



**2C\_49/2018**

**2C\_70/2018**

**Arrêt du 23 avril 2019**

**Ile Cour de droit public**

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Seiler, Président,  
Aubry Girardin, Donzallaz, Stadelmann et Haag.  
Greffier : M. Jeannerat.

Participants à la procédure

2C\_49/2018

X. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Thierry Obrist, avocat,  
recourante,

*contre*

Service cantonal des contributions du canton du Valais,

et

2C\_70/2018

Service cantonal des contributions du canton du Valais,  
recourant,

*contre*

X. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Thierry Obrist, avocat,  
intimée.

Objet

Impôts cantonaux et communaux, période fiscale 2013,

recours contre la décision de la Commission cantonale de recours en matière fiscale du canton du Valais du 26 avril 2017.

**Faits :**

**A.**

La société X. \_\_\_\_\_ SA, dont le siège social se situe à A. \_\_\_\_\_, dans le canton de Fribourg, est une société anonyme qui a notamment pour but l'administration et la gestion de biens mobiliers et immobiliers. Le 5 janvier 1988, elle a acquis un chalet mitoyen situé à B. \_\_\_\_\_, au Chemin D. \_\_\_\_\_. Cet achat a été financé au moyen d'un emprunt hypothécaire, ainsi que d'un prêt consenti par E.Y. \_\_\_\_\_, étant précisé que celle-ci détenait, avec son époux, F.Y. \_\_\_\_\_, le 100% du capital-actions de la société. Durant l'année 2012, les époux Y. \_\_\_\_\_ ont décidé de s'installer au Tessin. La vente de leur villa lausannoise ne leur permettant pas de couvrir l'achat d'un nouveau bien immobilier dans ce canton, E.Y. \_\_\_\_\_ a réclamé le remboursement du prêt accordé à X. \_\_\_\_\_ SA. Afin d'avoir suffisamment de liquidités pour procéder audit remboursement, la société a mis en vente son chalet de B. \_\_\_\_\_ par l'intermédiaire d'un courtier. Celui-ci a mandaté la société Z. \_\_\_\_\_ SA, sise à C. \_\_\_\_\_, afin qu'elle

estime la valeur vénale du bien en question. L'estimation ainsi commandée a conclu à une valeur vénale de 1'426'000 fr. X. \_\_\_\_\_ SA a donné un mandat de vente pour un montant de 1'790'000 fr. Le 20 février 2013, soit quelques mois après sa mise en vente, X. \_\_\_\_\_ SA a cédé son chalet aux deux fils des époux Y. \_\_\_\_\_ pour un montant de 676'000 fr.

## B.

Par décision du 25 septembre 2015, le Service cantonal des contributions du Canton du Valais (ci-après: le Service cantonal) a procédé à la taxation de la société précitée pour l'année 2013. Considérant que le prix de vente du chalet était trop bas et que la société avait ainsi fait une prestation de faveur, il a opéré une reprise de bénéfice de l'ordre de 750'000 fr. pour les impôts cantonal et communal.

Par décision du 21 septembre 2016, la Commission d'impôt des personnes morales du Canton du Valais a rejeté la réclamation que la société X. \_\_\_\_\_ SA avait déposée contre la taxation précitée.

La société intéressée a interjeté recours contre la décision du 25 septembre 2015, confirmée sur réclamation, auprès de la Commission de recours en matière fiscale du Canton du Valais (ci-après: la Commission de recours). Celle-ci a partiellement admis ledit recours par arrêt du 26 avril 2018. Elle a jugé que le montant de la reprise de bénéfice décidée par le Service cantonal, fixé à 750'000 fr., devait être réduit à 608'700 fr. pour tenir compte des frais de courtage estimés à 71'300 fr. et des frais de rénovation du toit évalués à 70'000 fr. qui auraient été dus dans l'hypothèse où le chalet n'aurait pas été vendu aux fils des époux Y. \_\_\_\_\_.

## C.

X. \_\_\_\_\_ SA (ci-après: la société recourante) et le Service cantonal ont tous deux formé recours en matière de droit public contre le jugement précité (causes 2C\_49/2018 pour la première et 2C\_70/2018 pour le second).

La société recourante conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal du 26 avril 2018 et demande qu'il soit dit et constaté qu'elle n'a pas procédé à une distribution dissimulée de dividende en faveur d'un proche de l'actionnaire. Subsidiairement, elle conclut au renvoi du dossier à la Commission de recours en matière fiscale pour nouvel examen.

