

Fond kvalifikovaných investorů: daňově výhodné řešení



Author: Martina Martinovičová | Published: 09.06.2009

Daňová výhoda ale není jedinou předností fondů kvalifikovaných investorů (FKI). Hlavním problémem, kterému dnes čelí developerské společnosti, je restrikce ze strany bank - zpřísnění přístupu k úvěrovému kapitálu, nebo neposkytování financí vůbec. Pokud developer potřebuje posílit své kapitálové pozice, tedy doložit bance, že do projektu dává více vlastních zdrojů, FKI může být nástrojem, jak do projektu zapojit další investory, kteří se budou podílet na kapitálu vyžadovaném bankou.

Daně a kapitálová síla spolu se zjednodušením zakládání i celého režimu fungování fondů FKI, které přinese sněmovnou již schválená novela zákona o kolektivním investování, představuje výraznou výhodu a šanci pro developerské firmy. Na tom se shodli všichni odborníci na nedávném diskusním setkání Stavebního fóra, které se věnovalo této problematice. Novela zákona by měla začít platit od letošního července nebo srpna, čeká na schválení v senátu a podpis prezidenta. Podle aktuálních údajů v Česku působí v režimu fondů kvalifikovaných investorů celkem 18 investičních a 23 podílových fondů, které celkem obhospodařují majetek ve výši šesti miliard korun.

Co jsou zač?

Jak zmíněné fondy „odborníků“ na trhu fungují? Jak sám název napovídá, jsou cenné papíry těchto fondů určeny pouze tzv. kvalifikovaným investorům. To jsou ti, kteří již mají zkušenosti z investování na kapitálovém trhu, což musí písemně potvrdit v prohlášení. Fond jich může mít ze zákona nejvýše sto a spodní hranici investice každého investora představuje jeden milion korun. To je však pouze minimální částka daná zákonem, kterou každý fond může ve svém statutu libovolně navýšit. Vlastní kapitál každého fondu musí do jednoho roku ode dne získání licence dosáhnout hodnoty alespoň 50 mil. Kč. FKI mohou být zakládány nejdéle na dobu deseti let, kterou není možné prodloužit. Je však možné fúzovat s „mladším“ fondem, a tím dojde k prodloužení existence fondu původního.

FKI v Česku fungují od roku 2006, kdy bylo jejich působení upraveno zákonem o kolektivním investování. Jsou vhodné pro investice do nemovitostí, pro založení hedge fondu či private equity fondu. Podléhají přísnému dohledu České národní banky. Zákon přesně nevymezuje, do čeho fondy smí a nesmí investovat, proto musí být investiční strategie velmi detailně vymezena ve statutu fondu, a podle něho jeho činnost i centrální banka kontroluje.

Podílový nebo investiční?

Jak vysvětlili odborníci z Conseq investiční společnosti, která v současné době spravuje celkem čtyři tyto fondy s celkovým objemem majetku přes 350 mil. Kč, zákon umožňuje těmto fondům fungovat buď jako podílové nebo jako investiční. Podílový fond smí založit pouze licencovaná investiční společnost, která pak spravuje jeho majetek a prodává investorům podílové listy. Je určen především pro investice fyzických osob. Podílový fond může být založen v otevřené i uzavřené formě. Otevřený fond nemá omezen počet vydávaných podílových listů a s jeho podílovými listy je spojeno právo na jejich odkoupení investiční společností na žádost majitele. U uzavřených fondů investiční společnost podílové listy zpět neodkupuje. Jejich investice je vypořádána až v rámci likvidace podílového fondu.

Investiční fondy fungují pouze jako uzavřené, jsou vždy zakládány jako akciové společnosti, které díky úpisu akcií získají potřebné finanční zdroje, jež pak dále investují. Je určen pro investice právnických osob. Investoři, kteří se rozhodnou vložit své finance do investičního fondu, nakoupí akcie od jeho zakladatele (investiční společnosti), a stávají se tak akcionáři fondu.

V procesu zakládání investičního fondu s právní formou akciové společnosti je potřeba založit novou akciovou společnost. Fond nemůže žádat o licenci, když už společnost existuje a je zapsaná v rejstříku. Zákon vyžaduje notářským zápisem založenou společnost, která ještě není zapsána v rejstříku. K zápisu dochází až tehdy, když fond obdrží licenci ČNB. Jediným předmětem podnikání investičního fondu smí být kolektivní investování a může být založen pouze jako uzavřený. FKI nelze nabízet veřejně, tedy například na burze. Pro činnost fondu je nutný depozitář, který v rozsahu daném zákonem dohlíží na činnost fondu. Depozitářem fondu je „jeho“ banka. Ta kontroluje dodržování statutu fondu, zpracovává informace o jeho transakcích, realizuje nákup nemovitostí či vypořádání obchodů s cennými papíry, v krajním případě může fondu i zabránit nakládat s majetkem. Poměrně těsný svazek má pro fondy výhodu ve snadnějším přístupu k úvěru, které od depozitáře může získat snadněji než obvykle.

Jednoprocentní daň?

Už vzpomínanou výhodou FKI také je nižší zdanění - podléhají pětiprocentní dani z příjmu právnických osob, nikoliv tedy běžné dvacetiprocentní. Umožňují rovněž nulové zdanění dividend, a pro fyzické osoby, které mohou investovat do FKI v podobě podílových fondů, je daň po uplynutí půl roku od zahájení investice nulová.

Jak upozornil Radek Halíček ze společnosti KPMG, v současné době existuje poměrně silný tlak na to, aby zmíněná 5% daň pro právnické osoby klesla až k jednomu procentu.

Takové snížení daní chce prosazovat ministerstvo financí v zájmu toho, aby na český trh přilákalo zahraniční finanční investory. Například náměstek Peter Chrenko nedávno v tisku přímo potvrdil, že se ministerstvo financí přiklání ke snížení korporátní daně pro „subjekty kolektivního investování“ - tedy pro investiční společnosti - z 5 na 1 %. Tato redukce by měla být součástí nového zákona o dani z příjmu, jenž by měl celkově zjednodušit výběr daní. A to v ideálním případě už od roku 2010.

V praxi to vypadá v podstatě tak, že se sejde několik větších společností a založí akciovou společnost s jasným záměrem investice. Poté podají centrální bance žádost o registraci jako FKI. Podle zkušeností firmy Conseq je dobré počítat s tím, že fond bude potřebovat na vyřízení veškerých náležitostí včetně schválení u centrální banky zhruba pět měsíců. Většina investic FKI přitom v Česku směřuje právě do oblasti developerské výstavby.

Novela zákona o kolektivním investování by měla také zjednodušit právní úpravu činnosti fondů. Její hlavní přínosy na diskusním fóru shrnul Ondřej Petr z právní kanceláře Havel & Holásek. Novela by měla především zjednodušit nabývání nemovitostí, protože na rozdíl od minulosti umožní vkládat do fondu nejen finanční, ale i nepeněžité vklady, tedy také nemovitosti. Zjednodušit se má také rovněž vztah mezi fondem

a jeho deponitářem.

09.06.2009 08:00, Martina Martinovičová

Stavební forum

