

# FR\_GERICHTE 604 2024 49 vom 5. Mai 2025

FR Kantonsgericht, 2025-05-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_604\\_2024\\_49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_604_2024_49)

FR: FR\_GERICHTE 604 2024 49 du 5 mai 2025

IT: FR\_GERICHTE 604 2024 49 del 5 maggio 2025

## Regeste

Arrêt de la Cour fiscale du Tribunal cantonal | Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern

## Erwägungen

### E. 18

décembre 2020, elle lui a vendu un second paquet d'actions de 28% de la même société. Au terme de ces opérations, la recourante détenait ainsi directement une participation majoritaire de 78% dans la société G.\_\_\_\_\_ SA et, indirectement, la même participation dans les sociétés I.\_\_\_\_\_ 4 à 6 SA, lesquelles détenaient les articles ddd, eee et fff RF. E. Après avoir découvert que la recourante avait acquis une participation majoritaire indirecte dans les sociétés I.\_\_\_\_\_ 4 à 6 SA, le Registre foncier lui a, par bordereau du 2 novembre 2023, facturé des droits de mutation de CHF 123'674.05 dus à l'Etat et CHF 123'674.05 de centimes additionnels pour la commune de C.\_\_\_\_\_. En parallèle, une procédure pour soustraction fiscale a été ouverte à l'encontre de la recourante. Cette procédure a abouti au prononcé, par décision du 5 février 2024 rendue par la DFIN, d'une amende fiscale de CHF 123'674.-. F. Le 4 décembre 2023, la recourante a formé réclamation à l'encontre du bordereau du 2 novembre 2023. Par décision sur réclamation du 5 février 2024, la DFIN a rejeté la réclamation et a confirmé le bordereau précité. Elle a constaté qu'avec l'acquisition de 78% de la société G.\_\_\_\_\_ SA, la recourante avait acquis une participation indirecte de 78% dans les sociétés I.\_\_\_\_\_ 4 à 6 SA. Selon elle, les sociétés précitées devaient être qualifiées de sociétés immobilières, de sorte que cette opération consistait en un transfert immobilier imposable. G. Le 6 mars 2024, la recourante, agissant par le biais de sa mandataire, interjette recours à l'encontre de la décision sur réclamation, concluant à ce qu'aucun impôt sur les droits de mutation ne soit dû. Elle sollicite également qu'une éventuelle procédure d'amende soit annulée. En substance, elle soutient que la société G.\_\_\_\_\_ SA ne peut pas être qualifiée de société immobilière, mais est une société d'exploitation. Le 8 avril 2024, elle verse une avance de frais de CHF 12'000.-. Le 13 mai 2024, la DFIN transmet ses observations, concluant au rejet du recours, puis, le 13 juin 2024, la recourante fait parvenir ses contre-observations, reprenant les arguments formulés dans son recours. Finalement, le 19 juin 2024, la DFIN fait part de ses ultimes remarques, renvoyant à la décision sur réclamation ainsi qu'aux observations. H. Il sera fait état du détail des arguments des parties dans les considérants en droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la résolution du litige.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 en droit 1. Recevabilité Interjeté le 6 mars 2024 contre une décision sur réclamation du 5 février 2024, le recours a été déposé dans le délai et les formes prévus aux art. 37 ss de la loi fribourgeoise sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers (LDMG; RSF 635.1.1), ainsi qu'aux art. 76 ss du code fribourgeois

du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). De plus, l'avance des frais de procédure a été versée en temps utile. Partant, le recours est recevable.

