

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 1009/2017

Arrêt du 28 septembre 2018

Ile Cour de droit public

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux, Seiler, Président,
Aubry Girardin et Stadelmann.
Greffier : M. de Chambrier.

Participants à la procédure

A. _____ SA,
représentée par Me Dominique Morand, avocat,
recourante,

contre

Service cantonal des contributions du canton du Valais.

Objet

Impôt fédéral direct et impôts cantonal et communal 2008 à 2013,

recours contre la décision de la Commission cantonale de recours en matière fiscale du canton du Valais du 14 décembre 2016.

Faits :

A.

A. _____ SA (ci-après: la Société), dont le siège est dans le canton du Valais, a notamment pour but l'achat, la location, la vente et la construction d'immeubles et de toutes opérations immobilières, financières et commerciales s'y rapportant.

La Société détenait l'immeuble " xxx ", constitué en PPE, sis à U. _____ sur la parcelle n° 1 de la commune de V. _____, ainsi que la parcelle n° 2 de cette même commune. En 2005, B. _____ SA a acquis la totalité des actions de A. _____ SA. Durant les années 2007 à 2008, l'immeuble précité a été rénové pour 7'071'952 fr. La totalité des actions de la Société a été revendue par B. _____ SA durant les années 2007 à 2009 à huit différents actionnaires.

Par acte du 11 mai 2007, inscrit au registre foncier le 4 mars 2008, la Société a cédé à B. _____ SA la parcelle n° 2 ainsi que la jouissance d'une servitude de parcage (dix places de parc) sur la parcelle n° 1 et d'une servitude de parcage sur la parcelle n° 2 (sept places de parc) pour un montant de 50'000 fr. Cette transaction figurait dans les comptes de l'année 2007. La même année, B. _____ SA a revendu huit servitudes de places de parc sur la parcelle n° 1 pour un montant total de 250'000 fr.

Par acte du 10 novembre 2009, inscrit au registre foncier le 4 mars 2010, la Société a cédé à B. _____ SA une surface de 215 m² de la parcelle n° 1 pour un montant de 55'750 fr. Cette surface vint agrandir la parcelle n° 2.

B.

La Société a régulièrement déposé ses déclarations d'impôts pour les années 2008 à 2013. Pour 2008, elle déclarait des revenus locatifs de 18'903 fr. et une perte de 31'889 fr., pour 2009, des revenus locatifs de 140'090 fr. et un bénéfice de 25'534 fr., pour 2010, des revenus locatifs de 147'560 fr. et un bénéfice de 17'541 fr., pour 2011 des revenus locatifs de 152'060 fr. et un bénéfice de 37'118 fr., pour 2012 des revenus locatifs de 152'060 fr. et un bénéfice de 22'559 fr. et pour 2013, des revenus locatifs de 154'279 fr. et un bénéfice de 47'480 fr.

De novembre 2013 à juillet 2014, l'inspecteur fiscal du Service cantonal des contributions du canton du Valais (ci-après: Service cantonal) a procédé à une expertise des exercices 2007 à 2012 de la Société. Le rapport d'expertise daté du 22 juillet 2014 relevait que les loyers encaissés par cette

dernière ne correspondaient pas aux valeurs locatives du marché. Elle proposait des reprises sur les valeurs locatives de 479'243 fr. pour 2009, 617'773 fr. pour 2010, 613'274 fr. pour 2011 et 613'273 fr. pour 2012. Ledit rapport soulignait également divers problèmes en lien avec la cession de terrains et de servitudes à la société B. _____ SA. L'expert considérait notamment que le prix de vente de la parcelle n° 2 (actes du 11 mai 2007 et du 10 novembre 2009) se situait en-dessous de la valeur du marché et qu'une estimation du prix du terrain devait être demandée au taxateur officiel de la commune de Bagnes. Après divers échanges et rencontres avec la Société, le Service cantonal a procédé à une visite des immeubles le 10 juin 2015. Le 14 avril 2016, le taxateur officiel de la commune de V. _____ a estimé à 771'000 fr. la valeur vénale de la parcelle n° 2, propriété de la société B. _____ SA, et celle des servitudes de sept places de parc sur ladite parcelle à 175'000 fr., soit une valeur totale de 946'000 fr.

