Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 419/2015

{T 0/2}

Arrêt du 3 juin 2016

IIe Cour de droit public

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux Seiler, Président, Zünd, Aubry Girardin, Stadelmann et Haag.
Greffière : Mme Vuadens.

Participants à la procédure
X._____ SA,
représentée par Me Joël Chevallaz, avocat,
recourante,

contre

Service cantonal des contributions du canton de Fribourg,
intimé.

Objet
Impôt fédéral direct 2010 et 2011, intérêts sur capital propre dissimulé,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Fribourg, Cour fiscale, du 23 mars 2015.

Faits :

A.
La société fribourgeoise X._____ SA (ci-après: la Société), dont le capital-actions s'élève à 100'000 fr., est détenue à parts égales par A,_____ SA et par B._____ SA. Cette dernière est administrée parC._____.
Le 12 décembre 2008, la Société a acquis des immeubles dans le canton de Neuchâtel pour le prix de 16.8 mio de francs.
Pour la période fiscale 2010, la Société a déclaré un bénéfice imposable de 5'509 fr. et, pour la période fiscale 2011, une perte de 739 fr. Selon les bilans 2010 et 2011 joints aux déclarations d'impôt, les actifs de la Société étaient essentiellement constitués de ses immeubles, comptabilisés à 17'825'570 fr. Les passifs comprenaient une " hypothèque " de 18'000'000 fr. grevant les immeubles de la Société, en lien avec le prêt hypothécaire que lui avait accordé la Fondation D._____ (ci-après: la Fondation), représentée par la société D._____ SA
La déclaration d'impôt 2011 mentionnait que la valeur vénale des immeubles s'élevait à 17'744'440 fr.

B.
Par décisions de taxation du 16 novembre 2012 concernant les périodes fiscales 2010 et 2011, le Service cantonal des contributions du canton de Fribourg (ci-après: le Service cantonal) a procédé à des reprises dans le bénéfice de la Société en lien avec l'existence d'intérêts sur capital propre dissimulé. Elle indiquait n'avoir pas "obtenu de justificatif concernant la garantie des prêts hypothécaires", de sorte qu'elle considérait "ces prêts [comme]garantis par des actionnaires ou personnes proches". Le calcul du montant du capital propre dissimulé effectué par l'autorité fiscale aboutissait à des montants d'intérêts sur capital propre dissimulé de 444'139 fr.

pour la période fiscale 2010 et de 472'727 fr. pour la période fiscale 2011, la valeur prise en compte étant celle de 17'825'570 fr. Les bénéfices imposables correspondants pour l'impôt fédéral direct (la contribuable n'étant pas redevable de l'impôt cantonal sur le bénéfice ni de l'impôt sur le capital dans le canton de Fribourg) étaient repris en conséquence.

B.a. Le 14 décembre 2012, la Société a formé réclamation contre ces décisions de taxation, concluant à l'entière déductibilité des intérêts hypothécaires payés à la Fondation. Le prêt était garanti par les immeubles, la présence deC._____ comme débiteur conjointement et solidairement responsable du prêt ayant été exigée par la Fondation indépendamment de la valeur vénale des immeubles, afin de garantir une bonne gestion de la Société. Le 1 er février 2013, cette dernière transmettait au Service cantonal un calcul de la valeur vénale des immeubles, arrêtée à 21.8 mio de francs, calcul établi le 4 février 2010 par l'architecteF._____.

B.b. Le Service cantonal a rejeté la réclamation par décision du 13 août 2013. L'examen de l'existence de capital propre dissimulé devait être effectué sur la base de la valeur comptable des immeubles, correspondant à leur valeur vénale, soit 17'825'570 fr. La valeur vénale de 21.8 mio de francs figurant dans l'expertise ne pouvait pas être retenue: le coût des aménagements extérieurs qui y était mentionné (évalué à 2.5 mio de francs), était en contradiction avec le montant de 500'000 fr. (550'000 fr. selon l'arrêt attaqué, p. 12) ressortant d'un autre document, également établi le 4 février 2010 par le même expert et qui aboutissait, pour sa part, à une valeur vénale de 22.67 mio de francs. La valeur intrinsèque de ces immeubles, anciens et pas entièrement rénovés, ne pouvait pas s'élever à 21.8 mio de francs, mais était plus proche de leur coût d'acquisition.

