



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires  
ruraux**

patrimoine rural



## LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°37

Mai 2024

### EDITO



Claude MAUPRIVEZ, Président SDPR 51

#### Une fiscalité confiscatoire !

Cette lettre résume toute la fiscalité inhérente à nos propriétés rurales, avec un développement particulier de la Taxe sur le Foncier Non Bâti. Remercions notre Vice-Président, Jean-Marie GUICHON, pour tout ce travail d'analyse et de synthèse de la fiscalité régionale et départementale qu'il nous partage ici (pages 2 et 3).

Pour la TFNB, dont le montant final est le résultat d'une multiplication des bases, très variables d'un village à l'autre, par des taux décidés par les collectivités territoriales, la meilleure équité entre propriétaires serait sa suppression pure et simple. C'est d'ailleurs une demande de notre Section Nationale des Propriétaires Ruraux auprès du Ministère des Finances...

Serons-nous entendus un jour sur ce point ? Lisez attentivement le billet d'humeur de notre Président national, Patrice JOSEPH, ci-contre.

Au cours du dernier Conseil d'Administration de notre SDPR, nous avons décidé de mettre l'accent sur les informations utiles que nous vous devons. Ainsi, par exemple, en plus des 3 lettres d'information annuelles, nous allons vous diffuser régulièrement par mail des Infos-Flashes. Pour en bénéficier, 200 d'entre vous (sur 800 adhérents) devront nous faire part de leurs adresses mails respectives au plus vite.

#### Extrait de l'édito de Patrice JOSEPH, LPR mars 2024

« Toujours rien pour les propriétaires ! Nul n'est plus sourd que celui qui ne veut rien entendre. »

Le début du mois de mars n'a pas vu la colère des agriculteurs s'apaiser.

Le Salon International de l'Agriculture fêtait son 60<sup>ème</sup> anniversaire. C'était aussi la date limite imposée au Gouvernement pour apporter les réponses aux plus de 120 revendications de la Profession. Bien que l'égérie du SIA s'appelle « oreillette », il n'est pas sûr que les revendications aient été entendues.

Notre Ministre de l'Agriculture doit remettre sa nouvelle copie du projet de Loi d'Orientation Agricole au Conseil des Ministres. Les premières fuites laissent présager peu de changement par rapport à la première mouture. Toujours rien pour les propriétaires ! Nul n'est plus sourd que celui qui ne veut rien entendre. Au-delà de quelques mesures cosmétiques, les grandes déclarations sur la transmission et l'installation ne semblent pas se concrétiser.

Attendons la loi de finances rectificative 2024, où nous pouvons encore espérer quelques avancées.

Mais ne rêvons pas trop : le Ministre des Finances annonce déjà 10 milliards d'économie. Depuis sa prise de fonction en 2017, la dette a augmenté de... 1000 milliards, passant de 2 à 3000 milliards ! En période olympique, la France a une chance de médaille sur le podium des mauvais élèves européens ! Au mécontentement de la population, s'ajoute la peur des agences de notation qui risquent de dégrader la note de la France. Et derrière cela se cache le risque d'une dette qui coûterait encore plus cher !

À l'heure actuelle, seule la mesure sur le GNR est visible. Les braises de la colère sont encore présentes, un peu comme dans les forêts du sud-ouest.

### SOMMAIRE

**Page 1 :**  
**Editos.**

**Page 2 et 3 :**  
**Fiscalité du foncier non bâti.**

**Page 4 :**  
**La taxe pour frais de Chambres d'Agriculture.**

## FISCALITE DU FONCIER NON BATI

Je vais tout vous dire sur la fiscalité du foncier non bâti.

En réunion SRPR Grand Est, vos responsables se sont interrogés sur la fiscalité de notre foncier, sachant que les départements de Moselle et d'Alsace constatent parfois et sur quelques communes une imposition approchant ou dépassant le montant du fermage. Une première étude a permis de comparer les taux appliqués pour la TFB et la TFNB, par commune, par communauté de communes, et par département pour la grande région. Cette étude démontre une très grande disparité fiscale.