Après avoir procédé à des taxations provisoires dès janvier 2010 pour l'impôt fédéral direct (IFD) et l'impôt cantonal et communal (ICC) 2008 à 2013 (art. 105 al. 2 LTF), le Service cantonal a prononcé pour ces mêmes périodes des décisions de taxation définitives le 22 avril 2016. Il a maintenu les reprises effectuées à la suite des propositions de l'expert concernant les ventes des immeubles à la société B. _____ SA. Toutefois, s'agissant des revenus locatifs, il retenait un montant total de 476'350 fr. pour l'année 2009 et de 544'000 fr. pour les années 2010 à 2012. La taxation 2008 prévoyait une prestation à un prix de faveur de 485'514 fr. et un bénéfice imposable de 453'625 fr., celle de 2009, une prestation à un prix de faveur de 340'760 fr. et un bénéfice imposable de 366'294 fr., celle de 2010, une prestation à un prix de faveur de 746'676 fr. et un bénéfice imposable de 764'217 fr., celle de 2011, une prestation à un prix de faveur de 391'940 fr. et un bénéfice imposable de 429'058 fr., celle de 2012, une prestation à un prix de faveur de 391'940 fr. et un bénéfice imposable de 414'499 fr. et celle de 2013, une prestation à un prix de faveur de 391'940 fr. et un bénéfice imposable de 439'420 fr.

Le 2 juin 2016, la Commission d'impôt des personnes morales du canton du Valais (ci-après : Commission d'impôt) a rejeté les réclamations formées par la société contre les décisions de taxation précitées pour les années 2008 à 2013 sans toutefois préciser si sa décision portait sur l'IFD et l'ICC.

Par décision du 14 décembre 2016, notifiée le 26 octobre 2017, la Commission cantonale de recours en matière fiscale du canton du Valais (ci-après la Commission de recours) a rejeté le recours interjeté par la Société contre la décision sur réclamation du 2 juin 2016.

C.

Par acte du 27 novembre 2017, A. _____ SA dépose un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral contre la décision du 14 décembre 2016, en concluant, en substance, sous suite de frais et dépens, principalement, à la réforme de la décision attaquée tant pour l'IFD que pour l'ICC, en annulant la reprise sur la vente des parcelles et sur le montant des loyers facturés aux actionnaires, subsidiairement, à l'annulation de la décision attaquée, tant pour l'IFD que pour l'ICC, et au renvoi de la cause à la Commission de recours ou au Service cantonal pour statuer dans le sens des considérants.

La Commission de recours et l'Administration fédérale des contributions concluent au rejet du recours et renvoient à la décision attaquée. Le Service cantonal ne s'est pas déterminé.

Considérant en droit :

I. Procédure et recevabilité

1.

1.1. L'arrêt attaqué constitue une décision finale (art. 90 LTF) rendue dans une cause de droit public par une autorité judiciaire supérieure de dernière instance cantonale (art. 82 let. a et 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF) qui ne tombe sous le coup d'aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF. Bien qu'il ne distingue pas, dans son dispositif, l'IFD de l'ICC, il ressort des motifs de l'arrêt querellé que le rejet du recours qu'il prononce concerne à la fois les deux catégories d'impôt, ce qui est en principe admissible (ATF 135 II 260 consid. 1.3.1 p. 262 s.). La voie du recours en matière de droit public est donc ouverte en vertu des art. 82 ss LTF, 146 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD; RS 642.11) et 73 al. 1 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs, des cantons et des communes (LHID; RS 642.14).

1.2. Le dépôt d'un seul acte de recours est autorisé dans la mesure où, comme en l'espèce, la recourante s'en prend clairement aux deux catégories d'impôts (cf. ATF 135 II 260 consid. 1.3.2 p. 263 s.).

