



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

www.fr.ch/tc

604 2017 120

## **Arrêt du 21 décembre 2018**

### **Cour fiscale**

#### **Composition**

Président:

Marc Sugnaux

Juges:

Christian Pfammatter, Dina Beti

Greffière:

Elisabeth Rime Rappo

#### **Parties**

**A. \_\_\_\_\_ GMBH, recourante**, représentée par Mazars SA, World Trade Center

contre

**DIRECTION DES FINANCES, autorité intimée**

#### **Objet**

Droits de mutation et de gages immobiliers – vente d'un droit de superficie distinct et permanent immatriculé au registre foncier – calcul de l'assiette des droits de mutation

Recours du 23 décembre 2017 contre la décision sur réclamation du 24 novembre 2017 faisant suite à l'arrêt TC FR 604 2014 30 du 18 mai 2015

## considérant en fait

A. La société A. \_\_\_\_\_ GmbH (auparavant A. \_\_\_\_\_ AG; la recourante), à B. \_\_\_\_\_, est propriétaire de l'immeuble formant l'article ccc RF de D. \_\_\_\_\_ (auparavant article eee RF de D. \_\_\_\_\_).

Par acte notarié du 21 novembre 1990 (voir dossier produit par l'autorité intimée), la recourante a constitué un droit de superficie sur cet immeuble, alors libre de bâtiments, en faveur de la société de leasing F. \_\_\_\_\_ AG, contre paiement d'une rente annuelle de CHF 34'000.-. Ce droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 40 ans, a été immatriculé au registre foncier sous le numéro d'article ggg RF de D. \_\_\_\_\_ (auparavant hhh RF de D. \_\_\_\_\_).

Le 21 novembre 1990 également, parallèlement à la constitution du droit de superficie, la recourante et la société de leasing F. \_\_\_\_\_ AG ont conclu un contrat de leasing immobilier (lease back) portant sur le droit de superficie. Ce contrat est identifié par le numéro iii, puis jjj. Il a fait l'objet de divers avenants (voir dossier produit par l'autorité intimée).

Le 12 décembre 1995, la recourante a conclu avec la société de leasing K. \_\_\_\_\_ AG, substituée à la société de leasing F. \_\_\_\_\_ AG, un nouveau contrat de leasing immobilier portant sur une durée initiale de 10 ans, identifié par le numéro III, puis mmm (voir dossier produit par l'intimée). Il ressort en substance de ce contrat (p. 5) qu'il avait pour double fonction le financement de l'agrandissement de la halle de stockage faisant l'objet du contrat de leasing immobilier du 21 novembre 1990, ainsi que la fixation de nouvelles conditions pour ledit contrat, dans le but de laisser cette construction à disposition de la preneuse de leasing pour la durée contractuelle convenue, en contrepartie du paiement d'une redevance périodique et de la prise en charge des coûts et des risques d'usage et d'exploitation. L'objet du contrat était le droit de superficie distinct et permanent et les constructions déjà érigées et encore à ériger sur l'immeuble grevé par ce droit, pour un montant total de CHF 29'000'000.- calculé comme suit:

- Restwert des Vertrages <i>jjj</i> per 31.12.95:	CHF 18'312'020.42
- plus budgetierte Anlagekosten des Lageranbaus inkl. MWSt:	CHF 11'650'000.00
- abzüglich Vorsteuerabzug MWSt:	- ca. CHF 650'000.00
	CHF 29'312'020.42
- ca. Total geschätzte Gesamtanlagekosten (...) rund:	CHF 29'000.000.00

La redevance périodique convenue était de CHF 218'832.- par mois, sous réserve d'adaptations prévues par le contrat. Elle avait été fixée en référence aux taux SWIBOR à 3 ans (3,01 % le 7 décembre 1995 pour une tranche de CHF 11'000'000.-), 5 ans (3,92 % le 7 décembre 1995 pour une tranche de CHF 9'000'000.-) et 10 ans (4,45 % le 7 décembre 1995 pour une tranche de CHF 9'000'000.-) et prenait en compte une marge de 1,5% ainsi qu'un amortissement. Le contrat précisait que la redevance était la contrepartie de toutes les prestations dues par la société de leasing. Elle comprenait en particulier également l'indemnisation de la perte de valeur de l'objet du leasing, mais pas celle de travaux d'entretien, de rénovation ou de modification sur celui-ci (contrat, p. 12 et 13).

Le contrat de leasing du 12 décembre 1995 prévoyait par ailleurs le droit pour la preneuse de leasing, après une durée de leasing de 5 ans et en respectant un délai de préavis d'une année, de

mettre fin au contrat de façon anticipée par l'achat de l'objet du leasing, à des conditions précisées contractuellement.

Le contrat de leasing du 12 décembre 1995 a fait l'objet de divers avenants par lesquels, notamment, les redevances de leasing dues, la durée du contrat et les modalités de calcul de la valeur résiduelle de l'objet du leasing ont été adaptées, le 30 mai 1996, le 31 juillet 1997, le 16 novembre 2001, le 29 juillet 2002, le 18 avril 2005, le 9 juin 2006 (pièce 3 du bordereau de recours). En particulier, l'avenant du 9 juin 2006 mentionnait que la valeur résiduelle des installations complètes s'élevait à CHF 14'880'352.30 au 31 mai 2006 et qu'elle était fixée conventionnellement à CHF 6'000'000.- au 31 mai 2011.

Par contrat de vente notarié du 1<sup>er</sup> juin 2011, la société N. \_\_\_\_\_ AG, substituée à la société de leasing K. \_\_\_\_\_ AG, a vendu à la recourante le droit de superficie distinct et permanent formant l'art. ggg RF de D. \_\_\_\_\_ pour le prix de CHF 6'000'000.-, plus CHF 480'000.- de TVA.

B. Le 29 février 2012, le Registre foncier du Lac a adressé à la recourante une facture de droits de mutation cantonaux et communaux portant sur un montant de CHF 720'000.- fixé sur la base d'une valeur vénale de CHF 24'000'000.- attribuée à l'article ggg RF de D. \_\_\_\_\_, conformément à l'estimation ressortant d'un rapport du 1<sup>er</sup> juin 2011 de la Commission d'estimation des immeubles du canton de Fribourg.

C. Par réclamation du 29 mars 2012, la recourante a contesté la taxation et conclu à ce que les droits de mutation soient calculés sur une valeur de CHF 6'000'000.-, correspondant au prix de vente convenu, et fixés ainsi à 180'000 francs (3% de CHF 6'000'000.-). Pour l'essentiel, elle a relevé que, pendant la durée du contrat de leasing immobilier, elle avait déjà effectué des paiements en faveur de la société de leasing qui avaient amorti en grande partie la valeur de l'objet remis en leasing. En conséquence, seule la valeur résiduelle de cet objet pouvait constituer le prix de vente versé en contrepartie du transfert de la propriété au preneur de leasing.

