



FERMAGE 2018 : BAISSSE DE L'INDICE DE -3,04%

L'indice national des fermages pour l'année 2018 s'établit à 103,05 soit une variation négative par rapport à l'année 2017 de - 3,04 %

Depuis la loi de modernisation de l'agriculture en 2010, l'indexation des fermages est déterminée au niveau national avec l'année 2009 comme année de référence (base 100).

Evolution de l'indice des fermages :

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Indices	100	98,37	101,25	103,95	106,68	108,30	110,05	109,59	106,28	103,05

Pour actualiser le montant du fermage perçu entre le 1^{er} octobre 2018 et le 30 septembre 2019, il faut donc minorer de 3,04 % le montant du fermage annuel payé en 2017 (avant taxes foncières et annexes à la charge du fermier).

Concrètement pour le calcul des fermages 2018 :

(Montant du fermage 2009 avant taxes à la charge du fermier x 1,0305) + part de taxes foncières et annexes à la charge des fermiers

ou

(Montant du fermage 2017 avant taxes à la charge du fermier x 0,9696) + part de taxes foncières et annexes à la charge des fermiers

ou

(Montant du fermage 2017 avant taxes à la charge du fermier) X (103,05/106,28) + part de taxes foncières et annexes à la charge des fermiers

LA RÉPARTITION DES TAXES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR :

Trois types de charges peuvent être réparties entre le locataire et le bailleur :

- la taxe foncière communale et intercommunale portant sur les biens pris à bail,
- la moitié de la taxe Chambre d'agriculture
- les frais de gestion correspondants.

A défaut de convention particulière entre les parties aux termes du bail, cette fraction est légalement fixée à 1/5^{ème} de la taxe, soit 20 %. Une exonération de 20 % sur la base communale et intercommunale de la taxe foncière sur le non bâti (TFNB) a été instituée par la loi de finances de 2006. Cette exonération revient à l'exploitant des terres sous la forme d'une réduction de la fraction de taxe remboursable ou d'une réduction de fermage.

Quand la part de taxe foncière payable par le fermier est de 20 % seuls devront être payés la ½ taxe chambre d'agriculture et les frais de gestion correspondants.

Les parties peuvent toutefois convenir dans le bail que le preneur devra rembourser un pourcentage supérieur à 20 %. Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du fermier est supérieur ou égal à 20 %, le preneur remboursera au bailleur une fraction égale à la différence entre ce pourcentage et celui de l'abattement (20 %) multiplié par 1,25.

Depuis 2011, les frais de gestion sont de 3 % en sus de la somme due pour les taxes foncières et de 8 % en sus de la somme due au titre la taxe Chambre d'agriculture.

Exemple d'une répartition 20 % preneur 80 % bailleur si la taxe communale et intercommunale est de 200 € et la taxe chambre d'agriculture de 68 € :

Part de la taxe communale et intercommunale devant être payée par le preneur exploitant :
 $200 \times (20\% - 20\%) \times 1,25 = 0$

Part de la taxe chambre d'agriculture payable par le preneur exploitant :
 $68 / 2 = 34 \text{ €}$

Frais de gestion à payer par le preneur :
 $34 \times 8\% = 2,72 \text{ €}$

Montant total à payer par le preneur :
 $34 + 2,72 = 36,72 \text{ €}$

Exemple d'une répartition 50 % preneur 50 % bailleur si la taxe communale et intercommunale est de 200 € et la taxe chambre d'agriculture de 68 € :

Part de la taxe communale et intercommunale devant être payée par le preneur exploitant :
 $200 \times (50\% - 20\%) \times 1,25 = 75$

Part de la taxe chambre d'agriculture payable par le preneur exploitant :
 $68 / 2 = 34 \text{ €}$

Frais de gestion à payer par le preneur :
 $(75 \times 3\%) + (34 \times 8\%) = 4,97 \text{ €}$

Montant total à payer par le preneur :
 $75 + 34 + 4,97 = 113,97 \text{ €}$