1.3. Au surplus, le recours a été interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), par la destinataire de l'arrêt attaqué, qui a qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Il convient donc d'entrer en matière.

2.

2.1. Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral, ainsi que la conformité du droit cantonal harmonisé et de sa mise en pratique par les instances cantonales aux dispositions de la LHID (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 la partie recourante, conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1 p. 372; 141 I 36 consid. 1.3 p. 41).

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

Lorsque la partie recourante - comme c'est le cas en l'espèce (cf. infra consid. 6.1) - s'en prend à l'appréciation des preuves et à l'établissement des faits, la décision n'est arbitraire que 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 procédé à des déductions insoutenables (cf. ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

II. Grief de nature formelle

3.

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237), la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue au sens des art. 29 al. 2 Cst., 115 LIFD et 124 de la loi fiscale du canton du Valais du 10 mars 1976 (LF/VS; RS/VS 642.1), reprochant à la Commission de recours d'avoir refusé de donner suite à ses offres de preuve, à savoir de procéder à l'audition du taxateur officiel de la commune de V._____, d'effectuer une inspection locale et de demander au Service cantonal la production de l'analyse du marché local et à la commune de V._____ l'étude comparative du marché locatif de U._____. Elle considère que l'autorité précédente a estimé de façon totalement arbitraire que lesdites offres n'étaient pas déterminantes pour l'issue de la cause.

3.1. La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. le droit pour l'intéressé de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 135 I 279 consid. 2.3 p. 282). D'après l'art. 115 LIFD (dont la teneur est analogue à celle de l'art. 124 LF/VS), les offres de preuves du contribuable doivent être acceptées, à condition qu'elles soient propres à établir des faits pertinents pour la taxation (arrêts 2C 124/2016 du 31 janvier 2017 consid. 4.1; 2C 50/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.1, in RtiD 2014 II p. 528).

Le droit de faire administrer des preuves suppose ainsi que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits (cf. ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'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 qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376). Le refus d'une mesure probatoire par appréciation anticipée des preuves ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral qu'en invoquant l'arbitraire (art. 9 Cst.) de manière claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF; cf. arrêt 2C 124/2016 du 31 janvier 2017 consid. 4.1 et les références citées).

3.2. La Commission de recours a refusé d'auditionner le taxateur officiel de la commune de

V. _____, qui avait procédé à l'estimation du prix de la parcelle n° 2, en retenant en substance que son audition n'amènerait pas d'élément supplémentaire, son avis ressortant de son expertise. La Commission de recours a en outre relevé que les éléments de l'analyse du marché local, effectuée par le Service cantonal ressortaient du dossier et qu'il n'était partant pas utile d'obtenir l'étude comparative effectuée par la commune de V. _____. Enfin, l'autorité précédente a souligné qu'une inspection locale avait déjà été effectuée par le Service cantonal et qu'une nouvelle inspection n'apporterait rien d'essentiel pour la résolution du présent cas.

3.3. En l'occurrence, la recourante estime que le taxateur officiel aurait dû être auditionné au sujet de la difficulté de construire sur la parcelle évaluée et de la possibilité de transférer la densité à une parcelle attenante. A cet égard, la recourante semble perdre de vue que le rapport en cause prend en compte les deux éléments précités, le taxateur ayant toutefois un autre avis que la recourante concernant le deuxième élément relatif à la densité (art. 105 al. 2 LTF). Dans ces circonstances, l'autorité précédente pouvait de façon pleinement soutenable estimer que l'audition demandée était superflue, en faisant référence au fait que le taxateur officiel exprimait déjà son opinion dans son rapport et que des explications complémentaires n'étaient pas nécessaires.

