

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU CANTON DE FRIBOURG

COUR FISCALE

**Séance du 8 avril 2005**

Statuant sur le recours interjeté le 26 septembre 2003  
**(4F 03 144)**

par

A., à Z., représenté par la société fiduciaire L. SA, à W.,

contre

la décision rendue le 12 septembre 2003 par la **Direction des finances**, à Fribourg, rejetant la réclamation déposée le 29 juin 2000 à l'endroit du bordereau des droits de mutation et centimes additionnels communaux établi par le bureau du Registre foncier de Y.;

**(Transfert juridique; fiducie)**

## **Considérant :**

### **En fait:**

- A. La société M. SA, à W., (radiée au registre du commerce le 26 août 2003) était une entreprise générale de construction avec pour but le commerce de tous matériaux dans la branche de la construction. Son conseil d'administration était composé jusqu'au début 2000 de A. (avocat), B. (cadre d'une société fiduciaire), C. et d'une quatrième personne.

Par acte de vente du 25 janvier 2000 déposé au RF le 14 février suivant, D. a cédé à cette société, représentée par B., pour un montant de 800'000 francs l'immeuble administratif sis sur l'art. 0 au registre foncier (RF) de la Commune de X. D. faisant alors l'objet de plusieurs poursuites, ce transfert s'est fait avec l'accord de l'établissement bancaire créancier-gagiste, qui en a informé l'Office des poursuites.

- B. Le 25 janvier 2000, la société M. SA a conclu pour ce même immeuble avec la société N. SA (actuellement en liquidation) un contrat de bail pour la période courant du 1er février 2000 au 31 mars 2003 et pour un loyer annuel de 150'000 francs.

Le même jour, les deux sociétés ont également convenu du rachat à terme des actions de M. SA par N. SA pour le prix de 2'000'000 francs, valeur au 31 mars 2003, avec versement d'un acompte de 1'000'000 francs au 31 janvier 2000.

Au moment de ces transactions, la société N. SA avait pour administrateur-président E. (B. entrera dans le conseil d'administration en 2001) et était domiciliée à W. où elle sous-louait des locaux à la société O. SA (administrée entre autres également par B. et qui était représentée au conseil d'administration de N. SA).

Toujours à la même date, soit le 25 janvier 2000, une "convention de fiducie" a été établie entre la société M. SA, représentée par B. et C., le fiduciaire, et A., le fiduciaire, alors que celui-ci était membre du conseil d'administration de ladite société. Par ce contrat, le fiduciaire autorisait le fiduciaire à vendre à la société N. SA, pour une somme de 2'000'000 francs, l'immeuble sis sur l'art. 0 au RF de la Commune de X.

C. Un autre "contrat fiduciaire" établi cette fois le 9 février 2000 entre A., le fiduciaire, et B., le fiduciaire agissant pour lui-même et au nom d'un tiers qui se révélera être le précité E., prévoit que:

1. *Le fiduciaire acquerra de la société M. SA l'art. 0 du RF de la Commune de X. pour le prix de CHF 1'250'000.*
2. *Le fiduciaire vendra à la Société N. SA le même art. 0 du RF pour le prix de CHF 2'000'000.*
3. *Le fiduciaire a dans toutes ces opérations agi pour le compte du fiduciaire et d'un tiers seul connu du fiduciaire.*
4. *Le fiduciaire a l'obligation, notamment à son nom mais pour le compte du fiduciaire de régler toutes les questions d'ordre fiscal liées à ces transactions. Il règlera notamment les droits de mutation et l'impôt sur les gains immobiliers.*

D. Par acte notarié du 10 février 2000 déposé au RF le 14 mars 2000, la société M. SA, représentée par A. (administrateur unique titulaire de la signature individuelle selon modification des statuts du jour même, portée au registre du commerce le 24 février 2000) a vendu l'immeuble concerné à A. pour le prix de 1'250'000 francs.

Le même jour, A. cédait à son tour l'immeuble à la société N. SA, représentée par E., pour le montant de 2'000'000 francs. L'opération du 25 janvier 2000 (bail et vente des actions) s'avérant compliquée et étant devenue inutile a été annulée.

