

# JU\_GERICHTE ADM 2020 106 vom 18. März 2021

JU Tribunal cantonal, 2021-03-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_ADM\\_2020\\_106](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2020_106)

FR: JU\_GERICHTE ADM 2020 106 du 18 mars 2021

IT: JU\_GERICHTE ADM 2020 106 del 18 marzo 2021

## Regeste

Estimation de la valeur vénale d'un immeuble vendu pour déterminer l'existence d'une prestation appréciable en argent | Impôt sur le revenu et la fortune

## Volltext

RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA TRIBUNAL CANTONAL COUR

ADMINISTRATIVE ADM 106 / 2020 + IFD 107 / 2020 Président a.h. : Sylviane Liniger  
Odiet Juges : Philippe Guélat et Jean Crevoisier Greffière : Julia Friche-Werdenberg  
ARRET DU 18 MARS 2021 en la cause liée entre A. \_\_\_\_\_ SA, - représentée par Me  
Nicolas Brügger, avocat à Tavannes, recourante, et le Service des contributions, Bureau des  
personnes morales et des autres impôts, Rue des Esserts 2, 2345 Les Breuleux, intimé,  
relative à la décision de la Commission cantonale des recours en matière d'impôts du 22  
juin 2020 (années fiscales 2012 et 2013). \_\_\_\_\_ CONSIDÉRANT En fait : A. Le 22 juin  
2020, saisie sur recours contre les décisions sur réclamation du Service des contributions  
(ci-après : l'intimé) du 13 décembre 2019, relatives aux années fiscales 2012 et 2013, la  
Commission cantonale des recours en matière d'impôts (ci- après : la CCR) a rejeté le  
recours de A. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la recourante) et mis les frais de la procédure, par  
CHF 350.-, à sa charge. En substance, elle estime que le prix obtenu lors de la vente conclue  
entre la recourante et son actionnaire unique, B. \_\_\_\_\_, acquéreur de l'immeuble, n'est  
pas le résultat du marché libre. 2 Ainsi, conformément à la pratique et à la jurisprudence en  
vigueur, il convient de retenir comme valeur vénale du bien immobilier de la recourante, la  
valeur officielle de celui-ci (CHF 247'410.-). Dans ce cadre, il est précisé que la recourante  
n'a pas demandé la modification de la valeur officielle, laquelle correspond à environ un  
tiers de la valeur d'assurance de cet immeuble, estimée par l'ECA en janvier 2014 (CHF  
620'000.-), le bâtiment étant d'ailleurs en bon état. B. Le 27 juillet 2020, A. \_\_\_\_\_ SA a  
déposé un recours auprès de la Cour de céans contre ladite décision, concluant  
principalement à l'annulation de celle-ci et à ce qu'il soit dit que son bénéfice imposable  
pour les années 2012 et 2013, est de CHF 0.-, compte tenu des pertes déductibles reportées  
des années précédentes, tant pour l'IFD que pour l'impôt d'Etat. Subsidiairement, elle  
conclut au renvoi de la cause à l'intimé pour nouvelle décision au sens des considérants,  
sous suite de frais et dépens. En substance, elle conteste tant l'existence d'une prestation  
appréciable en argent que les critères retenus par l'intimé pour estimer la valeur de marché  
du bien immobilier. D'après elle, c'est à tort que l'intimé a considéré que la valeur vénale  
de l'immeuble litigieux correspondait à la valeur officielle de celui-ci, laquelle a été fixée  
entre 1989 et 1993, soit il y a environ 30 ans, étant précisé que les corrections relatives à la  
révision linéaire de 2003, n'ont pas été faites de manière concrète pour l'immeuble en  
question, construit en 1973 et qui avait très mal vieilli. La recourante explique que  
l'immeuble litigieux n'a pas trouvé preneur au-dessus de CHF 100'000.- alors qu'il a été  
mis sur le marché une première fois dans le cadre d'une réalisation forcée (c'est