D. Par décision du 18 février 2014, la Direction des finances a rejeté la réclamation. Elle a d'abord relevé que l'acquisition des bâtiments par la recourante suite au retour du droit de superficie était assimilée à un transfert de propriété justifiant la perception de droits de mutation. Elle a ensuite considéré en substance que dans le cadre d'un contrat de leasing immobilier, le montant résiduel payé par le preneur de leasing pour acquérir le bien immobilier, soit en l'espèce CHF 6'000'000.-, ne correspond pas au prix total de ce bien et ne peut dès lors servir de base de calcul pour les droits de mutation. Dans la suite de ce raisonnement, elle a confirmé que dans un tel cas, il convient plutôt de se référer à la valeur vénale du bien immobilier, soit en l'espèce le montant de CHF 24'000'000.- résultant de l'estimation de la Commission d'estimation.

E. Statuant le 18 mai 2015 sur un recours déposé le 20 mars 2014, la Cour fiscale du Tribunal cantonal l'a partiellement admis (cause 604 2014 30). Elle a annulé la décision sur réclamation du 18 février 2014 et renvoyé la cause à l'autorité intimée pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. Aux termes de ceux-ci, elle a notamment constaté que, compte tenu de la nature et des spécificités du droit de superficie distinct et permanent, la valeur vénale de celui-ci n'est pas égale à la valeur des constructions érigées sur l'immeuble qu'il grève. Au contraire, cette valeur vénale doit être estimée en tenant compte en particulier du montant des rentes du droit de superficie, du montant des rendements nets probables que rapportent les constructions et le terrain pendant la durée d'utilisation et de la réglementation du retour, notamment en matière de versement d'une indemnité au superficiaire par le propriétaire du terrain à l'expiration du droit de superficie. Or, le montant de CHF 24'000'000.- résultant de l'estimation de

la Commission d'estimation ne prenait pas en compte l'ensemble de ces éléments qui ne ressortaient par ailleurs pas du dossier et sur lesquels les parties ne s'étaient pas prononcées.

F. Par nouvelle décision du 24 novembre 2017, la Direction des finances a partiellement admis la réclamation du 29 mars 2012.

En résumé, elle a fait référence à un rapport d'estimation établi par la Commission d'estimation des immeubles du canton de Fribourg le 3 janvier 2017, faisant suite à un rapport du 11 avril 2016 de cette même Commission qui avait donné lieu à des interventions des parties. S'appuyant sur ce rapport modifié, après avoir donné l'occasion à la recourante de formuler ses observations, elle a fixé la valeur vénale du droit de superficie distinct et permanent à CHF 19'300'000.- (montant arrondi). Elle a additionné pour cela un montant de CHF 10'849'792.- correspondant à la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit et un montant de CHF 8'521'837.- correspondant à la valeur actualisée de l'indemnité de retour, calculée sur la base d'une valeur de rendement (valeur vénale) des constructions fixée à CHF 20'100'000.-.

En conséquence, elle a réduit la facture de droits de mutation cantonaux et communaux de CHF 720'000.- à CHF 589'000.- (3% de CHF 19'300'000.-).

G. Par recours du 23 décembre 2017 déposé par sa mandataire, la recourante conclut à l'annulation de la décision sur réclamation du 24 novembre 2017 et reprend pour le reste les conclusions formulées dans son précédent recours du 20 mars 2014, sous suite de frais et dépens. Elle demande ainsi, principalement, qu'il soit prononcé que la rétrocession du droit de superficie par acte notarié du 1<sup>er</sup> juin 2011 n'est pas soumise aux droits de mutation et, subsidiairement, que les droits de mutation liés à cette rétrocession soient calculés sur la valeur convenue par les parties à l'acte, soit CHF 6'000'000.-. Plus subsidiairement, elle sollicite le renvoi du dossier au Registre foncier pour nouvelle taxation sur la base d'une nouvelle estimation de la valeur du droit de superficie distinct et permanent.

Concentrant son argumentation sur l'estimation de la valeur vénale du droit de superficie distinct et permanent à CHF 19'300'000.-, la recourante critique en détail les différents éléments du calcul effectué par la Direction des finances, en relevant sur plusieurs points qu'ils ne seraient pas conformes aux considérants de l'arrêt de renvoi du 18 mai 2015.

L'avance de frais de CHF 20'000.- requise par ordonnance du 28 décembre 2017 a été versée dans le délai imparti.

H. Dans ses observations du 23 février 2018, la Direction des finances se réfère à sa décision sur réclamation et conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Elle se détermine de façon circonstanciée sur chacun des griefs formulés par la recourante, en exposant les raisons pour lesquelles le calcul effectué sur la base de l'expertise de la Commission d'estimation des immeubles est conforme aux principes posés par l'arrêt de renvoi du 18 mai 2015 et doit être confirmé. Elle ajoute que les conclusions tant principales que subsidiaires prises par la recourante sont dénuées de sens puisqu'elles ne tiennent pas compte des points déjà tranchés par l'arrêt précité.

I. Dans un second échange d'écritures, la recourante et l'autorité intimée maintiennent leur position en complétant leur argumentation. Il n'a pas été ordonné d'autre échange d'écritures.

Les arguments développés par les parties dans leurs écritures seront repris dans la mesure utile dans la partie en droit du présent arrêt.

## en droit

1.

1.1. Selon l'art. 37 al. 1 de la loi du 1<sup>er</sup> mai 1996 sur les droits de mutation et les droits de gages immobiliers (LDMG; RSF 635.1.1), le Tribunal cantonal connaît des recours dirigés contre les décisions sur réclamation. L'art. 38 LDMG énonce quant à lui le principe selon lequel la procédure de recours est régie par le code de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1).

1.2. Le recours du 23 décembre 2017 contre la décision du 24 novembre 2017 a été interjeté dans le délai et les formes prescrits par les art. 79 ss CPJA. Partant, il est recevable.

2.

Aux termes de l'art. 1 let. a LDMG, l'Etat prélève des droits de mutation sur les transferts immobiliers à titre onéreux ayant pour objet des immeubles situés dans le canton. L'art. 2 al. 1 LDMG ajoute que les communes peuvent prélever des centimes additionnels aux droits de mutation relatifs aux immeubles situés sur leur territoire. Les droits de mutation sont prélevés au taux de 1,5%. Quant aux centimes additionnels, ils ne peuvent excéder 100% des droits des mutations (art. 21 et 22 al. 1 LDMG).

