FERMAGE 2026 : HAUSSE DE L'INDICE DE + 3.23 %
RAPPEL DU TAUX DE L'EXONERATION PERENNE DES TAXES FONCIERES NON BATIES (30 % AU LIEU DE 20 %)

L'indice des fermages 2026 est de **127,04** selon l'arrêté du 11 août 2026.

L'indice national des fermages progresse de 3,23 % par rapport à l'**indice des fermages 2025.**

Depuis la loi de modernisation de l'agriculture de 2010, l'indice national des fermages est fixé par arrêté ministériel chaque année.

L'**indice de fermage 2026** s'applique pour **toutes les échéances annuelles du 1er octobre 2026 au 30 septembre 2027** sur l'ensemble du territoire français et pour toute production. **Cet indice sert à réévaluer le prix de location des terres.**

Evolution de l'indice des fermages :

Années	2009 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Indices	100 103,05	104,76	105,33	106,48	110,26	116,46	122,55	123,06	127,04
Variation		1,66 %	0,55 %	1,09 %	3,55 %	5,63 %	5,23 %	+ 0,42 %	+ 3,23 %

Pour actualiser le montant du fermage perçu entre le 1er octobre 2026 et le 30 septembre 2027, il faut donc majorer de + 3,23% le montant du fermage annuel dû en 2025 (avant taxes foncières et annexes à la charge du fermier).

Concrètement pour le calcul des fermages 2026 :

(Montant du fermage 2009 avant taxes à la charge du fermier x 1,2704)
+ part de taxes foncières et annexes à la charge des fermiers

ou

(Montant du fermage 2025 avant taxes à la charge du fermier x 1,0323)
+ part de taxes foncières et annexes à la charge des fermiers

ou

(Montant du fermage 2025 avant taxes à la charge du fermier) X (127,04/123,06)
+ part de taxes foncières et annexes à la charge des fermiers

Comment répartir les taxes entre le bailleur et le preneur ?

La taxe foncière est établie au nom du propriétaire des parcelles Non Bâties au 1er janvier de l'année d'imposition. Le code rural prévoit que le propriétaire peut mettre à la charge du fermier une fraction du montant de la TFNB. La clé de répartition est libre sans pouvoir atteindre 100 % à la charge du fermier.

A défaut d'accord amiable et d'inscription dans le bail, la fraction à charge du fermier est de 20 % (1/5ème) de la taxe foncière destinée aux collectivités territoriales auquel s'ajoutent 8 % de frais de gestion.

En parallèle, les propriétés non bâties classées agricole bénéficient d'une exonération pérenne à hauteur de 20 % depuis 2006. Cette exonération dont a bénéficié le propriétaire doit être rétrocédée obligatoirement et intégralement au fermier.

À compter de 2025, cette exonération a été majorée et atteint **30 %**.

Le coefficient de rétrocession au profit du fermier est, de ce fait, modifié pour se situer à 1,43 au lieu de 1,25.

Le calcul de la part à restituer au fermier en place peut être effectué à partir de la formule suivante :

Formule permettant de calculer directement le montant des taxes com. et intercom. 2026 restant à la charge du fermier	**T x (P % - 30 %) x 1,43 = M** T = montant 2026 des taxes communales et intercommunales P = pourcentage de prise en charge par le fermier des taxes com. et interc. M = montant des taxes com. et interc. 2026 restant à charge du fermier

En l'absence de clause dans le bail spécifiant le taux de répartition de la TFNB entre le bailleur et le fermier, c'est donc le taux par défaut (légal) qui s'applique (20 % pour le fermier). Vigilance ! avec l'augmentation de l'exonération pérenne (30 %), sauf accord écrit et signé d'un avenant au bail modifiant la répartition, le propriétaire est donc amené à reverser une quote part de TFNB au fermier.

Pour éviter les litiges, il est fortement recommandé d'actualiser les baux ruraux en mentionnant le taux exact de prise en charge par le fermier des Taxes et en précisant l'exonération pérenne de 30 %.

CAS GENERAL :

- L'exonération de 30 % des parts communales et intercommunales de la taxe sur le foncier non bâti mise en place en 2006 est permanente,
- L'exonération ne concerne pas la taxe chambre d'agriculture qui est pour moitié (+ 8 % de frais de gestion) à la charge du fermier.

