

## Taxe foncière

La taxe foncière sur la propriété bâtie et non bâtie est due chaque année par le propriétaire du bien au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, les avis d'imposition sont en cours de distribution et leur règlement doit intervenir avant le 15 octobre prochain.

Comme chaque année, à la Saint Michel, le propriétaire devra calculer le fermage mais aussi la part de la taxe foncière à la charge du fermier.

### 1- *La taxe « Chambre d'agriculture »*

Cette taxe doit être supportée à hauteur de 50% par le preneur selon l'article 1604 du Code général des impôts. Ce dernier doit donc rembourser cette somme à son bailleur à laquelle faut ajouter 8 % de la somme pour les frais de gestion de la fiscalité directe locale.

### 2- *Taxes foncières à la charge du preneur*

Lorsqu'il existe des propriétés bâties sur le fonds loué, le locataire doit toujours prendre à sa charge 1/5 de la taxe foncière au titre des propriétés bâties, à laquelle, il faudra ajouter 3 % de la somme pour les frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Pour ce qui est des propriétés non bâties, depuis 2006, il a été institué au profit des bailleurs une exonération de 20 % de la part communale et intercommunale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférentes aux terrains à usage agricole (TFPNB), article 1394 B bis du Code générale des impôts. **Cet allègement doit bénéficier à l'exploitant agricole.** Il existe alors deux hypothèses en fonction de la volonté des parties lors de la conclusion du bail.

#### ➤ **En cas de bail verbal ou de bail écrit sans clause particulière sur la répartition de la taxe foncière.**

Dans une telle hypothèse, il est prévu que le fermier prenne à sa charge 20 % (soit 1/5) de la part communale et intercommunale de la taxe foncière (article L.415-3 al 3 du Code rural). Cependant depuis 2006, le bailleur étant exonéré sur son avis d'imposition à hauteur de 20%, il n'a plus à réclamer à son locataire cette part pour ce qui est des terres agricoles.

#### ➤ **En cas de clause particulière sur la répartition de la taxe foncière dans le bail.**

- Lorsque le bail écrit prévoit une clause particulière concernant la taxe foncière avec un remboursement de plus de 20 % de la taxe, le preneur devra rembourser une fraction de la taxe foncière sur le foncier non bâti qui sera égale à la différence entre les deux pourcentages multiplié par 1,25.

**Exemple :** la part de la taxe foncière communale et intercommunale sur la propriété non bâtie est de 80 €. Selon le bail, le fermier doit rembourser 60 % (par exemple) de la taxe foncière sur la propriété non bâtie :

$$80 \text{ €} \times (60 \% - 20 \%) \times 1,25 = 80 \times 40 \% \times 1,25 = 40 \text{ €}$$

(et non 60 % de 80 € soit 48 €)

- A l'inverse, si le pourcentage de la taxe foncière mis à la charge du preneur est inférieur ou égal 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 le pourcentage mis à la charge du preneur et l'exonération qui bénéficie au bailleur, le tout multiplié par 1,25.

**Exemple :** la part de la taxe foncière communale et intercommunale sur la propriété non bâtie est de 80 €. Selon le bail, le fermier doit rembourser 15 % (par exemple) de la taxe foncière sur la propriété non bâtie :

$$80 \text{ €} \times (15 \% - 20 \%) \times 1,25 = 80 \times (-5 \%) \times 1,25 = - 5 \text{ €}$$

Le bailleur doit donc déduire 5 € du montant du fermage puisqu'il bénéficie de l'exonération de 20 % de la TFPNB qu'il doit rétrocéder à son preneur en vertu de l'article L415-3 al 4 du Code rural.

### 3- Les exonérations temporaires

- Les propriétés non bâties situées **en zone de protection naturelle classées « Natura 2000 »** sont exonérées pendant 5 ans de la TFPNB (article 1395, E du CGI). Pour en bénéficier, l'exploitant doit prendre un engagement de gestion d'une durée de 5 ans portant sur le non retournement des parcelles objets de l'exonération et sur le respect des chartes et documents de gestion Natura 2000.
- Exonération de 100 % de la TFPNB pendant 5 ans pour les terrains exploités en agriculture biologique (article 1395, G du CGI) si la collectivité territoriale, c'est-à-dire la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération à ce sujet.
- Exonération de 50 % de la TFPNB pendant 5 ans pour les terrains situés dans les zones humides ( article 1395, B bis du CGI). Pour en bénéficier, les parcelles doivent figurer sur une liste dressée par le Maire de la commune de localisation des parcelles et faire l'objet d'un engagement de gestion pendant cinq ans.