2.1. La Cour fiscale a déjà retenu dans son arrêt TC FR 604 2014 30 du 18 mai 2015 que l'acte en cause – à savoir le contrat de vente notarié du 1<sup>er</sup> juin 2011 par lequel la recourante a acquis de la société N. \_\_\_\_\_ AG le droit de superficie distinct et permanent formant l'art. ggg RF de D. \_\_\_\_\_, avec tous ses attributs – constitue un transfert immobilier au sens de l'art. 3 al. 1 let. a LDMG, réalisé à titre onéreux au sens de l'art. 1 let. a LDMG, de telle sorte qu'il est soumis au prélèvement de droits de mutation. En particulier, le fait que la recourante était déjà propriétaire de l'immeuble grevé par le droit de superficie avant d'acquérir le droit de superficie lui-même ne modifie pas la nature de l'acte de cession du droit de superficie.

2.2. Sans qu'il soit nécessaire de les reproduire ici, il est fait référence sur ce point aux développements et à la conclusion de cet arrêt. En conséquence pour les motifs déjà exposés dans celui-ci (voir consid. 2), la conclusion formulée à titre principal par la recourante doit être rejetée.

3.

S'agissant de la base de calcul des droits de mutation à percevoir, il est rappelé que l'art. 11 al. 1 let. a LDMG prévoit qu'en cas de transfert immobilier au sens de l'art. 3 al. 1 let. a LDMG, c'est l'acquéreur qui doit les droits et les centimes additionnels. En vertu de l'art. 12 LDMG, ceux-ci sont calculés sur la base des prestations convenues, pour autant qu'elles représentent au moins la valeur vénale de l'immeuble et de ses parties intégrantes, respectivement la valeur réelle du droit limité, au jour de la conclusion de l'acte donnant lieu au transfert (al. 1). Les prestations convenues sont présumées correspondre à ces valeurs. Sont comptées à ce titre toutes celles auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'autre partie ou de tiers; (...) (al. 2).

3.1. Sur ce point, la Cour fiscale a établi dans son arrêt TC FR 604 2014 30 du 18 mai 2015 que la valeur vénale du droit de superficie distinct et permanent au jour de la conclusion de l'acte de transfert, soit le 1<sup>er</sup> juin 2011, ne correspondait pas au prix de CHF 6'000'000.- convenu par les parties au contrat. Cette appréciation est fondée sur le constat que ce prix de vente résulte d'un accord qui prend en considération les modalités d'exécution de contrats de leasing successifs conclus entre les parties parallèlement à la constitution du droit de superficie. En particulier, ce prix de CHF 6'000'000.- tient compte du fait que, pendant la durée des contrats de leasing, soit un peu plus de 20 ans, la recourante propriétaire de l'immeuble grevé a versé, en tant que preneuse de leasing, à la superficiaire, en tant que donneuse de leasing, des redevances de leasing qui incluent une part importante d'amortissements des constructions érigées par la superficiaire (voir notamment la réclamation du 29 mars 2012, chiffre V.). C'est ainsi en raison de ces versements effectués par la propriétaire de l'immeuble sur la base d'un rapport contractuel étranger au droit de superficie que le prix a été fixé à CHF 6'000'000.-. En particulier, il est hautement probable que, si le superficiaire avait transféré le droit de superficie à un tiers, le prix de celui-ci aurait été plus élevé ou alors d'autres obligations auraient été convenues, telles que la reprise des droits et obligations résultant du contrat de leasing.

3.2. Les nouveaux éléments apportés par les parties dans la présente cause ne remettent pas en question l'appréciation qui précède.

Cela implique notamment qu'il faut écarter d'emblée le grief à nouveau formulé par la recourante selon lequel le montant de CHF 6'000'000.- est l'unique montant à disposition concernant la valeur du droit distinct et permanent et résultant du marché libre (voir observations du 20 avril 2018, p. 2, ch. 4). En effet, l'ensemble de l'argumentation développée dans l'arrêt de renvoi précité fait ressortir qu'au contraire, le prix de CHF 6'000'000.- ne correspond pas à celui qui aurait été payé sur un marché libre puisque sa fixation a pris en considération des éléments qui ne l'auraient pas été si le droit de superficie distinct et permanent avait été transféré à un tiers.

En conséquence, il y a lieu de confirmer dans le présent arrêt le rejet de la conclusion formulée à titre subsidiaire par la recourante, tendant à ce que les droits de mutation soient calculés sur la valeur convenue de CHF 6'000'000.-.

4.

Sur le vu de ce qui précède, il reste à déterminer quelle est la valeur vénale au 1<sup>er</sup> juin 2011 du droit de superficie distinct et permanent immatriculé comme immeuble au registre foncier.

Dans cette démarche, il convient d'abord de reprendre les règles applicables à l'estimation de cette valeur telles qu'elles ont déjà été exposées dans l'arrêt TC FR 604 2014 30 du 18 mai 2015 (voir consid. 3), avec quelques compléments concernant en particulier la fixation de l'indemnité de retour au sens de l'art. 779d CC. Sur cette base, il s'agira ensuite d'examiner la solution retenue par la Direction des finances, en la confrontant notamment aux critiques soulevées par la recourante.

5.

La législation fribourgeoise sur les droits de mutations et les gains immobiliers ne précise pas de méthode de fixation de la valeur vénale des immeubles.

S'agissant des immeubles non agricoles, l'art. 54 al. 2 la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD; RSF 631.1) prévoit que la valeur vénale correspond au prix de vente

pouvant être réalisé dans des conditions normales, exclusion faite des circonstances inhabituelles ou de situations personnelles. Pour le reste, conformément à la norme de délégation prévue à l'art. 53 al. 3 LICD, le Conseil d'Etat a repris cette notion en la précisant à l'art. 15 de l'arrêté du 9 avril 1992 concernant l'imposition des immeubles non agricoles (RSF 631.33). Selon cette disposition, la valeur d'un bien-fonds ou d'un bâtiment non agricole est évaluée selon le prix moyen atteint, lors de transactions faites dans la région pendant un temps relativement long, pour des immeubles accusant une situation et des conditions pareilles ou analogues et qui pourraient probablement être réalisées, les prix d'aliénation obtenus sous l'influence de conditions spéciales ou personnelles ne devant pas être pris en considération (al. 1). Par ailleurs, la valeur vénale d'un immeuble non agricole ne peut être, en règle générale, inférieure à sa valeur de rendement (al. 2). L'art. 13 al. 3 dudit arrêté énonce quant à lui qu'en cas d'expertises d'immeubles industriels ou d'immeubles spéciaux tels que monuments historiques, couvents, remontées mécaniques, etc., et à défaut de valeurs comparables, la valeur de rendement et la valeur vénale sont évaluées selon les principes contenus dans le Manuel d'estimateur de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles.

