



LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

APPEL DES FERMAGES ET DE LA TAXE FONCIÈRE

26 SEPTEMBRE 2024

PLAN

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

ACTUALISATION DES FERMAGES

1. 1^{ère} année de fermage
2. Paiement à terme échu ou à échoir
3. Fermage des terres et du bâti
4. Loyer de la maison du fermier

TAXES FONCIERES ET ASSIMILEES

1. Quote-part de remboursement
2. Part de taxe foncière sur les terres
3. Part de taxe foncière sur le bâti
4. En cas de pluralité de preneurs

DEGREVEMENT DE LA TAXE FONCIERE₂

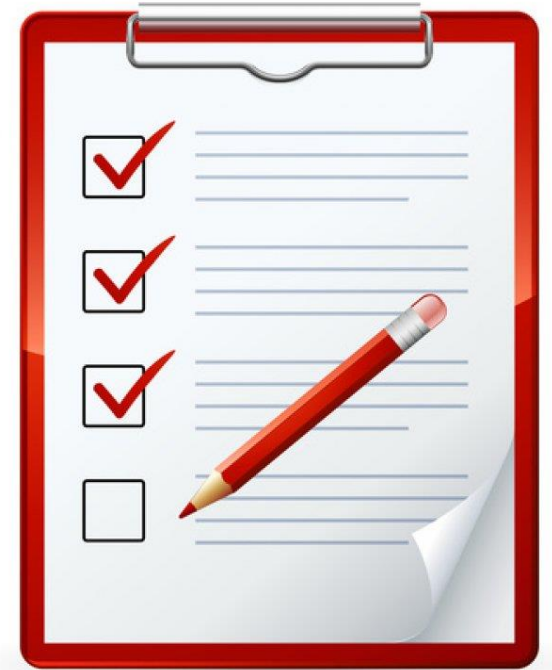
1. Obligation de transfert au preneur

A wide-angle landscape photograph showing a lush green field in the foreground, leading to a small town or village in the distance. The sky is clear and blue. The text 'ACTUALISATION DES FERMAGES' is overlaid on a dark green rectangular background on the left side of the image.

ACTUALISATION DES FERMAGES

I. LA 1^{ÈRE} ANNÉE DE FERMAGE

- Fermage prévu dans le bail écrit non actualisé
- Caractéristiques légales d'un bon fermage :
 - En monnaie pour les terres nues, les bâtiments exploitation et d'habitation
 - En monnaie ou 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

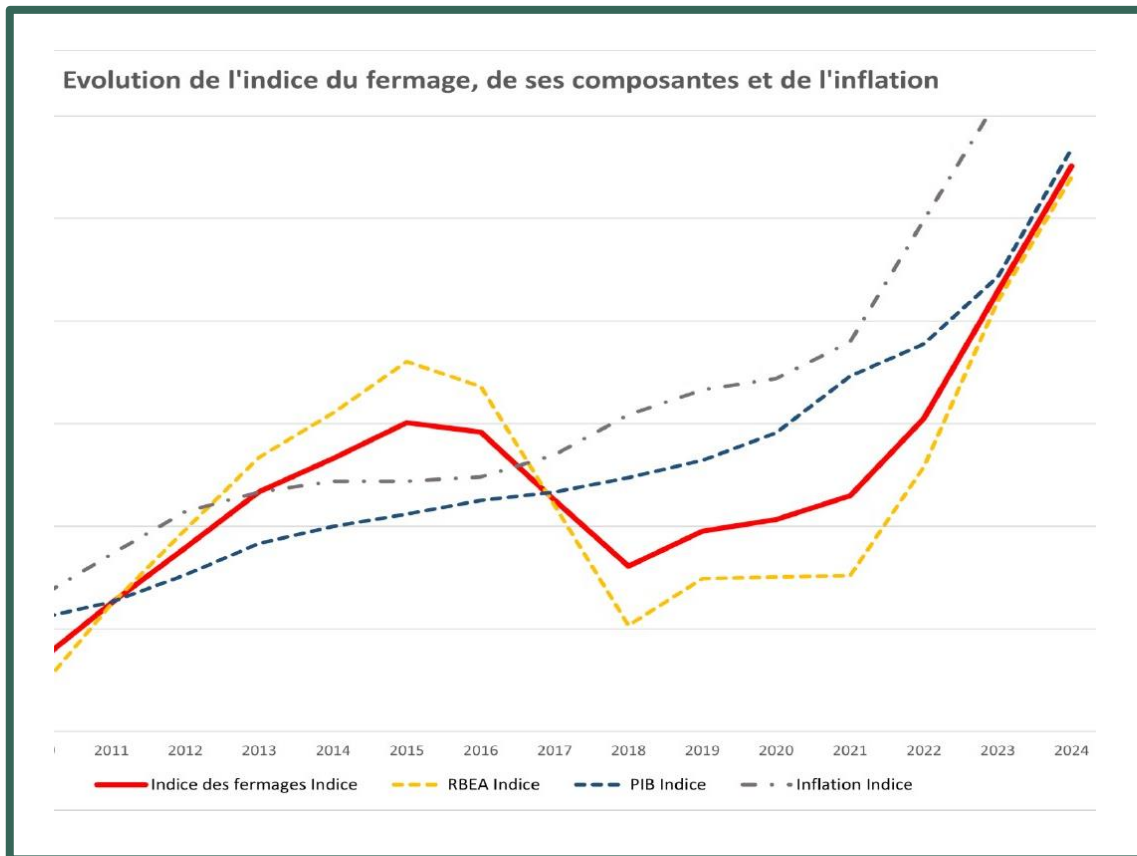
- Regarder dans le bail rural :
 - **Paiement à terme échu**
 - Paiement à échoir
- La date de paiement détermine le calcul d'actualisation du fermage
- Actualisation prévue par le Code rural :

« 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^{er} octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1^{er} 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^{er} octobre qui précède la date d'effet du bail, l'indice d'actualisation retenu chaque année est celui du 1^{er} octobre précédant le début de la période annuelle. »

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

3. FERMAGE DES TERRES ET DU BÂTI



- Indice national du fermage, composé de :
 - 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. FERMAGE DES TERRES ET DU BÂTI

- Plusieurs méthodes de calcul :
 - $\text{Fermage N} = \text{Fermage N-1} \times (\text{Indice N} / \text{Indice N-1})$
 - $\text{Fermage N} = \text{Fermage initial} \times (\text{Indice N} / \text{Indice initial})$
/!\ Méthode impossible pour les baux conclus avant 2009

- Exemple :

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



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%

4. LOYER DE LA MAISON DU FERMIER

- Indice de référence des loyers (IRL)
- Indice trimestriel publié par l'INSEE
- Méthodes de calcul :
 - $\text{Loyer } N = \text{Loyer } N-1 \times (\text{Indice } TN / TN-1)$
 - $\text{Loyer } N = \text{Loyer initial} \times (\text{Indice } TN / T_{\text{initial}})$**!! Méthode impossible pour les baux conclus avant 2006**



- Exemple
 - $\text{Loyer } 2024 = 300 \text{ €} \times (145,17 / 140,59) = 309,77 \text{ €}$

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

TABLEAU - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Période	T1	T2	T3	T4
2024	143,46	145,17		
2023	138,61	140,59	141,03	142,06
2022	133,93	135,84	136,27	137,26
2021	130,69	131,12	131,67	132,62
2020	130,57	130,57	130,59	130,52
2019	129,38	129,72	129,99	130,26
2018	127,22	127,77	128,45	129,03
2017	125,90	126,19	126,46	126,82
2016	125,26	125,25	125,33	125,50
2015	125,19	125,25	125,26	125,28
2014	125,00	125,15	125,24	125,29
2013	124,25	124,44	124,66	124,83
2012	122,37	122,96	123,55	123,97
2011	119,69	120,31	120,95	121,68
2010	117,81	118,26	118,70	119,17
2009	117,70	117,59	117,41	117,47
2008	115,12	116,07	117,03	117,54
2007	113,07	113,37	113,68	114,30
2006	111,47	111,98	112,43	112,77

**TAXES
FONCIERES ET
ASSIMILEES**



I. QUOTE-PART DE REMBOURSEMENT

- Consulter le bail rural pour connaître la quote-part remboursée par le preneur :
 - Pas de remboursement intégral de l'avis de taxe foncière (TF)
 - Remboursement compris entre 20 et 99%
 - À défaut d'écrit ce sera 20% de la TF
 - 50% de la taxe chambre d'agriculture (d'ordre public)
 - Frais de gestion relatifs à chaque catégorie de taxe
- Cas particulier de la taxe GEMAPI
- Attention à la rédaction du bail



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			
								Montant de votre impôt

$(90\%-20\%) \times 1,25$ 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	%	%	%	%	%	%	
Propriétés bâties	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
	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. EN CAS DE PLURALITÉ DE PRENEURS

- Construction d'un avis de taxe foncière preneur par preneur à partir du relevé de propriété :
 - 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 :
 - $\text{Revenu cadastral} \times \text{taux Chambre agri} \times 50\%$
- Sur les montants obtenus, calculer la part de frais de gestion remboursée par le preneur

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	Feuillet
				PRAIRIE																	

**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

I. OBLIGATION DE TRANSFERT AU PRENEUR

Exemple

Le fermage n'a pas encore été payé ni appelé

- Montant du dégrèvement : 200 €
- Montant du fermage total : 900 €
- Montant de TF remboursé par le preneur : 50 €

- Montant appelé :
 - Fermage + TF – Dégrèvement = 750 €

Le fermage a déjà été payé par mon fermier

- Montant du dégrèvement : 200 €
- Montant du fermage et TF payés par le preneur : 950 €
- Le bailleur doit donner 200 € au fermier



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 across the middle ground. To the left, a stone building with a rusted metal roof is partially visible. The background shows a hillside covered in bare trees, suggesting a late autumn or winter setting. The overall scene is bright and colorful, with the yellow of the flowers contrasting sharply with the green of the leaves and the brown of the trees and building.

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 terres et bâtiments d'exploitation

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

Loyer bâtiment d'habitation

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

Formules claires,
calculs facilement
reproductibles

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 Nom du bailleur

Signature Bailleur



MERCI
DE VOTRE
ATTENTION

RENDEZ-VOUS POUR
LE PROCHAIN WEBINAIRE