E. Le 26 mai 2000, le Conservateur du RF du district a facturé à A. un montant total de 61'820 francs à titre de droits de mutation, de centimes additionnels communaux pour la Commune de X. et d'émoluments du RF. La taxation s'est effectuée sur la base du prix de vente du 10 février 2000 et se présente de la manière suivante:

	<b>Base de calcul</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Achat du 10.02.2000 de l'art. 0 de X., de M. SA calcul sur prix de vente du 10.02.2000: <u>fr. 2'000'000.00</u>			
<u>Droits de mutation</u>	2'000'000.00	1.5	30'000.00
<u>Centimes additionnels de X.</u>	2'000'000.00	1.5	30'000.00
calcul sur prix d'acquisition: <u>fr. 1'250'000.00</u>			
<u>Emoluments</u>	1'250'000.00		1'820.00
<b><u>TOTAL</u></b>			<b>61'820.00</b>

- F. Le 29 juin 2000, A. a formé réclamation contre la décision de taxation du 26 mai 2000, concluant à l'annulation de la facture litigieuse et à son remplacement par une facture d'un montant de 39'320 francs calculé sur la base du prix d'acquisition de 1'250'000 francs. En substance, il reprochait au Conservateur du Registre foncier de s'être écarté - sans faire appel à une commission d'estimation - du prix d'acquisition, fondé à son avis sur une estimation objective de la valeur vénale de l'immeuble.

Le 20 avril 2001, tout en faisant remarquer que cet immeuble avait fait l'objet de trois contrats de vente en un peu plus de deux semaines, la Direction des finances (ci-après: la Direction) a demandé à la Commission d'estimation des immeubles d'évaluer la valeur vénale en date des 25 janvier et 10 février 2000 de l'art. 0 sis au RF de la Commune de X. Il ressort du rapport d'estimation de cette commission du 9 novembre 2001 que la valeur vénale de l'immeuble a été estimée à 1'920'000 francs aux deux dates déterminantes.

Le 29 novembre 2002, A. - représenté depuis cette date par son mandataire, la société L. SA, agissant par son président B. - a complété sa réclamation du 29 juin 2000 sur la base d'un fait nouveau. Il a en effet relevé que le Service cantonal des contributions (SCC), selon l'avis de taxation du 5 février 2002 adressé à la société M. SA, avait considéré qu'il (A.) n'avait pas agi en son nom propre lors de l'achat de l'immeuble et de sa revente à la société N. SA, mais que la vente avait été réalisée par les actionnaires de M. SA et que, dès lors, le bénéfice réalisé constituait une distribution dissimulée de bénéfice aux actionnaires. A. en concluait que le contrat de vente du 10 février 2000 stipulé entre la société M. SA et lui-même devait être considéré comme caduc. Aussi a-t-il demandé le remboursement de la somme déjà versée de 39'320 francs.

Par courrier du 28 janvier 2003, la Direction a informé A. du résultat de l'expertise menée par la Commission d'estimation des immeubles. Constatant la différence manifeste entre l'estimation et les prix de vente, la Direction a considéré que le marché libre n'avait pas fonctionné et a rendu A. attentif au fait qu'elle entendait retenir le montant de 1'920'000 francs (au lieu de 2'000'000 francs) pour le calcul des droits de mutation.

En réponse, A., par courrier daté du 13 juin 2003, a maintenu la position exposée le 29 novembre 2002 et rappelé que " (...) le Service Cantonal des Contributions a considéré que la vente entre M. SA et A. n'avait pas eu lieu compte tenu que cette opération touchait les actionnaires de M. SA."

- G. Par décision du 12 septembre 2003, la Direction a rejeté pour l'essentiel la réclamation au motif que, en application des art. 12 et 29 al. 4 de la loi du 1er mai 1996 sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers

(LDMG; RSF 635.1.1) et de la jurisprudence y relative, le prix de vente de 1'250'000 francs ne pouvait pas être retenu comme représentatif de la valeur vénale. Le libre marché n'avait en effet pas fonctionné ainsi que le prouve la revente de l'immeuble le même jour pour le prix de 2'000'000 francs. Cependant, se basant sur le résultat de l'expertise, elle a fixé la base de calcul pour les droits de mutation à 1'920'000 francs au lieu de 2'000'000 francs. Par ailleurs, la Direction a expliqué que le contrat de vente entre la société M. SA et A. n'était pas nécessairement caduc, dès lors qu'il avait été déposé au Registre foncier de Y. et que A. avait été inscrit en qualité de propriétaire de l'immeuble en question. Selon elle, il ne fait aucun doute que l'opération litigieuse remplit les conditions de l'art. 1 LDMG et qu'en l'absence de motifs d'exonération, des droits de mutation doivent être perçus. En conséquence, la Direction a modifié le bordereau de taxation comme suit:

<u>Droits de mutation</u>	1'920'000.00	1.5	28'800.00
<u>Centimes additionnels de X.</u>	1'920'000.00	1.5	28'800.00
<b><u>TOTAL</u></b>			<b>57'600.00</b>

H. Agissant le 26 septembre 2003, A. a contesté devant le Tribunal administratif cette décision en demandant que "le contrat de vente entre M. SA et A. ne soit pas frappé des droits de mutation et centimes additionnels communaux correspondants n° 19811 du 26 mai 2000". A l'appui de ses conclusions, le recourant soutient que la vente du 10 février 2000 a été réalisée par la société et non par lui-même qui n'a agi qu'à titre fiduciaire pour le compte de ladite société. Il prétend que la personne inscrite au RF n'est propriétaire de l'immeuble qu'au sens du droit civil et non au sens économique. De ce fait, le fisc ne peut pas réclamer des droits de mutation à la personne qui a agi à titre fiduciaire, alors que la société M. SA a déjà payé les droits de mutation. A titre de preuve, le recourant produit pour la première fois dans la procédure de recours la convention de fiducie du 25 janvier 2000 (susmentionnée cf. consid. B). Il ressort notamment de ce document:

*1.1 Le Fiduciaire reconnaît d'ores et déjà que l'immeuble, sis sur l'article 0 de la commune de X., qu'il détiendra à titre fiduciaire, appartient exclusivement au Fiduciant.*

*1.2 Le Fiduciant autorise le Fiduciaire à vendre l'immeuble sis sur l'article 0 de la commune de X. au prix de vente de CHF 2'000'000 à la société N. S.A. mais aux risques du Fiduciant.*

...

*6.2 En cas de résiliation du contrat, et une fois toutes les obligations du Fiduciant envers lui remplies, le Fiduciaire mettra à disposition du Fiduciant le produit de la vente de l'immeuble.*

- I. Invitée à se déterminer, la Direction a déposé le 3 décembre 2003 ses observations dans lesquelles elle souligne tout d'abord que le recourant fait valoir, avec la production de la convention de fiducie du 25 janvier 2000, un fait partiellement nouveau et un nouveau moyen de preuve.

La Direction constate ensuite que le contrat de fiducie du 9 février 2000 est en réalité un pur contrat de mandat et qu'il y a lieu d'inverser les rôles de fiduciaire et de mandataire, de sorte que A. est mandataire de B. et de E. dans l'achat de l'immeuble en cause à la société M. SA et sa revente à la société N. SA. Si elle admet, sur la base de la doctrine et de la jurisprudence, que - pour autant que les conditions de validité de la convention de fiducie soient remplies - le fiduciaire est imposable sur la fortune confiée au fiduciaire et sur le revenu produit par cette fortune, elle rappelle qu'en revanche, la doctrine s'en tient au propriétaire inscrit au registre foncier, soit le propriétaire au sens du droit civil, pour les droits de mutation. Par conséquent, dans la mesure où le recourant a acquis la propriété juridique de l'immeuble, des droits de mutation doivent être prélevés auprès de ce dernier, nonobstant les autres considérations économiques. La Direction soutient que l'analyse économique de la situation lui donne également raison. Le bénéfice net de la vente à la société N. SA - montant de 750'000 francs (2'000'000 francs moins 1'250'000 francs) duquel il faut déduire la commission de courtage usuelle de 60'000 francs, à savoir 690'000 francs - ne figure pas dans les comptes de la société M. SA, contrairement à ce que prévoit la convention de fiducie du 25 janvier 2000. En revanche, le gain réalisé sur le transfert d'immeuble a profité directement à B. et à E., conformément à l'art. 3 du contrat de fiducie du 9 février 2000. De l'avis de la Direction, il s'agit là de la preuve que la volonté réelle des parties s'est manifestée non pas dans le premier rapport de fiducie (25 janvier 2000) mais dans le second (9 février 2000), lequel prévoit expressément que les droits de mutation seront réglés par A., tout comme l'art. 5 du contrat de vente du 10 février 2000 passé entre la société M. SA et A.