Pour sa part, le Service cantonal conclut à ce que la décision de taxation du 25 septembre 2015 et la décision sur réclamation du 21 septembre 2016 soient confirmées, en ce sens que la reprise à opérer dans le chef de la société se monte bien à 750'000 fr. Subsidiairement, il demande que la cause soit renvoyée à la Commission de recours pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Chaque partie conclut au rejet du recours de l'autre partie. La Commission cantonale de recours en matière fiscale a renoncé à se déterminer.

## Considérant en droit :

### 1.

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF) et contrôle librement la recevabilité des recours portés devant lui (**ATF 140 IV 57** consid. 2 p. 59).

**1.1.** Les deux recours déposés devant la Cour de céans sont dirigés contre le même jugement cantonal. Ils concernent des faits de même nature et portent sur des questions juridiques connexes. Il se justifie par conséquent de joindre les causes et de les traiter en un seul arrêt (cf. art. 71 LTF et 24 PCF [RS 273]; **ATF 142 II 293** consid. 1.2 in fine p. 296).

**1.2.** Les recours sont dirigés contre une décision rendue dans une cause de droit public (cf. art. 82 let. a LTF), par une autorité judiciaire cantonale supérieure de dernière instance (cf. art. 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF; cf. notamment arrêts 2C\_1014/2013 du 22 août 2014 consid. 2.3 non publié in **ATF 140 I 271**; 2C\_491/2007 du 30 avril 2008 consid. 1.3) sans qu'aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF ne soit réalisée. Il en découle que la voie du recours en matière de droit public est en principe ouverte (cf. aussi art. 73 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes [LHID; RS 642.14]).

**1.3.** La société recourante a participé à la procédure devant l'instance précédente, est particulièrement atteinte par la décision entreprise en tant que contribuable et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Elle a ainsi qualité pour recourir (cf. art. 89 al. 1 LTF). Son recours a en outre été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 LTF).

**1.4.** Le recours de Service cantonal a également été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 LTF), étant précisé que ladite autorité a qualité pour recourir en application du droit fédéral (cf. art. 73 al. 2 LHID et 89 al. 2 let. d LTF). Il est donc aussi recevable.

### 2.

**2.1.** D'après l'art. 106 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral applique le droit d'office. Il examine en principe librement l'application du droit fédéral ainsi que la conformité du droit cantonal et celle de son application par les instances cantonales aux dispositions de la LHID. Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF et en dérogation à l'art. 106 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral ne connaît toutefois de la violation des droits fondamentaux que si un tel moyen a été invoqué et motivé par le recourant, à savoir exposé de manière claire et détaillée (**ATF 138 I 232** consid. 3 p. 237).

**2.2.** Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 al. 1 LTF, le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (**ATF 142 II 355** consid. 6 p. 358; **139 II 373** consid. 1.6 p. 377). La partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (cf. art. 106 al. 2 LTF). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui qui est contenu dans l'acte attaqué (**ATF 137 II 353** consid. 5.1 p. 356; **133 IV 286** consid. 6.2 p. 288). En outre, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

Il découle de ce qui précède qu'il ne sera pas tenu compte des faits et des moyens de preuves que la société recourante expose dans son mémoire de recours et qui ne sont pas contenus dans l'arrêt entrepris, dès lors qu'elle n'explique pas en quoi les conditions qui viennent d'être rappelées seraient réunies, mais discute les faits comme devant une autorité d'appel, ce qui n'est pas admissible devant le Tribunal fédéral.

