

VD_OMNI FI.2013.0100 vom 9. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2013.0100

FR: VD_OMNI FI.2013.0100 du 9 janvier 2015

IT: VD_OMNI FI.2013.0100 del 9 gennaio 2015

Regeste

X. _____ SA/Administration cantonale des impôts, Administration fédérale des contributions | Vente en 2008 des actions d'une société, dont le principal actif est un immeuble, au prix de 1'650'000 fr.; vente de cet immeuble par la société aux actionnaires en 2009, au même prix. Afin de déterminer le bénéfice réalisé durant l'année de la vente, l'autorité fiscale a opéré une reprise portant sur le prix de sortie de cet immeuble, qu'elle a fixé à 1'940'000 fr. Admission du recours et annulation de la reprise. Il est démontré que les parties à l'acte en 2008 n'ont pas voulu s'écarter des conclusions de l'expert qui avait retenu une valeur de 1'650'000 fr.; elles ont ainsi renoncé à imputer une part de l'impôt latent sur le prix de vente des actions. Au surplus, la comparaison faite par l'autorité fiscale avec d'autres transactions dans la région est hasardeuse. Enfin, les acheteurs ont effectué pour plus de 700'000 fr. de travaux de rattrapage d'entretien, ce qui démontre que les parties à l'acte en 2008 étaient conscientes de l'ampleur des travaux à entreprendre dans l'immeuble lorsqu'elles ont fixé le prix de vente des actions.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 199 de la loi cantonale du

E. 4

a) L'impôt sur le bénéfice frappe l'augmentation des fonds propres constatée durant la période fiscale (Robert Danon, in: Commentaire romand, Impôt fédéral direct, Danielle Yersin/Yves Noël [eds], Bâle 2008, ad art. 57-58 LIFD n° 1, réf. citées). Le bénéfice net imposable comprend le solde du compte de résultats, compte tenu du solde reporté de l'exercice précédent (art. 58 al. 1 let. a LIFD; 94 al. 1 let. a LI), de même que tous les prélèvements opérés avant le calcul du solde du compte de pertes et profits, qui ne servent pas à couvrir des frais généraux autorisés par l'usage commercial, tels que les amortissements et les provisions qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial et les distributions ouvertes ou dissimulées de bénéfice et les avantages procurés à des tiers qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial (art. 58 al. 1 let. b, 2^{ème} et 5^{ème} tirets, LIFD; 94 al. 2 let. b, 2^{ème} et 5^{ème} tirets, LI). Une dépense dûment comptabilisée est justifiée par l'usage commercial lorsqu'il existe entre celle-ci et l'activité commerciale exercée par l'entreprise une connexité objective (Danon, ibid., n° 65). Le bénéfice comprend en outre les produits qui n'ont pas été comptabilisés dans le compte de résultats, y compris les bénéfices en capital, les bénéfices de réévaluation et de liquidation, sous réserve de l'art. 64 (art. 58 al. 1 let. c, 1^{ère} phrase, LIFD et 94 al. 1 let. c, 1^{ère} phrase, LI). Les art. 64 LIFD et 101 LI ont trait au remploi des biens immobilisés nécessaires à l'exploitation de la personne morale. Aux articles 58 al. 1 let. a LIFD et 94 al. 1 let. a LI, le législateur a consacré le principe de périodicité de l'impôt. Selon celui-ci, le bénéfice réellement obtenu durant