B.c. Le 12 septembre 2013, la Société a recouru contre la décision sur réclamation du 13 août 2013 auprès de la Cour fiscale du Tribunal cantonal de Fribourg (ci-après: le Tribunal cantonal), tant en ce qui concerne l'impôt cantonal que l'impôt fédéral direct. Elle a exposé que la Fondation n'avait pas accordé le prêt en fonction du prix d'achat, mais sur la base de la valeur déterminée parF._____. Elle produisait à cet égard un document établi le 12 septembre 2013 par la Fondation, laquelle confirmait en particulier qu'elle avait pour usage de prendre en qualité de codébiteur solidaire l'administrateur de la société propriétaire du bien immobilier grevé afin de responsabiliser ce dernier et de pouvoir renoncer au nantissement des actions.
En cours de procédure, la Société a notamment produit trois contrats de prêt hypothécaire (contrat du 25 août 2008, contrat du 18 mars 2010 et contrat des 20 et 21 avril 2010), dans lesquels la Société etC._____ apparaissent comme débiteurs conjointement et solidairement responsables. A ces contrats étaient joints des cessions fiduciaires des cédules hypothécaires en propriété à fin de garantie. La Société a également transmis deux exemplaires originaux de l'expertise du 4 février 2010 signée parF._____, selon laquelle la valeur vénale des immeubles s'élevait à 22.67 mio de francs.

Par arrêt du 23 mars 2015, le Tribunal cantonal a déclaré le recours irrecevable en tant qu'il concernait l'impôt cantonal, la Société n'étant pas redevable de l'impôt sur le bénéfice dans le canton de Fribourg, et l'a rejeté en tant qu'il concernait l'impôt fédéral direct.

C.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, la Société demande au Tribunal fédéral, sous suite de frais et dépens, principalement, d'annuler l'arrêt du 23 mars 2015 du Tribunal cantonal, de dire que le prêt accordé par la Fondation représente intégralement des fonds de tiers, que ses pertes s'élèvent à 74'491 fr. pour l'année 2010 et à 90'739 fr. pour l'année 2011 et que le montant d'impôt sur le bénéfice des périodes fiscales considérées s'élève à 0 fr.; subsidiairement, d'annuler l'arrêt attaqué et de renvoyer la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
Le Tribunal cantonal se réfère à l'arrêt attaqué et conclut au rejet du recours. L'Administration fédérale des contributions conclut au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.
Le recours est dirigé contre une décision finale (cf. art. 90 LTF) rendue dans une cause de droit public (cf. art.

82 let. a LTF), par une autorité cantonale supérieure de dernière instance (cf. art. 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF) sans qu'aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF ne soit réalisée, de sorte que la voie du recours en matière de droit public est en principe ouverte (cf. également l'art. 146 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct [LIFD]; RS 642.11).

1.1. Les conclusions doivent être formulées de manière précise (cf. art. 42 al. 1 LTF; arrêts 5A 799/2014 du 25 juin 2015 consid. 2.1; 4A 402/2011 du 19 décembre 2011 consid. 1.2). L'interdiction du formalisme excessif impose toutefois de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions (FLORENCE A UBRY GIRARDIN, in Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n°15 ad art. 42 LTF) si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant (cf. ATF 137 II 313 consid. 1.3 p. 137; arrêts 2C 700/2015 du 8 décembre 2015 consid. 1.3; 2C 605/2015 du 5 novembre 2015 consid. 1.2). En l'occurrence, les conclusions qui tendent à la fixation d'un certain bénéfice imposable et d'une quotité d'impôt nulle pour 2010 et 2011 ne sont pas claires, parce qu'elles ne distinguent pas l'impôt cantonal (pour lequel son recours a été déclaré irrecevable par les juges précédents) de l'impôt fédéral direct (pour lequel son recours a été rejeté). Il ressort toutefois du mémoire que la recourante entend fondamentalement faire annuler les reprises qui ont été confirmées par le Tribunal cantonal en lien avec l'existence d'intérêts sur capital propre dissimulé, qui concernent l'impôt fédéral direct des périodes fiscales 2010 et 2011.
Les conclusions peuvent partant être considérées comme recevables.

