

F1 24 153

ARRÊT DU 13 JANVIER 2026

**Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit fiscal**

Composition : Frédéric Fellay, président ; Dr Thierry Schnyder, juge ; Didier Bourgeois, juge assesseur ; Julia Kamhi, greffière,

en la cause

X _____ SA, recourante, représentée par Maître Frédéric Pitteloud, avocat, 1951 Sion

contre

COMMISSION CANTONALE D'IMPÔTS DES PERSONNES MORALES, autorité
attaquée

(Impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales, périodes fiscales 2016 à
2019)

recours contre la décision sur réclamation du 19 juin 2024

Faits

A. X _____ SA, de siège à A _____, avait notamment pour but, durant les périodes fiscales 2016 à 2019, ici litigieuses, l'achat, la vente, la location et la gestion de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations financières ou commerciales en rapport avec son but ou aptes à le favoriser. Durant ces mêmes périodes, B _____ était son président et C _____ son administratrice, tous deux disposant de la signature collective à deux (cf. extrait consultable sur zefix.ch).

Le capital-actions de la société est détenu par B _____ à 25%, D _____ à 25% et E _____ SA à 50%.

B.

B.a Du 12 octobre 2021 au 21 juin 2022, l'Inspectorat fiscal du Service cantonal des contributions (SCC) a procédé au contrôle des comptes de la société pour les périodes fiscales 2016 à 2019. Le rapport d'expertise du 13 octobre 2023 retenait notamment les points suivants (cf. p. 38 ss du dossier du SCC) :

- Produits d'exploitation (ch. 2) : en 2015, la société avait achevé la construction de l'immeuble lié à la promotion « F _____ » sur la commune de A _____, comprenant 34 lots de PPE. La promotion était toutefois encore en cours au moment du contrôle ; certains lots n'avaient pas été vendus et d'autres étaient loués. Au cours de l'exercice 2015, une provision pour dépréciation d'actifs invendus avait été comptabilisée à hauteur de 1'532'000 francs. La justification commerciale de cette provision impliquait que la valeur de l'immeuble au bilan corresponde à sa valeur vénale. Il y avait donc lieu de « suivre » cet élément.

- Prêts octroyés par la société (ch. 4.1.4) : le bilan de la société faisait état de fonds étrangers rémunérés (sous la forme d'emprunts auprès de sa société sœur G _____ SA et de la banque H _____ SA) ainsi que de prêts octroyés à des actionnaires ou à des proches. Le taux d'intérêt des fonds étrangers était supérieur à celui appliqué aux prêts octroyés. Or, selon les directives de l'Administration fédérale des contributions (AFC), l'intérêt facturé sur des prêts financés par des fonds étrangers devait correspondre au minimum au taux d'intérêt de ces fonds, augmenté d'une marge. Il y avait donc lieu de reprendre les différences comme suit (en fr.) :

	2016	2017	2018	2019
Produits d'intérêts insuffisants	12'976	39'324	21'812	-

B.b. Par décisions du 20 octobre 2023, la Commission d'impôts des personnes morales (CIPM) a procédé à la taxation de la société pour les périodes fiscales 2016 à 2019, en opérant notamment les reprises préconisées par l'expert au titre de produits d'intérêts insuffisants.

C. Le 22 novembre 2023, X _____ SA a formé réclamation en contestant notamment le bien-fondé des reprises précitées. Le taux d'intérêt de 2% appliqué aux prêts octroyés aux actionnaires et à des proches était conforme au marché. De plus, le taux d'intérêt sur l'hypothèque H _____ ne devait pas être pris en compte pour déterminer le coût des capitaux étrangers rémunérés. Ce prêt avait en effet servi à financer la promotion « F _____ » et les intérêts y relatifs relevaient du coût de construction de l'immeuble. Ils n'avaient donc pas de lien avec les prêts accordés. La société a également remis au fisc, à l'appui d'un grief distinct lié à des reprises tablant sur l'existence d'un capital propre dissimulé, un tableau récapitulant les ventes de lots de PPE de la promotion « F _____ » ainsi que la valeur vénale des lots invendus à la fin de chaque exercice. Il en résultait notamment que la valeur vénale de l'immeuble s'élevait, à la fin de chaque exercice, aux montants suivants (en fr.) :

Promotion « F _____ »	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur vénale	28'170'270	26'035'270	25'092'770	25'092'770	22'965'770
Valeur au bilan	18'158'875	17'074'225	16'343'252	16'574'512	14'658'628

Le 15 janvier 2024, l'Inspectorat fiscal a indiqué à la société que la détermination des taux d'intérêts minimaux sur les prêts octroyés devait prendre en compte l'entier des fonds étrangers rémunérés. Il a également relevé que la provision de 1'532'000 fr. pour dépréciation d'actifs invendus n'apparaissait pas justifiée au vu des valeurs vénales figurant dans le tableau remis à l'appui de la réclamation. Il y avait donc lieu de procéder également à sa reprise.