2. Règles relatives aux droits de mutation en droit fribourgeois 2.1. Règles générales Aux termes de l'art. 1 let. a LDMG, l'Etat prélève des droits de mutation sur les transferts immobiliers à titre onéreux ayant pour objet des immeubles situés dans le canton. Les communes peuvent quant à elles prélever des centimes additionnels aux droits de mutation relatifs aux immeubles situés sur leur territoire (art. 2 al. 1 LDMG). Les droits de mutation sont prélevés au taux de 1.5%. Quant aux centimes additionnels, ils ne peuvent excéder 100% des droits des mutation (art. 21 et 22 al. 1 LDMG). Les droits de mutation sont uniquement régis par le droit cantonal. En effet, ce sont des impôts indirects, qui n'ont pas à respecter l'exigence d'harmonisation de l'art. 129 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst.; RS 101). Les droits de mutation frappent les transactions juridiques. Dès lors, cet impôt vise en général les transferts de droit civil de la propriété d'un immeuble, ainsi que les actes juridiques permettant à un individu d'exploiter économiquement un immeuble comme s'il en était propriétaire (transfert économique) (arrêt TF 2C\_643/2017 du 15 janvier 2019 in RDAF 2021 II p. 240). Selon l'art. 3 al. 1 LDMG sont considérés comme transferts immobiliers, toute acquisition de la propriété juridique d'un immeuble, y compris la constitution de droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier (let. a), de même que la constitution de droits d'usufruit ou d'habitation ainsi que la constitution et la cession de droits de superficie et de droits d'usage de places de parc, de terrasses, de balcons et de locaux annexes (let. b). L'art. 6 LDMG précise que sont considérés comme immeubles les immeubles définis par l'art. 655 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), soit les biens-fonds, les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier, les mines et les parts de copropriété d'un immeuble.

2.2. Principe de l'imposition de l'acquisition d'une participation majoritaire dans une société immobilière 2.2.1. L'art. 4 LDMG énumère d'autres situations qui sont assimilées à des transferts immobiliers, notamment l'acquisition, en une ou plusieurs opérations, de la participation majoritaire directe ou indirecte dans une société immobilière, le prélèvement ayant également lieu si, par une acquisition

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 minoritaire, l'acquéreur accroit sa majorité (let. e). L'art. 7 LDMG précise que sont des sociétés immobilières, celles dont l'activité effective consiste principalement à acquérir des immeubles ou à aliéner, gérer ou exploiter un ou des immeubles leur appartenant (let. a), celles dont les immeubles représentent le principal actif (let. b) et celles dont la participation directe ou indirecte à des sociétés visées aux lettres a et b représente, isolément ou compte tenu d'une propriété d'immeuble, le principal actif (let. c).

2.2.2. L'art. 4 let. e LDMG vise un cas typique où les droits de mutation sont prélevés en considérant la réalité économique. Dès qu'une personne physique ou morale obtient, par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'acquisition d'actions ou de parts sociales d'une société immobilière, le pouvoir de disposition sur les immeubles de cette société, les droits de mutation sont prélevés. Le prélèvement aura lieu en cas d'acquisition d'une participation majoritaire directe, ou indirecte (ex. transfert de la majorité des actions d'une société holding dont les actifs se composent principalement d'une participation majoritaire à une société immobilière). Cette dernière solution s'impose au regard du principe de la réalité économique, qui constitue le fondement d'un prélèvement pour ce genre d'opérations. Par ailleurs, il n'est pas exigé que des opérations d'acquisition successives aient lieu dans un délai déterminé (Message accompagnant le projet de loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers, BGC 1996 I 18 s.).