1.2. Les conclusions en constatation de droit ne sont admissibles que lorsque des conclusions condamnatoires ou formatrices sont exclues (cf. ATF 141 II 113 consid. 1.7 p. 123; 135 I 119 consid. 4 p. 122; arrêts 2C 700/2015 précité consid. 1.3; 2C 58/2015 du 23 octobre 2015 consid. 2.3). En l'espèce, la recourante a formulé une conclusion formatrice en demandant l'annulation des reprises fiscales afférentes au capital propre dissimulé. La conclusion constatatoire par laquelle elle demande au Tribunal fédéral de dire que le prêt de la Fondation a été accordé par un tiers - à savoir qu'il ne comporte pas de capital propre dissimulé - est partant irrecevable.

1.3. Au surplus, le recours a été déposé en temps utile et dans les (autres) formes requises (cf. art. 42 al. 1 et 2 art. 100 al. 1 LTF) par la recourante, contribuable et destinataire de l'arrêt attaqué, qui a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification, de sorte qu'elle a qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Il convient donc d'entrer en matière sur le recours, dans la mesure de sa recevabilité.

2.

2.1. Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral (cf. art. 95 let. a et 106 al. 1 LTF). En revanche, il n'examine la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant, conformément au principe d'allégation (cf. art. 106 al. 2 LTF). L'acte de recours doit alors, sous peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits et principes constitutionnels violés et préciser de manière claire et détaillée en quoi consiste la violation (cf. ATF 141 I 36 consid. 1.3 p. 41; 139 I 229 consid. 2.2 p. 232).

2.2. L'examen du Tribunal fédéral se fonde sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins que ces faits n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF).

3.
Le litige porte sur le point de savoir si c'est à bon droit que le Tribunal cantonal a procédé, pour l'impôt fédéral direct des périodes fiscales 2010 et 2011, à des reprises dans le bénéfice imposable de la recourante au titre d'intérêts sur capital propre dissimulé.

4.

4.1. Selon l'art. 65 LIFD, les intérêts passifs imputables à la part de capital étranger économiquement assi-

milable au capital propre font partie du bénéfice imposable des sociétés de capitaux et des sociétés coopératives.

4.1.1. Il peut y avoir un avantage important,pour une société de capitaux, à disposer des fonds nécessaires sous forme de prêt de l'actionnaire plutôt que de fonds propres, puisque les intérêts passifs dus sont déductibles du bénéfice imposable. Fiscalement, ce procédé n'est toutefois pas admis lorsque le prêt joue économiquement le rôle de fonds propres et qu'ainsi des intérêts passifs déductibles sont payés à l'actionnaire en lieu et place de dividendes (non déductibles) qui ne peuvent l'être. Ces fonds étrangers sont alors traités comme du capital propre dissimulé et les intérêts y relatifs ajoutés au bénéfice imposable. Le financement étranger est considéré comme économiquement assimilable au capital propre lorsque la société obtient l'apport des fonds en question d'un détenteur de parts ou d'une personne qui lui est proche, qu'elle n'aurait pas pu, par ses propres moyens, obtenir les fonds nécessaires de la part de tiers et qu'elle expose les fonds au risque inhérent à la marche des affaires dans une mesure inhabituelle (cf. arrêt 2P.338/2004 du 26 avril 2006 consid. 4.2, in RDAF 2007 II 239, Archives 78 p. 216).

