



# LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

APPEL DES FERMAGES ET TAXE FONCIÈRE

26 SEPTEMBRE 2024

# PLAN

LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE - APPEL DES FERMAGES ET REMBOURSEMENT TAXE FONCIÈRE

## ACTUALISATION DES FERMAGES

1. 1<sup>ère</sup> année de fermage
2. Paiement à terme échu ou à échoir
3. Actualisation des terres et du bâti
4. Actualisation de la maison du fermier

## TAXES FONCIERES ET ASSIMILEES

1. Niveau de remboursement
2. Part de taxe foncière sur les terres
3. Part de taxe foncière sur le bâti
4. Pluralité de preneurs

## DEGREVEMENT TAXE FONCIERE

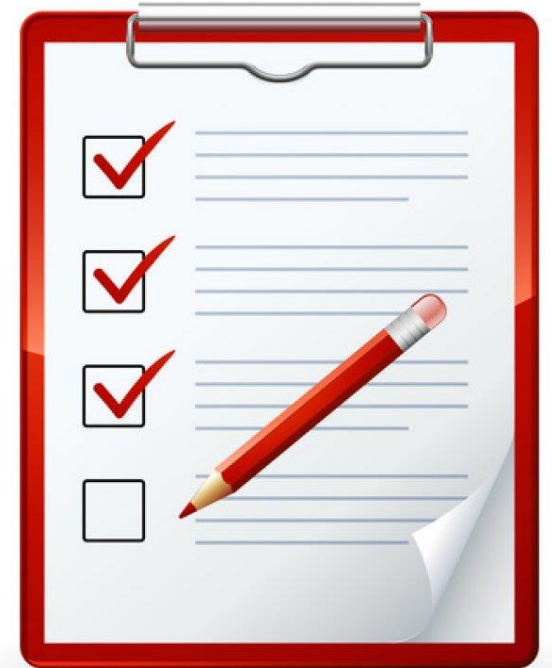
1. Obligation de transfert au preneur

A landscape photograph showing a vast green field in the foreground, leading to a small village with red-roofed houses and trees in the middle ground. The sky is clear and blue. A dark green vertical bar is on the left side of the image, containing white text.

# ACTUALISATION DES FERMAGES

# I. LA 1<sup>ÈRE</sup> ANNÉE DE FERMAGE

- Fermage prévu dans le bail écrit non actualisé
- Caractéristiques d'un bon fermage :
  - En monnaie pour les terres nues, les bâtiments exploitation et d'habitation
  - En denrées pour les terres portant les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles + Bâtiments d'exploitation y afférents
  - Compris entre les minima et maxima de l'arrêté préfectoral départemental en vigueur.



*Pour aller plus loin : article L.411-11 du CRPM*

Cette photo par Auteur inconnu est soumise à la licence [CC BY-NC-ND](#)