C. \_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance)), la créancière hypothécaire, qui a dû racheter le bien, faute d'acquéreurs, malgré le fait qu'il y avait du monde lors de la vente aux enchères) et une deuxième fois sur le marché libre, à CHF 110'000.- par le biais d'une agence de courtage (C. \_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance) l'a mandatée pour vendre cet immeuble). Cet immeuble nécessitait, en effet, des rénovations importantes, son emplacement était éloigné des commodités utiles (notamment des écoles, des commerces et des autres services) et l'accès au logement est mal aisé (long escalier de 38 marches depuis la route, en contre-bas). Par ailleurs, la chaudière n'était plus aux normes et devait être remplacée. Il y a eu une seule acheteuse potentielle pour le prix de CHF 110'000.- mais elle s'est désistée au dernier moment. Faute d'acquéreurs, C. \_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance) lui a alors vendu l'immeuble pour CHF 100'000.-, dans l'idée de le rénover afin de le rendre plus intéressant pour un potentiel acheteur. Après avoir tenté de le vendre à CHF 110'000.-, elle a fini par le vendre à B. \_\_\_\_\_ pour CHF 121'000.- (sa valeur comptable augmentée des différents frais consentis sur l'immeuble), dans le cadre de la vente de ses actions à D. \_\_\_\_\_. Il n'est donc pas possible de retenir que l'immeuble en question a été vendu à son actionnaire à un prix préférentiel. D'ailleurs, l'intimé a admis que le prix de la vente préalable entre C. \_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance) et elle-même (CHF 100'000.-) n'était pas constitutif d'une donation mixte. 3 A ce titre, elle requiert l'audition, en qualité de témoins, de B. \_\_\_\_\_, de E. \_\_\_\_\_, représentant de C. \_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance), et de F. \_\_\_\_\_, domicilié à U. \_\_\_\_\_. La recourante ajoute enfin que la détermination de l'intimé du 18 mars 2020, à laquelle était jointe une estimation de l'ECA de 2014, selon laquelle la valeur incendie s'élevait à CHF 620'000.- lui a été notifiée le 11 juin 2020 seulement. Aussi, sa prise de position y relative du 18 juin 2020 n'a pas été prise en compte par la décision attaquée, datée du 22 juin 2020 et notifiée le 25 juin 2020, en violation de son droit d'être entendue, étant précisé que la CCR a accusé réception de sa prise de position par courrier du 24 juin 2020. Enfin, la recourante conteste la décision de taxation 2013, dans la mesure où les pertes déductibles n'ont pas été comptabilisées, car elles ont entièrement été absorbées par le bénéfice résultant de la prestation appréciable en argent contestée. C. Dans sa prise de position du 26 août 2020, la CCR conclut au rejet du recours sous suite des frais et dépens et se réfère aux motifs de sa décision. D. Dans sa prise de position du 7 septembre 2020, l'intimé conclut, tant en ce qui concerne l'impôt d'Etat que l'IFD, au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Il considère que le prix de la vente de l'immeuble litigieux ayant eu lieu entre la recourante et son actionnaire unique (lequel disposait seul du droit de l'engager) ne peut être considéré comme le résultat du marché libre, au vu des relations particulières existantes entre les parties au contrat. Il est dès lors conforme à la jurisprudence et à la doctrine en la matière d'appliquer la valeur officielle comme valeur vénale. La renonciation, de sa part, à reconnaître l'existence d'une donation mixte dans le cadre de la vente préalable dudit immeuble entre C. \_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance) et la recourante ne permet pas de conclure à la reconnaissance, de sa part, d'une diminution de la valeur vénale de celui-ci. Il s'agit, en effet, d'une exonération de l'impôt sur les donations, notamment à défaut d'autres acquéreurs, laquelle ne le lie nullement en ce qui concerne les ventes subséquentes de ce bien. La valeur officielle correspond à environ un tiers de la valeur d'assurance ECA, estimée le 30 janvier 2014, et n'est dès lors en aucun cas surfaite, étant précisé que l'argument de la recourante, selon lequel d'importants travaux auraient été réalisés entre le moment de la vente et l'estimation par l'ECA consiste en un simple allégué de partie, aucun élément de preuve ne permettant d'attester ses propos. Au demeurant, la recourante n'a pas

