

確定申告に必要な書類の一覧（不動産所得用）

〔平成 26 年分申告用〕

飯田真之税理士事務所

1. 決算書作成資料（不動産所得）

(1) 収入に関する資料

1	賃貸料	<input type="checkbox"/> 不動産収入の入金が通帳のコピー（その年の1月～12月） ※ 本年、はじめての顧問先様については、契約書のコピーも添付してください。 <input type="checkbox"/> 未収家賃があれば、それがわかる資料 もし、別紙1のような物件ごとの「不動産収入管理表」のようなものをつけていらっしゃる場合はその表もお送りください。
2	礼金・更新料・権利金等	<input type="checkbox"/> 新規契約・更新契約がある場合には、その契約書・領収書等（礼金・敷金・仲介手数料・契約月の家賃（日割計算等）が分かるもの）のコピー
3	敷金	<input type="checkbox"/> 敷金償却（返還を要しない部分）のわかる資料：契約書
4	雑収入	<input type="checkbox"/> 自販機手数料がある場合には、その計算書（収入金額が分かるもの） <input type="checkbox"/> 建物更正共済の割戻し金・利用分量（事業分量）配当金等があれば、その資料 <input type="checkbox"/> 看板収入・電柱貸地料・携帯電話の基地局（アンテナ）設置に伴う賃料があればその収入が分かる資料 <input type="checkbox"/> レンタル収納スペースの賃料がある場合にはその収入が分かる資料（トランクルームは事業所得の扱い） <input type="checkbox"/> 補助金その他収入資料

(2) 必要経費に関する資料

1	租税公課	<input type="checkbox"/> 固定資産税納税通知書・納付書 ・現金納付の場合には、收受印のある納付書をお見せ下さい。 ・また、共有の物件の場合には、その共有割合をお教え下さい。 <input type="checkbox"/> 事業税の支払いがある場合：納税通知書・納付書 ・現金納付の場合には、收受印のある納付書をお見せ下さい。 <input type="checkbox"/> 消費税の支払いがある場合：消費税申告書・納付関係資料 <input type="checkbox"/> 印紙・証紙代 （交通反則金罰金・過料等、延滞税や各種加算金は必要経費とはなりません）
2	損害保険料	<input type="checkbox"/> その保険の契約時に資料（その物件にあたるものか、積立のものであるか（この場合、必要経費でなく、資産計上）） ・建物更正共済の場合：領収書（必要経費算入額の記載があるもの）

3	修繕費	<input type="checkbox"/> 修繕費の請求書・見積書・領収書等 <input type="checkbox"/> 建物等の取壊し費用 (内容により、その年の必要経費とならず、資本的支出として資産計上が必要な場合があります。) <input type="checkbox"/> 消防関係点検費用・芝刈り等の施設の維持管理費用
4	借入金利子	<input type="checkbox"/> 金銭消費貸借契約書 <input type="checkbox"/> 返済表・借入金返済口座のコピー(1月～12月) <input type="checkbox"/> その他借入情報(どの物件購入時の借入金なのかお教え下さい) ※家事に係る借入金は必要経費とはなりません。
5	水道光熱費	<input type="checkbox"/> 共用部分の電気料金など <input type="checkbox"/> 自動販売機の電気料金など
6	支払手数料	<input type="checkbox"/> 不動産管理会社の各月の手数料が分かるもの <input type="checkbox"/> 税理士報酬など
7	貸倒損失	<input type="checkbox"/> 未収賃料の貸倒れがある方：その状況をご説明下さい。 ※不動産所得の場合、事業的規模で行われているか、事業的規模で行われていないかにより処理が異なります。
8	給料賃金	<input type="checkbox"/> その年分の一人別源泉徴収簿 <input type="checkbox"/> 青色申告専従者給与に関する届出がある場合：その届出(事業的規模のみ)
9	その他	<input type="checkbox"/> 広告費：募集広告費 <input type="checkbox"/> その他事業に直接関連があり、必要とされる費用