## 2. PAIEMENT À TERME ÉCHU OU À ÉCHOIR

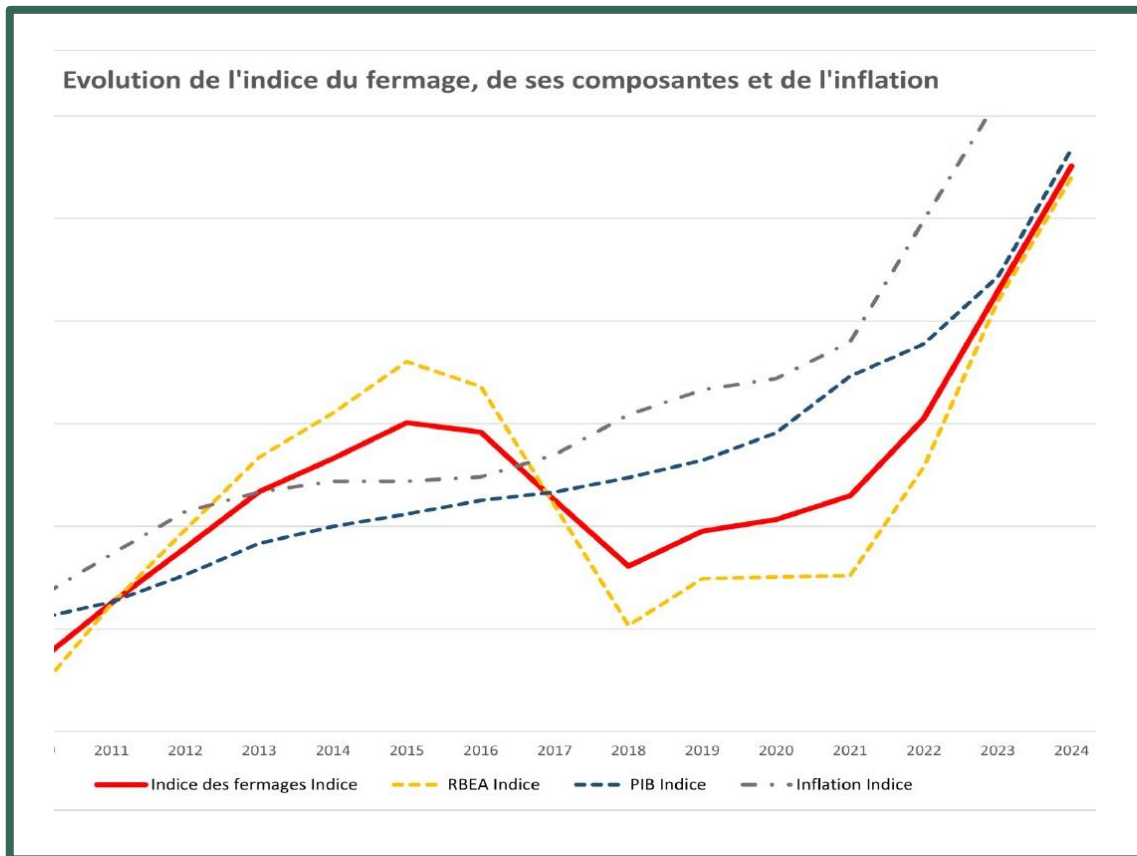
- Regarder le bail rural :
  - Paiement à terme échu\*
  - Paiement à échoir
- Détermine le calcul d'actualisation du fermage
- Actualisation prévue par le Code rural :

*« Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1<sup>er</sup> octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1<sup>er</sup> octobre suivant la date d'effet du bail.*

*Toutefois, lorsque le loyer est payable à terme à échoir et que par accord entre les parties le bail stipule que l'indice de référence choisi est celui du 1<sup>er</sup> octobre qui précède la date d'effet du bail, l'indice d'actualisation retenu chaque année est celui du 1<sup>er</sup> octobre précédant le début de la période annuelle. »*

*Pour aller plus loin : articles L.411-11 et R.411-9-9 du CRPM*

### 3. ACTUALISATION DES TERRES ET DU BÂTI



- Indice national du fermage
  - 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes (RBEA)
  - 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente (PIB)

■ *Pour aller plus loin : article L.411-11 du CRPM*



### 3. ACTUALISATION DES TERRES ET DU BÂTI

- Plusieurs méthodes de calcul :
- $\text{Fermage N} = \text{Fermage N-I} \times (\text{Indice N} / \text{Indice N-I})$
- $\text{Fermage N} = \text{Fermage initial} \times (\text{Indice N} / \text{Indice initial})$

- Exemple :

$$\text{Fermage 2024} = 175 \text{ € /ha} \times (122,55 / 116,46) \Rightarrow 184,15 \text{ € /ha}$$



## 4. ACTUALISATION DE LA MAISON DU FERMIER

- Indice de référence des loyers (IRL)
- Indice trimestriel publié par l'INSEE
- Méthode de calcul
  - $\text{Loyer } N = \text{Loyer } N-1 \times (\text{Indice } TN / TN-1)$
  - $\text{Loyer } N = \text{Loyer initial} \times (\text{Indice } TN / T_{\text{initial}})$
- Exemple
  - $\text{Loyer } 2024 = 300 \text{ €} \times (145,17 / 140,59) = 309,77 \text{ €}$



Pour aller plus loin : article L.411-11 du CRPM



**TAXES  
FONCIERES ET  
ASSIMILEES**



# I. NIVEAU DE REMBOURSEMENT

- Consulter le bail rural :
  - Maximum 99%
  - À défaut ce sera 1/5<sup>ème</sup> de la taxe foncière remboursée par le preneur et 50% de la taxe chambre d'agriculture
  - Attention à la rédaction du bail
  - /!\ Cas particulier de la taxe GEMAPI

| Commune | Syndicat de communes | Inter communalité | Taxe additionnelle | Taxes spéciales | Chambre d'agriculture | Taxe GEMAPI | Total des cotisations |
|---------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
|---------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|-------------|-----------------------|



