

TAXES FONCIERES, REMBOURSEMENT PAR LE FERMIER

Le principe :

Une partie des taxes foncières sur les propriétés non bâties et bâties doit être remboursée par le fermier (ou preneur) à son propriétaire (ou bailleur). En l'absence de conventions particulières ou de clauses contraires dans le bail, le code rural fixe la proportion de remboursement des taxes foncières dues par le fermier locataire, à savoir :

- Foncier bâti (FB) : 20 % des parts communale, départementale et régionale + 3 % à ajouter au titre des frais de gestion de la fiscalité locale
- Foncier non bâti (FNB) : 20 % des parts des collectivités locales (commune, communauté de communes, syndicat...) + 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

La réforme de 2006 :

Depuis 2006, une réduction de 20 % de la part communale des propriétés non bâties est appliquée directement sur la feuille d'imposition du propriétaire. Mais le montant de la réduction doit profiter au fermier.

1^{er} cas concret :

En pratique, si le taux de remboursement des taxes prévu au bail est de 20 % (ou 1/5^{ème}), ce qui est le cas général, **le fermier se trouve dispensé du remboursement** des taxes foncières communale et de coopération intercommunale. Il lui reste toutefois à payer la taxe « Chambre d'Agriculture » auquel il ajoute les frais de gestion aujourd'hui de 8 %.

2^{ème} cas concret :

Si, dans le bail, il est prévu un taux supérieur à 20 % sur la part des collectivités, par exemple 50 %, le calcul « se complique ». En effet, le fermier rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière de la TFNB égale à la différence de ces deux pourcentages (50 % - 20 %) multiplié par 1,25 (article L 415-3 du code rural).

Exemple : le montant de la taxe foncière inscrit sur la feuille d'imposition est égal à 100 €

Avant la réforme, le bailleur finançait 50 €, le fermier 50 €

Depuis la réforme, le montant de la taxe foncière inscrit sur la feuille d'imposition est égal à 80 € (la taxe étant diminuée de 20 %). Le bailleur financera toujours 50 € mais la cotisation du locataire passera de 50 à 30 € afin de bénéficier seul des 20 % de réduction.

Le montant du remboursement de 30 € est calculé selon la formule suivante :

$$80 \text{ €} \times (50 \% - 20 \%) \times 1,25 = 30 \text{ €}$$