

سیستم مالیات ستانی جامع درآمد اجاره املاک

زهرا خالقی رخنه^(۱)، عبدالحسن نوریان^(۲)

تاریخ پذیرش: ۸۸/۱/۲۶

تاریخ دریافت: ۸۷/۹/۱۱

چکیده

اجرای مالیات الکترونیکی علاوه بر زیرساختهای تکنولوژیکی و قانونی، نیازمند سیستم مکانیزه قدرتمندی است که بتواند دستیابی به اهداف بهبود عملکرد و کارایی فرایندهای سازمانی را تضمین نماید. جهت پیاده سازی مالیات الکترونیکی همراه با سیستم مکانیزاسیون برای مالیات بر درآمد املاک، امکان سنجی و شناسایی پیش نیازهای لازم برای اجرای آنها ضروری است. در تحقیق حاضر، با مطالعه و بررسی وضعیت موجود مکانیزاسیون نظام مالیاتی و فرایند مالیات بر درآمد املاک، چالش ها و مشکلات عمده این بخش شناسایی گردیده و با ترسیم وضعیت مطلوب حاصل از پیاده سازی فن آوری های اطلاعاتی در راستای مالیات الکترونیکی و ارائه و معرفی سیستم جامع درآمد املاک و بانک اطلاعاتی آن، پیش نیازهای ضروری جهت اجرا ارائه شده اند. سپس، پیش نیازهای معرفی شده با نظرسنجی از نخبگان در زمینه املاک مورد بررسی قرار گرفتند و پاسخ های به دست آمده با آزمون دوجمله ای تحلیل گردید. نتایج نشان داد که تمامی پیش نیازهای معرفی شده به جز سه مورد، از سوی نخبگان تأیید می شود.

واژه های کلیدی:

سیستم جامع، مالیات الکترونیکی، مکانیزاسیون، مالیات بر درآمد املاک، بانک اطلاعات

۱- کارشناس ارشد مدیریت صنعتی، پژوهشگر دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی

۲- معاون دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی، مدرس دانشگاه

۱- مقدمه

در بیشتر کشورهای جهان مالیات مهمترین منبع درآمد دولت را تشکیل می دهد. نظر به تأثیراتی که مالیات‌ها بر متغیرهای اقتصادی به جای می گذارند، اتخاذ سیاست های مالیاتی مناسب در راستای اصلاح و بهبود سیستم، از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است. مؤدیان مالیاتی ایران عموماً به علت درگیر شدن در نظام بوروکراسی وقت فراوانی را صرف می کنند و همین موضوع سبب می شود که فرهنگ مالیاتی تضعیف شود و مالیات پرداز از مراجعه و خوداظهاری در سیستم مالیاتی پشیمان شود.

هدف تحقیق حاضر معرفی پیش نیازهای لازم جهت بهبود مالیات ستانی از طریق مالیات الکترونیکی در روش درآمد املاک است چرا که مالیات الکترونیکی به همراه به کارگیری اظهارنامه های الکترونیکی باعث می شوند که مؤدیان مالیاتی به ساده ترین روش، مالیاتهای خود را تمکین و پرداخت نمایند. جهت بهبود بهره وری سیستم مالیاتی، نیازمند تسهیل فرایندها با کمک مالیات الکترونیکی و ساده سازی فرایندهای مالیاتی از طریق مکانیزاسیون اداری می باشیم. با پیاده سازی این دو فن آوری در کنار یکدیگر، کارایی نظام مالیاتی افزایش می یابد. استفاده از فن آوری اطلاعات در اجرای مالیات الکترونیکی و مکانیزه نمودن نظام مالیاتی کشور می تواند بر رضایت مؤدیان و اجرای اصل سهل الوصول بودن مالیات بیفزاید. مؤدیان مالیاتی با اجرای کامل مکانیزاسیون، وارد چرخه می شوند و به نوعی همکار سازمان امور مالیاتی در امر مالیات ستانی می شوند. از سوی دیگر، شناسایی ظرفیت های مالیاتی، ایجاد شبکه های اطلاعاتی مناسب بین دواير سازمانی و همچنین میان مؤدیان مالیاتی و سازمان و نیز ارتقای کارایی جمع آوری درآمدهای مالیاتی کشور مستلزم به کارگیری فن آوری های نوین در زمینه پیاده سازی مالیات الکترونیکی و مکانیزاسیون اداری می باشد.