### 3.

Le présent litige a trait à la légalité d'une reprise de bénéfice effectuée en lien avec les impôts cantonal et communal sur le bénéfice et la fortune que la société recourante doit payer dans le canton du Valais pour l'année fiscale 2013. Il concerne donc les impôts cantonal et communal dus en Valais, à l'exclusion de l'impôt fédéral direct. Cela étant, aucun des deux recours ne remet en question - et ce à juste titre - que le canton précité jouisse de la compétence de prélever de tels impôts sur la base d'un assujettissement limité de la société, dès lorsque celle-ci était propriétaire d'un immeuble situé dans le canton cette année-là (art. 21 al. 1 let. c LHID), ni qu'une éventuelle reprise de bénéfice litigieuse puisse, sur le principe, se fonder sur une base légale suffisante, soit l'art. 81 al. 1 let. b de la loi fiscale du canton du Valais du 10 mars 1976 (LF/VS; RS/VS 642.1). Dans son recours, la société recourante prétend en revanche que la vente de son chalet à B.\_\_\_\_\_ n'aurait pas dû donner lieu à la reprise de bénéfice dont elle a fait l'objet pour l'année fiscale 2013. Le recours du Service cantonal remet pour sa part en cause le montant de cette reprise tel qu'il a été fixé par la Commission de recours. Comme la nécessité de trancher cette seconde question dépend de la réponse qui doit être donnée à la première, il convient de commencer par examiner le recours de la société.

### 4.

La société recourante conteste avoir procédé à une distribution dissimulée de bénéfice en vendant son immeuble pour un prix de 676'000 fr. Selon elle, un tel prix aurait correspondu à celui du marché. Du moins, la Commission de recours n'aurait pas démontré à suffisance de droit, à l'instar du Service cantonal, que ce prix se serait écarté des prix usuels pour un tel bien. La société recourante y voit une violation de la maxime inquisitoire et des règles sur le fardeau de la preuve qui prévalent en matière fiscale. L'autorité cantonale aurait enfin appliqué des critères erronés pour la détermination de la valeur du chalet en ne comparant pas la valeur retenue avec les prix pratiqués lors de transactions similaires et en ignorant les valeurs fiscales et de rendement de son immeuble.

**4.1.** En droit valaisan, l'art. 81 al. 1 let. b LF/VS prévoit que le bénéfice net imposable comprend tous les prélèvements qui ont été opérés sur le résultat commercial avant le calcul du solde du compte de résultat et qui ne servent pas à couvrir les dépenses justifiées par l'usage commercial, notamment les distributions ouvertes ou dissimulées de bénéfice et les avantages procurés à des tiers qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial. Cette disposition met en oeuvre l'art. 24 al. 1 let. a LHID, de sorte que le Tribunal fédéral en revoit librement l'application (cf. supra consid. 2.1). Il est à cet égard précisé que le Tribunal fédéral a toujours considéré que la jurisprudence développée en lien avec l'impôt fédéral direct s'appliquait également à l'impôt cantonal et communal s'agissant de la réintégration dans le bénéfice imposable des distributions dissimulées de bénéfice, dans la mesure où le droit cantonal harmonisé contenait la même règle que l'art. 58 al. 1 let. b 5<sup>ème</sup> tiret LIFD. Tel est le cas en l'espèce (arrêts 2C\_1009/2017 du 28 septembre 2018 consid. 10; 2C\_1082/2013 du 14 janvier 2015 consid. 8; 2C\_843/2012 du 20 décembre 2012 consid. 3.1; 2C\_961/2010 du 30 janvier 2012 consid. 8, non publié in **ATF 138 II 57**).

**4.2.** Partant, il convient de s'inspirer de la LIFD ainsi que la jurisprudence rendue à son sujet.

**4.2.1.** Aux termes de l'art. 57 LIFD, l'impôt sur le bénéfice a pour objet le bénéfice net. D'après l'art. 58 al. 1 let. b LIFD, le bénéfice net imposable comprend tous les prélèvements opérés sur le résultat commercial avant le calcul du solde du compte de résultats qui ne servent pas à couvrir des dépenses justifiées par l'usage commercial, au nombre desquels figurent les distributions ouvertes ou dissimulées de bénéfice et les avantages procurés à des tiers qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial (5<sup>ème</sup> tiret). Selon la jurisprudence, il y a distribution dissimulée de bénéfice lorsque les quatre conditions cumulatives suivantes sont remplies: 1) la société fait une prestation sans obtenir de contre-prestation correspondante; 2) cette prestation est accordée à un actionnaire ou à une personne le ou la touchant de près; 3) elle n'aurait pas été accordée dans de telles conditions à un tiers; 4) la disproportion entre la prestation et la contre-prestation est manifeste de telle sorte que les organes de la société auraient pu se rendre compte de l'avantage qu'ils accordaient (**ATF 140 II 88** consid. 4.1 p. 92 et références; arrêt 2C\_124/2016 du 31 janvier 2017 consid. 6.1 et autres références citées).