Concernant la production de l'analyse du marché local par le Service cantonal, la Commission de recours pouvait sans arbitraire, à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, ne pas donner suite à la demande de la recourante en faisant valoir que les éléments de cette analyse figuraient déjà au dossier de la cause (cf. notamment le document concernant la séance du 1^{er} juin 2016 de la Commission d'impôt et son annexe; art. 105 al. 2 LTF). On peut regretter que la Commission de recours n'ait pas détaillé les éléments du dossier auxquels elle faisait référence. Toutefois, même succincte, la motivation de la décision attaquée satisfait au droit d'être entendu sur ce point, puisque la recourante, qui ne prétend pas que l'accès au dossier du Service cantonal lui aurait été refusé, restait en mesure de contester efficacement les considérations de l'autorité précédente. Au demeurant, contrairement à ce que soutient la recourante, la Commission de recours explique d'où provient le chiffre de 500 fr./m² en indiquant que celui-ci a été mentionné par le Service cantonal et en renvoyant aux contrats de location figurant au dossier (la décision sur réclamation du 2 juin 2016 donnait aussi des explications sur ce chiffre; art. 105 al. 2 LTF).

Concernant l'étude comparative réalisée par la commune de V. _____, l'autorité précédente a estimé que celle-ci n'était pas nécessaire puisque le Service cantonal s'était basé sur sa propre analyse. Une telle appréciation n'est pas insoutenable. En outre, la recourante n'expliquant pas en quoi la production de l'étude comparative en cause serait susceptible d'influer le sort de la cause, son grief ne répond pas aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 2.2) et il n'y a pas lieu d'entrer plus avant sur cette question. Enfin, la Commission de recours explique de façon convaincante qu'une inspection locale ayant déjà été effectuée par le Service cantonal, une nouvelle inspection n'était pas à même d'apporter de nouveaux éléments déterminants. La recourante ne démontre pas en quoi une telle appréciation serait arbitraire.

Le grief relatif à la violation des art. 29 al. 2 Cst., 115 LIFD et 124 LF/VS, doit donc être rejeté.

III. Objet du litige

4.

Le litige porte sur le point de savoir si la Commission de recours a, à bon droit, confirmé les reprises, effectuées par le Service cantonal, sur les loyers facturés aux actionnaires de l'immeuble " xxx " et sur le prix de vente à B. _____ SA de la parcelle n° 2, en 2007, et d'une partie de la parcelle n° 1, en 2009, et ce tant en matière d'IFD que d'ICC pour les années 2008 à 2013.

IV. Impôt fédéral direct

5.

5.1. Aux termes de l'art. 57 LIFD, l'impôt sur le bénéfice a pour objet le bénéfice net. D'après l'art. 58 al. 1 let. b LIFD, le bénéfice net imposable comprend tous les prélèvements opérés sur le résultat commercial avant le calcul du solde du compte de résultats qui ne servent pas à couvrir des dépenses justifiées par l'usage commercial, au nombre desquels figurent les distributions ouvertes ou dissimulées de bénéfice et les avantages procurés à des tiers qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial (5^{ème} tiret).

Selon la jurisprudence, il y a distribution dissimulée de bénéfice lorsque les quatre conditions cumulatives suivantes sont remplies: 1) la société fait une prestation sans obtenir de contre-prestation correspondante; 2) cette prestation est accordée à un actionnaire ou à une personne le ou

la touchant de près; 3) elle n'aurait pas été accordée dans de telles conditions à un tiers; 4) la disproportion entre la prestation et la contre-prestation est manifeste de telle sorte que les organes de la société auraient pu se rendre compte de l'avantage qu'ils accordaient (ATF 140 II 88 consid. 4.1 p. 92 et références; arrêt 2C 124/2016 du 31 janvier 2017 consid. 6.1 et autres références citées).

5.2. La question de savoir s'il existe une disproportion entre la prestation fournie par la société et la contre-prestation qu'elle en retire se détermine au moyen d'une comparaison avec ce qui aurait été convenu entre personnes indépendantes ("Drittvergleich") : il s'agit d'examiner si la prestation aurait été accordée, dans la même mesure, à un tiers étranger à la société, soit de vérifier si le principe de pleine concurrence ("Dealing at arm's length") a été respecté (ATF 140 II 88 consid. 4.1 p. 92 s. et les références citées; arrêt 2C 863/2015 du 24 juillet 2016 consid. 6.2).