Département	08	10	51	52	54	55	57	67	68	88	Moyenne
Nb communes	447	431	611	426	591	499	717	514	366	507	
Taux moyen TFNB 2023 (en %)	23,21	18,49	12,78	17,28	22,68	17,61	47,21	51,78	61,29	22,33	29,47
Nb EPCI/Départ	8	13	14	8	18	15	22	24	16	12	
Taux EPCI TFNB 2023 (en %)	13,40	4,89	10,86	10,61	5,69	18,64	5,42	15,96	16,87	6,81	10,92

Cette synthèse 2023 fait partie d'une étude comparative plus complète sur les autres taxes TFB et GEMAPI par département. Or, pour mesurer vraiment l'impact fiscal, il faut connaître le montant des bases, issues du revenu cadastral moyen de chaque commune. Ne pouvant accéder à ces chiffres pour nos départements, j'ai récupéré auprès de membres volontaires de notre Conseil d'Administration les chiffres des bases pour des parcelles de leur village. Cela représente 110 groupes de parcelles sur près de 80 communes en terres agricoles et 12 communes en vignes.

Nous obtenons, pour les terres agricoles, une moyenne de 66,19 € de base avec des extrêmes qui vont de 24,94 € à 103,41 € sur lesquelles sont appliqués les taux de la fiscalité communale. On y ajoute la fiscalité Intercommunale et la Taxe Chambre d'Agriculture de 5,17 %, ce qui nous donne un produit fiscal ou montant de l'impôt moyen de 18,22 €, qui rejoint d'autres sources, avec une variation de 7,45 € à 38,84 € suivant les villages de notre département. En ce qui concerne les vignes, la base moyenne/ha est de 1 328 € (de 913 € à 1 991 €) pour une fiscalité totale de 424,50 €/ha (de 196 € à 790 €).

<u>Région agricole</u>	<u>Base /ha moyenne (Extrêmes)</u>	<u>Taux communaux moyens (Extrêmes)</u>	<u>Taux epci moyen (Extrêmes)</u>	<u>somme 2 taux (extrêmes)</u>	<u>Fiscalité totale du FNB</u>
					<u>à l'Ha (Extrêmes)</u>
<b>Terres agricoles</b>					
<b>Champagne améliorée</b>	71 € (50 - 103)	14 % (10,7 - 18,2)	8,08%	22,1% (18,8 - 26,2)	<b>22,1 €</b> <b>(12,8 - 27)</b>
<b>7 communes - 14 ilots</b>					
<b>Champagne</b>	70 € (28 - 111)	12,8 % (0 - 33,4)	8,4 % (1,1 - 19,8)	21,2 % (7,1 - 34,5)	<b>21,2 €</b> <b>(8,4 - 32,8)</b>
<b>45 communes - 62</b>					
<b>Brie-Tardenois</b>	59 € (38 - 93)	16,2 % (3,9 - 28,5)	16,4 % (11 - 19,75)	28,3 % (17,2 - 46,1)	<b>18,2 €</b> <b>(10,3 - 38,8)</b>
<b>13 communes - 13</b>					
<b>Vallage-Argonne</b>	56 € (25 - 95)	5,8 % (1,1 - 11,5)	8,8 % (1,1 - 18,5)	26 % (12,1 - 31,2)	<b>15,6</b> <b>(7,5 - 29,3)</b>
<b>14 communes - 21</b>					
<b>Moyenne générale</b>	66 € (25 - 111)				<b>18,20 €</b> <b>(de 7,5 à 39 €)</b>
<b>Vignes</b>					
<b>12 communes</b>	1328 (913 - 1991)	17,3 % (3,9 - 33,4)	8,8 % (1,1 - 18,5)	26 % (16,4 - 36,5)	<b>425 €</b> <b>(196 - 790)</b>

Chaque département n'ayant pas complété cette étude, je ne peux seulement comparer qu'avec la Moselle où l'impôt foncier est à 39 €/ha soit plus du double de notre département en moyenne.