4.1.2. L'art. 65 LIFD est une norme correctrice fiscale à rattachement économique. L'existence de capital propre dissimulé doit partant être examinée sous un angle économique et ne requiert plus, comme c'était le cas avant que la question ne soit réglée dans la loi, que les conditions d'une évasion fiscale soient réunies. La notion a donc été objectivée (arrêt 2C 560/2014 du 30 septembre 2015 consid. 2.1.2; 2.1.3 et 3.3.5, in RF 70/2015 p. 992, StE 2016 B 72.14.3. Nr. 1; cf. aussi ULYSSES VON SALIS-LÜTOLF, Verdecktes Eigenkapital - Warum der Drittvergleich im Steuerrecht nichts wirtschaftlich Bedeutendes vermittelt, in RDS 2002 p. 178; PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, 2004, II. Teil, n°4 et 9 ad art. 65 DBG; PETER BRÜLISAUER/PHILIPP ZIEGLER, in Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht I/2a, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), Art. 1-82, 2e éd. 2008, n°7 ad art. 65 DBG; ROBERT DANON, in Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2008, n°5 ad art. 65 LIFD; ROLAND BÖHI, Das verdeckte Eigenkapital im Steuerrecht, 2014, p. 248; LAURENCE CORNU, Théorie de l'évasion fiscale et interprétation économique, 2014, p. 467).

4.2. L'Administration fédérale des contributions a précisé les éléments révélateurs de capital propre dissimulé au sens de l'art. 65 LIFD dans la Circulaire n°6 du 6 juin 1997 relative au capital propre dissimulé de sociétés de capitaux et de sociétés coopératives (publiée in Archives 66 p. 296; ci-après: la Circulaire).

4.2.1. Le Tribunal fédéral n'est pas lié par cette directive, qui ne fait pas partie du droit fédéral, même s'il ne s'en écarte paslorsqu'elle permet une application correcte des normes légales dans un cas concret (cf. ATF 141 II 338 consid. 6.1 p. 346; 140 II 88 consid. 5.1.2 p. 95; 138 II 536 consid. 5.4.3 p. 543).

4.2.2. Pour établir si et dans quelle mesure une société présente du capital propre dissimulé, la Circulaire prévoit qu'il faut partir de la valeur vénale des actifs et fixe sur cette base les fonds étrangers que la société peut obtenir par ses propres moyens sous la forme d'un tableau. Dans ce tableau, est attribué à chaque catégorie d'actifs un pourcentage de sa valeur vénale représentant le montant maximum que la société pourrait obtenir d'un tiers (ce pourcentage s'élève à 80% pour les immeubles tels que ceux qui sont propriété de la recourante). La valeur vénale des actifs est présumée correspondre, pour des raisons pratiques (LOCHER, op. cit., n°21 ad art. 65 DBG), à leur valeur déterminante pour l'impôt sur le bénéfice (soit à leur valeur comptable), mais la société peut prouver qu'elle est plus élevée (Circulaire ch. 2.1).

4.2.3. La présence de capital propre dissimulé suppose que le financement étranger émane de l'actionnaire ou d'un proche. La Circulaire retient à cet égard que " seuls les fonds qui proviennent directement ou indirectement de détenteurs de parts ou de personnes qui leur sont proches peuvent constituer du capital propre dissimulé. Il n'y a pas de capital propre dissimulé si le capital étranger est fourni par des tiers indépendants et que ni les détenteurs de part ni des personnes qui leur sont proches ne le garantissent. Demeure réservée la preuve qu'un rapport concret de financement est conforme aux conditions du marché " (Circulaire ch. 2.1).

4.2.4. Le Tribunal fédéral n'a pas de raison de s'écarter de cette directive, qui n'apparaît pas contraire à l'ordre juridique s'agissant en particulier du taux de financement des immeubles.

5.

5.1. En l'espèce, le Tribunal cantonal a retenu en substance que le prêt hypothécaire avait certes été accordé par un tiers, mais qu'il avait été garanti parC._____, de sorte qu'il fallait considérer, conformément à la Circulaire, qu'il avait été fourni par l'actionnaire ou un proche. Les juges précédents ont par ailleurs confirmé que la Société était sous-capitalisée: l'endettement de 18 mio de francs qui apparaissait dans les comptes 2010 et 2011 était supérieur à la valeur vénale des immeubles, égale à leur valeur comptable (17'825'570 fr.), la Société ayant échoué à démontrer par expertise que leur valeur vénale était supérieure.