2.2.3. Le Tribunal fédéral a déjà eu

l'occasion de confirmer que l'acquisition d'une participation indirecte d'une société immobilière au travers d'une holding détenant également d'autres sociétés « industrielles » pouvait être soumise aux droits de mutation selon l'art. 4 let. e LDMG. Il n'est en particulier pas nécessaire que la société acquise soit elle-même une société immobilière. Seule la société filiale de celle dont les actions sont acquises doit répondre à la définition de l'art. 7 LDMG, si bien que la société qui détient cette société immobilière n'y est pas tenue. Il peut ainsi s'agir d'une holding qui détient également des sociétés d'exploitation (arrêt TF 2P.151/2003 du 11 février 2004 consid. 3.2 et 4.2; voir également arrêt TA FR 4F 02 17 du 2 mai 2003 consid. 5, in RFJ 2003 p. 406ss). 2.2.4. S'agissant de la procédure, l'art. 30 al. 1 LDMG prévoit que, pour le cas où aucune inscription au Registre foncier n'est nécessaire, notamment dans le cas d'acquisition de participation majoritaire dans une société immobilière au sens de l'art. 4 let. e LDMG, le débiteur des droits de mutation est tenu d'annoncer au Registre foncier l'opération soumise aux droits ou la réalisation de la condition, dans un délai de 30 jours dès la passation de l'acte ou dès la réalisation de la condition. En omettant d'annoncer dans le délai une opération ou la réalisation d'une condition fondant un prélèvement, le débiteur commet une soustraction et est passible d'une amende allant d'une à quatre fois le montant des droits soustraits (art. 53 al. 1 let. a LDMG). Depuis le 1er janvier 2021, l'art. 24 al. 3 LDMG prévoit que le Service cantonal des contributions (ci-après: SCC) communique d'office au Registre foncier compétent les cas de transfert d'actions ou de parts sociales au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LDMG qui sont parvenus à sa connaissance. 2.2.5. Concernant la base de calcul de l'impôt pour les cas d'acquisition ou d'accroissement d'une participation immobilière, l'art. 19 LDMG prévoit qu'elle est donnée par la valeur vénale attribuée à l'immeuble en proportion des actions ou des parts sociales acquises.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 2.3. Exception au principe de l'imposition de l'acquisition d'une participation majoritaire dans une société immobilière 2.3.1. Dans deux de ses arrêts, la Cour de céans avait été amenée à se prononcer sur l'imposition de sociétés dont le principal actif était un immeuble, au sens de l'art. 7 let. b LDMG, mais qui comprenaient tout de même une exploitation. En procédant à une interprétation de l'art. 4 let. e LDMG, la Cour avait considéré qu'il ne se justifiait pas d'imposer le transfert d'une société d'exploitation dont l'actif principal consistait en un immeuble servant de base pour son exploitation (arrêts TA FR 4F 2006 219 du 11 avril 2008, RFJ 2008 p. 410; 4F 05 155 du 14 décembre 2006, RFJ 2007 p. 321). Suite à ces arrêts, un nouvel art. 9 al. 1 let. e bis LDMG, entré en vigueur le 1er juin 2009, a été adopté. Selon cette disposition, les transferts immobiliers, au sens de l'art. 4 let. e LDMG, dans une société immobilière (version allemande: « die Immobiliengesellschaften betreffen ») dont les immeubles représentent le principal actif sont exonérés des droits de mutation, dans la mesure où la société les affecte en tout ou en partie à l'exploitation de son commerce ou de son industrie. Cette disposition introduit ainsi une exception au principe de l'imposition de l'acquisition d'une participation majoritaire dans une société immobilière au sens de l'art. 7 let. b LDMG, soit celle dont les immeubles, qu'ils soient d'exploitation ou de rendement, représentent le principal actif. Il s'ensuit qu'une exonération même partielle ne s'applique jamais lorsque l'acquisition a lieu dans une société immobilière au sens strict définie à l'art. 7 let. a LDMG, soit une société dont l'activité effective consiste principalement à acquérir des immeubles ou à aliéner, gérer ou exploiter un ou des immeubles leur appartenant. L'exonération prévue peut être totale ou partielle. Elle est totale lorsque la société n'est propriétaire que d'immeuble(s) qu'elle utilise pour sa propre exploitation commerciale ou industrielle y compris par

