

Du 01/10/2023
au 30/09/2024



Calculez

votre fermage

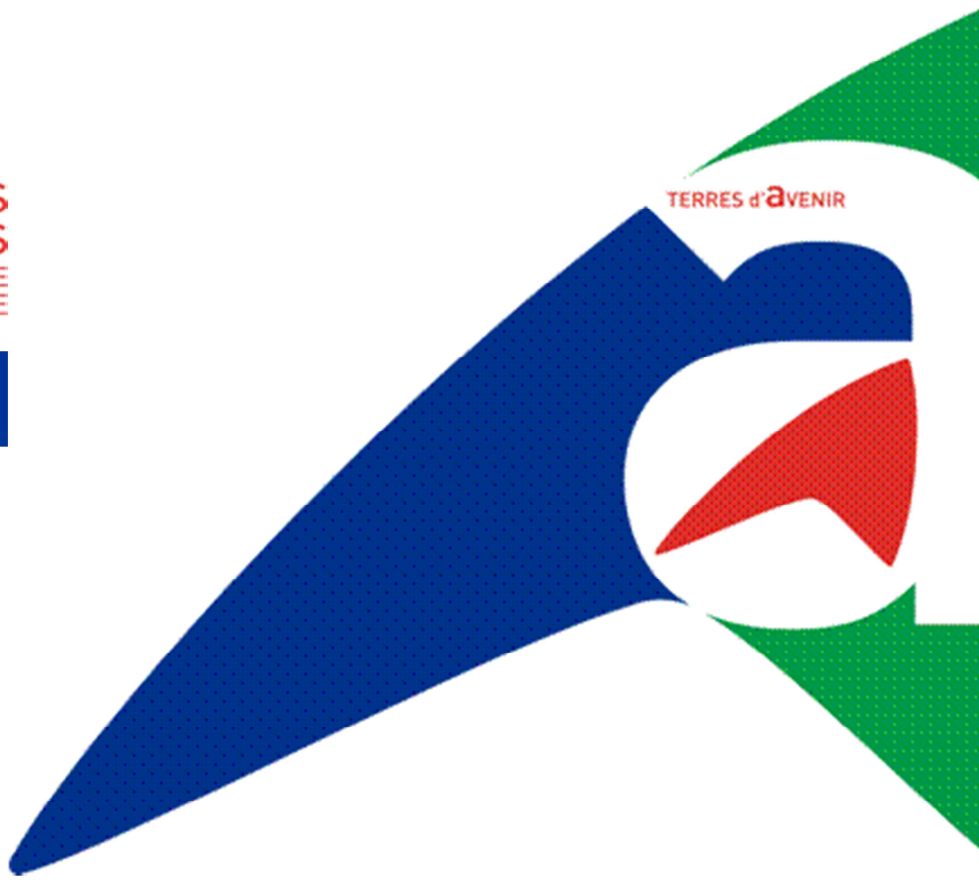
« les bonnes bases ! »



Renseignements:

03.25.35.00.60

TERRES d'AVENIR



Appliquer les bons indices à la bonne base

L'année 2009 est devenue par arrêté ministériel la nouvelle année de référence du fermage. Les modalités de calcul de l'indice du fermage fixées ne sont plus déterminées par arrêté préfectoral mais par le ministère.

Indice 2023 : 116.46, soit une actualisation du fermage de +5.63% par rapport à 2022 (avant imputations des taxes dues par le fermier).

Pour mettre à jour votre fermage, il suffit de :

- Fermage 2023 = fermage 2022 x 1.0563
- Fermage 2023 = fermage 2009 x 1.1646 (indice 2009 calculé pour 2023).

Année	Indice cumulé base 2009	Variation annuelle en %
2009	100	
2013	106.68	+ 2.63 %
2014	108.30	+1.52 %
2015	110.05	+1.61 %
2016	109.59	-0.42 %
2017	106.28	- 3.02 %
2018	103.05	- 3.04 %
2019	104.76	+1.66 %
2020	105.34	+0.55 %
2021	106.48	+1.09%
2022	110.26	+3.55%
2023	116.46	+5.63 %

Que le bail soit écrit au verbal, le montant du fermage doit s'exprimer en euros.