5.2. La recourante formule deux griefs à l'encontre de l'arrêt attaqué. Elle conteste d'abord que le prêt accordé par la Fondation puisse être considéré comme un prêt accordé par l'actionnaire ou un proche et soutient ensuite, en invoquant les art. 9 Cst. et 97 LTF, que les juges précédents ont arbitrairement apprécié les preuves en écartant l'expertise qu'elle avait produite, estimant la valeur vénale des immeubles à 22.67 mio de francs.

5.3. Il y a lieu de traiter en premier lieu le second grief soulevé, car s'il devait être admis, il en découlerait que le prêt de 18 mio de francs ne dépasserait pas le montant admissible ressortant du tableau de capitalisation (soit 80% de 22.67 mio de francs = 18'136'000 fr.), ce qui exclurait d'emblée, faute de sous-capitalisation, la présence de capital propre dissimulé en lien avec le montant prêté.

6.

6.1. En vertu de l'art. 97 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. Il y a arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables. Il appartient au recourant de démontrer l'arbitraire par une argumentation répondant aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF, respectivement de l'art. 106 al. 2 LTF. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 139 II 404 consid. 10.1 p. 445; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319).
Les résultats issus d'une expertise privée réalisée sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme des simples allégués de parties (ATF 141 IV 369 consid. 6 p. 372 s.). Il en découle que, comme tout moyen de preuve, lorsque l'autorité cantonale juge concluante une expertise produite par une partie, la tâche du Tribunal fédéral se limite à examiner si elle pouvait sans arbitraire s'y rallier (cf. ATF 133 II 384 consid. 4.2.3 p. 391; arrêts 2C 598/2014 du 5 mai 2015 consid. 5.1; 1C 557/2014 du 9 décembre 2014 consid. 3). La même approche s'impose de la part du Tribunal fédéral dans les situations inverses, à savoir lorsque l'autorité cantonale expose les motifs pour lesquels elle considère qu'une expertise privée n'est pas concluante.

6.2. En l'occurrence, les juges précédents ont écarté le rapport d'expertise produit par la recourante, aboutissant à une valeur de 22.67 mio de francs, pour plusieurs raisons. Premièrement, la recourante avait produit deux versions de cette expertise, établies toutes les deux le 4 février 2010; or, celles-ci divergeaient quant à la valeur vénale retenue (21.8 mio versus 22.67 mio de francs) et à la valeur des aménagements extérieurs pris en compte (2.5 mio de francs versus 550'000 fr.), sans que la recourante ait été en mesure d'indiquer les raisons de ces différences. Deuxièmement, la recourante avait acquis les immeubles pour le prix de 16.8 mio de francs en décembre 2008; la valeur vénale présentée dans l'expertise, établie à peine une année plus tard, dépassait ainsi très largement (de plus de 5 mio de francs) ce prix, alors même que les immeubles n'avaient pas fait l'objet de travaux de plus-value depuis leur achat. Troisièmement, la valeur de rendement des immeubles, établie par le Service cantonal sur la base d'un rendement locatif capitalisé à 6.5%, s'élevait à 17'312'430 fr. Quatrièmement et finalement, la recourante avait elle-même indiqué, dans sa déclaration d'impôt 2011, que la valeur vénale de ses immeubles était
égale à 17'744'440 fr. La recourante avait partant échoué à démontrer que la valeur vénale des immeubles était supérieure à leur valeur comptable de 17'825'570 fr.