5.3. La mise en oeuvre du principe de pleine concurrence suppose l'identification de la valeur vénale du bien transféré ou du service rendu. Lorsqu'il existe un marché libre, les prix de celui-ci sont déterminants et permettent une comparaison effective avec les prix appliqués dans la transaction examinée. S'il n'existe pas de marché libre permettant une comparaison effective, il convient alors de procéder selon la méthode de la comparaison avec une transaction comparable (ou méthode du prix comparable), qui consiste à procéder à une comparaison avec le prix appliqué entre tiers dans une transaction présentant les mêmes caractéristiques, soit en tenant compte de l'ensemble des circonstances déterminantes. 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 (ATF 140 II 88 consid. 4.2 p. 93 s.; arrêt 2C 1082/2013 du 14 janvier 2015 consid. 5.2 et autres références citées, in Archives 83 p. 611 et RF 70/2015 p. 432).

5.4. La détermination de la valeur vénale de biens ou de services n'est pas qu'une pure question de fait. Elle doit être conforme aux principes du droit fédéral, qui ont été dégagés par la jurisprudence rappelée ci-dessus. Si l'estimation effectuée par l'autorité inférieure est conforme à ces principes, ce que le Tribunal fédéral revoit librement, elle doit alors être acceptée si elle n'est pas manifestement insoutenable (arrêt 2C 1082/2013 du 14 janvier 2015 précité consid. 5.5 et les références citées).

5.5. Dans le domaine des prestations appréciables en argent, le fardeau de la preuve se répartit comme suit : les autorités fiscales doivent apporter la preuve que la société a fourni une prestation et qu'elle n'a pas obtenu de contre-prestation ou une contre-prestation insuffisante; si les preuves recueillies par l'autorité fiscale fournissent suffisamment d'indices révélant l'existence d'une telle disproportion, il appartient alors au contribuable d'établir l'exactitude de ses allégations contraires (ATF 138 II 57 consid. 7.1 p. 66; 133 II 153 consid. 4.3 p. 158 précité; arrêts 2C 674/2015 du 26 octobre 2017 consid. 7.4; 2C 927/2013 21 mai 2014 consid. 5.4, in RDAF 2014 II 463). Cependant, une fois qu'un fait est tenu pour établi, la question du fardeau de la preuve ne se pose plus (ATF 137 III 226 consid. 4.3 p. 235; arrêts 2C 674/2015 du 26 octobre 2017 consid. 7.4; 2C 445/2015 du 26 août 2016 consid. 7.1).

6.

Concernant les revenus locatifs des locaux commerciaux, la recourante critique uniquement devant le Tribunal fédéral les montants des loyers retenus pour les locaux de stockage, qui doivent selon elle faire l'objet d'une approche différenciée par rapport aux autres locaux commerciaux. Pour ce qui concerne les locaux d'habitation, la recourante conteste les valeurs retenues par les autorités précédentes qu'elle considère comme étant trop élevées pour des locations à l'année. Elle fait notamment valoir que la Commission de recours, en violation du fardeau de la preuve, n'a pas démontré les revenus locatifs retenus.

6.1. En l'occurrence, la méthode utilisée par l'autorité précédente pour déterminer la valeur locative est fondée sur la méthode du prix comparable. Cette méthode et son choix ne prêtent pas le flanc à la critique (cf. supra consid. 5.3) et ne sont d'ailleurs pas remis en cause par la recourante. C'est ainsi bien plus de l'appréciation des preuves effectuée par la Commission de recours dont la recourante se plaint. Sur ce point, elle ne mentionne toutefois ni l'arbitraire, ni l'art. 9 Cst. Elle ne le fait qu'au sujet du refus de donner suite à ses offres de preuve et il a déjà été constaté à cet égard que la Commission de recours n'a pas versé dans l'arbitraire lorsqu'elle a écarté ses offres par appréciation anticipée des preuves (cf. supra consid. 3 et 3.3). A l'exception du grief précité, qui concerne l'évaluation anticipée des preuves, le recours ne satisfait donc pas aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF lorsqu'il remet en cause l'appréciation par l'autorité précédente des

éléments en sa possession pour évaluer les revenus locatifs.