Les us ayant la vie dure, beaucoup s'inquiètent encore des prix du «blé fermage» et du «litre de lait fermage», voici donc quelques **références historiques du fermage en Haute-Marne**. Afin de contribuer à la disparition de cette base de calcul désuète, il faut désormais calculer votre base de fermage 2009 en appliquant les équivalences en euros suivantes, 22.31 € pour le quintal de blé-fermage en 2009 (soit 25.98 €/quintal en 2023) et 0.314 € pour le litre de lait fermage en 2009 (soit 0.3657 €/litre en 2023).

Valeurs du « blé fermage » et du « lait fermage » calculées à partir des indices cumulés du fermage depuis 1994 Haute Marne

ANNEE	indice cumulé base 1994	quintal blé fermage en €	litre de lait fermage en €	ANNEE	indice cumulé base 1994	quintal blé fermage en €	litre de lait fermage en €
1994	1	18.98	0.266633	2009	1,1757	22,31	0,313480418
1995	1,0149	19,26	0,270605832	2010	1,1565	21,95	0,308361065
1996	1,0302	19,55	0,274685317	2011	1,1902	22,59	0,317346597
1997	1,074	20,38	0,286363842	2012	1.2220	23.19	0.326
1998	1,1216	21,29	0,299055573	2013	1.2541	23.80	0.334
1999	1,1399	21,64	0,303934957	2014	1.2731	24.16	0.34
2000	1,1344	21,53	0,302468475	2015	1.2936	24.55	0.345
2001	1,1181	21,22	0,298122357	2016	1.2882	24.45	0.3435
2002	1,1025	20,93	0,293962883	2017	1.2493	23.71	0.3331
2003	1,08	20,5	0,28796364	2018	1.2113	22.99	0.3230
2004	1,0629	20,17	0,283404216	2019	1.2314	23.37	0.3284
2005	1,0645	20,20	0,283830829	2020	1.2382	23.50	0.3302
2006	1,0567	20,06	0,281751091	2021	1.2517	23.756	0.3338
2007	1,0866	20,62	0,289723418	2022	1.2961	24.60	0.3456
2008	1,1448	21,73	0,305241458	2023	1.3691	25.98	0.3650

1 euro : 6.55957 francs

Quel indice, pour quelle base ?

Pour calculer le fermage 2009, actuelle base de calcul réglementaire, il suffit de multiplier les volumes par le prix unitaire renseigné dans le tableau précédent.

Pour calculer le fermage de l'année en cours il faut appliquer à la base du fermage 2009, l'indice du fermage en base 100, cette année c'est-à-dire 1.1646.

Plus simplement, pour bailleurs et fermiers appliquant déjà un fermage en euros, l'actualisation du fermage peut se faire chaque année en multipliant le prix du fermage de l'année précédente par l'indice annuel (100+% d'évolution)/100, cette année 2023, cet indice annuel est 1.0563.

Comment déterminer les taxes dues par le fermier ?

Le fermier contribue à 2 taxes liées au foncier et avancées par le propriétaire.

La taxe additionnelle sur le foncier non bâti ou TAFNB (colonne Chambre d'agriculture du détail d'imposition foncière) le fermier doit en prendre moitié à sa charge. Cette taxe apparaît sur l'appel de taxes foncières adressé au propriétaire, il lui appartient d'en facturer la moitié au fermier en y ajoutant 8 % de participation aux frais de gestion. Le calcul de la part du fermier est le suivant **(TAFNB x0.5)x1.08 ou TAFNBx0.54.**

La taxe d'association foncière (si elle existe), le fermier doit y contribuer à hauteur de 50 % dans le cas de 1er remembrement, et intégralement si 2ème remembrement.