6.3. La recourante soutient que les juges précédents ont écarté arbitrairement l'expertise fixant la valeur des immeubles à 22.67 mio de francs. Aucun élément ne permettait de penser que celle-ci n'avait pas été effectuée par un expert neutre et indépendant, et la faible différence de résultat entre les deux versions existantes de ce document ne suffisait pas à la disqualifier. Par ailleurs, le fait que la valeur de l'expertise soit supérieure au prix d'achat s'expliquait par le fait que les immeubles étaient mal exploités avant leur acquisition et que les loyers avaient été augmentés de 25% depuis lors. Enfin, les juges précédents avaient arbitrairement appliqué un taux de capitalisation de 6.5% pour établir la valeur de rendement des immeubles: un taux de 4.75% aurait dû être utilisé eu égard à la réalité du marché immobilier neuchâtelois, ce qui aurait abouti à une valeur de rendement de 23'690'694 fr. L'appréciation arbitraire des preuves par le Tribunal cantonal avait conduit au résultat également arbitraire de considérer la Société comme sous-capitalisée en 2010 et 2011.

6.4. Comme démontré ci-après, ces arguments ne font pas apparaître que la position du Tribunal cantonal serait empreinte d'arbitraire.
Certes, le fait que la version de l'expertise invoquée par la recourante (22.67 mio de francs) présente un résultat différent de celui d'une autre version de la même expertise (21.8 mio de francs) ne signifie pas encore que la valeur de 22.67 mio de francs doive être d'emblée écartée, dans la mesure où la différence de résultat entre les deux versions est faible et que la détermination de la valeur vénale d'un immeuble aboutit forcément à une valeur qui n'est qu'estimative (ATF 128 I 240 consid. 3.2.1 p. 249; arrêt 2C 834/2015 du 15 février 2016 consid. 2.5). Les juges précédents ont toutefois retenu que l'expertise invoquée n'était pas concluante après avoir comparé le montant de 22.67 mio de francs auquel elle aboutissait avec trois autres valeurs, à savoir: (1) le prix de 16.8 mio de francs payé en décembre 2008 pour l'acquisition des immeubles; (2) la valeur de rendement, évaluée à 17'312'430 fr., et (3) la valeur vénale indiquée par la recourante dans sa déclaration fiscale 2011, soit 17'744'440 fr.
En lien avec le premier élément de comparaison, la recourante affirme que ce prix ne pourrait pas être pris en considération pour évaluer la force probante de l'expertise, car les loyers ont été augmentés de 25% depuis l'acquisition des immeubles. Cette argumentation repose toutefois sur des faits qui n'ont pas été constatés par les juges précédents. Appellatoire, elle ne peut partant pas être prise en compte. Au demeurant, il n'était de toute manière pas arbitraire de considérer que la valeur vénale des immeubles n'avait pas pu augmenter de plus de 5.8 mio de francs (soit d'environ 35%) de la date d'acquisition à la date de l'expertise. En effet, l'acquisition est intervenue en décembre 2008, soit à peine plus d'un an avant la date de l'expertise, et aucun élément ne permet de penser (et la recourante ne le soutient du reste pas) que ce prix n'aurait pas reflété le prix du marché; par ailleurs, la recourante a elle-même indiqué que les immeubles n'avaient pas fait l'objet de travaux de plus-value depuis leur acquisition.
S'agissant du deuxième élément de comparaison, la recourante se limite à soutenir qu'un taux de capitalisation de 4.75% aurait dû être appliqué pour établir la valeur de rendement des immeubles. Elle ne démontre toutefois pas en quoi l'arrêt attaqué aurait arbitrairement rete nu un taux de capitalisation de 6.5%; comme l'ont du reste relevé les juges précédents, l'expert avait lui-même utilisé un taux de capitalisation très proche (6%) dans l'une des versions de l'expertise figurant au dossier.
Finalement, on ne voit pas en quoi les juges précédents auraient fait preuve d'arbitraire en se référant à la valeur vénale des immeubles que la recourante avait elle-même reportée dans sa déclaration d'impôt d'impôt 2011. Celle-ci ne l'affirme au demeurant pas.

6.5. Il découle du rejet du grief d'appréciation arbitraire des preuves que l'arrêt attaqué contient une constatation de fait qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) en tant qu'il retient que la valeur vénale des immeubles était, pour les périodes fiscales en cause, égale à leur valeur comptable, soit 17'825'570 fr. Par conséquent, on est en présence d'une situation dans laquelle on peut présumer que la société n'aurait pas pu obtenir le prêt de 18 mio de francs par ses propres moyens.