### **Mais là, nous ne venons de voir qu'une petite partie de la fiscalité française sur le foncier non bâti.**

Maintenant il est intéressant de se comparer aux autres pays Européens et là, on peut dire que c'est la cata...  
... au dire des analystes, la France est un enfer fiscal pour les propriétaires ruraux. Pour en arriver à cette conclusion, nous avons comparé 6 formes de taxation ou d'imposition dans 30 pays Européens (UE à 27 plus la Norvège, la Suisse et le Liechtenstein) : la TFNB, l'Impôt sur le Revenu (IR), les Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO), les Droits de Mutation à Titre Gratuit (DMTG), les Plus-Values Immobilières (PVI) et l'Impôt Sur la Fortune (ISF).

La spécificité française : une fiscalité confiscatoire. En effet, la situation française se démarque très nettement des autres pays européens. Non seulement la pression fiscale sur les terres agricoles ne diminue pas, mais au contraire elle augmente de manière continue depuis les années 1980.

Outre les 6 impositions déjà citées, la France ajoute les cotisations sociales sur les revenus fonciers, la taxe pour les Chambres d'Agriculture et la taxe GEMAPI.

Ce bilan est sans ambiguïté. La France applique :

- 1- Le taux marginal d'imposition le plus élevé d'Europe sur les revenus fonciers.
- 2- Le deuxième taux marginal le plus élevé sur la DMTG.
- 3- Le quatrième taux marginal le plus élevé sur les DMTO.
- 4- Le cinquième taux marginal le plus élevé sur les PVI avec des abattements très lents et une durée de taxation très longue.
- 5- La France est le seul pays parmi les 4 pays appliquant un ISF uniquement au foncier y compris agricole malgré les loyers réglementés.

Contrairement aux autres pays européens, non seulement les impôts et taxes se cumulent avec peu de dispositifs d'exonération, mais tous ces impôts augmentent régulièrement et sont trop rarement ajustés de l'inflation, sans avoir plus de possibilité pour le bailleur de répercuter sur le preneur la charge fiscale, mais avec de nombreux cas où la rentabilité est nulle ou négative après impôts.

Pire encore, beaucoup de ces prélèvements sont totalement indépendants de la rentabilité des terres et déconnectés des revenus que tire le propriétaire.

Les terres agricoles sont, dans la plupart des départements français, un actif structurellement en perte comme le soulignait le Conseil des impôts depuis 1980 et en 2013 un rapport conjoint de l'IDF et de la CGAAER, démontrait que sur 20 ans, en France, les terres agricoles étaient l'actif ayant le rendement le plus faible et le seul actif dont le rendement est systématiquement inférieur à l'inflation.

### **Une fiscalité incohérente qui favorise doublement le changement d'affectation et l'artificialisation.**

Cette incohérence compromet la capacité de l'état à atteindre ses 2 objectifs fondamentaux que sont la souveraineté alimentaire et la protection de la biodiversité car elle pénalise le revenu des propriétaires retraités qui pour différentes raisons (transmission, revenu) cherchent à vendre, urbaniser pour compléter leur retraite ou aider les enfants à défaut de les louer pour en garder un bon usage agricole et c'est là le fond du problème, car elle incite les propriétaires à l'artificialisation et la perte irrémédiable de biodiversité.

Cette étude démontre que la fiscalité confiscatoire du foncier agricole va à l'encontre de la volonté de l'état de développer les paiements environnementaux, et en d'autres termes en maintenant l'usage agricole de ses terres, le propriétaire constate un appauvrissement de son patrimoine.

### **Mais alors, comment s'en sortir ?**

Il est primordial de continuer à regarder les évolutions fiscales sur le foncier non bâti en Europe et notamment l'Europe du Nord qui côtoie nos départements du Grand-Est et d'agir sur plusieurs leviers :

- 1) Diminuer de façon drastique la pression fiscale des propriétaires en agissant sur la simplification.
- 2) Mettre fin aux différences fiscales entre bailleurs et propriétaires exploitants.
- 3) Inciter les investissements individuels ou collectifs de type GFA.
- 4) Compenser les pertes de revenus résultant des baux à clauses environnementales.