Le lendemain, la société a répondu à la CIPM que la provision relative aux immeubles invendus constituait une correction de valeur au sens de l'art. 960a al. 3 CO, comptabilisée en 2015 et admise par le fisc dans le cadre de la taxation relative à cette période. Cette provision était justifiée, car le marché immobilier se trouvait à ce moment-là dans une situation incertaine. Par ailleurs, lors des années suivantes, une seule vente avait été réalisée en moyenne par exercice. Concernant les produits d'intérêts insuffisants, la société a maintenu que les intérêts du prêt octroyé par la H _____ ne devaient pas être pris en compte dans le calcul.

Par courrier du 28 mars 2024, l'Inspectorat fiscal a précisé à la société que les circulaires de l'AFC distinguaient deux hypothèses. Si le prêt était financé au moyen de fonds propres, le taux d'intérêt minimum devait s'élever à 0,25% (chiffre 1.1) ; s'il était financé au moyen de capitaux étrangers, le taux d'intérêt se calculait par référence à la charge d'intérêt due sur ces capitaux, augmenté d'une marge (chiffre 1.2). Ainsi, il suffisait qu'il existe des capitaux étrangers portant charge d'intérêt au bilan pour que le taux d'intérêt minimum se calcule conformément à la seconde hypothèse, indépendamment de la question de savoir si ces capitaux étrangers avaient effectivement servi à mobiliser les fonds nécessaires à l'octroi du prêt. L'autorité fiscale avait donc correctement pris en compte le taux d'intérêt des fonds étrangers, auquel une marge bénéficiaire de 0,5% avait été ajoutée. Les reprises devaient toutefois être recalculées s'agissant des montants d'intérêts passifs à considérer, attendu qu'il n'y avait plus lieu d'admettre l'existence d'un capital propre dissimulé à la suite des griefs formulés dans la réclamation. Les montants rectificatifs à reprendre se déterminaient comme suit (en fr. ; cf. Annexe A au courrier du 28 mars 2024, p. 7 à 9 du dossier du SCC) :

	2016	2017	2018	2019
Intérêts passifs sur les fonds étrangers rémunérés [H _____]	155'257	195'285	191'755	182'169
Intérêts passifs sur les c/c admis fiscalement [G _____ SA]	199'073	202'442	201'683	25'149
Total des intérêts passifs	354'331	397'728	393'438	207'318

Fonds étrangers fiscalement admissibles moyens	10'607'042	11'265'192	11'425'239	11'273'823
--	------------	------------	------------	------------

Taux d'intérêts sur les fonds étrangers rémunérés	3.34%	3.53%	3.44%	1.84%
Taux d'intérêt minimum selon AFC sur les c/c actifs	3.84%	4.03%	3.94%	2.34%

Intérêts calculés sur prêts actifs selon taux minimum AFC	113'946	132'292	134'667	81'202
Intérêts comptabilisés	- 58'885	- 48'848	- 68'335	- 67'207
Produits d'intérêts insuffisants	54'842 (sic)	83'444	66'332	10'372 (sic)

Revenant ensuite sur la correction de valeur de 1'532'000 fr. sur les immeubles invendus, l'Inspectorat fiscal a indiqué qu'il s'agissait d'une provision dont l'admissibilité

était subordonnée à sa justification par l'usage commercial au sens de l'art. 63 LIFD. Contrairement aux règles du droit comptable, les provisions qui ne se justifiaient plus devaient être ajoutées au bénéfice imposable (art. 63 al. 2 LIFD). En outre, les décisions de taxations ne liaient les autorités fiscales que pour la période qu'elles concernaient. Or, au vu des informations remises par la société à l'appui de sa réclamation, les valeurs de l'immeuble inscrites au bilan se révélaient inférieures à sa valeur vénale, l'écart se montant, pour chaque exercice, à plus de 8 millions de francs. Partant, la provision n'était pas justifiée et devait être ajoutée au bénéfice imposable de la période fiscale 2019 (*recte* : 2016). Il convenait néanmoins d'admettre des provisions complémentaires pour impôts au vu des reprises.

D. Par décision sur réclamation du 19 juin 2024, notifiée le 23 août 2024, la CIPM a réformé les décisions de taxation en défaveur de X _____ SA s'agissant des reprises liées aux produits d'intérêts insuffisants, en refixant les montants y relatifs conformément au courrier de l'Inspectorat fiscal du 28 mars 2024. Elle a motivé sa décision en renvoyant au contenu de ce courrier ainsi qu'au rapport d'expertise du 13 octobre 2023. La décision sur réclamation était accompagnée de nouveaux procès-verbaux de taxation 2016 à 2019, également datés du 23 août 2024, rectifiant le montant de ces reprises et admettant des provisions complémentaires pour impôts. Celui relatif à la période fiscale 2016 (p. 109 du dossier du SCC) intégrait la reprise sur le bénéfice liée à la dissolution de la provision pour dépréciation d'actifs invendus.