l'exercice commercial doit être soumis à l'impôt. Cela suppose que le bénéfice ne soit pas réduit par des charges autres que celles effectivement afférentes à la période fiscale concernée (ATF 137 II 353 consid. 6.4.4 et 6.4.5 pp. 364/365; 136 II 88 consid. 3.1 p. 92; ATF 2C_272/2011 du 5 décembre 2011, in RF 2012, p. 127; ATF 2C_429/2010 du 9 août 2011, in RF 2011 p. 865; cf. en outre Peter Brülisauer/Flurin Poltera, in: Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht I/2a, Martin Zweifel/Peter Athanas [éd.], 2^{ème} éd., Bâle 2008, ad art. 58 LIFD, n° 41; Danon, op. cit., n° 57; références citées). En outre, les comptes annuels de la société anonyme sont dressés conformément aux principes généralement admis dans le commerce; ils doivent être complets, clairs et faciles à consulter (art. 958 al. 1 et 959 CO). Si ces principes ne sont pas respectés et que le compte de résultats ne reflète pas le bénéfice réel de la société anonyme, le résultat doit être corrigé en faveur comme au détriment du contribuable (Francis Cagianut, Bedeutung der kaufmännischen Buchhaltung und Bilanz im Steuerrecht, in: Archives de droit fiscal 37 p. 137 ss, not. 142). En l'absence de lacune matérielle ou d'irrégularité formelle propre à mettre en doute la force probante d'une comptabilité, celle-ci bénéficie, en principe, d'une présomption d'exactitude à l'égard du fisc (ATF 137 II 353 consid. 6.2 pp. 359/360; 136 II 88 consid. 3.2/3.4 pp. 92-94; 134 II 207 consid. 3.3 p. 211; 106 Ib 311 consid. 3c et d p. 315ss). Cette exigence de conformité aux règles comptables présuppose toutefois que la loi fiscale y renvoie expressément, comme c'est en principe le cas pour l'estimation du bénéfice comptable des personnes morales (ATF 134 II 207 consid. 3.3 p. 211/212, et les arrêts cités). Suivant l'art. 58 al. 1 let. b LIFD en effet, les charges de l'entreprise doivent être réintégréées au bénéfice imposable lorsque celles-ci ne servent pas à couvrir des dépenses justifiées par l'usage commercial (Danon, ibid., n° 64). Une connexité objective entre une dépense et l'activité commerciale exercée par l'entreprise existe lorsque la dépense aurait été consentie par un gestionnaire ordinaire faisant preuve de la diligence objective requise par le droit commercial (ATF 136 II 88 consid. 3.1 p. 92). La dépense sans relation avec l'activité de l'entreprise ne sera dès lors pas déductible; il s'agira dans ce cas d'une prestation appréciable en argent (Pierre-Marie Glauser, Apports et impôt sur le bénéfice, Zurich 2005, p. 100). L'art. 58 al. 1 let. c LIFD prescrit, pour sa part, d'intégrer au bénéfice imposable de la personne morale les produits ordinaires ou extraordinaires non comptabilisés dans le compte de résultats (Danon, ibid., n° 72). Parmi ces derniers, figure la non comptabilisation de produits extraordinaires provenant de la réalisation effective ou comptable de réserves latentes (ibid., nos 74-77). b) On a vu plus haut que parmi les prélèvements opérés avant le calcul du solde du compte de pertes et profits et entrant en considération pour le calcul du rendement net imposable figurent les libéralités en faveur de tiers (art. 58 al. 1 let. b, 5^{ème} tiret, LIFD; 94 al. 2 let. b, 5^{ème} tiret, LI); par cette notion, il faut entendre toutes les libéralités spéciales faites aux actionnaires, aux membres de l'administration et aux organes de la direction, ainsi qu'à des tiers, si ces libéralités ont le caractère de distribution de bénéfice. Dans les relations entre la personne morale et les porteurs de part, certaines opérations conduisent ainsi à réduire, notamment par le biais d'obligations contractuelles, le bénéfice de la première. C'est dans ce contexte que s'inscrit la distribution dissimulée de bénéfice qui, selon la jurisprudence, doit répondre aux quatre conditions cumulatives suivantes: 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