(3) 新規物件を購入された方

1	土地等	<input type="checkbox"/> 売買契約書・不動産登記簿 <input type="checkbox"/> 未経過固定資産税の精算が分かるもの <input type="checkbox"/> 不動産の取得に際して支払う立退料(取得価額) ※資金原資についての情報もお教え下さい。
2	建物・建物附属設備・構築物	<input type="checkbox"/> 購入の場合…売買契約書・不動産登記簿 <input type="checkbox"/> 建築の場合…請負契約書・見積書(工事の内訳がわかる資料)・不動産登記簿 <input type="checkbox"/> 引渡し・事業供用日の情報 <input type="checkbox"/> 不動産の取得に際して支払う立退料(取得価額) ※資金原資についての情報もお教え下さい。
3	器具備品	<input type="checkbox"/> 請求書・領収書(資産の内容・型番その他が分かるもの)

【参考】修繕費と資産計上の例示

修繕費	資本的支出(建物・附属設備)
・壁の塗替え費用 ・畳の表替え費用 ・床・タイル・ガラスの毀損部分の取替費用 ・障子・襖の張替費用	・建物の避難階段取付け(物理的な付加) ・畳張りの部屋をフローリングに(用途変更) ・モルタルをタイル壁に(耐久性増す)

2. 確定申告書作成資料

(1) 不動産所得以外の所得に関するもの

1	株式・土地等の譲渡所得関係	別途、御相談下さい。
2	給与所得	<input type="checkbox"/> 源泉徴収票
3	事業所得	<input type="checkbox"/> コインパーキング（事業所得又は雑所得となる） <input type="checkbox"/> 使用人からの寄宿舍使用料（事業所得となる）
4	一時所得	<input type="checkbox"/> 建物更正共済の満期返戻金 <input type="checkbox"/> 相続を受けた方：被相続人の未支給年金の通知書（相続人の方の一時所得となります）
5	雑所得	<input type="checkbox"/> 公的年金がある方：公的年金等の源泉徴収票 <input type="checkbox"/> その他年金がある方（個人年金）：源泉徴収・必要経費算入額が分かる資料（年金のお知らせ（調書等）） <input type="checkbox"/> 前年分の還付がある方：還付通知書 還付加算金は雑所得として申告します。

(2) 所得控除

1	医療費控除	<input type="checkbox"/> 領収書 ※別添の医療費控除一覧にご記入ください
2	社会保険料控除	<input type="checkbox"/> 国民年金保険料証明書 <input type="checkbox"/> 国民年金基金の掛金の証明書 <input type="checkbox"/> 国民健康保険料の納付資料
3	生命保険料控除	<input type="checkbox"/> 生命保険料控除証明書
4	地震保険料控除	<input type="checkbox"/> 地震保険料控除証明書
5	小規模企業等掛金控除	<input type="checkbox"/> 小規模企業等掛金控除証明書
6	寄附金控除	<input type="checkbox"/> 寄附金領収書 ※寄附金控除のできる旨の記載があるもの
7	配偶者控除	<input type="checkbox"/> 配偶者の氏名・生年月日・所得の情報
8	扶養控除	<input type="checkbox"/> 扶養親族の氏名・生年月日（別居の場合：その状況）・所得の情報
9	障害者控除	<input type="checkbox"/> 障害者手帳等のコピー

(3) 税額控除その他

1	住宅借入金等特別控除	別途、御相談下さい。
2	予定納税額	<input type="checkbox"/> 口座振替通知書等

3. その他

1	前年分の申告書・決算書	修正申告との場合には、その経緯等を記した資料
2	各種届出関係	<input type="checkbox"/> 開業届出書 <input type="checkbox"/> 青色申告承認申請書 <input type="checkbox"/> その他届出書
3	税務署からの送付物	<input type="checkbox"/> 確定申告書 <input type="checkbox"/> 青色決算書（白色の場合…収支計算書）
4	電子申告を行っている方	<input type="checkbox"/> 利用者識別番号等の通知書（暗証番号）