



Fermage L'indice national des fermages 2018 a été fixé à 103,05 soit une baisse de 3,04% applicable aux échéances du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Indice des fermages : en baisse de 3,04%

Cette nouvelle forte baisse de l'indice des fermages s'explique par la détermination de cet indice, qui se fait à hauteur de 40% avec l'indice de l'évolution du niveau général des prix de 2017 (évolution de 0,66%) et pour 60% avec l'évolution du RBEA national lissé sur les années 2013 à 2017 (baisse de 5,52%). Cette forte baisse du RBE France s'explique entre autres par le remplacement d'une bonne année 2012 par une année 2017 moyenne. L'évolution devrait se stabiliser l'an prochain. A partir d'un exemple, trouvez ci-contre les différentes méthodes utilisables pour calculer le fermage.

V. DE CHAILLÉ

Exemple d'un bail du 2 novembre 2014 pour 23 ha ayant pris effet au 1^{er} novembre 2014 payable le 1^{er} novembre. Le fermage inscrit au bail est de 3 914 €.

Méthodes de calcul du fermage 2018 (année N)	Observations	Calcul
Fermage 2017 x % de variation de l'indice de fermage (- 3,04 %)	Risque d'erreur de calcul la première année pour laquelle, il n'y a jamais d'indexation. En cas d'erreur, celle-ci est reportée tous les ans.	3 779,92 € x 0,9698 = 3 665,02 € ou 3 779,92 x (- 3,04 %)
Fermage 2017 x 103,05 / 106,28	Risque de se tromper en remplaçant les données.	3 779,92 € x 103,05 / 106,28 = 3 665,04 €
Fermage de référence x dernier indice connu à l'échéance / indice de référence	Méthode la plus fiable dès lorsque l'on sait que : - l'indice de référence est celui qui suit la date de prise d'effet du bail pour les baux payables à terme échu (cf tableau) - le fermage de référence est celui qui se trouve dans le bail.	3 914 € x 103,05 / 110,05 = 3 665,04 €

Si le fermage est payable en 2 fois, il faut déduire l'échéance de mai. Cette dernière est une provision estimée à la moitié du fermage de l'année précédente. Si le bail de 9 ans avait débuté au 1^{er} mai 2014, nous calculerions le fermage pour la période du 1^{er} mai 2018 au 30 avril 2019. Dans ce cas, nous sommes à même de calculer le fermage pour cette période (3665,04 €). Les échéances du 1^{er} novembre 2018 et du 1^{er} mai 2019 sont égales à la moitié du fermage annuel.

Date de prise d'effet du bail	Indice de référence	Calcul du fermage 2018
Ancien baux en denrées	100	Fermage 2009 x 103,05
du 1 ^{er} octobre 1995 au 30 septembre 2009		100
Du 1 ^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015	110,05	Fermage de référence x 103,05 indice de référence
Du 1 ^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016	109,59	
Du 1 ^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017	106,28	
Du 1 ^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018	103,05	Fermage de référence x 103,05 103,05

PRATIQUE

Pour vérifier, utilisez l'outil fermage sur le site www.agri72.fr

TFNB Le bailleur peut en demander un remboursement à son fermier dans le respect des dispositions prévues dans le bail et doit tenir compte de l'allègement de 20% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties mis en place en 2006.

Taxes foncières 2018 : quelle part pour le fermier ?

Le calcul de la part de taxe foncière due par le fermier se fait en fonction de la clause figurant dans le bail (cf tableau).

Dégrèvements JA

Les jeunes installés avec la DJA peuvent faire une demande de dégrèvement de la taxe foncière des terres qu'ils exploitent. Le bailleur doit donc restituer en totalité ce dégrèvement que l'on retrouve juste au-dessus du montant à payer. Concernant le dégrèvement Natura 2000, il y a lieu de se reporter à l'accord conclu entre

le fermier et son bailleur.

Taxe Gemapi

La taxe de Gestion des milieux aquatique et de prévention des inondations (Gemapi) est apparue pour quelques communes sarthoises traversées par une grande rivière. Cette nouvelle taxe n'est pas récupérable sur le fermier, sauf accord contraire prévu dans le bail.

A noter : le revenu cadastral en bâti ou non bâti a augmenté de 1,2% entre 2017 et 2018.

V. DE CHAILLE



Une clause du bail prévoit que le fermier rembourse

1/5 ^{ème} de la TFNB	aucune part de la TFNB	plus que 1/5 ^{ème} de la TFNB
La part de TFNB du fermier qui serait à calculer sur une base non exonérée est égale à la baisse de TFNB que le bailleur doit restituer à son locataire. Il y a donc compensation.	Le bailleur doit rembourser la baisse de TFNB à son fermier. La baisse de TFNB est égale à : (cotisation communale et intercommunale) x 25% + frais de gestion (3%)	Le nouveau taux à charge du fermier doit tenir compte de la somme déjà perçue (allègement de la TFNB) par le bailleur. Il est donc égal à : (% prévu au bail - 20%) x 1,25
Remboursement de la part de Chambre d'agriculture : selon l'article L 514-1 du code rural « Nonobstant toute clause ou disposition contraire, remboursé pour moitié au propriétaire par le locataire fermier » + frais de gestion (8%) dans la même proportion		

A savoir

L'année prochaine, toutes les taxes foncières qui dépasseront 300 € devront être payées par prélèvement ou par télépaiement. A défaut, vous serez redevable d'une pénalité de 0,2% du montant dû, avec un minimum de 15 €. Si nécessaire, prenez vos dispositions.