7.
Dans le second grief qu'elle forme à l'encontre de l'arrêt attaqué, la recourante soutient que les juges cantonaux ont violé l'art 65 LIFD en considérant que le prêt que lui avait accordé la Fondation devait être assimilé à un prêt de l'actionnaire ou d'un proche parce queC._____ en était le codébiteur solidaire. Elle soutient que ce

prêt était garanti par ses immeubles et que la présence deC._____ comme débiteur solidaire avait été requise par la Fondation, afin d'éviter le nantissement des actions et garantir une bonne gestion de la société, comme celle-ci l'avait du reste attesté.

7.1. En pratique, la problématique du capital propre dissimulé concerne avant tout les prêts accordés directement par l'actionnaire ou un proche, dans une mesure qui excède ce qu'un tiers aurait fourni, cet écart s'expliquant par les liens de participation (cf. Circulaire ch. 1). L'existence de capital propre dissimulé peut néanmoins se poser lorsqu'un tiers fournit le prêt. La Circulaire envisage à cet égard deux cas de figure (cf. supra consid. 4.2). Dans le premier, le prêt est accordé directement par le tiers, mais indirectement par l'actionnaire ou le proche. Cette situation se présente lorsque le tiers n'intervient que comme un intermédiaire, les fonds provenant en réalité du porteur de parts ou du proche (VON SALIS-LÜTOLF, in op. cit., p. 187; BRÜLISAUER/ ZIEGLER, in op. cit., n°22 ad art. 65 DBG; BÖHI, op. cit., p. 243 s.). Dans le second cas de figure, le prêt est accordé par un tiers et est "garanti" par l'actionnaire/le proche. La Circulaire adopte à cet égard une formulation négative en indiquant qu' "i l n'y a pas de capital propre dissimulé si le capital étranger est fourni par des tiers indépendants et que ni les détenteurs de parts, ni des personnes qui leur sont proches ne le garantissent " (Circulaire ch. 2.1), étant rappelé que la preuve qu'un rapport concret de financement est conforme au marché reste réservée (cf. Circulaire ch. 2.1 in fine). Lu a contrario, ce passage signifie que la garantie fournie par l'actionnaire ou un proche pour un prêt accordé par un tiers doit être assimilée à un prêt de l'actionnaire ou du proche (BÖHI, op. cit., p. 247).

7.2. L'approche de la Circulaire assimilant de manière générale la garantie fournie par l'actionnaire/un proche au prêt est critiquée par HERMANN (CHARLES HERMANN, Etre ou ne pas être sous-capitalisé, in L'expert-comptable suisse 12/1998 p. 1359 ss), qui considère qu'elle est trop absolue et qu'elle méconnaît la réalité économique. Cet auteur propose d'opérer une distinction selon que la garantie implique ou non une couverture absolue et intégrale du risque du créancier. Si tel n'est pas le cas (par exemple parce que l'actionnaire se limite à fournir une lettre de confort), il faut admettre que la motivation de l'actionnaire est avant tout économique (obtenir un taux d'intérêt plus avantageux). Si, en revanche, la garantie apporte une couverture intégrale du risque (lorsqu'on est par exemple en présence de structures de financement de type back-to-back), il faut admettre que la motivation de l'actionnaire est avant tout fiscale. Cette approche présente toutefois le désavantage de se fonder sur un critère lié à la motivation de l'actionnaire (économique ou fiscale), ce qui renvoie à la conception du capital propre dissimulé telle que l'avait développée la jurisprudence rendue avant l'entrée en vigueur de l'art. 65 LIFD, qui
exigeait, faute de base légale régissant la matière, l'existence d'une évasion fiscale; or, l'art. 65 LIFD a précisément objectivé cette notion (cf. arrêt 2C 560/2014 précité consid. 3.3.5 et ci-dessus consid. 4.1.2).
L'assimilation de la garantie fournie par l'actionnaire/le proche à la mise à disposition de fonds par celui-ci est conforme à l'art. 65 LIFD si cette garantie joue économiquement le rôle d'un prêt (cf. BRÜLISAUER/ZIEGLER in op. cit., n°23 et 24 ad art. 65 DBG; BÖHI, op. cit., p. 244). Tel peut être le cas si la fortune personnelle de l'actionnaire ou du proche est mise à contribution comme substrat de responsabilité (" Haftungssubstrat ") en contrepartie du prêt accordé par le tiers (BÖHI, op. cit., p. 245.). Dans une telle situation, la garantie peut être assimilée à un prêt du proche. La société peut toutefois apporter la preuve que le rapport de financement est conforme au marché (cf. 2.1 in fine).
Par ailleurs, si une société obtient le prêt par ses propres moyens (par exemple par la mise en gage de ses actifs d'une manière conforme au marché), il n'y a en principe pas de capital propre dissimulé (BÖHI, op. cit., pp. 245 et 249), la garantie du proche apparaissant superfétatoire sur le plan économique.