E. Le 25 septembre 2024, X _____ SA a recouru céans en concluant à la réforme de la décision sur réclamation dans le sens que les reprises liées aux produits d'intérêts insuffisants (ou à ce que leur calcul ne tienne pas compte du prêt H _____) soient annulées et que la provision pour dépréciation d'actifs invendus soit maintenue. Elle requiert subsidiairement le renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de ses conclusions, elle réitère pour l'essentiel les arguments invoqués dans sa réclamation. Dans la partie « fait » de son mémoire, elle observe que la décision sur réclamation ne mentionnait pas la dissolution de la provision de 1'532'000 francs. Toutefois, cette reprise, que l'Inspectorat avait préconisé d'opérer en 2019, ressortait apparemment du procès-verbal de taxation rectificative relatif à la période fiscale 2016, sans explication par rapport à ce changement. Sur le fond, la recourante maintient que cette provision était fiscalement justifiée. A titre de moyens de preuve, elle requiert l'édition du dossier de la cause. Elle produit également un tableau de l'état des ventes de la promotion « F _____ » à la fin de l'exercice 2019, document montrant qu'à cette date, deux tiers des lots de PPE étaient encore

invendus. Elle remet en outre divers rapports (rapport 2017 de l'agence Naef Prestige Knight Frank, indicateur immobilier BCVs-CIV du 4^{ème} trimestre 2018, rapport BCVs-CIV 2023 sur le marché immobilier valaisan) afin de démontrer que les stations valaisannes ont connu une baisse du prix de l'immobilier lors des périodes fiscales litigieuses.

L'AFC ne s'est pas déterminée.

Le SCC s'est déterminé le 18 novembre 2024, concluant au rejet du recours. Il a observé que la décision sur réclamation ne traitait effectivement pas de la reprise de 1'532'000 fr. liée à la correction de valeur sur les immeubles invendus. Cette reprise était toutefois conforme au droit. Les provisions au sens du droit fiscal regroupaient les charges qui ne revêtaient qu'un caractère provisoire, y compris les corrections de valeurs sur les actifs circulants ou immobilisés (art. 63 LIFD). Les immeubles destinés à être cédés étaient par ailleurs des actifs circulants. Or, pour être admise en droit fiscal, la provision devait être justifiée par l'usage commercial, porter sur des faits dont l'origine se déroulait durant la période de calcul et respecter le principe de la périodicité de l'impôt. Ainsi, seules étaient justifiées par l'usage commercial les provisions servant à couvrir un risque de perte imminente. En l'occurrence, la correction de valeur litigieuse correspondait à une provision pour risque futur ; elle n'était donc pas justifiée commercialement. S'agissant des griefs liés aux produits d'intérêts insuffisants, l'administration fiscale a renvoyé à la décision attaquée et au courrier de l'Inspectorat fiscal du 28 mars 2024.

Le 8 janvier 2025, la recourante a déclaré n'avoir aucune remarque complémentaire à formuler au sujet de cette écriture.

Considérant en droit

I. Procédure

1.

1.1 Interjeté dans le délai et les formes prescrits auprès de la juridiction compétente pour en connaître, le recours est recevable (art. 140 LIFD ; art. 50 LHID ; art. 150 LF ; art. 81a, 80 al. 1 let. c et 48 LPJA). Il porte tant sur l'IFD que sur les ICC et peut être traité dans un seul arrêt (ATF 142 II 293 consid. 1.2).

1.2 Le SCC a déposé le dossier de la cause. La requête correspondante de la recourante est ainsi satisfaite.

1.3 La Cour de droit fiscal n'est pas liée par les conclusions des parties (art. 150 al. 3 LF et 81a al. 3 LPJA ; CASANOVA/DUBEY, in : NOËL/AUBRY GIRARDIN [édit.], Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2^{ème} éd. 2017, n° 4 ad art. 143 LIFD). Après avoir entendu le contribuable, elle peut modifier la taxation au désavantage de ce dernier (art. 143 al. 1, 2^{ème} phrase LIFD ; art. 150 al. 3 LF et art. 81a al. 3, 2^{ème} phrase LPJA).