- J. Le 9 décembre 2003, le recourant a déposé ses contre-observations sans toutefois se prononcer plus en détail sur le fond du problème.

**En droit:**

1. a) Selon l'art. 37 al. 1 LDMG, le Tribunal administratif connaît des recours dirigés contre les décisions sur réclamation.

- b) Le recours du 26 septembre 2003 contre la décision du 12 septembre 2003 a été interjeté dans le délai et les formes prescrits par les art. 79 ss du code du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1). Partant, il est recevable.
2. a) Aux termes de l'art. 1<sup>er</sup> 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. Les communes peuvent prélever des centimes additionnels aux droits de mutation relatifs aux immeubles situés sur leur territoire (art. 2 al. 1<sup>er</sup> LDMG). Ces droits et centimes additionnels sont dus par l'acquéreur (art. 11 al. 1 let. a LDMG). Les droits de mutation sont prélevés au taux de 1,5%; le taux des centimes additionnels ne peut excéder 100% des droits des mutations (art. 21 et 22 al. 1 LDMG). L'art. 6 LDMG définit les immeubles par renvoi à l'art. 665 du code civil suisse.

Est notamment considéré comme transfert immobilier, toute acquisition de la propriété juridique d'un immeuble, y compris la constitution de droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier (art. 3 al. 1 let. a LDMG). Au surplus, l'art. 4 LDMG énumère de manière exhaustive certains cas particuliers qui en raison de leurs effets sont assimilés à des mutations immobilières. Il s'agit d'opérations qui transfèrent le droit de disposer économiquement d'un immeuble sans qu'une inscription au RF ne soit nécessaire, c'est-à-dire sans que l'acquéreur, du point de vue du droit civil, ne soit investi de la propriété (O. THOMAS, Les droits de mutation, Etudes des législations cantonales, thèse Zurich 1991, p. 29 s. et 48).

- b) En vertu de l'art. 12 LDMG, les droits 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, 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; l'extinction d'une obligation imparfaite constitue également une prestation (al. 2).

Selon de l'art. 29 LDMG, la taxation se fait sur la base des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription au registre foncier (al. 1). Pour les transferts immobiliers, ces pièces doivent comprendre ou être accompagnées d'une indication, écrite et revêtue de la signature des parties ou de leurs représentants à l'acte, chiffrant toutes les prestations convenues (al. 2). Si les prestations convenues ne sont pas chiffrées ou ("ni" selon une erreur de transcription initialement publiée dans le bulletin des lois et corrigée le 11 mars 1999) ne paraissent pas correspondre à la valeur vénale, ou si des éléments suffisants font défaut, les bureaux du registre foncier peuvent

fixer les droits par appréciation sur la base des données dont ils disposent, au besoin après avoir soumis le cas à une commission d'estimation (al. 4).

3. a) En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir acquis la propriété juridique de l'immeuble en cause. Il prétend toutefois que, cette acquisition s'étant faite à titre fiduciaire, il n'a pas été pleinement titulaire de la maîtrise économique. Partant, il se justifierait à ses yeux de la soustraire à la taxation.

Cette manière de voir ignore le fondement des droits de mutation qui sont avant tout un impôt formel destiné à frapper les mutations immobilières au sens du droit civil (THOMAS, p. 289), même si certains cantons - comme Soleure - ont fait le choix d'imposer uniquement les transferts du droit de disposer économiquement d'un immeuble, quel que soit le propriétaire juridique (cf. G. RÜEGG-PEDUZZI, *Die Handänderungssteuer in der Schweiz*, thèse Zurich 1989, p. 115; arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2003 *in Pra* 2003, p. 1139 consid. 3. 2).