۲- ادبیات موضوع

برای معرفی ویژگی های مورد نیاز برای سیستم مالیات ستانی جامع در بخش املاک ناگزیر از بررسی دقیق و کامل وضعیت کنونی فرایند مالیات بر درآمد املاک و چالش های فراوری آن هستیم.

۲-۱- معرفی فرایند و چالش های موجود در مالیات بر درآمد املاک

فرایند مالیات بر درآمد اجاره نیز همانند سایر فرایندهای مالیاتی در نظام مالیاتی کشور از گزند فرایندهای تکراری، غیرمفید و نامناسب مصون نبوده و همانند سایر بخشهای سیستم مالیاتی کشور نیاز مبرم به اصلاح و بازنگری در فرایندها، نحوه اجرای آن و پیاده سازی مالیات الکترونیکی و مکانیزاسیون اداری به منظور

بهبود امر مالیات ستانی می باشد. در زمینه مالیات بر درآمد املاک می توان گفت مهمترین چالش موجود، شناسایی، تجمع و تجزیه و تحلیل اطلاعات مؤدیان مالیاتی می باشد. فرایند مالیات بر درآمد املاک در وضع کنونی مطابق فلوچارت شماره ۱ پیوست انجام می شود. عمده چالش های موجود در امر مالیات ستانی در بخش اجاره املاک به شرح ذیل می باشد:

الف- واحدیابی و شناسایی مؤدیان

واحدیابی و شناسایی مؤدیان در این بخش، علاوه بر خود اظهاری مؤدیان (که درصد بسیار کمی را تشکیل می دهد) عموماً متکی بر هوشمندی و عملکرد کارشناسان ارشد مالیاتی است. هر کارشناس ارشد مالیاتی مسئول مالیات ستانی محدوده خاصی است و باید بتواند بر اساس ذکاوت و تجربه خود، املاک مشمول مالیات ناحیه خود را شناسایی نماید. چراکه ادارات امور مالیاتی از سایر منابع اطلاعاتی به علت فقدان سیستم اطلاعات بی بهره اند.

صاحبان دفاتر اسناد رسمی نیز که طبق ماده ۱۸۵ قانون مالیاتهای مستقیم باید تمامی معاملات و قراردادهای اجاری خود را به اطلاع سازمان امور مالیاتی برسانند، کمتر در این زمینه اطلاع رسانی می نمایند و از تعداد بسیار کم قراردادهایی که به صورت رسمی ثبت می شوند نیز تعداد ناچیزی به سازمان گزارش می گردد. از سال ۱۳۸۵ به بعد سیستم مکانیزاسیون نقل و انتقال املاک در سراسر کشور راه اندازی گردید که در حال حاضر به علت فقدان سیستم اطلاعاتی جامع، نمی توان از اطلاعات کسب شده و موجود در این بخش برای مالیات بردرآمد اجاره املاک استفاده نمود. عدم ارتباط با سیستم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز از چالش های موجود در این زمینه می باشد.

ب- طولانی و وقت گیر بودن فرایند اخذ مالیات

پس از مرحله شناسایی، مرحله تشکیل پرونده است که طی آن اطلاعات مؤدی و معاملات و قراردادهای انجام گرفته توسط وی ثبت و ضبط می گردد. این فرایند به علت دستی بودن بسیار طولانی و وقت گیر است و همین امر خود موجب افزایش نارضایتی مؤدیان و در نتیجه، افزایش فرار مالیاتی می گردد. فرایندهای طولانی و وقت گیر و بعضاً لزوم مراجعات چندین باره مؤدیان مالیاتی از علل عمده عدم علاقه مندی مؤدیان به خوداظهاری و تمکین داوطلبانه می باشد.