2. Ainsi que le concède le SCC dans sa réponse au recours, la décision sur réclamation de la CIPM ne mentionne pas la reprise liée à la correction de valeur sur les immeubles invendus de 1'532'000 fr. Avec la recourante, l'on constate cependant que le procès-verbal rectificatif de taxation 2016 annexé à ce prononcé a manifestement été établi en intégrant cette reprise. Cette confusion est assurément regrettable. Force est toutefois de constater que la *reformatio in pejus* a été identifiée et comprise par la recourante puisque celle-ci conteste, matériellement, le redressement opéré à cet égard et conclut, formellement, au maintien de la provision pour dépréciation d'actifs invendus. Cela étant, s'il fallait nier l'existence ou la validité d'une *reformatio in pejus* de la taxation sur ce point, le procès-verbal rectificatif de taxation 2016 devrait alors, au regard de la position exprimée céans par le SCC, constituer le chef des conclusions du fisc dans le cadre de la procédure de recours (cf. art. 80 al. 1 let. d et 57 al. 1 LPJA ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_653/2012 du 28 août 2012 consid. 4.2.3 et 4.3.1). A cet égard et ainsi qu'il ressort des considérants suivants, la provision pour dépréciation d'actifs invendus n'étant effectivement pas admissible, il conviendrait de procéder à la reprise correspondante céans par *reformatio in pejus*.

II. Impôt fédéral direct

3. Dans un premier grief, la recourante conteste le calcul des reprises opérées à titre de produits d'intérêts insuffisants sur les prêts octroyés aux actionnaires et aux proches.

3.1 Selon l'art. 58 al. 1 LIFD, le bénéfice net imposable comprend notamment le solde du compte de résultats (let. a), ainsi que tous les prélèvements opérés sur le résultat commercial avant le calcul du solde de ce compte, qui ne servent pas à couvrir des dépenses justifiées par l'usage commercial (let. b). Au nombre de ces prélèvements figurent les distributions dissimulées de bénéfice et les avantages procurés à des tiers qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial (5^{ème} tiret).

3.2 Selon la jurisprudence, il y a distribution dissimulée de bénéfice lorsque : 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 144 II 427 consid. 6.1, 140 II 88 consid. 4.1). Il faut ainsi examiner si la prestation faite par la société aurait été accordée dans la même mesure à un tiers étranger à la société, en d'autres termes si la transaction a respecté le principe de pleine concurrence (« Drittvergleich » ; « dealing at arm's length » ; ATF 140 II 88 consid. 4.1).

3.3 Lorsqu'une société anonyme accorde un prêt à son actionnaire (ou à un tiers qui lui est proche), ce prêt ne respecte pas le principe de pleine concurrence si le taux d'intérêt appliqué est inférieur au taux du marché ou s'il est accordé sans intérêt. La prestation appréciable en argent se mesure alors par la différence entre le taux d'intérêt conforme au principe de pleine concurrence et le taux effectivement appliqué (ATF 140 II 88 consid. 5 ; NOËL, in : NOËL/AUBRY GIRARDIN [édit.], Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2^{ème} éd. 2017, n° 88 ad art. 20 LIFD). A cet égard, l'AFC édicte chaque année des directives sur les taux d'intérêts déterminants pour le calcul des prestations appréciables en argent, publiées sous la forme de lettres-circulaires, destinées à simplifier la mise en œuvre du principe de pleine concurrence en relation avec les taux d'intérêts de prêts conclus en francs suisses entre des sociétés et leurs actionnaires ou associés ou leurs proches (ATF 140 II 88 consid. 5.1).

Les lettres-circulaires 2016 à 2019, applicables aux périodes en cause, prévoient notamment des taux d'intérêts déterminants minimums en cas d'avances accordées aux actionnaires ou associés (ch. 1). Elles distinguent deux hypothèses à cet égard. Si le prêt est financé au moyen de fonds propres et si aucun intérêt n'est dû sur du capital étranger, le taux d'intérêt minimum s'élève à 0,25 % (ch. 1.1). En revanche, si le prêt est financé au moyen de capitaux étrangers, le taux d'intérêt minimum se calcule par référence à la charge d'intérêt due sur les capitaux étrangers par la société prêteuse, à quoi s'ajoute un pourcentage de 0,5 % ou de 0,25 %, selon que le prêt est inférieur (ou égal) ou supérieur à 10 millions de fr., le taux devant dans tous les cas s'élever à au moins 0,25 % (ch. 1.2).

Faisant partie des instructions et directives internes à l'administration, la lettre-circulaire n'appartient pas au droit fédéral. Elle ne lie donc ni le contribuable, ni l'autorité de taxation, ni les autorités judiciaires. Toutefois, dès lors qu'elle tend à une application uniforme et égale du droit, il ne convient de s'en écarter que dans la mesure où elle ne traduit pas une concrétisation convaincante des dispositions légales applicables (ATF 140 II 88 consid. 5.1.2).

