

Calculer le fermage à l'aide de la variation d'indice

L'indice des fermages pour 2023 est de **116,46** ; la variation de cet indice est de **+5,63%** par rapport à 2022.

Il convient d'appliquer la variation au fermage payé l'an passé.

Exemple : Le fermage total s'élevait à 423€ pour l'année 2022.

- Calcul avec le taux de variation de l'indice : $423€ \times 5,63/100 = 23,81€$ soit $423€ + 23,81€ = 446,81€$
- Calcul par la variation de l'indice : $423€ \times 116,46$ (indice 2023) / $110,26$ (indice 2022) = **446,78€**
- Calcul à partir de l'indice base 100 de 2009 : somme payée en 2009 x $116,46$ (indice 2023)/ 100 (base 100 de 2009)

Calcul de la part de taxe foncière revenant à la charge du preneur

L'article L.415-3 du Code Rural fixe la proportion de remboursement des taxes foncières dues par le preneur au bailleur, en l'absence de clauses particulières dans le bail, à savoir :

➤ Foncier bâti (TFB)

20% de la cotisation des parts communales, syndicat de communes ou intercommunalité et départementale + 3% à ajouter au titre des frais de gestion de la fiscalité locale

➤ Chambre d'Agriculture

50% de la part + 8% à ajouter au titre des frais de gestion de la fiscalité locale

➤ Foncier non bâti (TFNB)

20% des parts des collectivités locales

Depuis 2006, la loi de finances du 30/12/2005, a instauré une exonération de 20% en faveur du fermier. La TFNB s'annule donc pour ce dernier.

Cas particulier :

Il est possible qu'une clause prévoit dans le bail un remboursement de la TFNB par le fermier différent de 20%.

La part de la TFNB à rembourser doit alors être égale à la différence entre ce pourcentage et l'exonération de 20%, multipliée par 1,25. Il y aura alors 3% à ajouter au titre des frais de gestion.

Exemple : le fermier doit rembourser 50% de la TFNB à son bailleur (clause prévue dans le bail)

Sur la feuille d'imposition du propriétaire, le total des colonnes « commune » et « intercommunalité » pour la ligne « base terres agricoles » s'élève à 1 520€.

Le preneur devra rembourser :

$$1\ 520€ \times (50\% - 20\%) \times 1,25 = 570€$$

$$570€ + 3\% = \mathbf{587,10€}$$

En cas de dégrèvement perçu, le propriétaire doit restituer la somme au preneur, selon les dispositions de l'article L.411-24 du Code Rural.

Céline MARIÉ
Juriste