**Il ne faut pas se voiler la face. L'artificialisation des terres agricoles est bien la conséquence d'une politique fiscale. Mais rien de tout ceci ne se fera s'il n'y a pas un préalable.**

« Redéfinir collectivement et au niveau de l'état les vocations premières de la terre agricole, nourrir la population de notre pays et conforter un bel environnement ».

(NB) Pour les personnes intéressées par l'étude qui se veut plus complète sur ces aspects fiscaux Grand-Est ou européens, merci de me contacter via le secrétariat SDPR en précisant vos besoins.

Jean-Marie GUICHON, Vice-Président SDPR 51

## LA TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES D'AGRICULTURE. ON VOUS EXPLIQUE TOUT !

### De quoi s'agit-il ?

La Taxe pour Frais de Chambres d'Agriculture (TFCA) est une des taxes additionnelles à la Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB). Elle est payée par les propriétaires ou usufruitiers redevables de la TFNB et est calculée sur la même base, c'est-à-dire sur la base cadastrale du terrain diminuée de 20% de son montant. Dès lors qu'un terrain est soumis à la TFNB, la TFCA est également due, même s'il n'y a en pratique pas d'activité agricole ou forestière. La TFCA est remboursée obligatoirement pour moitié au propriétaire par le locataire fermier ou métayer. Toute clause contraire dans le bail est nulle.

### A quoi sert-elle ?

La TFCA est perçue au profit des chambres départementales, interdépartementales et des chambres d'agriculture de région. Elle représente environ 40 à 50 % des ressources des Chambres d'Agriculture.

Une part de son produit est ensuite reversée à un fonds national de modernisation, de performance et de péréquation constitué au sein du budget de Chambres d'Agriculture France. La part du produit de la TFCA reversée au fonds de péréquation représente au minimum 20 % du produit perçu par une Chambre départementale ou interdépartementale lorsque celle-ci n'est pas couverte par une Chambre régionale d'Agriculture ou une Chambre de région. Elle est au minimum de 30 % dans les autres cas.

### Comment est-elle calculée ?

Le montant de la TFCA est fixé chaque année dans la limite d'un plafond national déterminé par la loi de finances.

Pour les propriétaires, le taux annuel par département est alors calculé par les services fiscaux en divisant le montant arrêté par la Chambre d'Agriculture par le total des bases d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés non bâties de la circonscription de la Chambre.

### Quels problèmes soulève-t-elle ?

La TFCA est critiquée dans sa conception même. Si les bases et le taux de la TFCA sont théoriquement fixés dans chaque département, c'est en réalité le plafond national établi par la loi de finances qui détermine tout.

La TFCA est également critiquée dans la détermination de ses bases. Comme pour la TFNB, elle repose sur des bases cadastrales dont le montant est aujourd'hui complètement déconnecté de toute réalité économique. En pratique aujourd'hui, ce sont souvent les terres les moins rentables et les moins productives qui ont les bases cadastrales les plus élevées.

La TFCA est ensuite critiquée pour son mode de répartition qui ne permettrait pas assez de péréquation au niveau régional, n'inciterait pas assez la mutualisation et le recherche d'efficacité dans le réseau des Chambres, ni ne permettrait d'aider les Chambres Départementales en difficulté.

Enfin, la TFCA est critiquée dans son principe même. Pour beaucoup de propriétaires ruraux, celle-ci s'ajoute à une fiscalité du foncier déjà excessive, au point de devenir confiscatoire dans certains territoires. Or, dans le même temps, les services rendus aux propriétaires par les Chambres d'Agriculture sont de moins en moins nombreux...

Un Juriste : **Antoine BERTIN**  
([abertin@fdsea51.fr](mailto:abertin@fdsea51.fr))

Une Assistante : **Sophie PREVOST**

**SDPR - Complexe Agricole**  
**Route de Suippes**  
**51000 Châlons en Champagne**  
☎ : 03 26 64 07 68