3.4 Compte tenu des deux conditions cumulatives prévues au chiffre 1.1 des lettres-circulaires pour l'application d'un taux fixe, il suffit qu'il existe des capitaux étrangers portant charge d'intérêt au bilan de la société prêteuse pour que le taux d'intérêt minimum se calcule conformément au chiffre 1.2, indépendamment de la question de savoir si ces capitaux étrangers ont effectivement servi à mobiliser les fonds nécessaires à l'octroi du prêt. Les lettres-circulaires postulent ainsi implicitement que la société prêteuse a financé le prêt accordé à son actionnaire ou associé au moyen d'un emprunt et que pour respecter le principe de pleine concurrence, une telle opération doit conduire à la réalisation d'un bénéfice. C'est la raison pour laquelle le taux d'intérêt minimum se calcule dans ce cas non pas par référence à un taux fixe, comme le prévoit le chiffre 1.1, mais par référence aux « propres charges » de la société prêteuse, à quoi s'ajoute une marge de 0,5 % ou de 0,25 % selon le montant du prêt, de manière à permettre la réalisation d'une marge bénéficiaire (ATF 140 II 88 consid. 6).

3.5 Les taux d'intérêt déterminants fixés par l'AFC ne constituent que des « safe harbour rules ». En conséquence, l'irrespect de ces taux ne crée qu'une présomption réfragable d'existence de prestation appréciable en argent, qui renverse toutefois le fardeau de la preuve en défaveur de la société contribuable, cette dernière devant démontrer que la prestation octroyée est néanmoins conforme au principe de pleine concurrence (ATF 140 II 88 consid. 7 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_690/2022 du 17 juillet 2024 consid. 4.2). La société peut notamment démontrer qu'elle aurait accordé un prêt aux mêmes conditions à un tiers se trouvant dans une situation économique comparable à celle de son actionnaire (ATF 140 II 88 consid. 7.1.1).

3.6

3.6.1 En l'occurrence, il ressort du dossier que l'autorité intimée était fondée à qualifier de distributions dissimulées de bénéfices les intérêts perçus sur les prêts consentis par la recourante aux actionnaires ou à leurs proches. En effet, le bilan de la société indique l'existence de fonds étrangers rémunérés sur les quatre périodes litigieuses. Peu importe, à cet égard, que les intérêts sur le prêt H _____ n'étaient pas comptabilisés en charges dans ses comptes, mais activés au bilan dans le coût de construction de l'immeuble. Cette méthode de comptabilisation est au demeurant sujette à caution. En effet, les intérêts sur les capitaux étrangers servant à financer une construction ne peuvent en principe être inscrits à l'actif du bilan que jusqu'à la finition de l'ouvrage, soit lorsque la plus grande partie des locaux peut techniquement être louée ou est prête à la vente (EXPERTsuisse, Manuel suisse d'audit – Tenue de la comptabilité et présentation des comptes [ci-après : MSA], 2023, pp. 199 et 173). Or, à teneur du dossier,

l'achèvement de la construction et la délivrance des permis d'habiter remontent à l'exercice 2015 (cf. p. 38 du dossier du SCC) et les premières ventes sont intervenues en 2016 (cf. p. 33 du dossier du SCC). Quant à l'objection selon laquelle il y aurait lieu d'exclure du calcul les fonds prêtés par la H _____, dans la mesure où ceux-ci n'ont pas servi à financer les prêts octroyés aux actionnaires et aux proches, elle tombe également à faux. Comme on l'a vu, l'absence de lien entre les fonds étrangers et les prêts octroyés n'est en effet pas déterminante pour la fixation du taux minimum applicable à ces derniers, la seule existence de capitaux étrangers rémunérés suffisant à refuser l'application d'un taux d'intérêt fixe en application du chiffre 1.1 des directives de l'AFC.

Cela étant, le taux d'intérêt appliqué aux prêts octroyés devait se monter au minimum au taux moyen rémunérant les capitaux étrangers, majoré de 0,5 %. Tel n'était cependant pas le cas selon les constats de l'expert, non remis en cause par la recourante sur ce point. Pour le surplus, cette dernière n'a pas établi que les taux pratiqués sur les prêts octroyés étaient conformes au principe de la pleine concurrence malgré leur absence de conformité aux directives de l'AFC, se contentant d'alléguer qu'ils se montaient à 2% pour les années 2016 à 2018 et à 0,25% pour l'année 2019. Cet avantage octroyé aux actionnaires et aux proches était par ailleurs manifeste pour les organes de la société, dans la mesure où l'insuffisance des taux d'intérêts exigés ressortait clairement des lettres circulaires de l'AFC (cf. ATF 140 II 88 consid. 8).