		Commune	Syndicats de copropriété	Inter-communalités	Département	Région	Taxe foncière d'habitation	Taxe foncière d'agriculture	Taxe foncière d'énergie	TOTAL des taxes foncières
Propriétés bâties	Taxe 2009	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	Adresse Base	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Propriétés non bâties	Taxe 2009	20,16 %	3,70 %	22,26 %	4,72 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %	7,77 %
	Adresse Base	20,16 %	3,70 %	23,77 %	4,72 %	7,83 %	7,83 %	7,83 %	7,83 %	7,83 %
		95	95	95	95	110	9	9	9	9
		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

TAFNB-Chambre d'agriculture

Frais de gestion fiscale

Dégrèvement de 20 % appliqué à la base de calcul de la taxe d'intercommunalité, et donc taxe d'interco à ne plus imputer au fermier

NB : Les JA peuvent profiter d'une exonération, le propriétaire qui reçoit ce dégrèvement doit le déduire du fermage du JA l'année suivante

Le loyer encaissé n'est pas le fermage brut

Les sommes encaissées intègrent généralement les taxes foncières dues par le fermier. **Les encaissements nets des taxes doivent respecter les barèmes départementaux** fixés chaque année par arrêté préfectoral sur base de l'indice national du fermage. Tout fermage non conforme doit faire l'objet d'une révision et peut être cause de dénonciation du bail en cas de refus par une des parties des ajustements obligatoires à sa régularisation. La révision des loyers n'est pas rétroactive et s'applique à la durée restant à courir.

Barèmes des fermages départementaux HAUTE MARNE

selon arrêté préfectoral N°52-2023-08-00032 du 08/08/2023

Terres

1^{ère} catégorie : 118.53 à 153.33 €/ha

Terres profondes, près de très bonne **fertilité** sans **humidité** excessive, d'**accès** facile, sans **pierres**, non **inondables**, sans **relief** ou sur faible pente, convenant à toutes productions.

2^{ème} catégorie : 82.04 à 118.53 €/ha

Terres, près au sous-sol **assez** perméable, ou de plateau de profondeur **moyenne**, avec présence **éventuelle** de pierres, permettant un labour normal, souffrant **peu** de l'humidité ou de la sécheresse en année normale.

3^{ème} catégorie : 35.45 à 82.04 €/ha

Terres, près ne répondant pas aux définitions ci-dessus, terres nécessitant un drainage, ou sur pente prononcée, ou terres très superficielles, craignant la sécheresse.

Supplément clôture : 10.11 à 30.41 €/ha

clôture 4 fils ronce et piquets tous les 4 mètres à minima

Supplément point d'eau : 5.07 à 15.37 €/ha

max 9.21 € si point d'eau non aménagé avec débit suffisant et 4.60 € si débit insuffisant

Bâtiment d'exploitation

1^{ère} catégorie : 2.37 à 3.58 €/m²

En très bon état d'entretien adaptés et aménagés pour répondre aux besoins d'une exploitation moderne et conforme à la réglementation.

2^{ème} catégorie : 1.77 à 2.37 €/m²

En bon état général d'entretien, fonctionnels sans aménagements adaptés aux besoins d'une exploitation moderne mais facilement adaptables aux exigences de la réglementation avec branchement électrique et branchement d'eau sur le réseau public.

3^{ème} catégorie : 0,58 à 1,77 €/m²

Autres bâtiments.

Habitation

(indice ref loyer INSEE : + 3.49 %)

1^{ère} catégorie : 387.94 à 517.23 €/mois

minimum 100 m², bien isolée thermiquement, très bien équipée (chauffage central, WC, salle d'eau...) avec une dépendance couverte de plus de 15 m².

2^{ème} catégorie : 258.62 à 387.94 €/mois

minimum 90 m², avec tous les éléments de confort de base (chauffage central, w.c., salle d'eau).

3^{ème} catégorie : 129.32 à 258.62 €/mois

autres logements

Exemple d'actualisation du fermage net des taxes foncières dues par le fermier

Monsieur Dupont règle un fermage de 4.5qx de blé fermage depuis 1970.

Le fermage 2023 sera établi après calcul du fermage de l'année de référence 2009, à savoir 4.5×22.31 € soit 100.39 € pour 2009.

