

NOTE CALCUL DU FERMAGE REGION NORMANDIE

Les sommes que le fermier doit à son bailleur sont classées en deux catégories : le fermage et le remboursement des impôts fonciers. Il convient toujours de se référer au contrat de bail.

Comment actualiser le fermage annuel ?

- Prendre le montant du fermage de l'année précédente pour la même échéance (même date)
- Appliquer le pourcentage d'évolution de l'indice des fermages applicable à la période de paiement du fermage
- Cela donne le montant du fermage actualisé pour l'échéance concernée.

Exemple : loyer à terme échu dans le Calvados

Fermage du 29 septembre 2021 à 350 euros (indice des fermages à 104,76)

Pour le 29 septembre 2022, l'indice des fermages à prendre en compte est de 105,33 (indice applicable au débit de la période de location payée), soit + 0,55%.

Le montant du fermage de septembre 2022 est donc de $350 \times 0,55\% = 351,92$ euros.

Comment calculer le montant du remboursement des impôts fonciers ?

Sur le non-bâti agricole, pour les taxes communales et intercommunales

- Il faut tout d'abord vérifier le taux de remboursement prévu dans le contrat de bail.
- Ensuite il faut déduire de ce taux prévu dans le bail, 20% (exonération mise en place en 2006 profitant entièrement aux fermiers)
- Puis multiplier le résultat obtenu par 1,25
- Cela donne le pourcentage réel de remboursement des taxes concernées par le fermier donc à appliquer sur le montant des taxes payées par le bailleur.

Exemple :

Taux fixé dans le bail à 20%

- $20\% - 20\% = 0$

- $0 \times 1,25 = 0$

- $0 \times \text{montant des taxes communales et intercommunales} = 0$

Taux fixé dans le bail à 30%

- $30\% - 20\% = 10$

- $10 \times 1,25 = 12,5$

- $12,5\% \times \text{montant des taxes communales et intercommunales} = XXX$

Sur le non-bâti agricole, pour la chambre d'agriculture

- Le taux de remboursement est fixé par le code général des impôts à 50%
- Il faut donc appliquer ce taux au montant de la taxe figurant sur l'avis d'imposition foncière.

Pour la participation aux frais de rôle

- Il convient d'additionner le montant remboursé au titre des taxes communales et intercommunales et celui au titre de la chambre d'agriculture
- Y appliquer le pourcentage de 8% (sauf mention contraire dans le contrat de bail)
- Cela donne le montant de la participation du fermier au frais de rôle.

Le montant total remboursé par le fermier comporte donc

- La quote-part du remboursement des taxes communales et intercommunales
- La quote-part du remboursement de la taxe chambre d'agriculture
- La participation aux frais de rôle
- Et éventuellement le remboursement des taxes des syndicats d'assainissement des canaux et rivières (si la commune est concernée), le fermier rembourse la totalité de ces taxes.