

M&Aにおける個人所有事業用財産・負債の処理

Q. M&Aでの承継をする場合、個人所有の事業用財産・負債は、どのように処理すべきか？

要旨 中小企業の場合、会社の資産・負債の他に、会社が代表者個人から賃借して使用している土地や建物などの事業用資産が存在するケースがあります。

例えば、建物は法人所有ですが、その敷地は代表者個人の所有となっているような事例です。

M&Aでの承継に当たっては、個人所有の事業用資産については、事前に会社に譲渡して会社所有とする方法、スポンサーに買い取ってもらう方法等があります。

解説**1. M&A 前の整理をする際の留意点**

M&Aで第三者に会社を承継させる場合、経営者個人と会社の債権債務、個人所有の事業用資産等は、事前に整理しておくべきでしょう。

個人所有の不動産が会社の金融債務の担保に供されている場合はなおさらです。M&Aの前に会社との間で事業用資産の売買を行う場合、同族間取引となるので、適正な評価額で取引を行わなければなりません。また、不動産取得税等のコストも含めた会社の買収資金調達、譲渡する個人の税金等の検討も必要です。従来、適正な賃料の授受をしていない場合、買収後の会社の利益やキャッシュフローが悪化する可能性もあるので、買収後のシミュレーションもしておくべきでしょう。

会社側が不動産を買い取るための資金が調達できない場合は、会社へ現物出資すれば資金調達の問題は生じませんが、この場合でも出資をした個人に対して譲渡所得税が課税されることになるので、その納税資金の確保は別途行う必要があります。

なお、事業用財産に絡んで債務もある場

合は、基本的には債務は承継しないものと認識しておくべきです。

2. M&A スポンサーが買い取るケース

買収資金の問題等で事前に個人資産の買収ができない場合には、M&A スポンサーに、株式とともに個人所有の事業用資産も買い取ってもらうことも考えられます。

また、稀なケースですが、スポンサーが個人所有の事業用財産を買い取らず、引き続き個人と会社の間での賃貸借の形をとることもあるかもしれません。このような場合、従来の同族間とは違い、第三者間の取引となるので、後々トラブルとならないよう、賃貸借契約書上で、賃料の他、賃貸借の期間等、詳細な取り決めがポイントとなります。

M&A 前に個人所有事業用財産等は会社所有に

<ご提案のポイント>

- ・ M&A に際して、個人所有の事業用財産・負債がある場合には、事前に会社に売却して、会社所有とすることが望ましいでしょう。
- ・ 会社への売却の場合、譲渡代金や不動産取得税等の資金調達も考える必要があります。

1. 個人所有の事業用財産・負債の整理の必要性

M&A によって事業承継を行う場合、これまでのようなオーナー経営者と会社との関係ではなくなるので、事業に必要な資産は会社の所有にしておくべきでしょう。それによって、スポンサーとの M&A 手続がスムーズに進むだけでなく、スポンサーと売却側の双方において、会社の事業、株式等の評価についての適正な評価が可能となります。あらかじめ事業用財産とこれに絡む負債を調べてリストアップした上で、個人の事業用財産の処理について、スポンサーと協議することになります。

2. 検討すべき事項

個人所有の資産を会社に移転する場合、適正価格での売買が原則です。留意すべき点としては、適正価格の評価、取得する会社の不動産取得税等も含めた必要資金の調達、譲渡する個人の譲渡所得税等、さまざまなポイントがあります。会社で必要となる資金については、金融機関からの借入による調達が必要な場合もあるでしょう。

また、会社の資金調達が難しい場合等は、税務上、法務上の問題がなければ、個人から会社への贈与、現物出資等も考えられますが、この場合、M&A における会社の株式評価に不動産価値が適正に反映され、株式譲渡によって、個人が不動産価値を回収できるかといった検討もしなければなりません。

いずれのスキームによった場合でも、不動産移転後の会社について、財務面、収益面から評価しておくことも必要です。

これらのさまざまなポイントについては、顧問税理士や司法書士に十分に相談していただく必要がありますが、資金調達の他、売買スキーム、評価等についても金融機関にご相談いただくことをお勧めします。