3.6.2 Pour autant, les montants des reprises litigieuses ne peuvent pas être confirmés en l'état. En effet, tel que la recourante l'a relevé (p. 4 *in fine* de son mémoire), les chiffres retenus par l'autorité intimée au titre des intérêts passifs comptabilisés sur le prêt octroyé par sa société sœur (cf. pp. 7 à 9 du dossier du SCC) ne correspondent pas aux montants ressortant effectivement des comptes, qui sont les suivants (cf. pp. 132 et 157 du dossier du SCC) :

	2016	2017	2018	2019
Intérêts G _____ SA selon comptes déposés (en fr.)	110'753	105'511	107'410	13'550
Intérêts G _____ SA selon calcul du fisc (en fr.)	199'073	202'442	201'683	25'149

Dans la mesure où aucun élément au dossier ne permet de déterminer et comprendre la manière dont les chiffres retenus par l'autorité intimée ont été établis et que celle-ci ne s'est pas prononcée à ce sujet durant la procédure de recours, il y a lieu de se référer aux chiffres figurant au bilan. Par conséquent, les reprises en cause devront être

recalculées par l'autorité intimée conformément aux montants indiqués ci-dessus. Le grief y relatif doit être partiellement admis en conséquence.

4. Dans un second grief, la recourante soutient qu'il ne se justifiait pas de dissoudre la provision de 1'532'000 fr. pour dépréciation d'actifs invendus, faisant valoir que celle-ci était conforme au droit commercial.

4.1 Le point de départ de l'imposition des personnes morales est le bilan commercial établi selon le droit comptable (ATF 147 II 209 consid. 3.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_261/2023 du 3 août 2023 consid. 5.1). Selon l'art. 960a al. 1 CO, lors de sa première comptabilisation, un actif est évalué au plus à son coût d'acquisition ou à son coût de revient. D'après l'art. 960a al. 3 CO, les pertes de valeur dues à l'utilisation de l'actif et au facteur temps sont comptabilisées par le biais des amortissements, celles dues à d'autres facteurs, par le biais de corrections de valeur. Les corrections de valeur et les amortissements sont calculés conformément aux principes généralement admis dans le commerce. Ils sont imputés directement ou indirectement sur l'actif visé, à charge du compte de résultat ; leur comptabilisation au passif est prohibée.

Les corrections de valeur représentent des ajustements pour des pertes de valeur des actifs déjà intervenues ou attendues (DANON, in : NOËL/AUBRY GIRARDIN [édit.], Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2^{ème} éd. 2017, n° 3 ad art. 63 LIFD). Elles sont généralement dues à un événement extraordinaire auquel l'entreprise ne s'attendait pas et qui ne découle pas de l'utilisation régulière de l'actif (TORRIONE/BARRAKAT, in : TERCIER/TRIGO TRINDADE/CANAPA [édit.], Commentaire romand, Code des obligations II, 3^{ème} éd. 2024, n° 17 ad art. 960a CO). Ces corrections de valeurs concrétisent le principe de prudence, qui exige qu'en cas de doute, les actifs et passifs soient présentés sous la forme la moins favorable à l'entreprise (arrêt du Tribunal fédéral 7B_134/2023 du 22 avril 2024 consid. 3.1.4). Une correction de valeur ne peut donc intervenir qu'une fois que la perte ou le risque a été identifié et, s'il s'agit d'un risque, seulement si sa réalisation apparaît plus probable que non. Il n'est donc pas permis d'anticiper des pertes futures (TORRIONE/BARRAKAT, *op. cit.*, n° 23 ad art. 960a CO et les références). Pour déterminer le montant de la perte de valeur éventuelle d'un actif par rapport à sa valeur historique et fixer ainsi la valeur maximale de l'actif en question, il faut en principe tenir compte de la valeur vénale du bien sur le marché (TORRIONE/BARRAKAT, *op. cit.*, n° 26 ad art. 960a CO ; cf. ég. MSA, p. 212).

Selon l'art. 960a al. 4 CO, des corrections de valeur supplémentaires peuvent être opérées à des fins de remplacement et pour assurer la prospérité de l'entreprise à long

terme. L'entreprise peut, pour les mêmes motifs, renoncer à dissoudre des corrections de valeur qui ne sont plus justifiées. Cette disposition autorise ainsi la création de réserves latentes arbitraires (TORRIONE/BARRAKAT, *op. cit.*, n° 10 ad art. 960 CO).

4.2 En droit fiscal, l'art. 63 al. 1 LIFD autorise la constitution de provisions à la charge du compte de résultats pour les risques de pertes sur des actifs circulants, notamment sur les marchandises et les débiteurs (let. b). Les corrections de valeurs effectuées sur des actifs circulants – dont font partie les immeubles destinés à la vente (cf. MSA, p. 167 s.) – sont assimilées à des provisions au sens de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 9C_219/2024 du 30 janvier 2025 consid. 2.3 ; DANON, *op. cit.*, n^{os} 8 et 23 ad art. 63 LIFD).

