

Les AVIS D'IMPOTS 2014 pour les taxes foncières sont arrivés chez les propriétaires.

Le locataire doit, en principe, rembourser au propriétaire bailleur, une fraction de la taxe au titre des PROPRIETES NON BATIES, c'est-à-dire sur les terres.

Quel montant doit rembourser le locataire ?

1) En ce qui concerne les taxes communale et intercommunale :

L'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime prévoit, pour les biens pris à bail, de mettre à la charge du preneur au profit du bailleur une fraction du montant de la taxe. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à 20 % (1/5^{ème}). Mais il peut être précisé dans le bail rural écrit que le preneur rembourse plus ou moins que 1/5^{ème}. Il est toutefois interdit de prévoir un remboursement de la totalité de la taxe.

Attention, depuis le 1er janvier 2006, les terres agricoles sont aussi l'objet d'une **exonération de 20%** des parts communale et intercommunale de taxe foncière sur les propriétés non bâties (cf. art 1394 B du Code Général des Impôts.). Et il a été précisé **que le montant de cette exonération doit bénéficier au locataire.**

En pratique, lorsque le locataire est redevable d'une fraction de 20 %, la rétrocession s'opère en ne lui demandant plus cette fraction de 20 % (ou 1/5^{ème}).

Si le locataire est redevable dans son bail d'une fraction de plus de 20 %, la somme dont il reste redevable sur ce point se détermine par application de la formule ci-après:

$$[\text{montant} \times (\text{taux convenu} - 20\%) \times 1,25].$$

Exemples :

1^{er} exemple : Le bail prévoit que le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est de 50 %. (Pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur supérieur ou égal à 20 %)

Situation avant 2006 :	Situation depuis 2006 :
<p>Montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) acquittée par le bailleur: 100</p> <p>Part du bailleur : 50</p> <p>Part du preneur : 50</p>	<p>Montant de la TFPNB acquittée par le bailleur : 80</p> <p>Part de TFPNB remboursée par le preneur au bailleur : $80 \times (50 - 20) \% \times 1,25 = 30$</p> <p>La charge de TFPNB du bailleur demeure inchangée : 50 (TFPNB acquittée par le bailleur 80 - Remboursement de TFPNB par le preneur 30).</p> <p>Le gain pour le preneur est égal à 20 et correspond à l'allègement total de la TFPNB ($100 \times 20 \%$).</p>

2^{ème} exemple : Le bail prévoit que le pourcentage des taxes foncières (bâties et non bâties) mis à la charge du preneur est de 10 %. (Pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur inférieur à 20 %) ; Le montant du fermage dû par le preneur s'élève à 400.

Situation avant 2006 :	Situation depuis 2006 :
<p>Montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) acquittée par le bailleur: 100</p> <p>Part du bailleur : 90</p> <p>Part du preneur : 10</p>	<p>Montant de la TFPNB acquittée par le bailleur : 80</p> <p>Réduction du fermage dû par le preneur : $80 \times (20 - 10) \% \times 1,25 = 10$. Fermage restant dû : 390.</p> <p>La charge de TFPNB du bailleur demeure inchangée : 90 (TFPNB acquittée par le bailleur 80 + Diminution du fermage 10).</p> <p>Le gain pour le preneur est égal à 20, soit 10 correspondant à la diminution du fermage + 10 correspondant à l'absence de remboursement de TFPNB au bailleur. Ce gain correspond à l'allègement total de la taxe foncière ($100 \times 20 \%$).</p>

2) En ce qui concerne la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture :

Le locataire doit également 50 % de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture, tel que prévu à l'article L 514-1 du Code rural.

3) En ce qui concerne les frais de gestion de la fiscalité directe locale :

Dans tous les cas, les sommes dues suivant les règles ci-dessus exposées sont majorées ensuite d'une **part proportionnelle de frais de gestion de la fiscalité directe locale** également due par le locataire.

Soit en pratique,

- depuis l'année 2011, **3%** en sus de la somme due au titre des taxes communale et intercommunale

Et

- **8 %** en sus de la taxe pour frais de Chambre d'agriculture.

(Avant 2011, le taux était uniformément de 8%)