5.1. Dans deux arrêts de principe rendus respectivement en matière d'impôt sur le revenu et la fortune et de droits de mutation (RFJ 1999 p. 126, consid. 2b, 2c et 2d; RFJ 1999 p. 155, consid. 2d et 2e et les références), la Cour fiscale a rappelé que si la valeur vénale d'un immeuble ne peut pas être déduite du prix stipulé, plusieurs méthodes permettent de la déterminer à titre subsidiaire. Ainsi, la valeur vénale doit en premier lieu être fixée par la méthode comparative. Subsidiairement, il y a lieu de prendre en compte le prix de revient (prix d'achat ou de construction et impenses de plus-value), la dépréciation liée à l'âge du bâtiment ainsi que l'évolution des prix du terrain et des coûts de construction. De plus, dans la ligne d'une jurisprudence constante, il a été confirmé que les méthodes préconisées par le Manuel suisse de l'estimateur (publié par l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles [USECE] et la Chambre suisse des experts/Association suisse de l'économie immobilière [CSE/SVIT], 4<sup>ème</sup> édition 2012) peuvent être appliquées lorsque ni des chiffres de comparaison ni le prix de revient ne sont connus. La valeur vénale est alors estimée d'après la valeur de rendement et la valeur réelle. Enfin, lorsque cela apparaît commandé par les circonstances, il y a lieu de déterminer la valeur vénale par le biais d'une expertise.

5.2. S'agissant plus particulièrement de la valeur vénale d'un droit de superficie distinct et permanent immatriculé au registre foncier, le Tribunal fédéral aborde cette question dans l'arrêt précité du 12 octobre 2011 dans la cause 2C\_874/2010 portant sur l'estimation, au titre de l'impôt sur le capital, d'un bâtiment locatif construit par la société titulaire d'un tel droit. Il examine en effet si l'estimation du droit de superficie respecte le cadre défini à l'art. 14 de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID; RS 642.14): évaluation de la fortune à la valeur vénale avec éventuelle prise en considération « appropriée » de la valeur de rendement (consid. 6). Dans cette démarche, il relève d'abord qu'en vertu de son droit de superficie, la société est certes civilement propriétaire du bâtiment locatif érigé sur le terrain appartenant à un tiers, mais que celui-ci reste propriétaire du fonds grevé, même s'il n'en a plus la jouissance pendant la durée du droit de superficie. Le droit de propriété de la société est donc moins étendu que s'il consistait en une propriété ordinaire du sol emportant « celle du dessus et du dessous » au sens de l'art. 667 CC. Au plan fiscal, cette singularité a pour conséquence que le superficiant est imposé sur la fortune pour la valeur du bien-fonds - de même qu'il est imposé sur le revenu pour la rente superficiaire qu'il perçoit -, tandis que le superficiaire

est imposé sur la fortune sur la valeur des bâtiments et installations dont il est propriétaire - de même qu'il est imposé sur le revenu pour les loyers qu'il perçoit (consid. 6.2).

Dans le même arrêt, le Tribunal fédéral constate ensuite avec la doctrine que la détermination des valeurs fiscales respectives de l'immeuble grevé et du droit de superficie pose des problèmes particuliers d'évaluation et que plusieurs méthodes sont envisageables; la liberté dont disposent les cantons en vertu de l'art. 14 al. 1 LHID ne doit toutefois pas déboucher sur une évaluation notablement différente de la valeur vénale/de rendement au sens de cette disposition, ni conduire à imposer un élément qui n'entre pas dans la notion de fortune au sens de l'art. 13 al. 1 LHID. Cela implique en particulier que la méthode de fixation de la valeur fiscale d'un droit de superficie doit tenir compte du fait que ce droit confère à son titulaire uniquement la propriété des bâtiments, à l'exclusion du bien-fonds dont la valeur doit être imposée auprès de son propriétaire (consid. 6.3 et les références citées). Dans cette démarche, il est notamment envisageable de tenir compte de la durée résiduelle du droit de superficie et de l'indemnité de retour au sens de l'art. 779d CC. Lorsque la méthode d'estimation s'appuie sur la valeur de rendement, il est aussi possible de prévoir un taux de capitalisation supérieur à celui appliqué pour établir la valeur fiscale des immeubles détenus en propriété ordinaire, de déduire du montant capitalisé des loyers le montant capitalisé de la rente superficielle versée au propriétaire du bien-fonds ou de déduire des loyers – avant la capitalisation de ceux-ci – le montant de la rente superficielle (consid. 6.4 et les références citées).

5.3. Dans son chapitre relatif au droit de superficie (p. 185 à 187), le Manuel suisse de l'estimateur confirme ce qui précède en relevant qu'il convient en principe de faire la distinction entre la valeur marchande du droit de superficie et la valeur marchande du fonds grevé d'un droit de superficie. Les bien-fonds et les « bâtiments en droit de superficie » sont en principe évalués à l'aide de la méthode de la valeur actuelle par rapport à la durée restante du droit de superficie. De plus, il faut évaluer la part de la valeur des bâtiments et du fonds à échéance du droit de superficie. La somme de la valeur marchande du terrain grevé par un droit de superficie et de la construction concernée par le droit de superficie ne peut pas être supérieure à la valeur marchande du même bien-fonds sans constitution d'un droit de superficie. Dans le cas des objets orientés sur la valeur réelle (p. ex. les maisons individuelles, propriétés par étages), la valeur marchande déterminée à l'aide du procédé courant est actualisée sur la durée restant du droit de superficie. La valeur actuelle de la rente du droit de superficie doit être déduite et la réglementation contractuelle du retour doit être prise en compte. Dans le cas des objets orientés sur le rendement (p. ex. les logements locatifs; les bâtiments industriels), la valeur actuelle doit être déterminée à partir du rendement net en prenant en compte la réglementation du droit de retour.

Les précisions suivantes ressortent encore du Manuel suisse de l'estimateur (p. 188 s.):

La valeur marchande du droit de superficie exercé après réalisation du nombre maximum de constructions dépend par ailleurs:

- du montant contractuel des rentes du droit de superficie et des clauses d'adaptation des rentes durant le droit de superficie;
- du montant des rendements nets probables que rapportent les constructions en droit de superficie et le terrain cédé pour utilisation pendant la durée d'utilisation;
- de la réglementation du retour notamment en matière de versement d'une indemnité au superficielle par le propriétaire du terrain à l'expiration du droit de superficie ou de l'enlèvement



des constructions aux frais du superficiaire ou de toute réglementation contraignante prévue dans le contrat de superficie en matière d'échéance du droit de superficie.

La valeur actuelle des rendements pendant la durée d'utilisation restante peut être déterminée selon la même méthode que celle qui est utilisée pour le calcul des rentes échéant à la fin de la période de paiement. On retiendra comme rendement net le rendement actuel (valeur locative brute) ou éventuellement la valeur locative de l'immeuble en droit de superficie (y compris l'utilisation propre), moins la rente du droit de superficie actuelle et les dépenses pour l'administration et les provisions. Les dépenses d'administration englobent les frais d'entretien annuels (remise en état), les taxes, les assurances et la gestion de l'objet à évaluer, [mais pas les intérêts hypothécaires].