ج- فقدان سیستم اطلاعاتی جامع و مکانیزه

فقدان سیستم اطلاعاتی جامع و مکانیزه در این بخش موجب فرارهای مالیاتی می‌گردد که عمده دلیل آن نبود اطلاعات یکپارچه از واحدهای مالیاتی مختلف می‌باشد. یکی از راههای این گونه فرارهای مالیاتی، معافیت مربوط به تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم است. به موجب این تبصره، تمامی املاک اجاری مسکونی با متراژ زیر ۱۵۰ متر در تهران و زیر ۲۰۰ متر در شهرستان‌ها معاف از مالیات هستند. در حال حاضر، به علت فقدان پایگاه اطلاعاتی جامع، سازمان نمی‌تواند از مجموع املاک مالکانی که دارای چندین آپارتمان در نقاط مختلف هستند، اطلاع یابد. بنابراین، هریک از این آپارتمان‌ها و منازل مسکونی اجاری به صورت جداگانه از پرداخت مالیات معاف می‌گردند. همچنین جهت تشکیل پرونده برای مؤدیان کد شناسایی منحصر بفرد تعریف نمی‌گردد. بدون کد شناسایی، اطلاعات مؤدیان یکپارچه نمی‌شود و این امر خود موجبات مراجعات مکرر مؤدیان، نارضایتی آنان و در نهایت فرار مالیاتی را فراهم می‌آورد.

د- مبنای محاسبه مالیات

پس از تشکیل پرونده و رسیدگی به آن، کارشناسان ارشد مالیاتی اقدام به محاسبه میزان مالیات وصولی برای املاک اجاری محدوده خود می‌نمایند. در صورتی که سند رسمی مبنی بر میزان حق الاجاره از سوی مؤدی ارائه گردد، همین سند مبنای محاسبه مالیات قرار می‌گیرد. اما در صورتی که سند رسمی در دست نباشد یا مؤدی از ارائه آن امتناع نماید، کارشناس ارشد مالیاتی میزان مالیات وصولی را براساس دفترچه ارزش اجاری تعیین می‌کند. در عمل، به نظر می‌رسد ارزش اجاری با وجود آنکه به تسهیل فرایند مالیات ستانی و کاهش اختلاف نظر میان مؤدیان مالیاتی و کارشناسان ارشد مالیاتی و تسریع امور کمک می‌کند، اما به موازات آن مالیات بر درآمد املاک را نیز با چالش‌هایی مواجه نموده است (شعبانی و دیگران، ۱۳۸۶):

۱- در جدول ارزش اجاری، شهر تهران به بلوک‌های مجزا تقسیم بندی شده و به هر بلوک به فراخور محل آن، مبلغی به عنوان ارزش اجاره هر متر مربع تخصیص یافته است. ارزش اجاری تمامی نقاط با شرایط مختلف در هر بلوک یکسان در نظر گرفته شده است (املاک واقع در کوچه و ...).

۲- ارزش اجاری که برای هر متر مربع در هر بلوک در نظر گرفته شده است مربوط به سال ۱۳۸۱ می‌باشد. در حقیقت، از زمان تدوین و ارائه این دفترچه، ارزش‌های مندرج در آن تغییرات جزئی داشته و عملاً تغییر نکرده است.

۳- از دیگر مشکلات موجود در این مبحث، تنوع مالکیتی املاک تحت عناوین سرقتی، موقوفه، دستداری و اجاره دست دوم و همچنین چالش‌های موجود در زمینه مجوز بازدید ملک، متر از املاک، عدم همکاری مالکان و نامشخص بودن حدود و ابعاد املاک قدیمی ساز در بیشتر حالات می‌باشند که اجرای این الحاقیه را با مشکلات مضاعف روبرو نموده است.

با توجه به چالش‌ها و مشکلات موجود، سیستم پیشنهادی باید به گونه‌ای ارائه و طراحی گردد که بتواند تمامی این چالش‌ها را پاسخگو باشد.

۳- سیستم مالیات بر درآمد املاک در وضع مطلوب

سیستم پیشنهادی مالیات بر درآمد املاک در حالت ایده آل و مطلوب سیستمی است که توانایی رفع نواقص و چالش‌های موجود در نظام مالیاتی کشور و مالیات بر درآمد املاک را تا حد ممکن داشته و در جهت ارتقای سطح خدمات عمومی به مؤدیان مالیاتی و تسهیل امر پرداخت مالیات آنان را یاری نماید. این سیستم باید توانایی ارائه خدمات به تمامی مؤدیان را که اقدام به تکمیل اظهارنامه می‌کنند، اعم از دستی و الکترونیکی به صورت همزمان دارا باشد. سیستم پیشنهادی، در قالب سه بخش ورودی‌ها، تحلیل فرایندها و خروجی‌ها تبیین و ارائه گردیده است:

بخش اول: ورودی‌های سیستم پیشنهادی مالیات بر درآمد املاک

یکی از بزرگترین مسائل و مشکلات در زمینه مالیات بر درآمد املاک، مسأله شناسایی مؤدیان چه از لحاظ هویتی و چه از لحاظ عملکردی است. سازمان برای کلیه مؤدیان اعم از اشخاص حقیقی و یا حقوقی نیازمند یک سیستم واحد و منسجم برای شناسایی بهتر آنها می‌باشد. در حال حاضر، به علت کمبود اطلاعات لازم در رابطه با عملکرد مؤدیان، کارشناسان ارشد مالیاتی فاقد ابزار لازم برای شناسایی آنان می‌باشند. در ذیل کلیه منابع اطلاعاتی که می‌توان از طریق آن اطلاعات مورد نیاز برای تکمیل بانک اطلاعات را کسب نمود معرفی شده است:

الف- طرح اطلاعات مدیریت املاک و مستغلات کشور

این طرح که از سوی وزارت بازرگانی راه اندازی گردیده است، سیستمی است که به واسطه آن تمامی معاملات انجام شده در بنگاه‌های مشاوره املاک سراسر کشور اعم از نقل و انتقال املاک، سرقتی و

قراردادهای رهن و اجاره املاک شناسایی و ثبت می گردد. در این طرح، ثبت کلیه قراردادهای خرید و فروش در سامانه کامپیوتری ثبت معاملات مسکن که در قالب شبکه سراسری بین بنگاه‌ها فعالیت می کند، باید انجام شود. این طرح در راستای شناسایی تعداد معاملات برای هر ملک و شناسایی مؤدیان مالیاتی بسیار سودمند بوده و منبع بسیار مهمی جهت کسب اطلاعات مورد نیاز به شمار می آید. سیستم پیشنهادی باید توانایی کسب اطلاعات از این سیستم و بهره برداری از اطلاعات کسب شده را دارا باشد.

ب- بانک جامع املاک

این طرح که از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارائه شده است، طرحی است که در آن تمام اسناد و مدارک موجود در دفاتر املاک کشور، به صورت مکانیزه و به صورت منسجم و کامپیوتری در یک سیستم به نام بانک جامع املاک جمع آوری می شود. طبق ماده ۱۸۵ ق.م.م، دفاتر ثبت اسناد رسمی موظفند تمامی قراردادهای رسمی و وکالت‌نامه‌های ثبت شده را به اطلاع اداره مالیاتی منطقه خود برسانند. بانک اطلاعات املاک در سازمان امور مالیاتی کشور با برقراری ارتباط با بانک جامع املاک که اطلاعات خود را از دفاتر ثبت اسناد رسمی به دست می آورد، تمامی اطلاعات مورد نیاز در زمینه مشخصات املاک را کسب نموده و ذخیره می نماید.

ج- سیستم مکانیزه نقل و انتقال املاک

اطلاعات تمامی نقل و انتقالات املاک در سیستم مکانیزه نقل و انتقال املاک ثبت و نگهداری می گردد. جهت تکمیل و استفاده از اطلاعات هویتی مؤدیان مالیاتی، استفاده از اطلاعات موجود در این سیستم الزامی بوده و لزوم برقراری ارتباط با این سیستم را مسجل می نماید. با ارائه و اجرای سیستم پیشنهادی مالیات بر درآمد املاک که با این سیستم ارتباط برقرار می نماید، می توان بسیاری از اطلاعات شناسایی مؤدیان مالیاتی را کسب نمود. اقلام اطلاعاتی مورد استفاده به شرح جدول ۲ پیوست می باشد.

د- شهرداری

از لیست اطلاعات موجود در سازمان شهرداری می توان اطلاعاتی از قبیل اطلاعات ملک، اطلاعات واحد غیر مسکونی، اطلاعات واحد آپارتمانهای واقع در ملک، اطلاعات مالک، اطلاعات ساختمان، پلاکهای ثبتی ملک، نوع کاربری ملک، نوع تأسیسات ساختمان و امکانات رفاهی را به دست آورد.