demandé la mise à jour de la valeur officielle, comme elle avait la possibilité de le faire en vertu de l'art. 43e LI. E. Dans sa prise de position du 23 novembre 2020, la recourante confirme les conclusions de son mémoire de recours. Elle relève que c'est à tort que l'intimé s'est focalisé sur la personne de l'acquéreur et sur la valeur officielle du bien immobilier litigieux pour retenir une prestation appréciable en argent. Tel n'est pas le cas au vu des circonstances du cas d'espèce et des explications qui ont été données. 4 Dans ce cadre, elle rappelle ne pas avoir acquis l'immeuble lors d'une vente aux enchères mais dans des conditions ordinaires du marché libre entre des entités indépendantes économiquement l'une de l'autre, de sorte que le prix de vente détermine la valeur vénale de l'immeuble. On ne saurait lui reprocher de ne pas avoir demandé une révision de la valeur officielle de celui-ci alors qu'elle cherchait à le vendre, étant d'ailleurs précisé que cela n'aurait pas eu pour effet de modifier la valeur vénale de l'immeuble. Dans ce cadre, elle explique avoir décidé de vendre l'immeuble à B. \_\_\_\_\_ de manière assez rapide et sans arrière-pensée économique, puisque D. \_\_\_\_\_, à laquelle elle a vendu ses actions, souhaitait reprendre le logement « de fonction » de la société, où B. \_\_\_\_\_ vivait. Il a donc été convenu que ce dernier déménage et reprenne l'immeuble de U. \_\_\_\_\_. Le prix de vente des actions n'a pas été modifié par l'aliénation de l'immeuble, puisque B. \_\_\_\_\_ l'a repris à la valeur figurant dans les comptes de la société. F. Le 12 janvier 2021, le mandataire de la recourante a produit sa note d'honoraires. G. Il sera revenu, ci-après, en tant que besoin, sur les autres éléments du dossier. En droit : 1. La Cour administrative est compétente pour statuer sur le recours dirigé contre les décisions de la CCR, tant en matière d'impôt d'Etat (art. 165 ss LI) qu'en matière d'IFD (art. 14 al. 1bis de l'ordonnance d'exécution concernant l'impôt fédéral direct ; RSJU 648.11). Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière (art. 165 et 166 al. 1 LI). 2. Lorsqu'elle statue sur l'application du droit fédéral et du droit cantonal, la Cour administrative doit rendre deux décisions, l'une pour le droit fédéral et l'autre pour le droit cantonal, qui formellement peuvent figurer dans le même acte. Les motivations doivent être séparées, ce qui n'exclut pas des renvois, et les décisions doivent contenir des dispositifs distincts ou du moins un dispositif qui distingue expressément les deux impôts (ATF 130 II 507 consid. 8.3 ; TF 2A.151/2005 du 1er novembre 2005 consid. 1.2). 3. Le recours de droit administratif, au sens du Code de procédure administrative, est un recours en réforme, permettant au justiciable de demander que l'autorité de recours prenne une nouvelle décision, se substituant à la décision attaquée. L'autorité peut annuler la décision attaquée et statuer elle-même sur l'affaire (art. 144 al. 1 phr. 1 Cpa), ce qui est la règle, ou renvoyer l'affaire à l'autorité de première instance, avec des instructions impératives (art. 144 al. 1 phr. 2 Cpa ; BROLGIN / WINKLER DOCOURT, Procédure administrative – Principes généraux et procédure jurassienne, 2015, n. 497 et 498, p. 183 ; BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 629). 5 Le renvoi s'impose notamment lorsque le recourant n'a pas pu exercer ses droits de procédure ou lorsque l'état de fait n'a pas été établi à suffisance ; dans ces cas, il est généralement préférable de renvoyer la cause à l'autorité de première instance en lui donnant des instructions sur la manière de remédier aux lacunes constatées. Cette façon de pratiquer a l'avantage de ne pas faire perdre une instance aux parties et de faire prendre la décision par l'autorité légalement compétente à cet effet (BROLGIN / WINKLER DOCOURT, op. cit., n. 500, p. 184 et les références ; BOINAY, La procédure administrative et constitutionnelle du canton du Jura, 1993, art. 144 N 1). 4. Dans un grief de nature formelle, qu'il convient d'examiner à titre préliminaire dès lors qu'il est de nature à