accorderaient (ATF 140 II 88, consid. 4.1, pp. 92/93; 2C_394/2013 du 24 octobre 2013 consid. 5.1; ATF 138 II 57 consid. 2.2 p. 59 s.; 131 II 593 consid. 5.1 p. 607; 119 Ib 116 consid. 2 p. 119). Il convient ainsi d'examiner si la prestation aurait été accordée dans la même mesure à un tiers étranger à la société, soit si la transaction a respecté le principe de pleine concurrence ("Dealing at arm's length" ; ATF 2C_644/2013 du 21 octobre 2013 consid. 3.1; ATF 138 II 545 consid. 3.2 p. 549; 57 consid. 2.2 p. 60 et les références citées). 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 entre sociétés associées (ATF 2A.588/2006 du 19 avril 2007 consid. 4.2 et les références citées; Brülisauer/Poltera, op. cit., n° 102 ad art. 58 LIFD; Danon, op. cit., n° 110 ad art. 57-58; Reto Heuberger, *Die verdeckte Gewinnausschüttung aus Sicht des Aktienrechts und des Gewinnsteuerrechts*, 2001, p. 194). 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 (Brülisauer/Poltera, op. cit., n° 103 ad art. 58; Heuberger, op. cit. p. 195; Danon, op. cit., n° 111 ad 57-58 LIFD), soit en tenant compte de l'ensemble des circonstances déterminantes (ATF 138 II 57 consid. 2.2 p. 60 et les références citées). On doit ainsi admettre qu'il y a répartition de bénéfice dissimulée, en particulier lorsque la société acquiert des éléments de fortune à un prix surfait ou en aliène à un prix anormalement bas (v. outre Danon, *ibid.*, n° 158, Heinz Masshardt, *Kommentar zur direkten Bundessteuer*, Zurich 1985, p. 289 et ss., not. 291; Jean-Marc Rivier, *La fiscalité de l'entreprise, société anonyme*, Lausanne 1994, p. 265 et ss.). Tel est notamment le cas lorsque la société vend au gendre et à la fille de son actionnaire un actif immobilier à un prix inférieur à sa valeur vénale (arrêt FI.1996.0105 du 22 mars 2006 consid. 6b) ou lorsqu'une société aliène au fils de son actionnaire une part d'étage d'un immeuble en PPE qu'elle possède, en dessous du prix de revient (arrêt FI.1995.0126 du 26 septembre 1996, consid. 3), enfin dans le cas d'une vente d'un terrain constructible par une société à son actionnaire, à un prix inférieur à la valeur du marché (arrêt FI.2013.0096 du 20 mai 2014, consid. 4). Dans ces trois cas, la reprise effectuée dans les comptes de l'aliénatrice à hauteur de la différence de valeur a été confirmée (*ibid.*). En effet, en octroyant des avantages pécuniaires, la société n'exécute pas les obligations qui lui incombent sous l'angle économique, mais utilise son bénéfice dans l'intérêt de ses actionnaires (cf. art. 660 CO; Markus Reich, *Verdeckte Vorteilzuwendungen zwischen verbundenen Unternehmen*, in: *Archives* 54 p. 621 s.). De même, en aliénant à un actionnaire un actif à la valeur comptable, elle s'appauvrit à concurrence des réserves latentes transférées (Heuberger, op. cit., p. 297; Danon, op. cit., n° 158 ad 57-58 LIFD; v. en outre sur toutes ces questions, FI.2013.0096, déjà cité). c) Il incombe à celui qui fait valoir l'existence d'un fait de nature à éteindre ou à diminuer sa dette fiscale d'en apporter la preuve (ATF 2C_416/2013 du 5 novembre 2013 consid. 8.2; 2C_549/2012 du 16 mai 2013 consid. 3.1, RF 2013 p. 722). En revanche, il appartient en principe au fisc de prouver l'existence de prestations appréciables en argent faites par la société, sans contre-prestation, à ses actionnaires. Le contribuable n'a donc pas à supporter les conséquences d'un manque de preuves, à moins que l'on puisse lui reprocher une violation de ses devoirs de collaboration (ATF 2C_60/2013 du 14 août 2013 consid. 6.1; 2C_567/2012 du 15 mars 2013 consid. 6.3).