Cela étant, même en admettant une motivation conforme à cette disposition, il conviendrait de constater que la Commission de recours ne tombe pas dans l'arbitraire lorsqu'elle relève que les revenus locatifs retenus pour les locaux commerciaux représentent un prix moyen et qu'ils prennent déjà en compte le fait que les surfaces de stockage ont une valeur moins importante que les surfaces de vente. En outre, au regard des faits de l'arrêt entrepris, qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), la Commission de recours explique de façon soutenable pour quelles raisons elle estime que les revenus locatifs retenus par le Service cantonal ne sont pas trop élevés par rapport à la réalité du marché. Elle mentionne en particulier le lieu de situation de l'immeuble, le fait qu'il a été rénové pour sept millions de francs entre 2007 et 2008, ainsi que les loyers comptabilisés avant les travaux de rénovation, qui étaient alors nettement plus élevés (pour 2006, le revenu locatif comptabilisé était de 516'840 fr. et pour 2010 de 152'060 fr., soit une baisse de 70%; cf. courrier du Service cantonal du 21 avril 2016; art. 105 al. 2 LTF). L'autorité précédente relève également que le Service cantonal s'est rendu sur place pour évaluer le standing de l'immeuble en cause. Dans ces circonstances, la Commission de recours pouvait sans arbitraire confirmer le standing de quatre étoiles retenu par le Service cantonal, ainsi que la comparaison effectuée par ce dernier avec des logements de standing équivalent. Elle a de plus expliqué de façon soutenable pourquoi elle ne pouvait pas prendre en compte la majoration et les déductions proposées par la recourante, celles-ci n'étant pas établies. En outre, le fait, soulevé par la recourante, que le Service cantonal a évolué dans ses estimations ne permet pas encore de conclure à une évaluation arbitraire des revenus locatifs. Enfin, l'existence de loyers moins onéreux ne peut être à elle seule déterminante, dans la mesure où il s'agit d'évaluer un prix moyen du marché et où des loyers plus chers sont également ignorés (cf. notamment l'annexe au document précité relatif à la séance du 1er juin 2016 de la Commission d'impôt; art. 105 al. 2 LTF).

6.2. La recourante se méprend lorsqu'elle voit dans le raisonnement des juges précédents une violation du fardeau de la preuve. Dès lors que la Commission de recours a constaté, en appliquant une méthode conforme à la jurisprudence et sur la base d'une appréciation qui ne peut être qualifiée d'insoutenable des éléments en sa position, que les revenus locatifs pour les années en cause ne correspondaient manifestement pas aux valeurs locatives du marché, elle a établi les faits. Il n'y a ainsi plus de place à une violation du fardeau de la preuve (cf. supra consid. 5.5).

6.3. Les locaux en cause ont ainsi été loués par la recourante sans contrepartie correspondante. Il n'est en outre pas contesté que ces locaux ont été loués à ses actionnaires. Les loyers en question se situent nettement en dessous des prix du marché, ainsi que des prix pratiqués avant les rénovations réalisées en 2007 et 2008 et avant que les locaux ne soient loués aux locataires-actionnaires concernés. Partant, l'autorité précédente ne saurait être critiquée lorsqu'elle retient que de tels loyers n'auraient pas été accordés à des tiers et que les organes de la société pouvaient se rendre compte de l'avantage accordé aux actionnaires.

6.4. En conséquence, en retenant que la différence entre les revenus locatifs annuels pris en compte par le Service cantonal et ceux comptabilisés par la recourante constituait une prestation appréciable en argent au sens de la jurisprudence précitée, la Commission de recours n'a pas violé le droit fédéral.

7.

Le grief relatif à l'égalité de traitement, qui ne précise nullement en quoi l'arrêt entrepris violerait l'art. 8 Cst., ne répond pas aux exigences de motivation accrues de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 2.1), de sorte que ce point n'a pas à être examiné.

8.