L'indemnité de retour doit être actualisée au moyen d'un taux d'escompte à la date déterminante de l'évaluation. Le montant de l'indemnité de retour revenant au superficiaire est fixé comme convenu dans la convention du droit de superficie, sans tenir compte du renchérissement probable. Etant donné que l'indemnité de retour n'a qu'une influence moindre sur la valeur marchande lorsque la durée restante du droit de superficie est longue (au moins 50 ans), on peut s'accommoder d'une certaine imprécision. Il en va autrement lorsque le droit de superficie est proche de son échéance. Il faut également tenir compte du montant de l'indemnité de retour ou des frais à charge du superficiaire à l'échéance du droit de superficie à la date déterminante. Il faut actualiser au moyen d'un taux d'escompte l'indemnité de retour qui échoit le cas échéant à l'expiration du droit de superficie ou les éventuels frais courants échéant au même moment.

5.4. Les indications qui précèdent, fondées tant sur la jurisprudence que sur la pratique de l'estimation immobilière, font ressortir que, compte tenu de la nature et des spécificités du droit de superficie distinct et permanent, la valeur vénale de celui-ci n'est pas égale à la valeur des constructions érigées sur l'immeuble qu'il grève.

Au contraire, cette valeur vénale doit être estimée en tenant compte en particulier du montant des rentes du droit de superficie, du montant des rendements nets probables que rapportent les constructions et le terrain pendant la durée d'utilisation et de la réglementation du retour, notamment en matière de versement d'une indemnité au superficiaire par le propriétaire du terrain à l'expiration du droit de superficie.

S'agissant plus spécifiquement de la réglementation du retour, les art. 779c et 779d CC prévoient respectivement que les constructions font retour au propriétaire du fonds à l'expiration du droit de superficie et que, pour les constructions lui faisant retour, le propriétaire du fonds verse au superficiaire une indemnité équitable. La loi ne mentionne pas les critères permettant de calculer cette indemnité. Il convient toutefois de se fonder sur la plus-value objective que reçoit le bien-fonds en raison du fait que, suite au retour, il comprend également la propriété des constructions. En principe, cette plus-value peut être estimée en se référant à la valeur vénale des bâtiments concernés. Il convient toutefois de prendre en considération dans le même temps les intérêts subjectifs du propriétaire du fonds, en examinant les circonstances de chaque cas particulier. Par conséquent, une plus-value que le propriétaire foncier n'aura pas voulue, qui ne lui est d'aucune utilité ou en raison de laquelle il doit faire face à une charge financière insupportable ne doit pas être prise en compte (ISLER/GROSS *in* Basler Kommentar ZGB II 2015, art. 779d n. 4 et 6a et les références citées; BALLIF *in* Commentaire romand CC II 2016, art. 779d n. 5; voir également CANONICA, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016 p. 140, 143).

6.

Dans sa décision sur réclamation du 24 novembre 2017, se référant aux rapports du 11 avril 2016 et du 3 janvier 2017 de la Commission d'estimation des immeubles et reprenant partiellement les calculs effectués par celle-ci, la Direction des finances a fixé la valeur vénale au 1<sup>er</sup> juin 2011 du droit de superficie distinct et permanent au montant arrondi de CHF 19'300'000.-.

Elle a additionné pour cela un montant de CHF 10'849'792.- correspondant à la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit et un montant de CHF 8'521'837.- correspondant à la valeur actualisée de l'indemnité de retour, calculée sur la base d'une valeur de rendement (valeur vénale) des constructions fixée à CHF 20'100'000.-.

Il convient d'examiner ce calcul au regard des règles d'estimation exposées ci-dessus.

#### *6.1. Cumul de la valeur actuelle des rendements nets et de la valeur actualisée de l'indemnité de retour.*

Dans un premier grief, la recourante reproche à la Direction des finances d'avoir additionné la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit de superficie et la valeur actualisée de l'indemnité de retour. Elle soutient qu'il faudrait au contraire s'en tenir soit à l'une des deux valeurs, soit à la moyenne des deux, en alléguant que l'arrêt de renvoi du 18 mai 2015 irait dans ce sens.

6.1.1. Contrairement à ce qu'affirme la recourante, la Cour fiscale n'a pas retenu dans les considérants de son arrêt de renvoi du 18 mai 2015 que la valeur du droit de superficie devait correspondre soit à la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit de superficie, soit à la valeur actualisée de l'indemnité de retour, soit à une pondération de ces deux valeurs.

Au contraire, comme le relève à juste titre la Direction des finances dans ses observations, il ressort clairement de cet arrêt – ainsi que du Manuel suisse de l'estimateur auquel il se réfère – que la valeur vénale du droit de superficie s'établit en prenant en compte à la fois la valeur actuelle des rendements nets et la valeur actualisée de l'indemnité de retour. Quant au consid. 4b de l'arrêt, il mentionne certes une « pondération entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement », mais cette mention ne fait que se référer à l'estimation effectuée le 24 février 2012 par la Commission d'estimation des immeubles, avant de conclure que celle-ci ne pouvait pas être confirmée.

6.1.2. Quoi qu'il en soit, il ne fait aucun doute qu'en cas de vente d'un droit de superficie, la valeur de celui-ci englobe tant la valeur actuelle des rendements nets pour la durée résiduelle de celui-ci que la valeur actualisée de l'indemnité de retour. En effet, la valeur que représente le droit de superficie au moment de sa vente comprend non seulement le rendement qui peut être obtenu de celui-ci pendant sa durée résiduelle, cas échéant sous déduction des rentes du droit de superficie qui doivent être acquittées pour la même période, mais également l'éventuelle indemnité due à l'échéance du droit. Ces deux éléments sont deux composantes distinctes qui ne peuvent que se cumuler, l'une représentant la valeur du droit d'utiliser l'objet du droit de superficie pendant la durée de celui-ci et l'autre la valeur résiduelle des constructions qui retournent au propriétaire du terrain à l'échéance du droit.

C'est donc à bon droit que la Direction des finances a procédé à son estimation en additionnant la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit et la valeur actualisée de l'indemnité de retour.

Quant à la question de la prise en compte du troisième élément dont dépend la valeur marchande du droit de superficie (voir indications du Manuel suisse de l'estimateur, consid. 5.3 ci-dessus), à savoir le montant contractuel des rentes du droit de superficie pendant la durée résiduelle du droit, elle sera traitée plus spécifiquement ci-après (consid. 6.2.4).