E. 5

Les parties sont divisées en l'occurrence sur la valeur de sortie attribuée à l'immeuble de 1***** lors de sa vente par la recourante à B. Z._____ et C. D._____, au prix de 1'650'000 fr., le 23 juillet 2009. C'est en effet à ce prix qu'A. Y._____ avait cédé un an plus tôt à B. Z._____, le 17 avril 2008, le capital-actions de la société recourante, alors propriétaire de cet immeuble. On retire des explications de cette dernière que ce montant représentait alors la valeur du marché, dès lors qu'aucun lien quelconque ne préexistait entre les parties avant qu'elles ne concluent l'acte de vente. La recourante rappelle à cet égard que le prix de vente des actions se fonde sur l'expertise établie le 25 octobre 2007 par E. F._____, lequel a été mis en œuvre à l'époque par A. Y._____. Or, l'on sait que cet expert avait retenu pour cet immeuble une valeur vénale de 1'600'000 francs. Ceci nonobstant, pour l'autorité intimée, le prix de sortie de cet immeuble ne saurait être inférieur à 1'940'000 francs. a) L'autorité intimée fait valoir que la vente du 26 mai 2009 s'est déroulée dans des circonstances particulières, qui s'écartent de celles d'un marché libre. En effet, la recourante a aliéné le seul actif immobilier qu'elle possédait à ses deux actionnaires. Cela ne signifie pas encore que des avantages pécuniaires ont été accordés à ceux-ci par la recourante; d'autres éléments concomitants doivent encore être réunis à cet égard. Pour l'autorité intimée, les parties à l'acte de cession des actions de la société recourante, le 17 avril 2008, étaient conscientes de ce que la valeur de celles-ci tenait nécessairement compte de la charge fiscale latente inhérente à la liquidation future d'une société immobilière. En effet, celle-ci entraîne la réalisation de la réserve latente résultant de la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur comptable dans les livres de la société; cette réserve s'ajoute au bénéfice de liquidation. A cela s'ajoute l'imposition chez l'actionnaire de l'excédent de liquidation. Dans sa correspondance du 16 juillet 2009, l'autorité intimée a présenté ses calculs dont il ressort qu'au dessous d'un prix de sortie de l'immeuble de 1'940'000 fr., la fortune de l'actionnaire de la société subirait une diminution entre l'acquisition des titres et la liquidation. C'est la raison pour laquelle, toujours selon l'autorité intimée, les parties auraient tenu compte de cette charge en ramenant à 1'650'000 fr. le prix de vente des actions, soit un montant nécessairement inférieur à la valeur vénale de l'immeuble. Des explications de la recourante, il ressort sans doute que les parties à l'acte étaient effectivement conscientes des conséquences ultérieures pour l'actionnaire de cette charge fiscale latente. Elle objecte toutefois au raisonnement de l'autorité intimée que les parties s'en sont tenues aux conclusions de l'expertise F._____, du 25 octobre 2007, pour déterminer le prix de vente entre elles. Les constatations faites plus loin le confirmeront; pour les parties, le montant de 1'650'000 fr. représentait effectivement la valeur de l'immeuble au moment de la cession des actions, ce qui pourrait ressortir du calcul suivant:

Prix des actions (arrondi)	1'650'000	Compte débiteur-actionnaire repris par l'acquéreur +	0	Compte créancier-actionnaire repris par l'acquéreur	./.	415'000									
Valeur brute des actions	1'235'000	A déduire (fonds propres):	- capital-actions	50'000	-	réserve légale	16'000	- provision et amortissements, non admis fiscalement	0	- profits et pertes reportés au bilan	125'682	191'682	Fonds propres à déduire	./.	191'682
Réserves latentes comprises dans le prix de vente	1'043'318	Réserves latentes sur autres actifs	0	Réserve latente sur immeuble	1'043'318	Valeur comptable de l'immeuble au bilan +	608'500	Valeur attribuée à l'immeuble	1'651'818						

La recourante explique à cet égard que B. Z._____ a approché A. Y._____, afin qu'elle consente à une réduction du prix de vente des actions, pour tenir compte précisément de la réalisation ultérieure de cette charge fiscale latente; en vain cependant, puisque cette dernière a refusé. C'est la démonstration que les parties n'ont, en dépit de ce qui précède, pas voulu s'écarter des conclusions de