**4.2.2.** La question de savoir s'il existe une disproportion entre la prestation fournie par la société et la contre-prestation qu'elle en retire se détermine au moyen d'une comparaison avec ce qui aurait été convenu

entre personnes indépendantes (" *Drittvergleich* ") : il s'agit d'examiner si la prestation aurait été accordée, dans la même mesure, à un tiers étranger à la société, soit de vérifier si le principe de pleine concurrence (" *Dealing at arm's length* ") a été respecté (**ATF 140 II 88** consid. 4.1 p. 92 s. et les références citées; arrêt 2C\_863/2015 du 24 juillet 2016 consid. 6.2). Or, la mise en oeuvre du principe de pleine concurrence suppose l'identification de la valeur vénale du bien transféré ou du service rendu. Lorsqu'il existe un marché libre, les prix de celui-ci sont déterminants et permettent une comparaison effective avec les prix appliqués dans la transaction examinée. S'il n'existe pas de marché libre permettant une comparaison effective, il convient alors de procéder selon la méthode de la comparaison avec une transaction comparable (ou méthode du prix comparable), qui consiste à procéder à une comparaison avec le prix appliqué entre tiers dans une transaction présentant les mêmes caractéristiques, soit en tenant compte de l'ensemble des circonstances déterminantes (**ATF 140 II 88** consid. 4.2 p. 93 s.; arrêt 2C\_1082/2013 du 14 janvier 2015 consid. 5.2 et autres références citées, in Archives 83 p. 611 et RF 70/2015 p. 432).

**4.2.3.** La détermination de la valeur vénale de biens ou de services n'est pas qu'une pure question de fait. Elle doit être conforme aux principes du droit fédéral, qui ont été dégagés par la jurisprudence rappelée ci-dessus. Si l'estimation effectuée par l'autorité inférieure est conforme à ces principes, ce que le Tribunal fédéral revoit librement, elle doit alors être acceptée si elle n'est pas manifestement insoutenable (arrêt 2C\_1082/2013 du 14 janvier 2015 précité consid. 5.5 et les références citées).

**4.2.4.** Dans le domaine des prestations appréciables en argent, le fardeau de la preuve se répartit comme suit : les autorités fiscales doivent apporter la preuve que la société a fourni une prestation et qu'elle n'a pas obtenu de contre-prestation ou une contre-prestation insuffisante; si les preuves recueillies par l'autorité fiscale fournissent suffisamment d'indices révélant l'existence d'une telle disproportion, il appartient alors au contribuable d'établir l'exactitude de ses allégations contraires (**ATF 138 II 57** consid. 7.1 p. 66; **133 II 153** consid. 4.3 p. 158 précité; arrêts 2C\_674/2015 du 26 octobre 2017 consid. 7.4; 2C\_927/2013 21 mai 2014 consid. 5.4, in RDAF 2014 II 463). Cependant, une fois qu'un fait est tenu pour établi, la question du fardeau de la preuve ne se pose plus (**ATF 137 III 226** consid. 4.3 p. 235; arrêts 2C\_674/2015 du 26 octobre 2017 consid. 7.4; 2C\_445/2015 du 26 août 2016 consid. 7.1).

**4.3.** Dans son arrêt, l'instance précédente a considéré que la vente, par la société recourante, de son chalet de B. \_\_\_\_\_ au prix de 676'000 fr. remplissait les conditions d'une distribution dissimulée de son bénéfice et qu'une reprise de celui-ci se justifiait en conséquence. Elle a notamment constaté que le prix convenu était presque trois fois moins élevé que celui auquel le courtier avait reçu le mandat de vendre le chalet, soit 1'790'000 fr. Il était également deux fois moins élevé que celui de 1'426'000 fr. retenu par l'expert mandaté par ce même courtier. Or, bien que cette dernière estimation ne constituât pas une véritable expertise approfondie du bien immobilier concerné, elle se fondait sur deux visites du chalet et s'avérait complète et bien étayée. Elle avait en outre été effectuée par Z. \_\_\_\_\_, un expert reconnu à B. \_\_\_\_\_. Elle avait enfin été confirmée par le teneur du cadastre de la commune de C. \_\_\_\_\_, qui dispose d'une connaissance accrue du marché de l'immobilier à B. \_\_\_\_\_ et qui avait estimé que le prix de vente final se situait nettement en dessous des prix usuels. Sur la base de ces éléments, la Commission de recours a considéré que la société recourante avait octroyé une prestation de faveur aux acheteurs du chalet, en l'occurrence aux fils de ses actionnaires, et ainsi réalisé une distribution dissimulée de son bénéfice justifiant une reprise de celui-ci.