Il ressort clairement de la loi fribourgeoise que tous les actes translatifs de la propriété juridique d'un immeuble sont soumis à l'impôt, indépendamment du pouvoir concret de disposer économiquement de cet immeuble, à moins bien entendu d'un motif légal d'exonération (art. 3 et 9 LDMG). A l'inverse, lorsque la transaction n'opère pas un changement formel de propriétaire mais transfère la maîtrise économique de l'immeuble, la taxation n'a lieu que dans les cas expressément prévus par la loi (art. 4 LDMG).

- b) L'existence d'un mandat préalable ou de tout autre rapport juridique liant l'intermédiaire et l'acquéreur définitif (notamment un contrat de fiducie) peut, pour autant qu'il remplisse certaines conditions, exclure l'imposition uniquement dans l'hypothèse d'une mutation purement économique (cf. THOMAS, p. 117 ss et les références citées; RÜEGG-PEDUZZI, p. 116; BGC 1996 I p. 18). En effet, si la loi assimile certaines opérations à des transferts immobiliers, il serait juste d'admettre que ces mêmes opérations perdent le caractère économique qui fondait leur imposition par le fait qu'elles se font en exécution d'un mandat qui justement empêche l'intermédiaire d'en disposer. Celui-ci n'ayant acquis ni la propriété juridique, ni la maîtrise économique, il semble justifié de renoncer au prélèvement de cet impôt. Cette conception est toutefois subordonnée à la détermination de la volonté exacte du législateur cantonal. En effet celui-ci peut avoir souhaité assimiler aux transferts immobiliers les opérations énumérés dans la loi indépendamment de leurs véritables effets sur le pouvoir de disposer (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2003 *in Pra* 2003, p. 1139 consid. 3. 2). En l'espèce, la question de l'interprétation de l'art. 4 LDMG peut, sous cet angle, rester ouverte.



Par contre, la propriété foncière confère la maîtrise totale et exclusive d'un immeuble à celui qui l'acquiert, ne fût-ce qu'à titre fiduciaire (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2003 *in Pra* 2003, p. 1139 consid. 3. 3). Le droit suisse est en effet soumis au principe du *numerus clausus* des droits réels et ne connaît donc pas d'autres formes de propriété que celles prévues par la loi; on ne saurait par conséquent dissocier le pouvoir juridique de la maîtrise économique d'un droit réel (cf. J.-P. DUNAND, *Le transfert fiduciaire: "donner pour reprendre"*, thèse Genève 2000, p. 25 s.). La condition première et formelle de l'impôt est dès lors réalisée par la seule mutation juridique de l'immeuble. Une imposition peut donc porter sur des transferts immobiliers de caractère purement juridique, à l'exclusion de tout transfert économique de la propriété (cf. THOMAS, p. 289; RÜEGG-PEDUZZI, p. 116; P. RUF, *Handänderungsabgaberecht*, Berne 1985, p. 98 n° 100; C. SCHÖNIGER, *Die Handänderungssteuer des Kantons Basel-Stadt*, thèse Bâle 1992, p. 31 ainsi que l'arrêt cité).

- c) Dans le cas particulier, le contrat de vente du 25 janvier 2000, par son inscription au RF le 14 février 2004, a transféré la propriété juridique au recourant. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner la validité et la portée matérielle des "contrats de fiducie" produits. Partant, cette acquisition constitue un transfert immobilier et donne donc lieu au prélèvement des droits de mutation, conformément à l'art. 3 al. 1 let. a LDMG.

Quant à l'assiette de l'impôt, il faut relever qu'elle n'est plus contestée par le recourant qui en avait fait grief devant l'autorité inférieure.

4. Selon la jurisprudence et la doctrine, la conclusion d'un contrat par le représentant avec lui-même - les actes des organes d'une personne morale étant assimilés à ceux des représentants de l'art. 32 ss CO - est en principe illicite en raison des conflits d'intérêts qui peuvent surgir (P. MONTAVON, *Droit Suisse de la SA*, Lausanne 2004, p. 580 s. et la jurisprudence citée). Un tel acte juridique - contrat avec soi-même ou double représentation - est donc nul à moins que le risque de porter préjudice au représenté ne soit exclu par la nature de l'affaire, que celui-ci n'ait spécialement autorisé le représentant à conclure le contrat ou qu'il ne l'ait ratifié par la suite (cf. ATF 127 III 332 consid. 2 b. aa, JdT 2001 I 258; arrêt du Tribunal fédéral 4C.148/2002 du 30 juillet 2002, consid. 2.2).