entraîner l'annulation de la décision attaquée indépendamment de ses chances de succès au fond, la recourante se plaint de violation de son droit d'être entendue. 4.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former 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 (TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 du 24 juillet 2016 consid. 4.1). La violation du droit d'être entendu, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, est toutefois réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Au demeurant, la réparation d'un vice éventuel ne doit avoir lieu qu'exceptionnellement (ATF 127 V 437 consid. 3d/aa, 126 I 72, 126 V132 consid. 2b et les références). 4.2 En l'espèce, au vu du dossier, la CCR semble effectivement ne pas avoir tenu compte de la prise de position de la recourante du 18 juin 2020 avant de rendre sa décision. En effet, elle a accusé réception de celle-ci le 24 juin 2020 alors que sa décision est datée du 22 juin 2020 et a été notifiée à la recourante le 25 juin 2020. La CCR n'a d'ailleurs pas mentionné cette prise de position dans sa décision et ne s'est pas prononcée sur les arguments soulevés par la recourante (importantes rénovations effectuées entre l'aliénation de l'immeuble et l'estimation de 2014 ; audition de B. \_\_\_\_\_ requise). Or, cette prise de position était déterminante, dès lors qu'elle faisait suite à la détermination de l'intimé du 18 mars 2020, laquelle a été notifiée à la recourante le 11 juin 2020 seulement et à laquelle était jointe une estimation de l'ECA de 2014 (selon laquelle la valeur incendie s'élevait à CHF 620'000.-), sur laquelle s'est, entre autres, basée la CCR pour retenir une prestation appréciable en argent. 6 Il apparaît toutefois que, dans le cadre de la présente procédure de recours, la recourante a pu s'exprimer sur ces éléments devant la Cour de céans, laquelle jouit d'un pouvoir de cognition complet. En effet, si, dans sa prise de position du 26 août 2020, la CCR ne s'est pas prononcée sur la question, l'intimé a, quant à lui, expliqué que, bien qu'elle prétende que B. \_\_\_\_\_ ait réalisé d'importants travaux entre le moment de la vente immobilière et la réalisation de l'estimation par l'ECA, la recourante n'a apporté aucun élément de preuve permettant d'attester ses propos ; il s'agit donc, d'après l'intimé, de simples allégués de partie. D'ailleurs, elle n'a pas non plus demandé la mise à jour de la valeur officielle de son bien immobilier conformément à l'art. 43e LI (réponse du 7 septembre 2020). La recourante a encore pris position le 23 novembre 2020, sans pour autant produire des moyens de preuves supplémentaires. Dans cette mesure, il apparaît qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu de la recourante aurait été réparée dans le cadre de la présente procédure de recours. Ce grief doit donc être rejeté. 5. Est litigieuse en l'espèce, la reprise, effectuée dans le cadre de la détermination du bénéfice imposable de la recourante, d'une somme de CHF 126'410.- à titre d'avantage appréciable en argent consenti lors de la vente de l'immeuble feuillets xxx. \_\_\_\_\_, xxx1. \_\_\_\_\_ et xxx2. \_\_\_\_\_ du ban de U. \_\_\_\_\_, entre la recourante et B. \_\_\_\_\_. Ad IFD 6. 6.1 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 (5ème 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 (TF 2C\_1009/2017 du 28 septembre 2018 consid. 5.1 ; TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 précités consid. 6.1). 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 (TF 2C\_1009/2017 précité consid. 5.2 ; TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 précités consid. 6.2). La mise en œuvre 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. Enfin, faute de transaction comparable, l'examen du respect du principe de pleine concurrence se fonde alors sur une valeur hypothétique déterminée selon d'autres méthodes, telles que la méthode du coût majoré ("cost plus") ou, dans le contexte d'opérations commerciales telles que la distribution de biens, celle du prix de revente (TF 2C\_1009/2017 précité consid. 5.3 ; voir également TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 précités consid. 6.3). 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 (TF 2C\_1009/2017 précité consid. 5.4 ; TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 précités consid. 6.4).