## 2. PART DE TAXE FONCIÈRE SUR LES TERRES

- Exemple : 90% des taxes foncières et taxes afférentes remboursées par le preneur

$(90\%-20\%) \times 1,25$   
de la cotisation  
2024 + 3% Frais  
de gestion

$(90\%-20\%) \times 1,25$   
de la cotisation  
2024 + 3% Frais  
de gestion

90% de GEMAPI  
+ 3% de Frais de  
gestion

50% de Chambre  
d'Agri. + 8% de  
Frais de gestion

|  | Commune                              | Syndicat de communes | Inter communalité | Taxe additionnelle | Taxes spéciales                                 | Chambre d'agriculture                   | Taxe GEMAPI                                | Total des cotisations |
|--|--------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---|---|--|-----------------------|
| Propriétés non bâties  | Taux 2023                            |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Taux 2024                            |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Bases terres non agricoles           |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Bases terres agricoles               |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Cotisation 2023                      |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Cotisation 2024                      |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Variation                            |                      |                   |                    |   |   |  |                       |
|  | Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA) |                      |                   |                    | Base du forfait forestier                       | Majoration base terrains constructibles | Caisse d'assurance des accidents agricoles |                       |
|  | Base État                            |                      |                   |                    |   |   | Droit proportionnel :                      |                       |
|  | Base collectivité                    |                      |                   |                    |   |   | Droit fixe :                               |                       |
| Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'un versement complémentaire de taxe foncière de |                                      |                      |                   |                    | Frais de gestion de la fiscalité directe locale |   |  |                       |
| Pour plus d'informations, consultez la notice.   |                                      |                      |                   |                    | Dégrèvement Habitation principale               |   |  |                       |
| La base communale des terres agricoles exonérée est de   |                                      |                      |                   |                    | Dégrèvement JA État                             |   |  |                       |
|  |                                      |                      |                   |                    | Dégrèvement JA Collectivité                     |   |  |                       |
| <b>Montant de votre impôt</b>  |                                      |                      |                   |                    |   |   |  |                       |

$(90\%-20\%) \times 1,25$  de la cotisation 2024 +  
8% Frais de gestion

# 3. PART DE TAXE FONCIÈRE SUR LE BÂTI

- Rappel : Les bâtiments agricoles sont exonérés de TF
- Exemple : Maison d'habitation du fermier : 90% remboursé par le preneur et 100% de la TEOM

| Taxes foncières 2024     |                   | Commune | Syndicat de communes | Inter communalité | Taxes spéciales | Taxe ordures ménagères | Taxe GEMAPI | Total des cotisations |
|--------------------------|-------------------|---------|----------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
|                          | Taux 2023         | %       | %                    | %                 | %               | %                      | %           |                       |
|                          | Taux 2024         | %       | %                    | %                 | %               | %                      | %           |                       |
| <b>Propriétés bâties</b> | Adresse           |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Base              |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Cotisation        |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Cotisation lissée |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
| <b>Propriétés bâties</b> | Adresse           |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Base              |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Cotisation        |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Cotisation lissée |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Cotisation 2023   |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Cotisation 2024   |         |                      |                   |                 |                        |             |                       |
|                          | Variation         | %       | %                    | %                 | %               | %                      | %           |                       |

100% de la TEOM

90% de GEMAPI + 3% Frais de gestion

90 % de la cotisation 2024 + 3% frais de gestion

90 % de la cotisation 2024 + 8 % frais de gestion

90% de la cotisation 2024 + 3% frais de gestion

90% de la cotisation 2024 + 9% frais de gestion

## 4. PLURALITÉ DE PRENEURS

- Construction d'un avis de taxe foncière preneur par preneur à partir du relevé de propriété

| PROPRIETES NON BATIES      |         |         |           |         |             |              |       |       |     |          |    |          |                    |                  |      |         |        |                 |       |               |         |
|----------------------------|---------|---------|-----------|---------|-------------|--------------|-------|-------|-----|----------|----|----------|--------------------|------------------|------|---------|--------|-----------------|-------|---------------|---------|
| DESIGNATION DES PROPRIETES |         |         |           |         |             | EVALUATION   |       |       |     |          |    |          |                    |                  |      |         |        |                 |       | LIVRE FONCIER |         |
| AN                         | SECTION | N° PLAN | N° VOIRIE | ADRESSE | CODE RIVOLI | N° PARC PRIM | FP/DP | S TAR | SUF | GR/SS GR | CL | NAT CULT | CONTENANCE HA A CA | REVENU CADASTRAL | COLL | NAT EXO | AN RET | FRACTION RC EXO | % EXO | TC            | Feuille |
|                            |         |         |           | PRAIRIE |             |              |       |       |     |          |    |          |                    |                  |      |         |        |                 |       |               |         |