Pour être admise en droit fiscal, la provision doit avoir été dûment comptabilisée, être justifiée par l'usage commercial et porter sur des faits dont l'origine se déroule durant la période de calcul (arrêt du Tribunal fédéral 9C_452/2024 du 15 juillet 2025 consid. 4.2.1). En revanche, les provisions constituées en vue d'une utilisation future, notamment pour faire face à des dépenses que l'entreprise devra supporter en raison de son activité future, représentent des réserves ; en tant que telles, elles font partie du bénéfice imposable et ne sauraient être déduites de ce dernier avant que la société n'ait à supporter les charges en cause, conformément au principe de périodicité du droit fiscal (arrêts du Tribunal fédéral 9C_419/2023 du 4 octobre 2024 consid. 4.3.2, 9C_192/2024 du 3 juillet 2024 consid. 5.2.2). De manière générale, ce dernier principe interdit de réduire (artificiellement) le bénéfice imposable par le biais de provisions exagérées (arrêts du Tribunal fédéral 9C_192/2024 précité consid. 5.2.1, 2C_797/2018 du 28 mars 2019 consid. 4.2).

4.3 La question de savoir si une provision est justifiée par l'usage commercial doit être examinée sur la base de tous les éléments en présence et à la lumière de la situation prévalant au moment où le bilan est établi. La société contribuable supporte le fardeau de la preuve à cet égard (arrêts du Tribunal fédéral 9C_192/2024 précité consid. 5.2.1, 9C_469/2023 du 9 avril 2024 consid. 6.2.1). Le droit fiscal ne confère pas à cette exigence une portée autonome par rapport au droit comptable ; ainsi, toute correction de valeur dont le droit comptable exige la comptabilisation est justifiée par l'usage commercial (art. 960a al. 3 CO), à l'inverse de celles qui peuvent être comptabilisées en application de l'art. 960a al. 4 CO « pour assurer la prospérité de l'entreprise à long terme » (DANON, *op. cit.*, n° 12 ad art. 63 LIFD ; cf. ég ATF 147 II 209 consid. 4.1 ; ACDF F1 24 109 du 24 juin 2025 consid. 3.2.2).

4.4 D'après l'art. 63 al. 2 LIFD, les provisions qui ne se justifient plus sont ajoutées au bénéfice imposable. Il découle de cette disposition que la justification des provisions doit être constamment vérifiée. Il ne saurait exister de prétention ou de droit acquis à leur libre maintien lorsque leur justification commerciale a disparu (arrêts du Tribunal fédéral 9C_219/2024 précité consid. 2.3, 2C_392/2009 du 23 août 2010 consid. 3.2). La dissolution a lieu lors de la période durant laquelle l'absence de justification commerciale de la provision est constatée (arrêt du Tribunal fédéral 9C_452/2024 précité consid. 4.2.1).

En vertu du principe de l'étanchéité (ou de l'indépendance) des exercices comptables et des périodes fiscales, il n'y pas de droit au maintien d'une provision au motif que l'autorité fiscale a renoncé à une reprise au cours des années précédentes (ATF 147 II 155 consid. 10.5.1). Le contribuable ne peut pas non plus se soustraire à ce redressement en faisant valoir que la provision n'était en fait initialement pas justifiée et qu'elle aurait donc dû être imposée lors de sa constitution (ATF 147 II 155 consid. 10.4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_219/2024 précité consid. 2.3).

4.5 En l'occurrence, la recourante fait valoir que la comptabilisation et le maintien de la provision litigieuse au 31 décembre des exercices en cause se justifiaient par le recul du marché immobilier durant ces périodes. Il apparaît toutefois que cette situation conjoncturelle n'a, en réalité, exercé aucune influence sur la valeur vénale de son bien au vu des chiffres qu'elle a communiqués au fisc à l'appui de sa réclamation. Il en ressort en effet que la valeur vénale de l'immeuble dépassait, tant en 2015 que lors des quatre périodes fiscales litigieuses, celle inscrite au bilan après déduction de la correction de valeur, et cela avec une différence nettement supérieure au montant corrigé (soit plus de 8 millions de fr.). La recourante ne saurait dès lors se prévaloir du recul du marché immobilier pour justifier la comptabilisation en charge d'une provision qui ne se révélait pas nécessaire au regard des valeurs inscrites au bilan. Elle n'a d'ailleurs fourni aucun élément démontrant que la baisse des prix de l'immobilier intervenue à partir de la période 2016 était déjà prévisible en 2015, au moment où la correction de valeur a été comptabilisée – les rapports produits à cet égard étant muets sur ce point. Il est dès lors exclu d'admettre l'existence d'un risque de perte imminente en 2015. Partant, se révélant dénuée de fondement sur la base de l'art. 960a al. 3 CO, la correction de valeur ne pouvait pas non plus se justifier au regard de l'art. 63 al. 1 LIFD, comme exposé ci-dessus. Pour le reste, il importe peu que le fisc n'ait pas dissous la provision lors de la taxation de la période fiscale 2015, puisque, comme on l'a vu, cela ne le privait pas de procéder à sa dissolution (ou la requérir) lors d'un exercice ultérieur, dès que l'absence