6.2 Constitue une prestation appréciable en argent au sens de la jurisprudence précitée le fait pour la société de vendre à l'un de ses actionnaires un immeuble à un prix inférieur à sa valeur vénale. A cet égard, la valeur vénale de cet immeuble est déterminante et doit être estimée (TF 2C\_605/2014 et 2C\_606/2014 du 25 février 2015 consid. 6.1.1 et les réf. cit. : ATF 105 Ib 84 consid. 2a p. 86; arrêt 2A.288/1998 du 31 mars 1999 consid. 4b ; voir également TF 2A.317/2004 du 9 décembre 2004 consid. 4.1 et TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 précités consid. 6.1). S'agissant de déterminer la valeur vénale d'un bien aliéné par une société, la jurisprudence a admis la possibilité de faire appel aux critères utilisés pour l'estimation fiscale des immeubles en matière d'impôt sur la fortune. Cependant, ces critères et la valeur fiscale qui en découle ne peuvent en aucun cas lier l'autorité devant déterminer un éventuel bénéfice imposable (RDAF 1997 II 486 consid. 2c ; ATF 105 Ib 84 consid. 2a). Même si, dans le cadre de l'impôt sur la fortune, une évaluation du bien immobilier a déjà été réalisée et est entrée en force, cela ne peut pas signifier que la valeur vénale du bien en question a déjà été juridiquement déterminée pour l'évaluation de

l'impôt sur le revenu. Dans ce contexte, une correction des valeurs d'évaluation officielle est tout à fait possible et s'impose également, à la fois à la baisse, si elles sont supérieures à la valeur vénale du bien, et à la hausse, si la valeur estimée dans le cadre de l'impôt sur la fortune n'atteint pas la valeur vénale du bien-fonds. En effet, l'évaluation officielle d'un bien-fonds reste généralement inchangée pendant une période relativement longue, alors que la valeur vénale est sujette à des changements majeurs et, selon les circonstances particulières, peut dépasser ou parfois tomber en dessous de la valeur officielle du bien-fonds. 8 Si tel est le cas, on ne peut évidemment pas parler d'une distribution cachée des bénéficiaires si le bien a été vendu à un prix inférieur à la valeur officielle estimée. En revanche, dans la première situation, il serait incompréhensible que, dans le cadre de la taxation des revenus, l'administration fiscale doive partir de la valeur de l'évaluation officielle et nier l'existence d'une distribution cachée des bénéficiaires, même si le bien-fonds a en fait été vendu à un prix qu'un tiers étranger de l'entreprise n'aurait en aucun cas obtenu (ATF 105 Ib 84 consid. 2a).

6.3 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. Cependant, une fois qu'un fait est tenu pour établi, la question du fardeau de la preuve ne se pose plus (TF 2C\_1009/2017 précité consid. 5.5 ; voir également TF 2C\_177/2016 et 2C\_178/2016 du 30 janvier 2017 consid. 5.5 ; TF 2C\_605/2014 et 2C\_606/2014 précités consid. 6).