**4.4.** Sur le vu de ce qui précède, force est d'admettre que la méthode utilisée par les juges cantonaux pour déterminer la valeur vénale du chalet de la société recourante ne prête pas le flanc à la critique, quoi qu'en dise la recourante. En reprenant à son compte l'estimation d'un expert immobilier indirectement mandaté par la société et en tenant compte de l'opinion du teneur du cadastre de C. \_\_\_\_\_ selon laquelle le prix de vente du chalet n'avait pas correspondu à celui du marché, la Commission de recours a appliqué la méthode du prix comparable, les deux tiers précités s'étant évidemment fondés sur les prix pratiqués dans la région pour aboutir à leurs conclusions (cf. art. 105 al. 2 LTF; ch. 18 de l'expertise). Or, cette manière de procéder respecte les principes jurisprudentiels relatifs à l'évaluation de la valeur vénale d'un bien (cf. supra consid. 4.2.2 et 4.2.3).

Lorsqu'elle reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir fondé son évaluation sur d'autres éléments que ceux qui viennent d'être mentionnés, la société recourante se plaint en réalité de l'appréciation des preuves effectuée par la Commission de recours (cf. arrêt 2C\_1009/2017 du 28 septembre 2018 consid. 6.1). Il s'avère cependant qu'elle n'expose pas en quoi les constatations opérées par celle-ci violerait l'art. 9 al. 1 Cst. Se contentant de qualifier l'arrêt attaqué d'arbitraire çà et là dans son mémoire, elle ne fait que substituer sa propre appréciation des preuves et soulève de cette manière des griefs de nature appellatoire inadmissibles. Son recours ne satisfait donc pas aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF dans la mesure où il entend contester la manière dont l'autorité précédente a apprécié les éléments en sa possession pour évaluer la valeur vénale du chalet vendu (cf. supra consid. 2).

**4.5.** Cela étant, à supposer même que la motivation présentée par la société recourante soit conforme aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF, elle n'est pas propre à démontrer que la Commission de recours serait tombée dans l'arbitraire en retenant que le chalet de la société recourante présentait une valeur vénale de 1'426'000 fr.

Dans son arrêt, l'autorité précédente explique de façon soutenable les raisons pour lesquelles elle a estimé que la valeur précitée correspondait à celle du marché. Elle s'est en particulier fondée sur une expertise dont le résultat a été confirmé par le teneur du cadastre de la commune de C. \_\_\_\_\_. La valeur vénale finalement retenue est du reste largement inférieure au prix de 1'790'000fr. auquel le courtier mandaté par la société recourante avait été chargé de vendre l'immeuble. On ne voit dès lors pas pourquoi l'autorité

précédente aurait nécessairement dû se distancier de la valeur de 1'426'000 fr. issue de l'expertise et retenir une valeur plus basse, comme le prétend la société recourante. Le fait que l'immeuble avait été acheté à un prix de 463'000 fr. en 1988 et que sa revente en 2013 a permis un bénéfice de 180'150.65 fr. ne démontre en tout cas pas que la valeur vénale du chalet aurait été établie de manière arbitraire. N'est pas non plus décisif le fait qu'aucun acheteur n'ait manifesté d'intérêt pour un prix plus élevé, ce d'autant moins qu'au sens de l'arrêt entrepris, un tel désintérêt a probablement découlé du prix de vente initialement imposé au courtier par la société recourante, supérieur de plus de 20% à la valeur vénale finalement retenue et au résultat de l'estimation de la société mandatée à cet effet. Il importe enfin peu que l'arrêt attaqué s'écarte de manière substantielle de la valeur cadastrale de l'immeuble, ainsi que de son éventuelle valeur de rendement. En se prévalant d'un tel argument, la société recourante perd de vue que telles valeurs ne correspondent pas forcément à la valeur vénale réelle d'un immeuble, si bien qu'elles ne sont pas déterminantes au moment d'estimer cette dernière (cf. arrêt 2P.156/1995 du 30 mai 1996 consid. 2c, in RDAF 1997 II 486).

