

FKI: „trendy“ fondy

Author: SF / pb | Published: 22.06.2011

„Od roku 2008, kdy byla schválena novela zákona o kolektivním investování, počet fondů kvalifikovaných investorů rychle stoupá. V současnosti jich u nás působí 88. Je to užitečný a prospěšný trend,“ zhodnotil aktuální stav a rozměr aktivit FKI v ČR Stanislav Šnajdr z České spořitelny, která přibližně třetině z nich poskytuje služby depozitáře. FKI se přitom podle něj začínají využívat i ve sféře developmentu, dnes tohoto investičního instrumentu využívají například Central Group, Pražská správa nemovitostí či Metrostav.

Početné auditorium na posledním diskusním setkání Stavebního fóra, které ve spolupráci s investiční společností Avant Fund Management k problematice FKI připravilo už třetí seminář, naznačovalo, že FKI jsou dnes v oblasti investičních aktivit skutečně „trendy“. Důvod je nasnadě. „Daňové zvýhodnění FKI, které jsou zatíženy pouze 5% sazbou daně z příjmů oproti standardním 19 %, je atraktivní. Snaha o maximalizaci této výhody ale má své limity,“ konstatoval Pavel Doležel z Avantu s tím, že jedním z nich jsou pravidla pro stanovení výše převodních cen mezi spřízněnými osobami. Takové převody majetku jsou ve sféře hospodaření FKI poměrně časté (v relacích mezi investiční společností, FKI, realitní společností, jež je majitelem objektu, který se převádí do majetku fondu apod.).

Přitom oblast tzv. transfer pricingu je poměrně komplikovaná a její pravidla vzhledem k relativnímu mládí českých FKI a ne vždy dokonalé legislativě zatím neustálená. Tak například nepříjemné překvapení může při transferech majetku představovat institut „osoby blízké“, což je víceméně podmnožina skupiny osob spřízněných. „Dnes tento pojem judikatura vykládá mnohem širěji, než bylo dosud zvykem,“ upozornil Petr Kotáb ze společnosti Salans. Typicky se vždy jednalo o rodinné příslušníky, v současnosti ale soudy do této skupiny zahrnují i členy statutárních orgánů firem, kde má prodejce majetkový podíl nejméně 10 % (pro osoby spřízněné je tento parametr stanoven na 33 %). V případě účasti takových osob na majetkových transferech zákon ukládá zvláštní schvalovací procedury, jejichž nerespektování může vést i k jejich neplatnosti.

Ještě důležitější jsou při obchodních operacích mezi spřízněnými osobami v rámci aktivit FKI ceny, respektive jejich výše. V případech, kdy se odlišují od cen běžných transakcí, zákonodárce totiž správci daně ukládá daň doměřit, tj. zvýšit její základ v souladu s běžnou praxí, což může vést k eliminaci či výraznému omezení zmíněné daňové výhody. Významnou roli v této oblasti mají znalecké posudky, které vycházejí z různých metod oceňování majetku. Jak však upozornil Jiří Slavkovský ze společnosti TPA Horwath Notia Tax, ani tady nejsou praxe a výklad příslušných norem jednotné: „Nelze vycházet jenom ze zákona o oceňování majetku, jak se leckdo domnívá. Zákon mluví o ceně obvyklé, a ta se stanovuje i s přihlédnutím k takovým faktorům, jako je tíseň či zvláštní osobní obliba.“

22.06.2011 08:23, SF / pb