7.3. ll découle de ce qui précède que lorsqu'un prêt accordé par un tiers fait l'objet de garanties réelles portant sur des actifs de la société emprunteuse et qu'en sus, l'actionnaire ou un proche est débiteur solidairement responsable du prêt, il faut déterminer dans quelle mesure la garantie personnelle fournie remplit économiquement la fonction de capital propre. Tel peut être le cas lorsque la garantie réelle est insuffisante pour garantir à elle seule le montant du prêt accordé, car en pareille situation, il faut présumer que la part du prêt qui dépasse le montant couvert par la garantie réelle a été accordée en raison de la garantie personnelle fournie par l'actionnaire, la preuve que le financement concret est conforme aux conditions du marché restant réservée.

7.4. En l'espèce, le prêt litigieux s'élève à 18 mio de francs. Or, la valeur vénale des immeubles n'était pas supérieure à leur valeur comptable, soit 17'825'570 fr. (cf. supra consid. 6.5). Il en découle que la part "excédentaire" de financement étranger tel qu'il découle du tableau de capitalisation de la Circulaire n'a été rendue possible que par la présence de la garantie personnelle fournie par C._____. La recourante a échoué à démontrer le contraire. La portée de l'attestation de la Fondation selon laquelle celle-ci n'a exigé la présence de C._____ que pour s'assurer de la correcte gestion de la société et pour éviter le nantissement des actions n'est pas une preuve que le financement litigieux était conforme au marché. Le raisonnement de la recourante part en outre de la prémisse erronée selon laquelle la valeur des immeubles était suffisante pour obtenir le prêt litigieux. On ne voit au surplus pas ce que le nantissement des actions aurait apporté comme garantie supplémentaire à la Fondation par rapport à la remise des cédules hypothécaires en propriété à fin de garantie qui a eu lieu, dès lors que les actifs principaux de la recourante sont constitués de ces immeubles (17'825'570 fr., les autres actifs étant des
actifs circulants comptabilisés pour 450'941 fr.65 (bilan 2010) et 485'560 fr. 56 (bilan 2011).

7.5. Il s'ensuit qu'il faut admettre que la recourante a obtenu le prêt par ses propres moyens à hauteur de 80% de la valeur vénale des immeubles, égale à leur valeur comptable, et que la part qui dépasse ce montant doit être considérée comme mise à disposition parC._____ - dont la qualité de proche n'a jamais été contestée - la recourante n'ayant pas apporté la preuve que les conditions concrètes de financement étaient conformes aux conditions du marché.

8.
Ce qui précède conduit au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Succombant, la recourante doit supporter les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
Le présent arrêt est communiqué au mandataire de la recourante, au Service cantonal des contributions et au Tribunal cantonal du canton de Fribourg, Cour fiscale, ainsi qu'à l'Administration fédérale des contributions.

Lausanne, le 3 juin 2016
Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Seiler

La Greffière : Vuadens