## 6.2. Valeur actuelle des rendements nets

Dans le calcul ressortant de la décision litigieuse, la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du contrat a été obtenue par la capitalisation du rendement locatif annuel net, compte tenu de la durée résiduelle du droit, savoir 19.5 ans, et d'un taux d'intérêt de 4.5%.

6.2.1. La recourante paraît contester ce calcul, à tout le moins dans son résultat. Il y a dès lors lieu de le discuter.

Cette discussion peut avoir lieu sur la base des règles d'estimation figurant dans le Manuel suisse de l'estimateur, plus particulièrement en se référant à l'exemple de calcul qui évalue comme suit la valeur actuelle (2012) des rendements obtenus pendant la durée restante de 20 ans d'un droit de superficie sur un immeuble de logement locatif ayant débuté le 10 janvier 1952, constitué pour une durée de 80 ans (p. 191, tableau 51, exemple de calcul 2a – le droit de superficie – objets de rendement comme les logements locatifs, bâtiments industriels, etc.):

<i>Valeur locative brute (bâtiment et sol)</i>		<i>185'000</i>
<i>Moins la rente de superficie</i>	-	<i>26'000</i>
<i>Moins les frais d'administration</i>	-	<i>34'000</i>
<i>Moins les provisions</i>	-	<i>20'000</i>
<i>Rendement net déterminant</i>		<i>105'000</i>
<i>Facteur de la valeur actuelle de la rente lors d'une durée restante de 20 ans</i>		<i>13,3528</i>
<i>Valeur actuelle des rendements obtenus pendant la durée restante: 105'000x13,3528 = 1'402'044</i>		

6.2.2. En comparant l'exemple du manuel avec le calcul effectué en l'espèce, on peut d'abord constater que celui-ci prend aussi comme base une valeur locative brute (CHF 1'544'210.-), dont il déduit la rente de superficie (CHF 34'000.-), les frais d'exploitation, d'entretien et d'administration (CHF 237'570.-) et l'amortissement (CHF 425'000.-), pour obtenir un rendement locatif annuel net de CHF 847'640.- qu'il capitalise en appliquant un facteur de 12,8 (4.5% sur 19.5 ans). Ce calcul est ainsi conforme dans son principe aux règles d'estimation applicables pour déterminer la valeur actuelle des rendements obtenus pendant la durée restante d'un droit de superficie.

6.2.3. Les différents éléments de ce calcul peuvent également être confirmés:

- Le rendement locatif annuel de CHF 1'544'210.- a été estimé en multipliant les surfaces situées au rez-de chaussée inférieur (4'477 m<sup>2</sup>) par une valeur locative annuelle de CHF 80.-/m<sup>2</sup> et celles des niveaux 1 et 2 (7'907 m<sup>2</sup>) par une valeur locative annuelle de CHF 150.-/m<sup>2</sup>. Ces valeurs locatives au mètre carré retenues ne sont pas contestées en tant que telles et ne paraissent à tout le moins pas supérieures aux valeurs usuelles pour le genre de bâtiment en

question (voir observations du 3 juillet 2014 de la Commission d'estimation des immeubles; dossier administratif, onglet 3).

Quant au grief de la recourante selon lequel ces valeurs locatives incluent, logiquement, non seulement le rendement de la construction, mais également celui du terrain (voir également arrêt de renvoi du 18 mai 2015, consid. 4c), il doit être écarté dans la mesure où la déduction de la rente de superficie annuelle de CHF 34'000.- permet d'en tenir compte. En effet, comme cela semble être le cas dans l'exemple tiré du Manuel suisse de l'estimateur, cette rente correspond à la part du rendement du seul terrain (voir ci-dessous).

- La recourante critique la rente de superficie annuelle de CHF 34'000.-, reprise du contrat conclu en 1990, sans adaptation, en affirmant qu'elle devrait être augmentée. Elle n'indique toutefois pas quel serait le motif de l'augmentation revendiquée. En particulier, le fait qu'elle ne représente, même capitalisée, qu'une très petite partie de la valeur vénale du droit de superficie ne permet pas d'en déduire qu'elle serait trop basse. En effet, il convient de rappeler qu'elle a été convenue alors que le terrain n'était pas construit et qu'il peut dès lors être admis qu'elle correspond uniquement à la part de rendement de celui-ci.
- Les frais d'exploitation, d'entretien et d'administration de CHF 237'500.- par an correspondent à 1% de la valeur de rendement capitalisée du droit de superficie, elle-même fixée à CHF 23'750'000.- en capitalisant le rendement locatif de CHF 1'544'210.- au taux de 6.5% (4.5% pour les frais financiers, taux hypothécaire; 1% pour les frais d'exploitation et d'entretien; 0.2% pour le risque sur les loyers; 0.8% pour l'amortissement).

L'amortissement de CHF 425'000.- a été fixé quant à lui sur la base d'une valeur intrinsèque actuelle de CHF 25'500'000.-, amortie sur 60 ans.

En l'absence de contestation sur ces deux points, il n'est pas nécessaire d'examiner en détail le détail des calculs effectués. Il est en effet suffisant de constater que les montants retenus paraissent à tout le moins suffisants pour couvrir les charges en question.

6.2.4. En conséquence, l'estimation à CHF 10'849'792.- de la valeur actuelle au 1<sup>er</sup> juin 2011 des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit est confirmée.

Par ailleurs, c'est le lieu de mettre en évidence que le calcul qui précède prend en considération non seulement les rendements nets du droit de superficie pendant la durée résiduelle du droit, mais également les rentes du droit de superficie qu'aurait dû payer la recourante, en tant que superficiaire, pendant cette même durée. En effet, cette rente annuelle de CHF 34'000.- est déduite du rendement net, avant capitalisation. Il en résulte que la valeur capitalisée de CHF 10'849'792.- tient compte également de la valeur actuelle au 1<sup>er</sup> juin 2011 des rentes de superficie dues pendant la durée résiduelle du droit (à savoir le troisième élément ressortant des indications du Manuel suisse de l'estimateur – voir consid. 5.3 ci-dessus).

En d'autres termes, la valeur précitée de CHF 10'849'792.- correspond à la valeur actuelle au 1<sup>er</sup> juin 2011 des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit moins la valeur actuelle à la même date des rentes du droit de superficie pendant la durée résiduelle du droit.

### 6.3. Valeur actualisée de l'indemnité de retour

Dans la décision attaquée, la valeur actualisée de l'indemnité de retour a été obtenue en partant de la valeur vénale des bâtiments (sans le terrain), estimée à CHF 20'100'000.-, montant

escompté au moyen d'un facteur d'escompte fixé à 0.423972 en fonction de la durée résiduelle du droit (19.5 ans).

6.3.1. La recourante critique sous plusieurs angles cette estimation. Il y a dès lors lieu de discuter les différents éléments du calcul effectué.