l'expert en 2008. Elles ont ainsi renoncé à imputer une part de l'impôt latent sur le prix de vente des actions. Un an plus tard, ce même montant a été repris lors du transfert de l'immeuble de la société recourante aux époux Z. _____-D. _____. Il n'en résulte pas pour autant que les détenteurs des droits de participation dans la société recourante, auraient accepté une diminution de la valeur de leur participation, sans que cela ne soit justifié d'un point de vue économique. Le peu de temps écoulé entre les deux transactions ne justifie pas une différence de valeur aussi élevée que celle résultant de la décision attaquée, ceci d'autant moins que le bâtiment était vétuste, ainsi qu'on l'a vu ci-dessus. A cela s'ajoute que la vente des actions d'une société immobilière est soumise, en droit fiscal vaudois, à l'impôt spécial sur les gains immobiliers. Dans ce cas, l'assiette de l'impôt ne consiste pas dans le prix de vente des actions mais dans la valeur attribuée à l'immeuble dans le cadre de la transaction. On peut supposer que, dans la taxation de la cédante, A. Y. _____, l'autorité intimée a admis une valeur attribuée à l'immeuble de 1'650'000 fr.; cela justifierait le maintien de cette valeur dans la reprise de l'immeuble par les époux Z. _____-D. _____, acheteurs, quelques mois plus tard. b) Dans l'arrêt FI.2013.0096, déjà cité, le Tribunal avait sans doute retenu que la vente d'un terrain constructible par une société à son actionnaire s'était faite à un prix inférieur à la valeur du marché et que les conditions d'une distribution dissimulée de bénéfice étaient dès lors réunies, puisqu'une libéralité avait été effectuée en faveur de l'actionnaire, à hauteur de la réserve latente résultant de la différence entre le prix du marché et la valeur comptable de l'immeuble transféré. Le Tribunal s'était notamment fondé sur la taxation du droit de mutation dû par l'actionnaire acquéreur, dans laquelle l'autorité intimée s'était écartée à juste titre du prix de vente, en évoquant l'art. 6 al. 5 de la loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD; RSV 648.11), le prix convenu lui ayant paru inférieur à la valeur réelle de l'immeuble. La décision de l'autorité intimée avait alors été confirmée par arrêt FI.2008.0127 du 31 août 2010 et le recours formé contre ce dernier arrêt, rejeté par ATF 2C_753/2010 du 23 mars 2011. En l'occurrence, la situation n'est pas comparable. Certes, l'autorité intimée, dans sa taxation du droit de mutation du 13 octobre 2009, s'est également écartée du prix indiqué dans l'acte de vente, soit 1'650'000 fr. pour retenir comme assiette de l'impôt dû par chacun des époux Z. _____-D. _____ le montant de 970'000 fr., soit au total 1'940'000 francs. La réclamation formée par ces derniers a sans doute été rejetée mais, contrairement à l'acquéreur dans le précédent évoqué, leur recours n'a, quant à lui, pas été rejeté, mais déclaré irrecevable par décision du juge instructeur de la CDAP. Il n'est dès lors pas possible d'opposer à la recourante l'entrée en force de la taxation du droit de mutation, puisque le Tribunal n'est pas entré en matière, comme on le voit, sur la question de la détermination par les parties du prix de vente de l'immeuble. c) A l'appui de son raisonnement, l'autorité intimée évoque d'autres transactions, contemporaines à la vente des actions de la recourante. On relève tout d'abord la vente de la parcelle immédiatement voisine, n°4*****, de 969 m², abritant un bâtiment de 175 m². Cette transaction est intervenue en mai 2008. L'estimation fiscale de cette parcelle étant de 1'427'000 fr., l'autorité intimée en déduit un prix de vente de 1'783'700 fr. (1'427'000 fr. x 125%), soit 1'627 fr. le mètre carré. Une autre parcelle voisine, n°5*****, séparée de l'immeuble de la recourante par la route 3*****, de 673 m², abritant un bâtiment de 104 m² au sol, est divisée en deux parts de propriété par étages. Ces deux parts ont été vendues en octobre 2008, respectivement en mars 2009. L'estimation fiscale de l'immeuble étant de 876'000 fr., l'autorité intimée en déduit une vente au prix de 1'095'000 fr. (876'000 fr. x 125%), soit