**4.6.** La société recourante méconnaît ensuite la portée de la maxime inquisitoire lorsqu'elle prétend que le Service cantonal ou, du moins, la Commission de recours aurait dû ordonner une autre expertise portant sur la valeur vénale de son chalet, au motif que l'expertise effectuée par Z. \_\_\_\_\_ SA aurait nécessité des vérifications complémentaires en raison de son caractère prétendument provisoire. En vertu de la maxime inquisitoire, l'autorité fiscale ne doit en effet procéder à des investigations complémentaires que lorsqu'il ressort de manière évidente du dossier que les éléments de faits déterminants sont incomplets ou peu clairs (cf. arrêts 2C\_416/2013 du 5 novembre 2013 consid. 8.1 non publié in **ATF 140 I 68**; 2C\_1018/2015 du 2 novembre 2017 consid. 6.1). Elle peut aussi renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (**ATF 140 I 285** consid. 6.3.1 p. 299; **137 III 208** consid. 2.2 p. 210; **ATF 134 I 140** consid. 5.2 p. 147 s.; **ATF 130 II 425** consid. 2.1 p. 429). En l'occurrence, la Commission de recours a considéré, de façon soutenable, qu'il était possible de se rallier à l'estimation faite par Z. \_\_\_\_\_ SA Immobilier & Tourisme SA s'agissant de la valeur vénale du chalet de la société recourante. En effet, la recourante elle-même a, sur la base de cette expertise, donné un mandat de vente à un prix encore supérieur. Il n'était dès lors pas nécessaire d'ordonner une expertise indépendante portant sur cette même question. La société recourante ne prétend pour le reste pas que l'obligation de procéder à une nouvelle expertise aurait découlé du droit cantonal et que ce dernier aurait été appliqué de manière arbitraire en la présente affaire.

**4.7.** Dans son recours, la société recourante se méprend enfin lorsqu'elle affirme que le raisonnement opéré par les juges précédents constitue une violation du fardeau de la preuve. La Commission de recours s'est en effet appuyée sur divers éléments probants pour établir les faits déterminants en la cause et, notamment, la valeur vénale litigieuse du chalet. Elle l'a fait en appliquant une méthode conforme à la jurisprudence et sur la base d'une appréciation soutenable des éléments en sa position. Contrairement à ce que la société recourante prétend, il n'y a ainsi pas de place pour un grief relevant de la violation des règles sur le fardeau de la preuve (cf. supra consid. 4.2.4).

**4.8.** Il découle des considérants qui précèdent que les juges cantonaux n'ont pas violé le droit fédéral en retenant qu'en 2013, la société recourante avait vendu son chalet de B. \_\_\_\_\_ à un prix largement inférieur à sa valeur vénale.

**4.9.** Il est enfin patent que les autres conditions nécessaires à la reconnaissance d'une distribution dissimulée de bénéfice sont également remplies en l'espèce (cf. supra consid. 4.2.1). Tout d'abord, en concluant un contrat de vente à un prix de faveur avec les enfants de ses actionnaires, la société recourante a accordé une prestation à des personnes touchant de près ces derniers. Elle ne le conteste d'ailleurs pas. Dans la mesure où le prix de vente ne couvre même pas la moitié de la valeur vénale estimée du chalet, les juges cantonaux ont à juste titre considéré que cette transaction n'aurait pas eu lieu à de telles conditions avec des tiers et qu'il existait en l'occurrence une disproportion entre prestation et contreprestation qui serait manifeste et reconnaissable pour les organes de la société recourante. C'est en vain que la société recourante tente de se prévaloir du fait que le chalet ait dû faire l'objet d'une vente rapide, qu'il ne soit pas inhabituel qu'une vente ait lieu à un prix inférieur au prix estimé par un courtier et que, de manière générale, la fixation du prix de vente d'un immeuble n'est pas chose aisée. De tels éléments ne sont évidemment pas propres à remettre en question le caractère reconnaissable d'une réduction de prix de l'ordre de 750'000 fr. par rapport à la valeur vénale estimée du chalet.

