

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Un patrimoine au service de la ruralité...

Spécial Fermage et Assemblée Générale 2023

FLASH INFO N° 34

Novembre 2022

Chers adhérents,

♦ Rappel sur l'indice des fermages 2022

Le nouvel indice 2022 est fixé à 110,26 soit une hausse de 3,55% par rapport à l'année dernière.

Cette hausse de l'indice des fermages n'est qu'un rattrapage : depuis 13 ans il n'a augmenté que de 10,26 % quand le coût de la vie progressait de 18 %. Le niveau général des prix entre pour 40 % dans la composition de l'indice. Ainsi, il suivra à peu près l'augmentation du coût de la vie. Concernant les 60 % restant qui sont les revenus agricoles, il y a un lissage sur 5 ans, l'indice sera donc toujours en retard sur la réalité des chiffres.

N'oublions pas par ailleurs l'augmentation des taxes foncières, dont la base a augmenté de 3,4 % cette année et les éventuelles hausses des taux décidées par les différents entités locales.

♦ Quelques rappels sur les fermages et la taxe foncière

Selon l'article L 415-3 du code rural, l'impôt foncier est « à la charge exclusive du propriétaire » mais celui-ci peut prévoir par convention que le preneur prendra à sa charge une partie de l'impôt.

Cette quote-part du preneur doit avoir été prévue dans le bail, que ce soit pour les taxes sur le non-bâti ou pour les taxes sur le bâti s'il y a une maison comprise dans la location. Au moment de la conclusion du bail, le bailleur peut négocier un remboursement « quasi intégral » des taxes foncières sur le bâti et le non-bâti soit une fraction allant jusqu'à 99 %.

Nous conseillons de ne pas dépasser 90 %. Une fois le bail signé, il est trop tard pour modifier la répartition entre preneur et bailleur. Il faut impérativement que ce soit écrit dans le bail.

Taxe GEMAPI : il est possible de répercuter par convention (totalement ou partiellement) la taxe GEMAPI sur le preneur. Néanmoins, en l'absence d'une telle convention, la taxe GEMAPI reste entièrement à la charge du bailleur.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Autrement dit : si ce n'est pas écrit dans le bail, vous ne pouvez pas la répercuter sur le preneur.
Comment pouvait-on prévoir la création de cette taxe GEMAPI ?

Dans les nouveaux baux, il faudra insérer une clause précisant la quote-part « des impôts fonciers et des nouvelles taxes qui pourraient s'y ajouter » dues par le preneur.

Si rien n'est prévu dans le bail, la partie à charge du preneur est d'un cinquième sur le bâti et sur le non-bâti.

Seulement, depuis 2006, les propriétaires ont bénéficié d'une exonération de 20 % des parts communales, intercommunales et éventuellement taxes additionnelles de taxes foncières sur *les propriétés non bâties* (voir la feuille d'impôts la phrase : « la base communale exonérée de... ») mais ce dégrèvement doit être intégralement rétrocédé au fermier (article L415-3 du code rural). Cet allègement de 20 % de l'impôt sur le non-bâti réduit donc à néant cette quote-part.

Pour les fermiers locataires d'une maison, il n'y a pas de dégrèvement, la part à payer reste donc de 20 % des cotisations.

Même s'il est dispensé du remboursement des taxes sur le non-bâti, le preneur doit rembourser au bailleur la moitié des frais de Chambre d'Agriculture (art L514-1 du code rural). Les propriétaires ont accès au même titre que les agriculteurs aux services de cet organisme dont ils financent le fonctionnement.

À ces taxes, il convient d'ajouter **les frais de gestion de la fiscalité locale** qui sont de 3% sur le foncier bâti, le non-bâti et les taxes additionnelles et de 8 % sur les taxes Chambre d'agriculture et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Si un pourcentage des taxes dues par le preneur a été spécifié dans le bail :

L'article L415-3 énonce la règle pour le calcul de la part revenant au preneur : « **Lorsque le pourcentage des taxes foncières sur le non-bâti mis à la charge du preneur est supérieur 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 multiplié par 1,25.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Exemple : si votre fermier vous doit 50 % des taxes foncières sur le non-bâti, votre fermier vous devra :
{cotisation 2022 (communales, intercommunales, taxes additionnelles) x 50%-20%} x 1,25} auquel il
conviendra d'ajouter les frais de gestion (3%) + les taxes Chambre d'agriculture selon le pourcentage
convenu + les frais de gestion de 8 % sur celles-ci.

Lorsque le pourcentage des taxes foncières sur le non-bâti mis à la charge du preneur 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 multiplié par 1,25. » soit si le pourcentage convenu est de 15 % : cotisations 2022 x (20% - 15%) x 1,25 = montant à reverser au fermier.

Les éventuels dégrèvements de taxes foncières au bénéfice des 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 bis du code général des impôts, L411-24 et L415-3 du Code rural).

♦ Assemblée générale 2023 : Save The Date 28 avril 2023 !

Chers adhérents, nous vous invitons d'ores et déjà à réserver votre journée du **vendredi 28 avril 2023** pour assister à notre assemblée générale et partager un moment convivial avec nous.

Le lieu et le programme vous seront communiqués en temps utile.

♦ Tarifs des libres et occupées : extrait de la Revue de la Propriété Privée Rurale N°478

TERRES LABOURABLES ET PRAIRIES NATURELLES LIBRES (en euros courants par hectare)

SAÔNE ET LOIRE	VALEUR 2020			VALEUR 2021			ÉVOLUTION 2021/2020
	DOMINANTE	MINIMUM	MAXIMUM	DOMINANTE	MINIMUM	MAXIMUM	
Charollais, Brionnais	3 080	1 180	5 050	3 030	1 250	5 190	- 2%
Bresse chalonnaise	3 080	1 300	5 450	3 150	1 300	5 960	+ 2%
Mâconnais, Chalonnais	2 350	860	8 000	2 870	860	8 260	+ 22%
Bresse louhannaise	2 090	1 000	3 440	2 140	1 000	5 000	+ 2%
Clunysois, Côte chalonnaise	2 250	900	7 380	2 210	880	7 500	- 2%
Sologne bourbonnaise, Autunois, Morvan	2 140	910	3 920	2 000	890	4 420	- 7%

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



TERRES LABOURABLES ET PRAIRIES NATURELLES LOUÉES (en euros courants par hectare)

SAÔNE ET LOIRE	VALEUR 2020			VALEUR 2021			ÉVOLUTION 2021/2020
	DOMINANTE	MINIMUM	MAXIMUM	DOMINANTE	MINIMUM	MAXIMUM	
Charollais, Brionnais	2 540	1 300	4 000	2 560	1 330	4 330	+ 1%
Bresse chalonnaise	2 320	1 390	4 130	2 280	1 480	4 130	- 2%
Mâconnais, Chalonnais	2 210	1 100	3 520	2 410	1 160	3 880	+ 9%
Bresse louhannaise	1 770	1 080	2 500	1 790	1 080	2 500	+ 1%
Clunyois, Côte chalonnaise	2 010	1 060	3 700	2 040	1 060	3 780	+ 1%
Sologne bourbonnaise, Autunois, Morvan	1 930	1 060	3 050	1 940	1 040	3 070	+ 1%

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

Bruno Keller

www.propriete-rurale71.com