Donc en 2023, le fermage sera de 100.39×1.1646 soit 116.91 € auxquels s'ajouteront la contribution à la TAFNB et à la taxe d'association foncière.

Si le fermage de 4.5 qx n'était pas précédemment majoré de ces taxes, il faut ôter la contribution du fermier à ces taxes en 2009 pour calculer le fermage net qui sera la base 2009.

Donc si le loyer versé était de 4.5qx/ha, taxes foncières incluses et que l'avis d'imposition foncière 2009 affichait 200 € pour 10 ha soit 20€/ha de TAFNB (*colonne Chambre d'agriculture*) auquel s'ajoute 8% de frais de gestion fiscale et 6€/ha de taxes d'Association Foncière, la contribution du fermier incluse dans le loyer était de :

- ♦ $20 \times 0.5 \times 1.08$ soit 10.8€ pour la TAFNB
- ♦ 6×0.5 soit 3€ pour la taxe d'AF

Le fermage 2009 net des taxes était donc de $(100.4 - 10.8 - 3)$ soit 87.6€.

Le fermage 2023 sera de 87.6×1.1646 soit 102.02 €/ha.



Exemple de détermination du fermage à partir des encaissements

En 2009, Mme Dupont a encaissé 656 € pour une parcelle de 5.5 ha au sol moyennement profond.

La taxe additionnelle sur le foncier non bâti (TAFNB-Chambre d'agriculture) 2009 était 245€.

La taxe d'association foncière était 18€.

La part payée par le fermier en 2009 était donc de 141.3€ dont :

- ✓ TAFNB (Chambre d'agriculture) de $245 \times 0.5 \times 1.08$ soit 132.3 € (* 8 % de frais de gestion)
- ✓ Taxe d'AF : $18 \times 0,5$ soit 9€

En 2009, le fermage était donc de $(656 - 141.3)$ soit 514.7 € ou 93.58 €/ha.

Le fermage 2010 était de 93.58×0.9837 soit 92.05 €/ha

Le fermage 2011 était 94.74 € soit $93.58 \times 0.9837 \times 1.0292$ (base 2010) ou 93.58×1.0125 (base 2009).

...

En 2019, le fermage était 98.03 €/ha soit 96.43×1.0166 (base 2018) ou 93.58×1.0476 (base 2009).

En 2020, le fermage sera de 98.57 €/ha soit 98.03×1.0055 (base 2019) ou 93.52×1.0534 (base 2009).

En 2021, le fermage sera de 99.64 €/ha soit 98.57×1.0109 (base 2020) ou 93.58×1.0648 (base 2009).

En 2022, le fermage sera de 103.18€/ha soit 99.64×1.0355 (base 2021) ou 93.58×1.1026 (base 2009).

En 2023, le fermage sera de 108.98 €/ha soit 103.18×1.0563 (base 2021) ou 93.58×1.1646 (base 2009).

Il respecte l'arrêté préfectoral du 08/08/2023.

Il faut lui ajouter la contribution du fermier à la TAFNB et à la taxe d'association foncière !

Fermage «de fait», conséquences et limites d'un accord verbal

Ecrit ou verbal le fermage est formalisé par le simple encaissement d'un loyer sur une parcelle à usage agricole en Haute Marne d'une surface supérieure à :

- ♦ 0.5 ha dans les communes non remembrées,
- ♦ 1 ha dans les communes remembrées du Bassigny, de l'Amance-Apance et la Vingeanne,
- ♦ 2 ha dans les communes remembrées du Barrois, du Der, du Perthois et du Vallage.

Seule la signature d'une convention d'occupation précaire enregistrée par acte notarié permet de s'affranchir du statut du fermage pour des parcelles justifiant d'une destination non agricole inscrite dans un document d'urbanisme.

A noter qu'avant la conclusion d'un bail il est recommandé de s'assurer que le preneur détient une autorisation d'exploiter délivrée par la commission départementale des structures pour éviter tout risque de dénonciation du bail s'il s'avérait que celui-ci soit remis en cause par un tiers. La demande se fait sur formulaire CERFA disponible à la Direction Départementale des Territoires ou sur son site WEB.