ه- سیستم واحدیابی مکانیزه

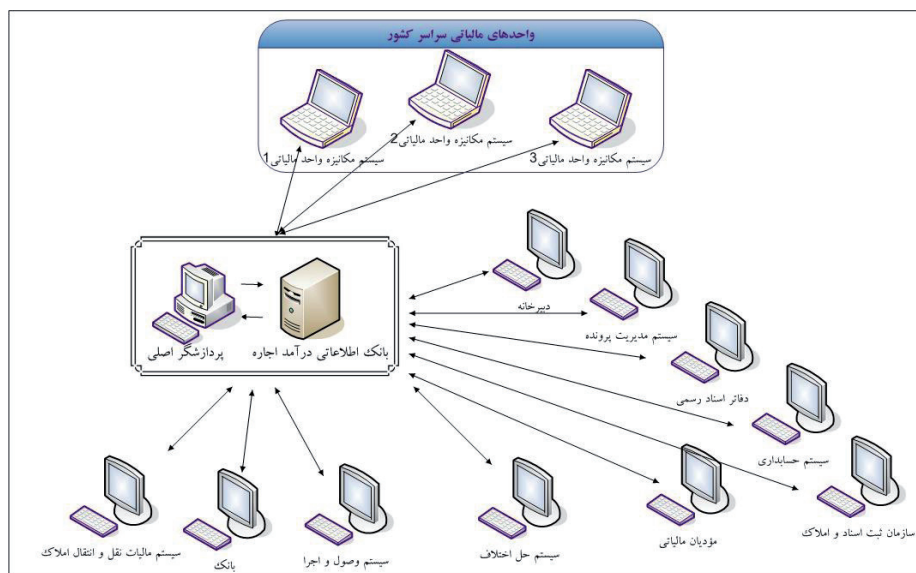
از طریق ارتباط با این سیستم، اطلاعاتی از قبیل کد پستی املاک، آدرس دقیق و نوع کاربری را می‌توان به دست آورد.

و- سایر سازمان‌ها

سازمان‌های ارائه‌دهنده خدمات عمومی از قبیل شرکت‌های آب، برق، گاز و مخابرات و بانکها نیز در صورت برقراری ارتباط می‌توانند منابع اطلاعاتی جهت تکمیل بانک اطلاعاتی املاک باشند.

ز- اظهارنامه‌های الکترونیکی و دستی

سیستم پیشنهادی توانایی تشکیل پرونده برای مؤدیان و ارائه کد شناسایی منحصر بفرد برای هر یک را دارد. با ارائه کد شناسایی برای مؤدیان، امکان یکپارچه نمودن اطلاعات مؤدیان در سراسر کشور فراهم گردیده و موجب جلوگیری از فرارهای مالیاتی می‌گردد. بانک اطلاعاتی جامع از طریق شبکه‌های محلی و گسترده (LAN و WAN)، اطلاعات هویتی املاک و مالکین در سراسر کشور را گردآوری نموده و با برقراری ارتباط میان ادارات مختلف، امکان استفاده آنان از اطلاعات سایر واحد‌ها را در قالب‌های مشخص و خاص فراهم می‌آورد. شکل ۱ کلیات سیستم مالیات بر درآمد املاک را نشان می‌دهد.



شکل (۱): کلیات سیستم مالیات بر درآمد املاک

کلیه ورودی‌ها و اقلام اطلاعاتی که برای هر پرونده مالیاتی در سیستم بایستی وارد گردد، مطابق جدول شماره ۳ پیوست می‌باشد. در واقع، هر پرونده مالیاتی بایستی حاوی تمامی اطلاعات مورد نیاز باشد. این اطلاعات از منابع اطلاعاتی مختلف جمع‌آوری گشته و در یک فایل واحد و منحصر به فرد ذخیره و نگهداری می‌شود.

ط - سایر منابع اطلاعاتی:

در حال حاضر در زمینه ایجاد و راه‌اندازی سیستمی تحت عنوان سیستم ثبت و شناسایی مؤدیان مالیاتی، مطالعاتی در دست انجام می‌باشد که با اجرای این سیستم، اطلاعات شناسایی مؤدیان از تمامی منابع اطلاعاتی جمع‌آوری می‌گردد. یکی از سیستم‌هایی که در صورت راه‌اندازی سیستم ثبت و شناسایی با آن لینک برقرار خواهد نمود، سیستم ثبت و شناسایی وظایف جمع‌آوری اطلاعات شناسایی و ایجاد بانک اطلاعاتی را برعهده خواهد داشت.