connexité étroite avec cette exploitation (logement pour le personnel ou le concierge ou places de parc). Elle est partielle lorsque, parmi les immeubles qui représentent son principal actif, la société est aussi propriétaire d'immeubles de rendement ou de placement, soit d'immeubles à partir desquels elle tire un revenu par mise à disposition de tiers, par exemple par location ou par vente. Dans ce cas, l'exonération a lieu uniquement pour les immeubles d'exploitation, à l'exception des immeubles de rendement. A noter que si, à la suite du transfert, la société poursuit la même exploitation ou change d'exploitation, l'exonération totale ou partielle est accordée dans la mesure où les immeubles ou parties d'immeubles continuent d'être affectés à l'activité de la société. En revanche, s'il se révèle que l'intention de l'acquéreur était d'acquérir non pas l'exploitation mais l'immeuble lui-même pour en tirer un rendement (par ex. hôtel transformé en appartements), on se trouve alors dans un cas d'évasion fiscale. Un tel transfert de participations doit alors être traité comme une vente juridique d'immeuble et donne lieu au prélèvement des droits de mutation en application de l'art. 4 let. f LDMG (Message no 76 du 16 juin 2008 du Conseil d'Etat au Grand Conseil accompagnant le projet de loi modifiant la loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers, ch. 5, ROF 2008 120 [ci-après Message no 76]). Quand bien même l'imposition paraît particulièrement sévère dans les cas où l'immeuble ne représente que momentanément le principal actif de la société ou lorsque, en raison du but effectivement poursuivi, le ou les immeuble(s) d'exploitation représentent le plus souvent le principal actif (hôtel, certains bâtiments industriels, etc.), il convient de s'en tenir à la définition de société immobilière qui ressort du texte légal et que la pratique constante des autorités administratives a retenue depuis l'entrée en vigueur de la LDMG le 1er janvier 1997. Ce mode de procéder, permettant

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 de soustraire à l'imposition uniquement les immeubles d'exploitation commerciale ou industrielle, à l'exclusion d'éventuels autres immeubles, a le mérite de la clarté et garantit au mieux le principe de la sécurité juridique (Message no 76, ch. 4). 2.3.2. S'agissant de la distinction entre un transfert des actions d'une société immobilière ou d'une société d'exploitation, la question déterminante est de savoir si le transfert des actions équivaut au transfert de l'immeuble lui-même, auquel cas il est imposable, ou si l'objectif principal de la transaction est de transmettre une exploitation, dont l'activité principale ne concerne pas l'immobilier. La manière dont l'immeuble sera ensuite utilisé n'est pas pertinente (arrêt TF 2C\_643/2017 du 15 janvier 2019 consid. 8.4, in RDAF 2019 II p. 326). Par ailleurs, la question de savoir si une société doit être qualifiée de société immobilière ne peut pas dépendre uniquement de la description du but de la société dans les statuts. Il convient d'examiner au cas par cas, sur la base des circonstances concrètes, si une transaction équivaut, d'un point de vue économique, à la vente d'un bien immobilier, compte tenu de l'ensemble des circonstances. En tout état de cause, la qualification d'une société en tant que société d'exploitation ou société immobilière ne doit pas se fonder sur la volonté subjective des parties, mais sur des circonstances objectives (arrêt TF 2C\_643/2017 du 15 janvier 2019 consid. 2.4 et les références). 3. Discussion 3.1. Dans la décision attaquée, la DFIN a constaté qu'avec l'acquisition supplémentaire de 28% d'actions de la société G. \_\_\_\_\_ SA, la recourante détenait une participation majoritaire de 78% dans cette société et donc, indirectement, une participation de 78% dans les sociétés I. \_\_\_\_\_ 4 à 6 SA. Selon elle, les sociétés précitées devaient être qualifiées de sociétés immobilières, de sorte que cette opération représentait un transfert immobilier imposable. Pour sa part, la recourante soutient qu'il doit être procédé à une analyse globale de la situation, si bien que la société G. \_\_\_\_\_ SA doit être qualifiée, dans son ensemble, de