Comme pour la valeur actualisée des rendements nets (ci-dessus consid. 6.2), cette discussion peut avoir lieu sur la base des règles d'estimation figurant dans le Manuel suisse de l'estimateur, plus particulièrement en se référant à l'exemple de calcul qui évalue comme suit la valeur actuelle (2012) d'une indemnité de retour à l'échéance en 2032 d'un droit de superficie sur un immeuble de logement locatif ayant débuté le 10 janvier 1952 (p. 191, tableau 51, exemple de calcul 2a):

<i>Valeur marchande à la date déterminante terrain inclus</i>		3'100'000
<i>Moins la valeur du terrain</i>	-	<u>620'000</u>
<i>Valeur du bâtiment</i>	-	2'480'000
<i>Dont 80%</i>		1'984'000
<i>Facteur d'escompte pour une prestation arrivant à échéance dans 20 ans [1 / 1,042<sup>20</sup>]</i>		0,4392
<i>Indemnité de retour</i>	$1'984'000 \times 0,4392 =$	871'373

6.3.2. En comparant l'exemple du manuel avec le calcul effectué en l'espèce, on peut d'abord constater que celui-ci prend aussi comme base une valeur vénale des bâtiments (sans la valeur du terrain), à laquelle il applique un facteur d'escompte fixé selon la durée résiduelle du droit.

La seule différence est que, contrairement à l'exemple du manuel, la valeur vénale des bâtiments n'est pas réduite de 20% avant l'application du facteur d'escompte. Cette différence s'explique par le fait que, dans l'exemple du manuel, le contrat de superficie prévoit que l'indemnité de retour est égale à 80% de la valeur du bâtiment, alors qu'en l'espèce le contrat de superficie du 21 novembre 1990 mentionne le versement d'une indemnité équitable (« angemessene Entschädigung »), en se référant à l'art. 779d CC mais sans autre précision.

Les questions qui restent posées sont ainsi celles de savoir si la valeur vénale des bâtiments peut effectivement être estimée dans le cas particulier à CHF 20'100'000.- et, cas échéant, s'il peut être admis que l'indemnité équitable prévue par le contrat de superficie correspond à cette valeur, sans correction.

6.3.3. Pour calculer la valeur vénale des bâtiments (sans le terrain), la Direction des finances se fonde sur le rendement locatif annuel déjà discuté ci-dessus de CHF 1'544'210.-, duquel est soustrait la rente annuelle du droit de superficie de CHF 34'000.-, pour obtenir un rendement locatif annuel net de CHF 1'510'210.- qui est ensuite capitalisé au taux de 7.5% pour obtenir le montant de CHF 20'136'133.-, arrondi à CHF 20'100'000.-. Le taux de capitalisation de 7.5% est quant à lui fixé en additionnant 4.5% pour le taux d'intérêt de base, 1% pour les frais d'exploitation, d'entretien et d'administration, 0.2% pour le risque sur loyers et 1.8% pour l'amortissement.

La méthode d'évaluation appliquée est une méthode basée sur la valeur de rendement, consistant à capitaliser les rendements de l'immeuble en question. Elle est adaptée à l'évaluation de la valeur marchande de bâtiments industriels qui, comme en l'espèce, sont susceptibles de générer des rendements relativement constants (voir Manuel suisse de l'estimateur, p. 46). L'utilisation de cette

méthode n'est du reste pas remise en question par la recourante qui critique toutefois l'évaluation concrète sous plusieurs angles:

- la recourante affirme d'abord que la valeur vénale du droit de superficie a été estimée en incluant la valeur du terrain, alors que celle-ci aurait dû être exclue. Ce grief tombe à faux, à l'image de ce qui a déjà été constaté dans l'examen de la valeur actuelle des rendements nets (voir consid. 6.2.3). En effet, en déduisant du rendement locatif annuel le montant de CHF 34'000.- correspondant à la rente annuelle du droit de superficie, le calcul de capitalisation effectué permet d'exclure le terrain de la valeur capitalisée obtenue qui ne correspond dès lors qu'à la valeur des constructions. Comme le relève la Direction des finances, c'est du reste l'une des possibilités envisagées par le Tribunal fédéral pour tenir compte du fait que le droit de superficie confère à son titulaire uniquement la propriété des bâtiments (voir ci-dessus consid. 5.2 *in fine*). Quant au montant de CHF 34'000.- correspondant à la rente annuelle du droit de superficie, il a également été retenu ci-dessus (consid. 6.2.3.) qu'il n'y a pas de raison de s'en écarter.
- la recourante sollicite ensuite que le taux de capitalisation appliqué soit fixé à 9.5% au lieu de 7.5%, afin de tenir compte des spécificités par rapport à la propriété ordinaire.

A cet égard, il faut d'abord relever que l'application d'un taux de capitalisation plus élevé est une des alternatives envisagées par le Tribunal fédéral pour tenir compte du fait que le droit de superficie confère à son titulaire uniquement la propriété des bâtiments (voir ci-dessus consid. 5.2.). Or, dans la mesure où il vient d'être mis en évidence que le calcul effectué en l'espèce prend déjà en considération cette particularité par le biais d'une autre solution (à savoir la déduction de la rente du droit de superficie de CHF 34'000.-), une augmentation du taux de capitalisation ne se justifie plus pour cette raison.

Quant aux différentes composantes du taux de capitalisation de 7.5%, soit 4.5% pour le taux d'intérêt de base, 1% pour les frais d'exploitation, d'entretien et d'administration, 0.2% pour le risque sur loyers et 1.8% pour l'amortissement, les trois premières correspondent aux taux moyens ressortant du Manuel suisse de l'estimateur, comme le relevait déjà la Direction des finances dans la décision attaquée (consid. 3b). Elles paraissent conformes à la pratique et peuvent être confirmées. Le taux de 1,8% retenu pour l'amortissement, représentant une part de CHF 361'800.- de la valeur de rendement capitalisée estimée à CHF 20'100'000.-, permet par ailleurs de tenir compte des besoins en rénovation pour maintenir la valeur marchande de l'immeuble sur le long terme (provisions pour les rénovations futures à grands intervalles de la substance globale du bâtiment, voir Manuel suisse de l'estimateur, p. 87 et 276).

Il ressort de ce qui précède que le taux de capitalisation de 7.5% a été déterminé sur la base de critères conformes à la pratique et adaptés aux circonstances particulières du cas. Il ne saurait dès lors pas être remis en cause par la référence faite par la recourante à d'autres taux de capitalisation qui peuvent être appliqués dans d'autres contextes. Le taux de 7.5% doit en conséquence être confirmé.