Concernant l'aliénation à B. _____ SA de la parcelle n° 2 en 2007, puis d'une partie de la parcelle n° 1 en 2009 (laquelle sera rattachée à la parcelle n° 2), la recourante conteste l'existence d'une disproportion entre les prestations en cause, ainsi que la qualification de proche au sens du droit fiscal de B. _____ SA. Elle fait en outre valoir que les reprises, qu'elle conteste, devraient porter sur les années fiscales 2007 et 2009 et non sur les années 2008 et 2010. Elle précise que, dans ces deux cas, l'exécution de la vente n'était pas incertaine au moment de la conclusion du contrat.

8.1. En application de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral selon laquelle la conclusion du contrat de vente, y compris d'un immeuble, donne en principe naissance à un droit ferme générateur d'un revenu imposable dans la mesure où son exécution ne paraît pas incertaine (cf. ATF 113 Ib 23 consid. 2e p. 26; 105 Ib 238 consid. 4b p. 242 ss; arrêts 2C 705/2017 du 10 août 2018 consid.

2.2.1; 2C 52/2017 du 25 janvier 2017 consid. 7.2; 2C 683/2013 du 13 février 2014 consid. 6.4.1), le bénéfice généré par la vente de la parcelle n° 2 était devenu imposable dès le 11 mai 2007, au plus tard. Sur le vu de ce qui précède et en application du principe de la périodicité (cf. ATF 137 II 353 consid. 6.4.4 p. 364), le bénéfice résultant de la vente précitée, ainsi que la reprise qui le concerne, devaient être imposés lors de l'exercice 2007 et non 2008 comme l'a retenu à tort l'autorité précédente. Aucun élément ne laisse supposer que, lors de la vente, l'exécution du contrat était incertaine et il n'y avait pas lieu de différer l'imposition d'un tel bénéfice au moment de l'exécution du contrat par l'aliénateur, soit au jour de l'inscription du nouveau propriétaire au Registre foncier (cf. arrêt 2C 683/2013 du 13 février 2014 consid.

6.4.1 et la référence citée). Le même constat s'impose pour ce qui concerne la vente d'une partie de la parcelle n° 1. Le contrat de vente ayant été conclu le 10 novembre 2009, la reprise concernant cette opération devait concerner 2009 et non 2010 comme retenu par la Commission de recours.

8.2. Par conséquent, la Commission de recours a, à tort, confirmé les reprises effectuées en raison de la vente de la parcelle n° 2 et d'une partie de la parcelle n° 1 pour les années fiscales 2008 et 2010. La période fiscale 2007, contrairement à 2009, ne fait pas partie de l'objet de la contestation et ne peut partant pas être traitée. Compte tenu de l'interdiction de la reformatio in pejus devant le Tribunal fédéral (cf. art. 107 al. 1 LTF; arrêts 2C 585/2014 du 13 février 2015 consid. 5.2.3, in Pra 2015/109 p. 889, RDAF 2015 II p. 438; 2C 123/2012 du 8 août 2012 consid. 7.3), la Cour de céans ne peut pas réformer la décision de taxation concernant la période fiscale 2009, en défaveur de la recourante, de sorte qu'il n'y a pas lieu de modifier la décision attaquée concernant cette période.

Il s'en suit que le grief concernant les années devant faire l'objet des reprises liées à l'aliénation à B._____ SA des parcelles susmentionnées est bien fondé. Bien qu'il ne soit dès lors plus nécessaire d'examiner les autres griefs de la recourante concernant les aliénations précitées à B._____ SA, on peut relever qu'en plus des éléments retenus par l'autorité précédente (position de l'administrateur unique de la recourante, simultanément administrateur unique d'une société actionnaire-locataire de celle-ci et président du conseil d'administration de B._____ SA et disproportion entre les prestations en cause ne pouvant s'expliquer que par la proximité existant entre les deux sociétés concernées), il ressort des faits de l'arrêt attaqué que B._____ SA a revendu l'ensemble des actions de la recourante durant les années 2007 à 2009 et que B._____ SA était donc encore actionnaire de la recourante, à tout le moins, au moment de la première vente de mai 2007. La qualification de proche retenue par l'autorité précédente ne prêtait donc pas le flanc à la critique (concernant la notion de proche, cf. ATF 138 II 57 consid. 2.3 p. 60; 138 II 545 consid. 3.4 p. 551).