de justification commerciale était constatée. La recourante échoue ainsi à démontrer que la correction de valeur comptabilisée en 2015 était conforme à l'art. 63 al. 1 LIFD et devait être maintenue sur les périodes fiscales litigieuses. Les griefs y relatifs doivent donc être rejetés. La reprise de 1'532'000 fr. y relative opérée en 2016 (cf. procès-verbal de taxation rectificatif 2016) doit ainsi être confirmée. En tant que nécessaire (*supra* consid. 2), la décision sur réclamation est réformée en conséquence.

III. Impôts cantonaux et communaux

5. L'art. 24 al. 1 let. a LHID prévoit que l'impôt sur le bénéfice a pour objet l'ensemble du bénéfice net, y compris notamment les charges non justifiées par l'usage commercial. Cette règle est concrétisée en droit cantonal par l'art. 81 al. 1 LF, qui correspond à l'art. 58 al. 1 let. a et b LIFD. En outre, les principes juridiques précités, qui concernent la déduction des provisions, trouvent leur parallèle en matière d'impôts cantonal et communal (cf. art. 24 al. 4 et 10 al. 1 let. b LHID ; art. 85 al. 1 et 25 al. 1 let. b LF). L'art. 25 al. 2 LF, applicable par le renvoi de l'art. 85 al. 1 LF, correspond du reste à l'art. 63 al. 2 LIFD. Il s'ensuit que la jurisprudence rendue en matière d'impôt fédéral direct est également valable pour l'application des dispositions cantonales harmonisées correspondantes (ATF 143 II 402 consid. 7.1). Il peut ainsi être intégralement renvoyé, s'agissant de l'impôt cantonal et communal, à la motivation développée ci-dessus.

IV. Conclusion, frais et dépens

6. Sur le vu de ce qui précède, le recours est très partiellement admis en matière d'IFD et d'ICC pour les périodes fiscales 2016 à 2019. La décision sur réclamation de la CIPM doit être annulée s'agissant des reprises liées aux produits d'intérêts insuffisants et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle procède à un nouveau calcul conformément au considérant 3.6.2 puis adapte les provisions pour impôts en conséquence. Le recours est pour le reste rejeté et la reprise de 1'532'000 fr. opérée en 2016, correspondant à la dissolution de la provision pour dépréciation d'actifs invendus, confirmée. En tant que besoin, la décision sur réclamation est réformée dans ce sens (art. 150 al. 3 LF ; art. 143 al. 1 LIFD ; art. 81a al. 3, 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

7.

7.1 Le sort du procès commande de faire supporter à la recourante un émolument de justice réduit d'un cinquième, à 1600 fr. (art. 144 LIFD ; art. 8 LALIFD ; art. 150 al. 3 LF ; art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar). Il n'y a pas d'autres frais (art. 89 al. 4 LPJA).

7.2 La recourante, qui a pris une conclusion dans ce sens, a droit à des dépens réduits à charge du fisc (art. 150 al. 3 LF ; art. 144 al. 4 LIFD et 64 al. 1 PA ; art. 91 al. 1 LPJA). Cette indemnité est fixée à 300 fr. (débours et TVA inclus) au vu notamment du travail effectué par l'avocat de la recourante, qui a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire de recours de 7 pages (art. 150 al. 3 LF et art. 4, 27 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est très partiellement admis en tant qu'il concerne l'impôt fédéral direct pour les périodes fiscales 2016 à 2019.
2. Le recours est très partiellement admis en tant qu'il concerne l'impôt cantonal et communal 2016 à 2019.
3. La décision sur réclamation de la CIPM est annulée s'agissant des reprises liées aux produits d'intérêts insuffisants, la cause étant renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle procède à un nouveau calcul conformément au considérant 3.6.2 et qu'elle adapte les provisions pour impôts en conséquence.
4. Le recours est pour le reste rejeté et la reprise de 1'532'000 fr. opérée en 2016, correspondant à la dissolution de la provision pour dépréciation d'actifs invendus, confirmée. En tant que besoin, la décision sur réclamation est réformée dans ce sens.
5. Les frais réduits, par 1600 fr., sont mis à la charge de X _____ SA.
6. Le fisc versera à X _____ SA une indemnité réduite de dépens de 300 francs.
7. Le présent arrêt est communiqué à Maître Frédéric Pitteloud, à Sion, pour la recourante, à la Commission cantonale d'impôts des personnes morales, à Sion, à l'Administration cantonale de l'impôt fédéral direct, à Sion, et à l'Administration fédérale des contributions (AFC), à Berne.

Sion, le 13 janvier 2026