- Enfin, la recourante soutient que, pour estimer l'indemnité de retour à actualiser au moment de la vente, il faut se référer à la valeur vénale des bâtiments à la fin de la durée résiduelle du droit de superficie, forcément très largement inférieure. En cela, elle perd de vue que l'augmentation de 1.8% du taux de capitalisation au titre de l'amortissement a justement pour but de prendre en considération la dévaluation des bâtiments lié à l'écoulement du temps et les besoins de rénovation qui en découlent (voir également Manuel suisse de l'estimateur, p. 191, tableau 51,

exemple de calcul 2a déjà cité, dans lequel c'est bien la valeur du droit de superficie au moment déterminant de l'estimation qui est prise en considération). Cette critique n'est ainsi elle non plus pas fondée.

Sur le vu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à raison que la Direction des finances a retenu dans son calcul le montant de CHF 20'100'000.- pour la valeur vénale des bâtiments (sans le terrain).

6.3.4. Il reste à examiner s'il peut être admis en l'espèce que l'indemnité équitable prévue par le contrat de superficie pour le retour des bâtiments au propriétaire du bien-fonds, à savoir la recourante, correspond avant actualisation (application d'un facteur d'escompte) à la valeur précitée de CHF 20'100'000.-, sans autre correction.

Tel ne serait pas le cas si le contrat de superficie du 21 novembre 1990 avait prévu le versement d'une indemnité de retour inférieure à la valeur vénale des bâtiments, par exemple un certain pourcentage de cette valeur (voir l'exemple de calcul exposé au consid. 6.3.1.; sur la question de la réglementation contractuelle de l'indemnité de retour, voir également CANONICA, p. 140 s.). Il faut toutefois constater à cet égard que le contrat de superficie ne fait que se référer à la loi et reprendre sa formulation en mentionnant le versement d'une indemnité équitable.

Selon ce qui a été vu plus haut (consid. 5.4), l'indemnité de retour ne correspondrait pas non plus à la valeur vénale des bâtiments si l'intérêt subjectif de la recourante à en faire usage était moindre, par exemple s'ils ne présentaient pour elle pas d'utilité ou s'ils n'étaient pas adaptés à ses besoins.

Aucun élément au dossier ne permet toutefois d'admettre que de telles hypothèses seraient vérifiées.

Au contraire, les opérations effectuées – comprenant la constitution d'un droit de superficie en faveur d'un tiers et la conclusion simultanée avec celui-ci d'un contrat de leasing portant sur ce droit (lease back) – ont pour conséquence qu'en achetant le droit de superficie avant son expiration, la recourante est devenue propriétaire de bâtiments qu'elle utilisait déjà sur la base du contrat de leasing conclu avec le superficiaire. Comme elle est propriétaire du fonds, la même conséquence se serait du reste produite à l'expiration du droit de superficie.

Les constats qui précèdent permettent d'admettre que les bâtiments dont la recourante serait devenue propriétaire à l'expiration du droit de superficie et dont elle est devenue propriétaire de façon anticipée suite à l'achat de ce droit sont adaptés à ses besoins et présentent pour elle une pleine utilité. C'est d'ailleurs ce qui ressort de son recours lorsqu'elle affirme que le bâtiment a été construit et aménagé en fonction de ses besoins spécifiques (voir p. ex. p. 7, chiffre 10).

6.3.5. C'est ainsi à juste titre que la Direction des finances a estimé la valeur actualisée de l'indemnité de retour CHF 8'521'837.- en se basant sur le montant de CHF 20'100'000 escompté au moyen d'un facteur fixé à 0.423972 en fonction de la durée résiduelle du droit au moment de la vente (19.5 ans).

On peut encore ajouter que l'argument de la recourante selon lequel il n'existerait pas de marché pour le droit de superficie en question doit également être réfuté. Premièrement, il faut bien constater que ce droit a pu être vendu par le superficiaire à la recourante. Deuxièmement, les seules affirmations selon lesquelles les locaux en question ont été construits et aménagés selon les besoins spécifiques de la recourante ne signifient pas encore qu'ils ne seraient pas

susceptibles d'intéresser une autre société qui pourrait au besoin procéder elle-même à certains aménagements spécifiques à son activité, comme elle devrait le faire en acquérant tout autre immeuble.

7.

Sur le vu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à juste titre que la valeur vénale du droit de superficie a été fixée, à la date déterminante du 1<sup>er</sup> juin 2011, au montant arrondi de CHF 19'300'000.-, résultant de l'addition arrondie des montants de CHF 10'849'792.- pour la valeur actuelle des rendements nets pendant la durée résiduelle du droit et de CHF 8'521'837.- pour la valeur actualisée de l'indemnité de retour.

Le recours sera dès lors rejeté et la décision attaquée confirmée.

7.1. A teneur de l'art. 131 al. 1 CPJA, applicable notamment en cas de recours, la partie qui succombe supporte les frais de procédure. Le montant de l'émolument est fixé compte tenu du temps et du travail requis, de l'importance de l'affaire ainsi que, dans les affaires de nature pécuniaire, de la valeur litigieuse en cause (art. 2 du Tarif du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative; Tarif JA; RSF 150.12]). Il peut être compris entre CHF 100.- et CHF 50'000.-, voire CHF 100'000 dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière (art. 1 du Tarif).

En l'espèce, la recourante succombe entièrement sur ses conclusions.

Il y a toutefois lieu de relever que celles-ci sont basées en partie sur des questions déjà tranchées par la Cour fiscale par son arrêt de renvoi du 18 mai 2015 dans la cause 604 2014 30, pour lequel les frais de justice, mis pour moitié à la charge de la recourante, avaient été fixés à CHF 30'000.-, compte tenu notamment d'une valeur litigieuse de CHF 720'000.- et de l'importance du travail requis par la cause.

Compte tenu de la valeur litigieuse qui est également de CHF 720'000.- dans la présente cause, de l'importance du travail requis par celle-ci et des frais déjà fixés dans l'arrêt de renvoi précité, il se justifie de fixer les frais à CHF 15'000.-.

Ce montant sera entièrement mis à la charge de la recourante et prélevé sur l'avance de frais effectuée, le solde de CHF 5'000.- lui étant restitué.

7.2. Vu le sort du recours, il n'y a pas lieu d'allouer d'indemnité de partie.

*(dispositif en page suivante)*



## la Cour arrête:

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision sur réclamation du 24 novembre 2017 est confirmée.

II. Un montant de CHF 15'000.- est mis à la charge de la recourante au titre de frais de justice. Il sera prélevé sur l'avance de frais effectuée, le solde de CHF 5'000.- lui étant restitué.

III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie

IV. Notification.

Conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté devant le Tribunal fédéral à Lausanne dans les 30 jours qui suivent sa notification par la voie du recours en matière de droit public.

La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA).

*Fribourg, le 21 décembre 2018/msu*

Le Président:

La Greffière: