



TAXES ET IMPOTS FONCIERS RECUPERABLES PAR LE BAILLEUR

NOTICE EXPLICATIVE - 2019

SERVICE JURIDIQUE & TERRITOIRES

La base d'imposition : le revenu cadastral

NOUVEAU Depuis 2018, un nouveau principe de revalorisation est applicable (CGI art. 1518). Ainsi, sauf locaux professionnels, les valeurs locatives foncières sont majorées par application d'un système de calcul incluant l'indice des prix à la consommation.

Pour 2019, un coefficient de majoration de **1.022** est appliqué sur la base d'imposition de l'année précédente pour l'ensemble des propriétés bâties et non bâties.

Taux des taxes

LES TAUX POUR 2019 POUR LES PROPRIETES SITUEES DANS L'ALLIER SONT LES SUIVANTS :

- Chambre d'Agriculture : _____ **7.76%**
- Taxes Foncières bâti & non bâti
 - . Commune :
 - . Intercommunalité :
 - . Syndicat de communes

} Variable selon chaque commune, à demander à la Mairie
- . Département : _____ **23.15%**
(Bâti uniquement)

A NOTER

- que les bâtiments qui servent aux exploitations rurales (granges, écuries, celliers, pressoirs ...) bénéficient d'une exonération permanente
- que la disparition de la taxe départementale a entraîné la disparition des dégrèvements sur près, landes et assimilés
- que désormais existe un certain nombre de cas d'exonérations temporaires ou permanentes qui obéissent chacune à des règles particulières (voir page 3)
- que la taxe additionnelle sur le foncier non bâti créée au titre de l'année 2011 se substituant aux parts départementale et régionale, et perçues au titre des communes et des EPCI, ne s'applique qu'aux terres non agricoles
- que les terres agricoles sont exonérées de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), sauf les parcelles soumises aux exonérations « bois, noyers et truffiers »..

Taxe pour frais de Chambre d'Agriculture

C.G.I. - Article 1604

Code Rural - Article L 514.1 dernier alinéa(Loi n° 91.363 du 15 Avril 1991)

« Le montant de la taxe Chambre est, nonobstant toute clause ou disposition contraire, remboursé pour **MOITIE** au propriétaire par le locataire, fermier ou métayer ».

Frais de gestion de la fiscalité directe locale

Trois taux sont appliqués pour les frais de gestion de la fiscalité directe locale :

a/ 3 % sur les cotisations de taxes foncières propriétés bâties (hors syndicat), taxes foncières propriétés non bâties (hors syndicat) et de taxe additionnelle

b/ 8 % sur les cotisations des syndicats (bâti et non bâti), de la Chambre d'Agriculture et de la taxe Enlèvement des Ordures Ménagères (Les frais de fiscalité directe locale calculés sur la cotisation de TEOM ne sont pas récupérables auprès des locataires).

c/ 9 % sur la TSE (exonération totale pour les terres agricoles)

Part de taxe foncière à la charge du fermier

Code Rural - Article L 415.3 3^{ème} alinéa :

"Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, 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 entre les parties, **CETTE FRACTION EST FIXEE A UN CINQUIEME.**

Cette disposition s'applique aussi bien au fermier qu'au métayer.

Les dégrèvements

◆ LES CAS GENERAUX

Il existe deux cas généraux de dégrèvement des taxes foncières :

- en cas de perte des récoltes par suite d'événements extraordinaires (C.G.I. - Article 1398 - Alinéas 1 à 3)
- en cas de perte de bétail par suite d'épizootie (C.G.I. - Article 1398 - Alinéas 4 à 5)

◆ LES DEGREVEMENTS SPECIAUX JEUNES AGRICULTEURS :

Depuis la Loi de Modernisation de l'Agriculture du 1^{er} février 1995, deux types de dégrèvements profitent aux jeunes agriculteurs sous certaines conditions :

1. le dégrèvement de plein droit à la charge de l'Etat à hauteur de 50 % de la part communale des T.F.P.N.B. des parcelles exploitées par un jeune agriculteur pour les cinq premières années de son installation ;
2. le dégrèvement facultatif de la charge des communes pour la part restant due, soit 50 %, sous réserve que la commune ait voté une délibération dans ce sens, et ce pour une durée de un à cinq ans.

L'ensemble des dégrèvements accordés au propriétaire doit être restitué à son fermier (conformément à l'Article L.411-24 du Code Rural).

Les exonérations

◆ L'EXONERATION DE 20 % DE LA T.F.P.N.B.

Depuis l'imposition au titre de l'année 2006, les terrains agricoles sont exonérés à hauteur de 20 % de leur base d'imposition, de la part communale ou intercommunale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

L'intégralité de cette exonération partielle doit revenir au preneur selon les modalités fixées par l'article L.415-3 alinéa 4 modifié :

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394B bis du code général des impôts doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

A cet effet,

1. lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25 ;
2. lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa 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.

NOTA : Loi n° 2005-1719 du 30 Décembre 2005 de finances pour 2006, art. 13 V : les dispositions du IV s'appliquent aux impositions établies au titre de 2006 et des années suivantes.

En conséquence, cette rétrocession s'effectue par une diminution du montant des taxes foncières remboursé au bailleur. Lorsque le montant des taxes foncières est insuffisant, cela s'impute sur le fermage dû.

Dans la majorité des situations, lorsque la part de T.F.P.N.B. que le preneur doit rembourser au bailleur est convenue à 20 %, ces deux opérations s'annulent.

LES AUTRES EXONERATIONS TEMPORAIRES POSSIBLES

- Certaines propriétés non bâties, situées dans une zone de protection naturelle « Natura 2000 » sont exonérées pendant cinq ans de la T.F.P.N.B. (article 1395 E Code Général des Impôts)

NOTA : nécessite de la part de l'occupant des terrains un engagement de gestion pendant cinq ans portant sur le non-retournement des parcelles en cause et sur le respect des chartes et documents de gestion approuvés.

- Exonération de 100 % de la T.F.P.N.B. pendant cinq ans pour les terrains exploités selon le mode de production **biologique** (article 1395 G Code Général des Impôts)

NOTA : doit avoir fait l'objet d'une délibération par la Collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale).

- Exonération de 50 % de la T.F.P.N.B. pendant cinq ans pour les terrains situés dans les zones humides (article 1395 B bis Code Général des Impôts)

NOTA : les parcelles doivent figurer sur liste dressée par le Maire et faire l'objet d'un engagement de gestion pendant 5 ans.

Les sites Natura 2000 concernés sont : Vallée Allier nord, Vallée Allier Sud, Val d'Allier Bourbonnais, Gorges du Haut Cher.

Pour connaître les parcelles pouvant bénéficier de l'exonération, se rapprocher de la Mairie.

Délais de réclamation - prescription

Les actions en paiement des loyers et fermages se prescrivent par **CINQ ANS** (Articles 2224 et 2254 du Code Civil).

Cette prescription de 5 ans s'applique également à la part d'impôts due par le fermier (Cassation Civile III, 3 Février 1982 - revue de Droit Rural n° 109, Novembre 1982 - page 480).

Modalités de calcul

Pour le calcul des impôts, et donc pour le remboursement par le fermier, l'arrondissement des taxes doit être fait en application des Articles 1657 et 1724 du Code Général des Impôts qui posent le principe que les

cotisations d'impôts directs de toi arrondies à l'euro, les fractions d'euro 0,50 € étant négligées et celles au-dessus étant comptées pour 1 €.

Nom du Bailleur :
Nom du Preneur :
Surface louée :
Commune :

**Fiche calcul impôts et taxes
dans le cadre d'un bail à ferme**

2019

Pour le bâti et le non bâti : Base d'imposition 2018 x 1.022

Fiche détaillée

Taxe Chambre d'Agriculture

Montant de la cotisation (2)	Part Preneur	Frais de Gestion	Dû par PRENEUR
<input type="text"/>	x 50%	x 1,08	= <input type="text"/>

Taxes sur le FONCIER BÂTI

	Montant de la cotisation	Part Preneur	Frais de Gestion	Dû par PRENEUR
Commune	<input type="text"/>	x 20%	x 1,03	} <input type="text"/>
Syndicat Communes	<input type="text"/>	x 20%	x 1,08	
Intercommunalité	<input type="text"/>	x 20%	x 1,03	
Département	<input type="text"/>	x 20%	x 1,03	
Taxes ordures ménagères				= <input type="text"/>

Taxes sur le FONCIER NON BÂTI

Montant de la cotisation (3)		Dû par PRENEUR
Commune	<input type="text"/>	} <input type="text" value="0 €"/>
Syndicat Communes	<input type="text"/>	
Intercommunalité	<input type="text"/>	
Département	<input type="text"/>	
TOTAL PART DU PRENEUR		= <input type="text"/>

Compte tenu de l'exonération de 20% de la TFPNB appliquée sur TOUS les terrains AGRICOLES, la part de la TFPNB mise à la charge du fermier dans le bail est de 1/50. Les deux montants s'annulent.

Dégrèvements (à déduire)

Dégrèvement JA "Etat"	<input type="text"/>
Dégrèvement JA "Collectivités"	<input type="text"/>

SOIT NET A REGLER PAR LE PRENEUR

1- Cette fiche tient compte de l'exonération de 20 % prévue par la Loi de Finances pour 2006.
 2- Montant (2) : il s'agit du montant HORS exonération de 20 % - Montant (3) : il s'agit du montant APRES exonération de 20 %.
 nota : L'exonération de 20 % de la taxe foncière sur les propriétés non bâties qui est appliquée depuis 2006 sur tous les terrains agricoles doit revenir intégralement au PRENEUR.
 C'est pourquoi l'article L.45.3 du Code Rural impose la formule de calcul ci-dessus pour compenser cette exonération sur le % de taxe foncière mis à la charge du preneur.

Calcul du montant taxe Chambre d'Agriculture			
Base Impôt			
<input type="text"/>	x 7,76%	=	<input type="text"/>
Calcul du montant taxe FONCIER NON BÂTI			
Base Impôt			
<input type="text"/>	x taux Commune	=	<input type="text"/>
<input type="text"/>	x taux Synd. Comm	=	<input type="text"/>
<input type="text"/>	x taux Intercommunalité	=	<input type="text"/>