#### • Taxe Chambre d'agriculture

Le fermier doit rembourser à son propriétaire la moitié du montant de la taxe (encadré rouge sur l'avis).  $120 \times 50\% = 60$  Euros

#### • Participation aux frais de fiscalité directe locale

Ces frais s'appliquent à hauteur de 3 % pour le foncier non bâti et 8% pour l'impôt Chambre d'agriculture.  $(106,25 \times 3\%) + (60 \times 8\%) = 3,19 + 4,8 = 8$  €

Le montant total dû par le fermier pour les taxes foncières est donc de  $106,25 + 60 + 8 = 174,25$ € arrondi à 174€ selon les règles de l'arrondi fiscal.

	Variation	%	%	%	%	%	%	%	%	
	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations		
Propriétés non bâties	Taux 2019	98,01 %	%	4,24 %	77,86 %	0,605 %	23,50 %	%		
	Taux 2020	98,01 %	%	4,24 %	77,86 %	0,649 %	23,20 %	0,438 %		
	Bases terres Non agricoles									
	Bases terres agricoles	415		415			519	415		
	Cotisations 2019	403		17			121	-		
	Cotisations 2020	407		18			120	2	547	
	Variation	+0,99 %	%	+5,88 %	%	%	-0,83 %	- %		
	Dégrevement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles			
	Base Etat						Droit proportionnel :			
	Base Collectivité						Droit fixe :			
La base communale des terres agricoles exonérée est de				104 €.						
Frais de gestion de la fiscalité directe locale									23	
Dégrevement Habitation principale										
Dégrevement JA Etat										
Dégrevement JA Collectivité										
<b>Montant de votre impôt :</b>									<b>570</b>	

Des questions, des difficultés dans le calcul ?

Je peux réaliser pour vous le calcul du fermage actualisé ainsi que des taxes foncières dans le cadre de rendez-vous juridiques facturés. Contactez moi :

Loïc LEROUX, juriste : tél : 05 61 10 42 56, permanence téléphonique mardi et jeudi de 9h à 12h