

TAXES FONCIERES

La part du fermier

Les avis d'imposition aux taxes foncières sont arrivés chez les propriétaires. Ceux-ci peuvent demander une participation à leurs fermiers, selon certaines proportions.

• Au titre des taxes sur les **PROPRIETES NON BATIES**, c'est à dire sur les terres, le fermier va devoir:

1. en principe, une "fraction" de la taxe foncière portant sur les biens loués, soit une fraction des **parts communale et intercommunale** le cas échéant (**). Cette fraction peut aussi avoir été l'objet d'une convention particulière aux termes du bail. **A défaut**, la fraction est légalement fixée à 20 %. (1/5)

(**) En 2011, les parts départementale et régionale sont complètement supprimées pour le non bâti

Mais attention, depuis le 1er janvier 2006, les terres agricoles sont aussi l'objet d'une **exonération de 20%** des parts communale et intercommunale de taxe foncière sur les propriétés non bâties (cf. art 1394 B du Code Général des Impôts.). Lorsque les terres sont louées, la loi dit, **aux termes de l'article L 415-3 du Code rural, que le montant de cette exonération doit bénéficier au locataire.**

En pratique, lorsque le fermier était redevable d'une fraction de 20 %, la rétrocession s'opère en ne lui demandant plus cette fraction de 20 % (ou 1/5).

Si le fermier était redevable dans son bail d'une fraction de plus de 20 %, la somme dont il reste redevable sur ce point se détermine par application de la formule ci-après:

$$[\text{montant} \times (\text{taux convenu} - 20 \%) \times 1,25].$$

2. **le fermier doit aussi 50 % de la taxe pour frais de Chambres d'agriculture**, ainsi que prévu à l'article L 514-1 du Code rural.

Aussi dans l'exemple objet de l'avis d'imposition reproduit en extrait ci-joint, le calcul s'opérera comme suit:

Cas n° 1 : lorsque le fermier était redevable de 20 %, il ne doit, au titre de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture, que la somme ci-après: $435 \text{ €} \times 50\% = \mathbf{217,50 \text{ €}}$

Cas n° 2: s'il y a convention d'une fraction particulière de taxe foncière aux termes du bail, par exemple 50%, le calcul s'opérera comme suit:

• au titre des parts communale et intercommunale: $(969 \text{ €} + 50 \text{ €}) \times (50\% - 20\%) \times 1,25 = \mathbf{382,12 \text{ €}}$

• au titre de la part de taxe pour frais de Chambre d'agriculture: $435 \text{ €} \times 50\% = \mathbf{217,50 \text{ €}}$

• Dans tous les cas, les sommes dues suivant les règles ci-dessus exposées seront, pour l'essentiel, aussi majorées ensuite d'une **part proportionnelle de frais de gestion de la fiscalité directe locale** également due par le fermier.

Soit en pratique,

- à compter de l'année 2011, **3%** en sus de la somme due au titre de(s) taxe(s) foncière(s)

Et

- **8 %** en sus de la taxe pour frais de Chambre d'agriculture (voir le tableau ci-après).

NB: Avant 2011, le taux était uniformément de 8%. Les frais de gestion de 8% relatifs à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne sont pas récupérables auprès des locataires.

Si la propriété n'est **louée qu'en partie**, il y a lieu d'affecter les parts de taxes ainsi calculées au locataire *au prorata* du *revenu cadastral* des biens loués. Pour connaître le revenu cadastral de la propriété, on demandera un extrait de matrice cadastrale ou relevé de propriété au centre des impôts foncier du lieu de situation du bien.

Il nous faut enfin préciser que les éventuels **dégrèvements** de taxes foncières au bénéfice de *jeunes agriculteurs* ou par suite de *calamités agricoles* ou pour *mode de production biologique* doivent aussi être entièrement déduits du montant du fermage (art. 1647-00 bis du C.G.I., L 411-24 et L 415-3 du Code rural).

LE FERMIER DOIT	SI LES TERRES LUI SONT LOUEES	
Cas de convention d'un taux de 50%	Fraction des parts communale, et intercommunale $(969€+50€)*(50\%-20%)*1,25$	382,12€
	50% part de taxe pour frais Chambre d'Agriculture $435€*50\%$	217,50€
	Part proportionnelle de frais de gestion directe locale $(382,12€*3\%)+(217,50€*8\%)$	28,86€
	TOTAL	628,48€

LE FERMIER DOIT	SI LES TERRES LUI SONT LOUEES	
Cas aucun taux intérieur 50 %	Fraction des parts communale, et intercommunale 0	0
	50% part de taxe pour frais Chambre d'Agriculture $435€*50\%$	217,50€
	Part proportionnelle de frais de gestion directe locale $0+(217,50€*8\%)$	28,86€
	TOTAL	246.36€

EXEMPLE D'AVIS D'IMPOSITION TAXES FONCIERES

Propriétés non bâties		Commune	Syndicat de communes	Intercommunalité	Taxe additionnelle ⑧	Taxe spéciale d'équipement ④	Chambre d'Agriculture	
	Taux 2010	55,90 %	%	%	%	%	20,20 %	
	Taux 2011	55,90 %	%	2,87	51,16 %	0,457 %	20,10 %	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles	1733		17 33			2166	
	Cotisations 2010 2011 variation en % ②	950 969 +2,00 %	%	50 - %	%	%	429 435 +1,40 %	1454
		Dégrèvement jeunes agriculteurs des propriétés non bâties			Base du forfait forestier ③	Majoration base terr.const. ⑤	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
	Base « Etat » Base « Collectivité »				21		X	
	A compter de 2011, pour les propriétés non bâties, une taxe additionnelle se substitue aux parts départementale et régionale. La base communale des terres agricoles est de 433 €					Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑥ Dégrèvement « Habitation principale » ⑦ Dégrèvement JA « Etat » ⑧ Dégrèvement JA « collectivités » ⑨		90
						Montant de votre impôt	2109	