- Vérifier que la contenance cadastrale et la surface louée soit la même
- Refaire les calculs à partir des revenus cadastraux et des taux de chaque taxe
- Pour les taxes foncières (commune, syndicat de commune et intercommunalité)
  - $(\text{Revenu cadastral} - \text{Fraction exonérée}) \times \text{taux} \times (90\% - 20\%) \times 1,25$
- Pour la taxe chambre d'agriculture
  - $\text{Revenu cadastral} - \text{Fraction exonérée}) \times \text{taux} \times 50\%$
- Sur les montants obtenus, calculer la part de frais de gestion remboursée par le preneur



**DEGREVEMENT  
DE TAXE  
FONCIERE**





# I. OBLIGATION DE TRANSFERT AU PRENEUR

- Article L.411-24 du CRPM :
  - *« Dans tous les cas où, à la suite de dommages susceptibles d'être indemnisés au titre des articles L. 361-4-1 et L. 361-5 du présent code, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier. »*
- En pratique le dégrèvement doit :
  - **Être déduit du montant du fermage** à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre
  - Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en **ristourner le montant au preneur.**

*Pour aller plus loin : article L.411-24 du CRPM*



A vibrant yellow rapeseed field in bloom, with a stone building and a forested hillside in the background. The field is the central focus, stretching from the foreground into the distance. To the left, a stone building with a rusted metal roof is partially visible. The background shows a line of trees and a hillside under a clear sky.

# APPEL DES FERMAGES



# CONSTRUIRE SON APPEL DES FERMAGES – PARTIE I

Nom Bailleur

Adresse Bailleur

Nom FERMIER

Adresse FERMIER

Le fermier inscrit  
dans le bail et pas  
sa société

Date

- Objet : Appel des fermages 2024

- **Fermage**

Fermages terre et bâtiments d'exploitation

Fermage N-1 x (Indice N / Indice N-1) = Fermage N

Fermage bâtiment d'habitation

Fermage N-1 x (Indice N / Indice N-1) = Fermage N

Formules claires,  
calcul facilement  
reproductible

# CONSTRUIRE SON APPEL DES FERMAGES – PARTIE 2

- **Remboursement des taxes**

Taxe foncière non bâtie et taxe chambre d'agriculture

Taxe foncière bâtie et Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Frais de rôle

Dégrèvements à déduire

- **TOTAL A PAYER PAR LE PRENEUR**

Le montant des fermages et charges s'élèvent pour l'année 2023-2024 à un montant de ..... euros

Je vous remercie donc de bien vouloir régler par chèque la somme de .... Euros à l'ordre de Monsieur/Madame Non du bailleur

Signature Bailleur



MERCI  
DE VOTRE  
ATTENTION

RENDEZ-VOUS POUR  
LE PROCHAIN WEBINAIRE

# ANNEXE : TABLEAU - INDICE NATIONAL DES FERMAGES

| Année | Indice des fermages |           |
|-------|---------------------|-----------|
|       | Indice              | Évolution |
| 2009  | 100                 |           |
| 2010  | 98,37               | -1,63%    |
| 2011  | 101,25              | 2,92%     |
| 2012  | 103,95              | 2,67%     |
| 2013  | 106,68              | 2,63%     |
| 2014  | 108,3               | 1,52%     |
| 2015  | 110,05              | 1,61%     |
| 2016  | 109,59              | -0,42%    |
| 2017  | 106,28              | -3,02%    |
| 2018  | 103,05              | -3,04%    |
| 2019  | 104,76              | 1,66%     |
| 2020  | 105,33              | 0,55%     |
| 2021  | 106,48              | 1,09%     |
| 2022  | 110,26              | 3,55%     |
| 2023  | 116,46              | 5,63%     |
| 2024  | 122,55              | 5,23%     |