société d'exploitation holding. Le transfert doit ainsi être exonéré selon l'art. 9 al. 1 let. e bis LDMG. Par ailleurs, elle indique qu'avant la restructuration de 2016, les biens immobiliers étaient détenus par la société B. \_\_\_\_\_ SA, laquelle gérait l'ensemble de l'exploitation. Selon elle, il n'est pas correct que la même entreprise soit requalifiée en société immobilière après la restructuration, alors que l'exploitation n'a pas été modifiée, les immeubles ayant notamment continué à être utilisés de la même manière. Le choix d'une structure de société ne devrait, selon elle, pas avoir d'impact négatif sur les conséquences fiscales. Elle soutient encore que les différents transferts ayant eu lieu en 2017 et en 2020 ne peuvent être considérés comme un acte juridique unique, puisqu'au départ, il n'était pas prévu qu'une autre participation soit reprise, le second transfert étant au demeurant intervenu près de quatre ans après. 3.2. En l'espèce, il ressort du dossier que la recourante a acquis, d'abord en 2017, 50% des actions de la société G. \_\_\_\_\_ SA, laquelle détenait l'entier des actions des sociétés I. \_\_\_\_\_ 4 à 6 SA. Plus tard, en 2020, elle a acquis un second paquet d'actions de 28%, portant ainsi sa participation à 78% au sein de la société G. \_\_\_\_\_ SA. Comme il a été exposé ci-avant (consid. 2.2.1 et 2.2.2), l'art. 4 let. e LDMG prévoit expressément que l'acquisition en plusieurs opérations de la participation majoritaire indirecte dans une société immobilière doit être assimilée à un transfert immobilier. Cette disposition ne prévoit au demeurant

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 pas que les opérations d'acquisition doivent être effectuées dans un délai déterminé. Aussi, la recourante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que les deux transferts d'actions ne peuvent être considérés comme un acte juridique unique. L'affirmation selon laquelle la recourante n'aurait, dans un premier temps, pas eu l'intention d'acquérir d'autres actions ultérieurement n'y change rien. Par ailleurs, il a été vu ci-dessus (consid. 2.2.3) que le fait que la société acquise, soit en l'espèce la société G. \_\_\_\_\_ SA, était une société holding n'empêche pas l'imposition de droits de mutation, ce même si elle détenait également d'autres sociétés n'étant pas des sociétés immobilières. Sur ce point, la recourante soutient toutefois que cette jurisprudence ne peut être appliquée en l'espèce, dans la mesure où elle est antérieure à l'introduction de l'art. 9 al. 1 let. e bis LDMG. Cela étant, l'art. 9 al. 1 let. e bis LDMG vise à soustraire à l'imposition l'acquisition d'une participation immobilière dont les immeubles représentent le principal actif, mais qui sont affectés à l'exploitation de ladite société. Cette exception ne vise pas directement l'acquisition d'une participation indirecte dans une société immobilière à travers une société holding détenant également d'autres sociétés d'exploitation, de sorte que le nouvel art. 9 al. 1 let. e bis LDMG ne justifie pas de remettre en cause cette jurisprudence. En effet, pour garantir le principe de la sécurité juridique, l'exception de l'art. 9 al. 1 let. e bis LDMG doit être admise restrictivement et doit se limiter aux seuls immeubles d'exploitation (ci-avant: consid. 2.3.1). En outre, le fait qu'avant la restructuration de 2016 les immeubles en question étaient détenus par la société B. \_\_\_\_\_ SA qui gérait l'ensemble de l'exploitation n'est pas déterminant. En effet, l'imposition selon l'art. 4 let. e LDMG est fondée sur la réalité économique, de sorte que l'élément déterminant est que l'acquéreur obtienne, par le biais d'une ou plusieurs opérations d'acquisition d'actions d'une société immobilière, le pouvoir de disposition sur les immeubles de cette société. A ce titre, il est relevé que l'art. 9 al. 1 let. e LDMG prévoit une exonération lorsque le transfert immobilier intervient entre des sociétés faisant partie d'un même groupe (restructuration). Les opérations de restructuration de 2016 au sein du groupe de sociétés détenues par les holdings G. \_\_\_\_\_ SA et H. \_\_\_\_\_ SAS avaient été exonérées sur la base de cette disposition (partie en fait, let. C; voir également la

