不動産投資で効率的にお金を残す！戦略的節税チェックシート

ステップ1 物件購入検討時

No.	チェックポイント	内容	✓
1	現在の自分の税率を調べたか？	購入後に発生する不動産所得に、何%の税率が掛かるか把握しておく。	
2	配偶者やその他家族の税率を調べたか？	誰に所有権を持たせるのかを検討する。	
3	棟数、部屋数はいくつあるかを確認したか？	5棟10室以上の事業的規模なら、税務上様々な特典がある。	
4	物件の内容を確認したか？(居住用、事務所、店舗など)	物件の内容によって固定資産税が変わる。	
5	建物の構造による耐用年数を調べたか？	構造によって減価償却費が変わる。	
6	建物の築年数を調べたか？	築年数によって減価償却費が変わる。	
7	土地と建物の固定資産税評価額を調べたか？	建物と土地の比率を検討する。	
8	建物の建築価額での評価額を調べたか？	建物と土地の比率を検討する。	
9	売主は消費税の課税事業者か？	課税事業者なら売主は建物の金額を低くしたいので、交渉時の材料として把握しておく。	
10	不動産購入前の経費をまとめているか？	特別な支出は、開業費として開業後に償却できる。	

ステップ2 物件契約時

No.	チェックポイント	内容	✓
1	売買契約書の土地と建物の金額を確認したか？	土地と建物の金額が別々に記載されている場合は、その金額が税務上の取得価額となる。	
2	契約日or決済日を確認したか？	平成22年12月31日までに土地を取得すれば特例がある。	
3	登録免許税を確認したか？	平成23年3月31日までは1%に軽減されている。	
4	不動産取得税を確認したか？	平成24年3月31日までは軽減措置がある。	
5	印紙の金額を確認したか？	平成23年3月31日までは軽減措置がある。	

ステップ3 物件取得後

No.	チェックポイント	内容	✓
1	「個人事業の開業届出書」を提出したか？(税務署・都道府県・市町村)	税務署は事業開始から1ヵ月以内に提出。都道府県、市町村は提出要否と期限を確認する。	
2	「所得税の青色申告承認申請書」を提出したか？	青色申告にすると税務上、様々な特典がある。	
3	「青色事業専従者給与に関する届出書」を提出したか？	家族に給与を出す場合は、提出が必要。	
4	「給与支払事務所等の開設届出書」を提出したか？	家族に給与を出す場合は、提出が必要。	
5	「源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書兼納期の特例適用者に係る納期限の特例に関する届出書」を提出したか？	家族に給与を出す場合は、提出が必要。源泉税の納付を年12回から年2回にできる。	