CHAMBRE D'AGRICULTURE MEUSE

BAIL RURAL

Les taxes foncières entre bailleur et preneur

L'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire (ou bailleur), en vertu de l'alinéa 1er de l'article L415-3 du Code Rural.
Toutefois, le preneur (ou fermier) devra rembourser au bailleur une fraction du montant des taxes sur les propriétés bâties et non bâties.
Les types de charges pouvant être répartis entre le locataire et le bailleur :

- La taxe foncière communale et intercommunale.
- La taxe Chambre d'agriculture.
- Les frais de gestion correspondants.
- Et éventuellement le remboursement des taxes des syndicats d'assainissements des canaux et des rivières (si la commune est concernée), le fermier rembourse la totalité de ces taxes.

En l'absence d'accord amiable ou de bail type départemental prévoyant une règle de répartition différente, cette fraction est fixée légalement à 20 % (1/5ème). À cela s'ajoutent 3 % de frais de gestion sur la part remboursée par le fermier.

➢ **Part de la taxe foncière du propriétaire**

Sur le foncier non bâti : taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

Le propriétaire bénéficie d'une exonération partielle de la TFPNB.
Depuis le 1er janvier 2025, cette exonération est portée à 30 %, contre 20 % auparavant (loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances 2025, art. 66, I-3° et II), ce qui modifie le coefficient de rétrocession au profit du preneur, désormais fixé à 1,43.

Lorsqu'un bien est donné à bail, le montant de l'exonération doit être intégralement rétrocédé au preneur. Le bailleur impute cet avantage sur la part de taxe mise à la charge du preneur. Si cette part est insuffisante pour absorber l'exonération, le bailleur déduit le montant restant du fermage dû par le preneur.

A noter que la TFPNB comprend notamment les bâtiments d'exploitation (hangars, stabulations, bergeries...) loués par le fermier, à l'exclusion des maisons d'habitation.

Calcul de la part de la TFPNB du part le fermier :
Montant TFNB communale et intercommunale x (% de remboursement par le fermier – % de l'exonération) x 1,43 = Montant à rembourser par le fermier.

Différentes situations sont à distinguer

1er cas : Remboursement par le fermier = % exonération

Le bail prévoit que le fermier rembourse 30 % de la TFNB + 3 % de frais de gestion, 50 % de la taxe Chambre d'Agriculture + 8 % de frais de gestion.

TFNB : 60 € × (30 % – 30 %) × 1,43 = 0 €

⇨ Le fermier ne verse rien pour la TFNB, et rembourse seulement sa part de la taxe Chambre d'Agriculture.

2ème cas : Remboursement par le fermier < % exonération

En l'absence clause spécifique dans le bail, le fermier rembourse : 20 % de la TFNB + 3 % de frais de gestion, 50 % de la taxe Chambre d'Agriculture + 8 % de frais de gestion

TFNB : 100 € × (20 % – 30 %) × 1,43 = - 14,30 €

⇨ Le fermier ne verse rien pour la TFNB.
Le bailleur déduit 14.30 € du fermage en raison de l'exonération supérieure à la part du fermier.
La part de la taxe Chambre d'Agriculture est due par le fermier.

3ème cas : Remboursement par le fermier > % exonération :

Il est prévu dans le bail que le fermier rembourse 50 % de la TFNB + 3 % de frais de gestion, 50 % de la taxe Chambre d'Agriculture + 8 % de frais de gestion.

TFNB : 100 € × (50 % – 30 %) × 1,43 = 28,60 €
Frais de gestion : 28,60 × 3 % = 0,86 €

⇨ Le fermier devra payer en plus du fermage : 28,60 + 0,86 = 29,46 €, auquel s'ajoute la part de la taxe Chambre d'Agriculture.

➢ **Part de la taxe Chambre d'Agriculture**

Conformément à l'article 1604 du Code général des impôts, la taxe Chambre d'Agriculture doit être supportée pour moitié par le preneur. Ce pourcentage est fixé par la loi et ne peut être modifié d'un commun accord entre les parties.

En pratique, le fermier doit donc rembourser à son bailleur 50% du montant de la taxe, auquel s'ajoute un supplément de 8 % correspondant aux frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Exemple Chiffré :

- Montant de la taxe « Chambre d'Agriculture » : 640 €
- Part due par le fermier (50 %) : 640 × 50 % = 320 €
- Frais de gestion (8 % de la part due) : 320 × 8 % = 25,60 €
- Montant total ajouté au fermage : 320 € + 25.60 € = 345,60 €

Ainsi, le preneur devra s'acquitter, en plus de son fermage, d'un montant total de 345.60 € correspondant à sa part de la taxe Chambre d'Agriculture et aux frais de gestion.