décision de la DFIN du 30 décembre 2015, partie en fait, let. B). En revanche, les ventes d'actions ultérieures ont été effectuées à des sociétés ne faisant pas partie de ce groupe. En cela, ces opérations d'acquisition se distinguent des opérations de restructuration effectuées en 2016, de sorte qu'elles ne peuvent pas bénéficier d'une exonération en raison d'un transfert intervenant entre sociétés du même groupe, au sens de l'art. 9 al. 1 let. e LDMG.

3.3. Au vu de ce qui précède, il reste à déterminer si les sociétés I. \_\_\_\_\_ 4 à 6 SA répondent à la définition de société immobilière au sens de l'art. 7 LDMG et, cas échéant, si la recourante peut se prévaloir de l'exonération prévue à l'art. 9 al. 1 let. e bis LDMG, ce qu'elle soutient. Il ressort du dossier que la société I. \_\_\_\_\_ 5 SA a pour but l'« exploitation du secteur "ferme et divers terrains avec parking P1", sis sur l'article ddd RF » (extrait du Registre foncier, doc. 31). Cela étant, malgré ce but statutaire indiquant la gestion d'une exploitation, il ressort des comptes de résultat des années 2017 à 2020 qu'elle n'a réalisé aucun produit et n'a dû s'acquitter d'aucune charge. En outre, selon les bilans des mêmes périodes, l'article ddd RF et les frais y relatifs constituaient son principal actif. En particulier, le bilan au 31 décembre 2020 indiquait que la société comprenait des actifs circulants de CHF 23.90, ainsi que des immobilisations corporelles « immobilier » de CHF 4'146'462.90, comprenant CHF 2'038'580.- de valeur de l'article ddd RF et CHF 2'107'882.90 de « frais de projet » (doc. 31).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 Au vu de ce qui précède, la société I. \_\_\_\_\_ 5 SA doit être qualifiée de société immobilière au sens de l'art. 7 LDMG, dans la mesure où elle n'avait aucune activité et puisque l'immeuble qu'elle détenait représentait son principal actif. 3.4. S'agissant de la société I. \_\_\_\_\_ 6 SA, elle a pour but l'« exploitation du secteur "Gastro, brasserie", sis sur l'article fff RF » (extrait du Registre foncier, doc. 32).

Comme pour la société I. \_\_\_\_\_ 5 SA, les comptes de résultat de 2017 à 2020 ne font état d'aucun produit ni d'aucune charge. En outre, selon le bilan de la société au 31 décembre 2020, les actifs circulants se montaient à CHF 165.55 et les immobilisations corporelles « immobilier » à CHF 5'332'563.39, correspondant à CHF 2'946'919.63 de valeur de l'article fff RF et CHF 2'385'643.76 de frais de projet (doc. 32). Ainsi, au même titre que la société I. \_\_\_\_\_ 5 SA, la société I. \_\_\_\_\_ 6 SA doit être qualifiée de société immobilière au sens de l'art. 7 LDMG.