### 4- Les dégrèvements.

Les dégrèvements profitent directement au bailleur soit par déduction sur le montant d'imposition de la taxe foncière, soit par remboursement du dégrèvement ultérieurement. Cependant, **le propriétaire-bailleur est tenu de rembourser la somme à son fermier** en application de l'article L.411-24 du Code rural (pour les calamités agricoles) et L.415-3 du Code rural (pour les autres dégrèvements).

Les dégrèvements pour calamités agricoles sont accordés suivant décision administrative au regard de deux cas généraux :

- En cas **de perte des récoltes suite à des événements extraordinaires** (article 1398 al 1 à 3 du CGI)
- En cas de **perte de bétail suite à une épizootie** (article 1398 al 4 à 5 du CGI)

Les autres dégrèvements accordés sous certaines conditions aux jeunes agriculteurs par la loi du 1<sup>er</sup> février 1995 :

- **Dégrèvement de plein droit** à la charge de l'Etat à hauteur de 50 % de la part communale des TFPNB des parcelles exploitées par un jeune agriculteur durant les 5 premières années de son installation (Article 1647-00 bis CGI).
- **Dégrèvement facultatif** à la charge des communes pour la part restant due, soit 50 % sous réserve que la commune ait voté une délibération en ce sens, pour une période allant de 1 à 5 ans.

## 5- Le cas particulier de la taxe GEMAPI

La taxe Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) représente une taxation additionnelle aux impôts locaux. Facultative et applicable dans certaines collectivités, elle s'ajoute à la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises.

Son caractère additionnel l'exclut de la part récupérable auprès du fermier, part qui est strictement encadrée par le statut du fermage et limitée aux impôts précédents. Elle sera malgré tout assumée par le fermier s'il loue son logement et paye la taxe d'habitation ou s'il cotise en tant qu'entreprise.

En conclusion, aucun texte ne réglant la répartition de cette taxe entre bailleur et preneur, **le principe est la prise en charge complète par le bailleur en l'absence de convention contraire** et sous réserve du respect des dispositions propres à chaque type de contrat ( bail rural, bail d'habitation etc.)

Chambre d'Agriculture de la Vienne

## FICHE D' AIDE AU CALCUL DES IMPÔTS ET TAXES DANS LE CADRE D' UN BAIL A FERME<sup>1</sup>

### TAXE CHAMBRE D' AGRICULTURE

Taxe chambre d' agriculture	Montant de la cotisation	Part du preneur (fermier)	Frais de gestion	Dû par le preneur
	.....	50 %	X 1.08	..... €

### TAXE SUR LE FONCIER BATI

TFPB	Montant de la cotisation	Part du preneur (fermier)	Frais de gestion	Dû par le preneur
Commune	..... €	X 20 %	X 1.03	..... €
Syndicat	..... €	X 20 %	X 1.03	..... €
Intercommunalité	..... €	X 20 %	X 1.03	..... €
Département	..... €	X 20 %	X 1.03	..... €
				..... €

### TAXE SUR LE FONCIER NON BATI

TFPNB	Montant de la cotisation	Part du preneur (fermier)	Frais de gestion	Dû par le preneur
Commune	..... €	1.25 X (20 % - 20 %)	X 1.03	..... €
Syndicat	..... €	1.25 X (20 % - 20 %)	X 1.08	..... €
Intercommunalité	..... €	1.25 X (20 % - 20 %)	X 1.03	..... €
<b>Compte tenu de l'exonération de 20 % de TFPNB de tous les terrains agricoles, si la part de TFPNB mise à la charge du preneur est de 20 %, aucune partie n'est redevable.</b>				

<sup>1</sup> Vous pouvez faire évaluer ces sommes à un expert foncier agricole afin que le calcul soit recevable en cas de contestation. Notre établissement ne peut pas réaliser d'expertise.

Les actions en paiement des loyers et fermages se prescrivent par 5 ans conformément aux dispositions des articles 2 224 et 2 254 du code civil ; il est régulièrement admis que cette règle s'applique pour le paiement de la part d'impôts due par le fermier (Cass. Civ. 3eme, 3 février 1982).