**4.10.** Sur le vu de ce qui précède, la Commission de recours n'a pas violé le droit fédéral harmonisé et, en particulier, l'art. 24 al. 1 LHID, mis en oeuvre par l'art. 81 al. 1 let. b LFVS, en jugeant que la société recourante avait opéré une distribution dissimulée de son bénéfice en vendant un chalet aux fils de ses actionnaires au prix de 676'000 fr. C'est donc à juste titre qu'elle a estimé qu'un tel procédé justifiait une reprise de bénéfice pour les impôts cantonal et communal dus pour l'année fiscale 2013. Partant, le recours de la société recourante doit être rejeté.

## **5.**

Dans son recours, le Service cantonal reproche à la Commission de recours d'avoir mal évalué le montant de la reprise de bénéfice qu'il convenait d'effectuer à la suite de la vente du chalet de la société recourante. Selon lui, la reprise devrait s'élever à 750'000 fr., soit à la différence entre la valeur vénale de ce bien immobilier et son prix de vente convenu. Les juges cantonaux n'auraient pas dû déduire de cette somme

des frais de rénovation et une commission de courtage que la société recourante n'avait jamais dû prendre à sa charge.

**5.1.** De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral retient que le montant de la distribution dissimulée de bénéfice opérée par l'octroi, par une société, d'une prestation de faveur envers un actionnaire - ou envers l'un de ses proches - correspond à la différence entre la valeur réelle de la prestation octroyée et celle fournie en contrepartie par l'actionnaire ou par son proche. Ainsi, dans l'**ATF 107 Ib 325**, qui concerne un cas de location d'immeubles à un prix de faveur, il a été considéré que l'impôt anticipé dû au titre de distribution dissimulée de bénéfice devait frapper la différence entre le loyer que la société bailleuse aurait pu encaisser d'un tiers pour les biens déterminés, aux conditions usuelles du marché, et l'ensemble des prestations qu'elle avait reçues de ses actionnaires pour l'utilisation de ces mêmes biens (consid. 4). De même, dans l'**ATF 140 II 88** rendu en lien avec l'octroi d'un prêt à un actionnaire à un taux inférieur à celui du marché, le Tribunal fédéral a considéré que la prestation appréciable en argent qui était alors octroyée par la société - et qu'il convenait de taxer auprès d'elle au titre de distribution dissimulée de bénéfice - se mesurait par la différence entre le taux d'intérêt conforme au principe de pleine concurrence et le taux effectivement appliqué (consid. 5). Enfin, au sens de la jurisprudence, lorsqu'une société vend un des ses immeubles à l'un de ses actionnaires ou à un proche de celui-ci, la différence entre le prix de vente et la valeur vénale des terrains en cause doit être qualifiée de distribution dissimulée de bénéfice imposable (cf. notamment arrêts 2C\_863/2015 du 24 juillet 2016; 2P.156/1995 du 30 mai 1996 consid. 3e, in RDAF 1997 II 486 consid. 3e). En substance, au moment d'évaluer le montant d'une distribution de bénéfice par l'octroi d'une prestation de faveur à un actionnaire ou à l'un de ses proches, il convient en principe de se fonder uniquement sur la valeur de l'avantage octroyé à celui-ci.

**5.2.** En l'occurrence, après avoir jugé qu'il n'y avait pas lieu de s'écarter de l'estimation de la valeur vénale du chalet effectuée par Z. \_\_\_\_\_ SA, la Commission de recours a retenu que la société recourante aurait dû payer une commission de courtage estimée à 5% du prix, soit à 71'300 fr., dans l'hypothèse où elle aurait vendu cet immeuble au prix de pleine concurrence grâce à l'intermédiaire d'un courtier. Elle a également considéré que la société aurait dû supporter des frais de rénovation du toit estimés à 70'000 fr. Elle est ainsi partie de l'idée qu'il convenait d'imputer ces deux montants sur celui de 750'000 fr. correspondant à la différence entre la valeur vénale retenue et le prix de vente effectuée. Partant, elle a fixé le montant de la reprise de bénéfice à effectuer à 608'700 fr.

**5.3.** Cette manière de procéder, que l'autorité précédente n'a pas véritablement motivée dans son arrêt, n'est pas conforme au droit et à la jurisprudence fédérales présentées ci-avant. Comme cela a déjà été exposé, la société recourante a vendu son chalet aux fils de ses actionnaires pour un prix de 676'000 fr., alors même que la valeur vénale de ce bien s'élevait à 1'426'000 fr. Or, d'après les faits de l'arrêt, lesquels lient la Cour de céans (cf. art. 105 al. 1 Cst.), ce versement en argent constitue la seule prestation que les acheteurs ont effectuée au profit de la société recourante en contrepartie de la cession de son immeuble. Il en découle que, d'un point de vue économique, l'avantage octroyé par cette dernière aux fils de ses actionnaires - lequel correspond à la distribution de bénéfice réalisé au sens de la jurisprudence exposée ci-avant (cf. supra consid. 5.1) - se monte à 750'000 fr.