Exemple de répartition de la TFNB pour l'année 2026

	commune	intercommunalité	chambre agriculture	total des cotisations
Taux 2026	22 %	35 %	6,50 %	
Base terres agricoles	700	700	1 000	
Cotisation 20xx	154	245	65	464
La base communale des terres agricoles exonérées est de 300 €			Frais de gestion :	17
			Montant de votre impôt :	481 €

Taux de prise en charge par le locataire des taxes communales et intercommunales	20 % (situation la plus courante)	30 % (suivant bail)	50 % (suivant bail)
Taxe communale et inter-communale	399 x (20 % - 30 %) x 1.43 = - 57 € (le bailleur déduira ce montant du fermage dû par le fermier).	399 x (30 % - 30 %) x 1.43 = **0 €** (ce qui signifie que le fermier n'a aucune part de taxes com. et inter-com. à régler au propriétaire).	399 x (50 % - 30 %) x 1.43 = **114.11 €** (c'est la part de taxes com. et inter-com. que le fermier doit régler au propriétaire).
Taxe chambre agriculture	65 * 50 % = **32.5 €**	65 * 50 % = **32.5 €**	65 * 50 % = **32.5 €**
Frais de gestion • sur taxe c et interc • sur taxe ch agri	- 57 * 3 % = - 1.71 € 32.5 * 8 % = 2.6 € } = **0.89 €**	0 * 3 % = 0 € 32.5 * 8 % = 2.6 € } = **2.6 €**	114.11 * 3 % = 3.42 € 32.5 * 8 % = 2.6 € } = **6.02 €**
Part de TFNB à régler par le fermier au propriétaire		0 + 32.50 + 2.60 = **35.10 €**	114.11 + 32.5 + 6.02 = **152.63 €**
Part de TFNB dûe par le propriétaire au fermier	57 - 32.50 - 0.89 = **23.61 €**		

CAS DES JEUNES AGRICULTEURS :

Les jeunes agriculteurs qui ont bénéficié de la dotation jeune agriculteur peuvent bénéficier de plein droit d'un dégrèvement de 50 % de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pendant 5 ans suivant leur installation.

Pour bénéficier de ce dégrèvement, le jeune agriculteur doit remplir un formulaire avant le 31 janvier suivant son installation (modèle n°6711) par commune et par propriétaire des parcelles exploitées.

Sur décision des communes, un abattement supplémentaire de 50 % peut être octroyé aux jeunes agriculteurs, portant ainsi le dégrèvement à 100 % de la taxe foncière sur le foncier non bâti. L'allègement d'impôt est octroyé au propriétaire qui doit intégralement la rétrocéder au fermier jeune agriculteur (possibilité de le déduire directement du fermage à payer).

SUPPRESSION DU RÉGIME SIMPLIFIÉ DE TVA À COMPTER DU 1ER JANVIER 2027

POUR LES TPE - PME – ARTISANS – COMMERÇANT – PRESTATAIRE DE SERVICE

Le régime simplifié de déclaration de TVA de droit commun disparait au 1er janvier 2027. A ce jour, beaucoup de commerçants, d'artisans et de société de services relèvent de ce cadre permettant de ne déclarer la TVA qu'une fois par an, via la déclaration CA12.

À compter du 1er janvier 2027, ces entreprises ne feront plus une seule déclaration annuelle (formulaire CA12 ou CA12E) avec deux acomptes en cours d'année, mais devront déposer des déclarations de TVA régulières, soit tous les mois, soit tous les trimestres dans le cadre d'un seul régime commun appelé « régime réel normal ».

Pour exemple : une entreprise de production d'électricité photovoltaique aujourd'hui soumise au régime simplifié par option avec dépôt d'une seule déclaration de TVA CA12 à l'année, facturant pour 50 000 € HT de KWH (autoliquidation de la TVA), devra produire au minimum une déclaration CA3 chaque trimestre à partir de 2027.

Le choix entre un dépôt mensuel ou trimestriel dépendra d'un critère unique : appelé « Chiffre d'Affaires Majoré ».