Or, l'acte de vente du 25 janvier 2000 a été conclu entre M. SA, représenté par son administrateur unique A., et A. lui-même (le recourant). La validité de cette transaction peut donc être sujette à caution. Toutefois, il ne revient pas à la Cour de céans de se prononcer sur les conséquences d'un éventuel vice du contrat, du moment que celui-ci a été exécuté librement par les parties sans que l'opération soumise à prélèvement n'ait été annulée. Si l'une des

conditions de l'art. 48 LDMG venait à être concrétisée, le recourant pourra toujours déposer une demande en restitution de l'indu.

5. De même, l'argument tiré de la prétendue caducité du contrat de vente au motif que le SCC a qualifié cette opération de distribution dissimulée de bénéfice aux actionnaires de M. SA, n'est pas de nature à exonérer le recourant du paiement des droits de mutation.

- a) Le bénéfice net imposable d'une personne morale comprend le solde du compte de résultats, compte tenu du solde reporté de l'exercice précédent et de tous les prélèvements opérés sur le résultat commercial avant le calcul du solde du compte de résultat - tels que, notamment, les distributions ouvertes et dissimulées de bénéfices et les avantages procurés à des tiers - qui ne servent pas à couvrir des dépenses justifiées par l'usage commercial (art. 58 al. 1 let. a et b de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct [LIFD; RS 642.11], 24 al. 1 let. a de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes [LHID; RS 642.14] et 100 al. 1 let. b de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs [LICD; RSF 631.1]).

Il y a distributions dissimulées de bénéfices lorsque des prestations appréciables en argent ont été faites par une société, sans contre-prestation équivalente, directement ou indirectement à ses membres ou à des personnes la ou les touchant de près, et qu'elle n'aurait pas faites dans les mêmes circonstances à des tiers non participants ou proches (cf. ATF 119 Ib consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 2A. 347/2002 du 2 juin 2003). A partir du moment où la disproportion entre prestation et contre-prestation est démontrée, sans d'ailleurs qu'il soit nécessaire que le but visé soit l'évasion fiscale, les conséquences sont multiples. Au niveau de la société, le fisc réintègrera la prestation dans les bénéfices imposables de la société. Au niveau de l'associé, il y aura imposition au titre de l'impôt sur le revenu comme si un dividende avait été distribué. N'est en conséquence pas seulement imposable au titre de bénéfice celui comptabilisé comme tel et distribué aux actionnaires, mais également la valeur objective de toute prestation qu'un actionnaire reçoit de la société en vertu de son droit de participation au capital social.

- b) En l'occurrence, le SCC a estimé qu'en cédant en toute connaissance du prix de revente (cf. les "contrats de fiducie") l'un de ses actifs pour le prix de 1'250'000 francs au recourant, actionnaire et administrateur de la société, qui a pu le revendre le même jour pour la somme de 2'000'000 francs, M. SA a renoncé à réaliser un bénéfice. Celui-ci a profité à son administrateur, éventuellement à d'autres actionnaires et/ou personnes proches. Cette

opération équivaut à une distribution dissimulée de bénéfice. Le redressement fiscal consécutif des éléments du bénéfice de la société ne rend pas caduc le contrat de vente entre M. SA et le recourant, mais vise à rétablir la valeur objective de la prestation faite en faveur d'un actionnaire de la société.

Peu importe justement que le recourant ait agi à titre fiduciaire. Si la vente avait été réalisée - comme le soutient le recourant - entre M. SA et N. SA pour le prix de 2'000'000 francs, le bénéfice ainsi dégagé serait ressorti des comptes de la société (ce qui n'est pas le cas en l'espèce) et aurait été taxé comme tel.

6. Pour tous les motifs qui précèdent, le recours, mal fondé, doit être rejeté. La taxation concernant les droits de mutation telle que modifiée par la décision de la Direction du 12 septembre 2003 est quant à elle confirmée.