7. Au cas présent, dans le cadre de la taxation 2012 de la recourante, l'intimé a retenu une prestation appréciable en argent de CHF 126'410.-, en rapport avec la vente de l'immeuble feuillets xxx.\_\_\_\_\_, xxx1.\_\_\_\_\_ et xxx2.\_\_\_\_\_ du ban de U.\_\_\_\_\_, ayant eu lieu entre la recourante et B.\_\_\_\_\_, actionnaire unique de celle-ci, pour un montant de CHF 121'000.-. Il a considéré qu'au vu de la nature particulière et hors marché du processus de fixation des prix dans le cadre d'une procédure de faillite ainsi que des liens particuliers existants entre les parties, la valeur vénale du bien-fonds correspondait à la valeur officielle de celui-ci (CHF 247'410.-), à défaut d'un autre référentiel. Il est vrai que, compte tenu des circonstances du cas d'espèce (immeuble acheté aux enchères par C.\_\_\_\_\_ SA (compagnie d'assurance), en 2011, la créancière hypothécaire - cédule hypothécaire de CHF 550'000.-, pour le prix de CHF 100'000.- puis vendu, en février 2012, pour le même prix à la recourante, laquelle l'a revendu, en décembre 2012, à B.\_\_\_\_\_, son actionnaire unique) et au vu des caractéristiques du bien-fonds litigieux (parcelle de 904 m<sup>2</sup>, située à U.\_\_\_\_\_, dont une surface habitable de 150 m<sup>2</sup>, à savoir une maison de 5.5 pièces, construite en 1973 et agrandie en 1988, dont la valeur officielle a été estimée, en 2003, à CHF 247'410.- et la valeur d'assurance, en 2014, à CHF 620'000.-), le prix auquel B.\_\_\_\_\_ a acheté le bien-fonds litigieux (CHF 121'000.-) paraît vraisemblablement être inférieur à la valeur vénale de celui-ci, en décembre 2012, étant précisé que la valeur vénale consiste en la valeur attribuée à un objet sur le marché des échanges économiques, lors d'un achat ou d'une vente dans des conditions normales (TF 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.3).

9 Néanmoins, conformément à la jurisprudence précitée, l'intimé ne pouvait pas estimer ce bien-fonds à sa valeur officielle pour déterminer s'il existait une prestation appréciable en argent, à prendre en compte dans le cadre de l'IFD, étant précisé que dite évaluation date du 31 décembre 2003, soit de neuf ans avant la vente litigieuse (voir TF 2A.317/2004 du 9 décembre 2004 consid. 4.1). Il devait au contraire se baser sur la valeur

vénale dudit immeuble en 2012, qu'il devait estimer conformément à la jurisprudence précitée (voir ATF 105 Ib 84 consid. 2c). C'est donc à tort que la CCR a confirmé les deux décisions sur réclamations du 13 décembre 2019 relatives aux taxations pour les années fiscales 2012 et 2013. Ad Impôt d'Etat 8. Les considérations qui précèdent s'appliquent également à l'impôt d'Etat au vu de l'harmonisation des dispositions applicables en l'occurrence (art. 24 LHID ; art. 70 al. 2 let. b LI ; TF 2C\_863/2015 et 2C\_864/2015 précités consid. 8 ; TF 2A.742/2006 du 15 mai 2007 consid. 8). Ad IFD et impôt d'Etat 9. Le recours doit donc être admis tant en ce qui concerne l'IFD que l'impôt d'Etat et la décision attaquée annulée. Le dossier doit être renvoyé à l'intimé pour qu'il rende des nouvelles décisions, après avoir procédé à l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble feuillets xxx.\_\_\_\_\_, xxx1.\_\_\_\_\_ et xxx2.\_\_\_\_\_ du ban de U.\_\_\_\_\_, conformément à la jurisprudence précitée. Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête de complément de preuve de la recourante, tendant à l'audition de plusieurs personnes, en qualité de témoins. 10. (...). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE Ad IFD et ad Impôt d'Etat admet le recours ; partant, annule les décisions de la Commission cantonale des recours en matière d'impôts du 22 juin 2020 et de l'intimé du 13 décembre 2019 ; 10 renvoie le dossier à l'intimé pour instruction complémentaire et nouvelles décisions au sens des considérants ; laisse les frais de la procédure de recours et ceux relatifs à la procédure devant la Commission cantonale des recours, par CHF 350.-, à la charge de l'Etat ; ordonne la restitution à la recourante de son avance de frais, par CHF 1'200.- ; alloue à la recourante une indemnité de dépens de CHF 2'187.05 (débours et TVA compris), pour la procédure de recours, à payer par l'intimé ; informe les parties des voies et délais de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■ à la recourante, par son mandataire, Me Nicolas Brügger, avocat à Tavannes ; ■ à l'intimé, le Service des contributions, Rue des Esserts 2, 2345 Les Breuleux ; ■ à la Commission cantonale des recours, Case postale 2059, 2800 Delémont ; ■ à l'Administration fédérale des contributions, Case postale, 3003 Berne. Porrentruy, le 18 mars 2021 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Julia Friche-Werdenberg 11 Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

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