**5.4.** Contrairement à ce qu'a retenu l'autorité précédente, on ne voit pas en quoi la valeur précitée serait influencée par les frais de courtage que la société recourante aurait pu encourir dans l'hypothèse d'une vente de son chalet à d'autres acheteurs. À supposer qu'ils aient été payés par la venderesse, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, de tels frais auraient certes pu être portés en déduction du compte de résultats de la société recourante, diminuant son chiffre d'affaires et, partant, son bénéfice imposable. En revanche, des hypothétiques frais de courtage ne diminuent en rien la valeur vénale du bien cédé, ni donc la valeur de l'avantage accordé à l'actionnaire ou à des proches. Au surplus, rien n'indique en l'espèce que la société recourante n'aurait pas été capable de vendre son chalet à sa valeur vénale sans l'intervention d'un tiers, étant rappelé qu'elle est elle-même active dans l'administration et la gestion de biens mobiliers et immobiliers. Selon l'arrêt attaqué, elle n'aurait chargé un courtier de vendre son chalet qu'en vue d'obtenir un prix nettement supérieur à sa valeur vénale.

**5.5.** Il convient de ne pas tenir compte non plus des frais de rénovation du toit relevés par l'expertise effectuée par Z. \_\_\_\_\_ SA, lesquels n'influencent pas la valeur de la prestation de faveur octroyée aux fils des actionnaires de la société recourante. Il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que ces acheteurs auraient pris à leur charge les frais liés à une telle entreprise en complément du prix de vente convenu avec la société recourante. Selon l'arrêt attaqué, dont les faits lient la Cour de céans, la valeur vénale du chalet vendu, estimée à 1'426'000 fr., tenait compte de la nécessité d'exécuter des travaux d'entretien (cf. art. 105 al. 1 LTF). Partant, l'expertise de Z. \_\_\_\_\_ SA incluait déjà ces frais dans son estimation (cf. art. 105 al. 2 LTF; ch. 18 de l'expertise).

**5.6.** Partant, le recours du Service cantonal doit être admis. La reprise à opérer dans le chef de la société X. \_\_\_\_\_ SA au titre de bénéfice imposable pour les impôts cantonal et communal 2013 ne se monte pas à 608'700 fr., mais bien à 750'000 fr., comme l'avait décidé l'autorité précitée dans sa première décision de taxation du 25 septembre 2015, confirmée sur réclamation le 21 septembre 2016. L'arrêt attaqué doit donc être annulé et ladite décision confirmée.

**6.**

Compte tenu de l'issue des deux recours déposés, les frais judiciaires seront mis à la charge de la société recourante, qui succombe dans les deux causes (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

La cause sera renvoyée à la Commission de recours pour qu'elle statue à nouveau sur les frais et dépens de la procédure antérieure (art. 67 LTF a contrario).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Les causes 2C\_49/2018 et 2C\_70/2018 sont jointes.

**2.**

Le recours de X. \_\_\_\_\_ SA (cause 2C\_49/2018) est rejeté.

**3.**

Le recours du Service cantonal des contributions du Canton du Valais (cause 2C\_70/2018) est admis en tant qu'il concerne l'impôt cantonal et communal de la période fiscale 2013. L'arrêt attaqué est annulé et la décision de taxation du 25 septembre 2015 est confirmée en ce sens que la reprise à opérer dans le chef de la société X. \_\_\_\_\_ SA est bien de 750'000 fr.

**4.**

La cause est renvoyée à la Commission de recours pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure antérieure.

**5.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA.

**6.**

Il n'est pas alloué de dépens.

**7.**

Le présent arrêt est communiqué au mandataire de la société recourante, au Service cantonal des contributions du Canton du Valais et à la Commission cantonale de recours en matière fiscale du Canton du Valais.

Lausanne, le 23 avril 2019  
Au nom de la Ite Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Seiler

Le Greffier : Jeannerat