3.5. En ce qui concerne la société I. \_\_\_\_\_ 4 SA, elle a pour but l'« exploitation du secteur "hôtel, spa et résidences hôtelières" », sis sur l'article eee RF (extrait du Registre du commerce, doc. 30). En lien avec cette société, la recourante explique qu'en 2017, lorsqu'elle a acquis 50% des actions de G. \_\_\_\_\_ SA, I. \_\_\_\_\_ 4 SA exploitait l'hôtel-restaurant sis sur l'article eee RF, de sorte qu'il s'agissait d'une société d'exploitation. En 2020, lorsque le transfert ultérieur des actions a été effectué (28%), I. \_\_\_\_\_ 4 SA venait tout juste de céder l'exploitation de l'hôtel-restaurant à une autre société. Par conséquent, elle soutient que les deux transactions doivent clairement être distinguées, si bien que, même à supposer que I. \_\_\_\_\_ 4 SA soit qualifiée de société immobilière en 2020, il y a lieu de considérer qu'elle n'a pas acquis la majorité d'une société immobilière, les actions acquises s'élevant seulement à 28%. Il ressort en effet du dossier que, depuis 2017 et jusqu'au 30 septembre 2020, la société I. \_\_\_\_\_ 4 SA exploitait l'hôtel-restaurant sis sur l'article eee RF. Toutefois, dès le 1er octobre 2020, l'exploitation de l'hôtel-restaurant a été reprise par la société P. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui semble également détenue par la société G. \_\_\_\_\_ SA. Selon le Grand livre de la période 2020 de la comptabilité de la société I. \_\_\_\_\_ 4 SA, les salaires ont en effet été payés jusqu'au mois de septembre 2020. En outre, des écritures dans les comptes relatifs au chiffre d'affaires pour la restauration et l'hôtellerie ont été passées jusqu'au 30

septembre 2020. Enfin, selon le compte d'exploitation de la société pour l'année 2021, elle n'a plus réalisé de produits s'agissant de l'exploitation de l'hôtel-restaurant depuis 2021 (doc. 30). Dès lors, lorsque la recourante a acquis 28% supplémentaire des actions en décembre 2020 et donc, indirectement, le pouvoir de disposition sur l'immeuble article eee RF appartenant à la société I. \_\_\_\_\_ 4 SA, cette dernière n'exploitait plus l'hôtel-restaurant. Ainsi, aucune exploitation n'ayant été transmise, l'objectif de ce transfert ne pouvait pas être la transmission d'une exploitation. Dans ces circonstances, le transfert des actions équivaut à un transfert d'immeuble, si bien que la société I. \_\_\_\_\_ 4 SA doit également être qualifiée de société immobilière au sens de l'art. 7 LDMG. 3.6. Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu d'admettre qu'en acquérant 28% alors qu'elle détenait déjà 50% des actions de la société G. \_\_\_\_\_ SA, la recourante a bien acquis une participation majoritaire indirecte dans trois sociétés immobilières, au sens de l'art. 4 let. e LDMG. Cela va

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 d'ailleurs dans le sens du contrat d'achat d'actions d'août 2017, lequel qualifiait les sociétés en question de « real estate companies », soit des sociétés immobilières (doc. 18). Cela va également dans le sens de la décision du 30 décembre 2015 de la DFIN qui avait déjà indiqué que la vente ultérieure d'une participation majoritaire serait soumise aux droits de mutation (voir partie en fait, let. B). Par ailleurs, la recourante ne peut bénéficier de l'exception de l'art. 9 al. 1 let. ebis LDMG, puisque, comme il a été vu, les sociétés I. \_\_\_\_\_ 4 à 6 SA n'exploitaient aucun commerce ou industrie au moment où elle a obtenu le pouvoir de disposition sur les immeubles. A ce titre, il est rappelé que, pour garantir le principe de la sécurité juridique, l'exception de l'art. 9 al. 1 let. ebis LDMG doit être admise restrictivement et doit se limiter aux seuls immeubles d'exploitation (ci-avant: consid. 2.3.1). 3.7. La recourante se fonde encore sur une décision de la Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger fondée sur la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41), qui démontre, selon elle, le fait que G. \_\_\_\_\_ SA exerce avec ses sociétés filles une activité d'exploitation, soit un hôtel, restaurant, et complexe de golf. La Commission avait en effet considéré que les sociétés I. \_\_\_\_\_ 4 à 6 SA disposaient d'immeubles servant d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE (doc. 6). Toutefois, dans la mesure où les droits de mutation et la LFAIE servent des buts différents, un transfert d'immeuble peut être soumis aux droits de mutation indépendamment du fait qu'il soit ou non soumis à l'obligation d'autorisation au sens de la LFAIE. Ce n'est pas la façon dont l'immeuble va être utilisé, mais le but poursuivi par la société qui est pertinent au sens de la loi sur les droits de mutation (voir notamment arrêt TF 2C\_643/2017 du 15 janvier 2019 consid. 8.2 et 8.3; RDAF 2019 II p. 326). Ainsi, la décision invoquée par la recourante ne permet pas d'en déduire que les sociétés filles de G. \_\_\_\_\_ SA exercent une exploitation justifiant une exonération selon l'art. 9 al. 1 let. ebis LDMG. 3.8. S'agissant du montant de l'impôt prélevé, celui-ci n'est pas en soi contesté par la recourante. A ce titre, il est toutefois constaté que, s'agissant de la société I. \_\_\_\_\_ 4 SA, le Registre foncier et la DFIN ont pris en compte seulement 28% des parts acquises en 2020 et non l'entier des parts obtenues depuis 2016, soit 78%, considérant vraisemblablement que seules les actions acquises alors que la société était une société immobilière devaient être prises en compte. Cette manière de procéder paraît ainsi favorable à la recourante, dans la mesure où l'art. 19 LDMG prévoit que la base de calcul de l'impôt est donnée par la valeur vénale en proportion des actions acquises, sans toutefois préciser que celles obtenues avant qu'une société ne devienne une société immobilière ne