9.

Le recours doit ainsi être partiellement admis pour ce qui concerne l'IFD dans la mesure où il porte sur les reprises fondées sur les ventes liées à la parcelles n° 2 et une partie de la parcelle n° 1 et rejeté pour le surplus. La décision attaquée doit ainsi être annulée dans la mesure où elle confirme, pour l'IFD, les reprises liées aux ventes précitées pour les années fiscales 2008 et 2010 et confirmée pour le surplus. La cause sera renvoyée au Service cantonal pour nouveau calcul des taxations de l'IFD 2008 et 2010.

V. Impôts cantonal et communal

10.

10.1. L'art. 81 al. 1 let. b LF/VS contient la même règle que l'art. 58 al. 1 let. b 5e tiret LIFD en ce qui concerne la réintégration dans le bénéfice imposable des distributions dissimulées de bénéfice. Les considérations développées pour l'IFD s'appliquent donc également à l'ICC relatif aux périodes fiscales sous examen. Les règles concernant le moment à partir duquel le bénéfice lié à la vente d'un immeuble peut être imposé sont aussi identiques (cf. supra consid. 8.1).

10.2. Par conséquent, le recours doit également être partiellement admis dans la mesure où il concerne les reprises effectuées pour les années fiscales 2008 et 2010, en matière d'ICC, en lien avec les ventes de la parcelle n° 2 en 2007 et n° 1 en 2009, et rejeté pour le surplus. La cause sera renvoyée au Service cantonal pour nouveau calcul des taxations de l'ICC 2008 et 2010.

11.

La recourante obtient ainsi partiellement gain de cause. Il s'ensuit que le canton du Valais, qui agit dans l'exercice de ses attributions officielles et dont l'intérêt patrimonial est en jeu, supportera une part des frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 4 LTF), le solde étant à la charge de la

recourante (art. 66 al. 1 LTF). Celle-ci a également droit à des dépens réduits qui seront supportés par le canton du Valais dans la même proportion (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Le canton du Valais ne peut prétendre à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

La cause est renvoyée à la Commission de recours pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure devant elle (cf. art. 67 et 68 al. 5 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis en tant qu'il concerne l'IFD 2008 à 2013. La décision attaquée est partiellement annulée en ce sens que les reprises d'impôts pour l'IFD 2008 et 2010 sont annulées pour ce qui concerne la vente de la parcelle n° 2 et d'une partie de la parcelle n° 1. Elle est confirmée pour le surplus. La cause est renvoyée au Service cantonal pour nouveau calcul des taxations de l'IFD 2008 et 2010.

2.

Le recours est partiellement admis en tant qu'il concerne l'ICC 2008 à 2013. La décision attaquée est partiellement annulée en ce sens que les reprises d'impôts pour l'ICC 2008 et 2010 sont annulées pour ce qui concerne la vente de la parcelle n° 2 et d'une partie de la parcelle n o 1 Elle est confirmée pour le surplus. La cause est renvoyée au Service cantonal pour nouveau calcul des taxations de l'ICC 2008 et 2010.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 10'000 fr., sont mis à raison de 6'500 fr. à la charge de la recourante et de 3'500 fr. à la charge du canton du Valais.

4.

Le canton du Valais versera à la recourante une indemnité de dépens réduite fixée à 4'000 fr.

5.

La cause est renvoyée à la Commission de recours pour qu'elle statue à nouveau sur les frais et dépens de la procédure antérieure.

6.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire de la recourante, au Service cantonal des contributions et à la Commission cantonale de recours en matière fiscale du canton du Valais, ainsi qu'à l'Administration fédérale des contributions.

Lausanne, le 28 septembre 2018

Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Seiler

Le Greffier : de Chambrier