1'509 fr. le mètre carré. Par comparaison, on rappelle que la transaction ci-devant litigieuse est intervenue au prix de 822 fr.50 le mètre carré. La démonstration de l'autorité intimée n'emporte toutefois pas la conviction. Sans doute, ces trois parcelles sont immédiatement voisines et situées dans la même zone à bâtir du territoire communal. Outre le fait que l'on ignore le prix de vente exact des parcelles nos 4***** et 5*****, puisque le montant annoncé par l'autorité intimée résulte de supputations de sa part, on voit surtout qu'un bâtiment récent a été érigé sur la seconde de ces deux parcelles. Le bâtiment qui prend place sur la parcelle de la recourante était, quant à lui, plus vétuste lorsqu'il a été vendu et a nécessité d'importants travaux; on y reviendra. La comparaison s'avère ici hasardeuse. Du reste, l'estimation fiscale de la parcelle n°2*****, fixée en 2009 à 1'324'000 fr., devrait conduire à retenir un prix de vente de 1'650'000 fr., s'il fallait retenir la méthode de comparaison mise en avant par l'autorité intimée. On rappelle à cet égard que l'art. 2 de la loi cantonale du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; RSV 642.21) dispose que l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale (al. 1) et que la valeur vénale d'un immeuble représente la valeur marchande de celui-ci (al. 4; cf. en outre art. 8 al. 1 du règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles [RLEFI; RSV 642.21.1]). L'art. 9 RLEFI réserve sans doute l'hypothèse dans laquelle les ventes ont lieu dans des circonstances extraordinaires et lors desquelles les prix ont été fixés sous l'influence de conditions particulières (vente entre parents, vente juridique dont l'acquéreur a qualité de créancier, expropriation, achat extraordinaire dans des buts de spéculation, etc.), auquel cas ces transactions ne sont dans la règle pas prises en considération. En l'occurrence cependant, on constate que la Commission d'estimation fiscale, autorité compétente à raison du lieu et de la matière (cf. art. 5 al. 1 LEFI), n'a pas fait application de cette dernière disposition, dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés. Il n'y a donc pas lieu de mettre en doute l'estimation de l'immeuble de la recourante. d) Depuis le 30 juin 2008, l'immeuble de la recourante est grevé d'une cédula hypothécaire, d'un montant de 2'000'000 francs. Pour l'autorité intimée, ce serait la démonstration que la valeur de l'immeuble est bien supérieure au prix de vente de 1'650'000 francs. Elle fait valoir à cet égard qu'un créancier gagiste refuserait d'ouvrir une ligne de crédit d'un montant supérieur à la valeur du gage. La recourante rappelle que cette cédula a été constituée dans le but d'obtenir un financement des travaux de rénovation du bâtiment. Dans son expertise de 2007, E. F._____ relevait du reste (p. 6) l'importance des travaux de rénovation à entreprendre dans ce bâtiment. Il ressort de l'acte constitutif du 27 juin 2008 qu'UBS SA a octroyé à la recourante un prêt, lequel a été conditionné à la remise de cette cédula. Ce prêt a été repris ultérieurement par les époux Z._____-D._____, qui en sont les seuls débiteurs solidaires (cf. acte de vente du 23 juillet 2009, ch. 4) et qui ont entrepris de réhabiliter le bâtiment. La recourante a produit une liste récapitulative des travaux exécutés dans l'immeuble par les époux Z._____-D._____ entre 2009 et 2013, soit postérieurement à la vente, dont le total s'élève à 733'112 francs. La plus grande partie d'entre eux a trait à la rénovation du bâtiment, puisque, dans ses dernières écritures, l'autorité intimée explique que, pour les périodes de taxation 2009 à 2012, sur un total de 574'914 fr. de travaux annoncés par les époux Z._____-D._____, un montant de 501'025 fr. a été admis comme travaux d'entretien. Dès lors, sur ce volet également, l'explication de l'autorité intimée ne saurait être suivie. Il apparaît en effet que ce gage de 2'000'000 fr. a bien été constitué, comme la recourante l'indique, afin de financer les travaux de rénovation, dans l'optique d'une augmentation future de la valeur de

l'immeuble. En effet, les éléments recueillis vont dans le sens d'une confirmation des conclusions de l'expert F. _____ quant à la valeur réelle de l'immeuble au moment de la cession par A. Y. _____ des actions de la recourante. Cela signifie également que les parties à l'acte du 17 avril 2008 étaient conscientes de l'ampleur des travaux à entreprendre dans l'immeuble lorsqu'elles ont fixé le prix de vente des actions. e) Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée n'a pas apporté la preuve que des avantages de nature pécuniaire auraient été accordés par la recourante aux époux Z. _____-D. _____ lors de la vente du 28 mai 2009 au prix de 1'650'000 francs. C'est par conséquent à tort qu'une reprise de 290'000 fr. a été opérée dans les comptes de la recourante au 31 décembre 2009.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent ainsi à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. La cause est renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision conformément au considérant 5 du présent arrêt. Les frais d'arrêt seront laissés à la charge de l'Etat (art. 49 al. 1, 52 al. 1 et 91 LPA-VD). La recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit au surplus à des dépens (art. 55 et 91 LPA-VD).

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