doivent pas être prises en compte. 3.9. En dernier lieu, la recourante sollicite encore qu'une éventuelle procédure d'amende soit annulée. Il ressort du dossier qu'une amende fiscale de CHF 123'674.- a été prononcée par décision du 5 février 2024, dans le cadre de la procédure pour soustraction fiscale qui avait été ouverte en juillet 2023 (voir partie en fait, let. E). Dès lors que la procédure pour soustraction est indépendante de la procédure de prélèvement des droits de mutation, les conclusions y relatives sont irrecevables dans la présente procédure de recours.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 Cela étant, en application de l'art. 16 al. 2 CPJA, il y a lieu de transmettre à la DFIN comme objet de sa compétence le recours en tant qu'il porte sur l'annulation de l'amende prononcée, lequel doit être considéré comme une réclamation contre la décision du 5 février 2024. 4. Sort du recours, frais de procédure et indemnité de partie 4.1. Il ressort de tout ce qui précède que c'est à juste titre que le Registre foncier a facturé des droits de mutation et que la DFIN a confirmé cette imposition. Le recours est dès lors rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision sur réclamation du 5 février 2024 confirmée. 4.2. Selon l'art. 131 CPJA, les frais de procédure doivent être mis à la charge de la partie recourante qui succombe. Le montant de l'émolument est fixé compte tenu du temps et du travail requis, de l'importance de l'affaire ainsi que, dans les affaires de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse en cause (art. 2 du Tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative [Tarif JA; RSF 150.12]). Il peut être compris entre CHF 100.- et CHF 50'000.- (art. 1 Tarif JA). En l'espèce, vu le sort du recours, des frais de procédure, fixés au montant de CHF 12'000.- au regard de l'ensemble des circonstances et de la valeur litigieuse en cause, sont mis à la charge de la recourante. Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée. 4.3. Par ailleurs, il n'est pas alloué d'indemnité de partie à la recourante qui n'a pas obtenu gain de cause (art. 137 al. 1 CPJA). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. II. Le recours, en tant qu'il porte sur l'annulation de l'amende prononcée par décision du 5 février 2024, est transmis à la Direction des finances comme objet de sa compétence. III. Des frais de procédure de CHF 12'000.- sont mis à la charge de la recourante. Ils sont prélevés sur l'avance de frais de CHF 12'000.- qu'elle a versée. IV. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. V. Notification. Conformément aux art. 82 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté devant le Tribunal fédéral, à Lucerne, dans les 30 jours qui suivent sa notification par la voie du recours en matière de droit public. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 5 mai 2025/anm Le Président La Greffière

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.