بخش دوم: تحلیل فرایندها

در این بخش مراحل اجرایی سیستم پیشنهادی معرفی می‌شود:

مرحله اول - دریافت اطلاعات: عملکرد سیستم پیشنهادی به صورتی در نظر گرفته شده است که بتواند همزمان مؤدیان مالیاتی‌ای را که به صورت سنتی به سازمان مراجعه نموده و اظهارنامه را به صورت دستی تکمیل می‌کنند و مؤدیانی را که از طریق اینترنت اقدام به پر نمودن اظهارنامه الکترونیکی می‌نمایند مد نظر قرار دهد. همچنین این سیستم سایر روشهای شناسایی مؤدیان مالیاتی از قبیل شناسایی از سوی کارشناس ارشد مالیاتی را در کنار روشهای سیستماتیک از جمله پردازش سیستم و کسب اطلاعات از پایگاه‌های اطلاعاتی قرار داده و همزمان از آنها استفاده می‌کند. در این سیستم، در صورتی که مؤدی اظهارنامه دستی پر کند، اطلاعات اظهارنامه توسط کارشناس ارشد مالیاتی وارد سیستم می‌گردد و در صورت ارائه اظهارنامه الکترونیکی، اطلاعات آن به صورت سیستماتیک وارد سیستم می‌گردد. در این حالت، مؤدی مالیاتی وارد سیستم گشته و با تکمیل فرم اظهارنامه، کد شناسایی از سیستم دریافت می‌دارد. این اطلاعات در قالب پرونده‌های مالیاتی در سیستم اداره مالیاتی ذخیره و ثبت می‌گردند و برای رسیدگی از سوی کارشناس ارشد مالیاتی به وی ارائه می‌گردند. پس از تأیید از سوی سیستم مبنی بر دریافت اطلاعات، پیامی که طی آن شماره پرونده مؤدی در آن درج گردیده به وی ارسال می‌گردد تا وی بتواند برای پیگیری‌های بعدی از آن استفاده نماید. لازم به ذکر است که جهت تلاش مؤدی در راستای درج اطلاعات صحیح و دقیق، علاوه بر

ایجاد کنترل‌های مناسب در سیستم، به اطلاع وی رسانده می‌شود که تأیید مودی برای اطلاعات درج شده از سوی وی به منزله ادعای قانونی بوده و در صورت اثبات خلاف آن با وی از منظر قانونی رفتار خواهد شد. تأیید از سوی مودی (در صورتی که قوانین دولتی اجازه استفاده را صادر نمایند) می‌تواند به صورت امضای الکترونیکی ارائه شود. در این صورت، اطلاعات کسب شده کاملاً صورت قانونی به خود می‌گیرد.

مرحله دوم - تشخیص مالیات: مسأله تشخیص صحیح نیز یکی از مهمترین مواردی است که در سیستم پیشنهادی باید بدان توجه گردد. بدین شکل که برای تعیین میزان مالیات درآمد املاک و اجاره، دفترچه ارزش اجاری باید به صورت دقیق و کامل با تمامی موارد مندرج در آن در قالب فرمولهای دقیق در سیستم قرار داده شود تا سیستم به محاسبه آن بپردازد.

مرحله سوم - برقراری ارتباط با سیستم های درون سازمانی: سیستم پیشنهادی باید تا حدود زیادی قابلیت پردازش اطلاعات را داشته باشد و از سیستم گزارش دهی مناسبی برخوردار باشد تا بتواند انواع گزارشات مدیریتی مورد نیاز را ارائه نماید. همچنین این سیستم از زیر سیستم های ابلاغ، رسیدگی و پیگیری پرونده ها برخوردار بوده و قابلیت صدور و ابلاغ برگ های تشخیص، رسیدگی و قطعی و دعوت به هیات حل اختلاف را با تأیید کارشناس ارشد مالیاتی داراست.

مرحله چهارم - ثبت اطلاعات در بانک اطلاعاتی جامع مالیات درآمد املاک: پس از کسب اطلاعات و تشکیل پرونده با رسیدگی و تأیید کارشناس ارشد مالیاتی، اطلاعات به سطح بعدی که سطح بانک اطلاعاتی جامع می باشد منتقل می گردد. این بانک اطلاعاتی، اطلاعات تمامی پرونده های تشکیل شده را در اختیار داشته و در صورتی که کارشناس ارشد مالیاتی مالیاتی از یک واحد بخواهد به اطلاعات سایر واحدها دسترسی داشته باشد، با درخواست اطلاعات مورد نیاز، این داده ها در قالب فرم های از پیش بینی شده و مصوب در اختیار وی قرار می گیرد.

سیستم پیشنهادی جهت پیگیری پرونده ها باید مکانیزمی را دارا باشد تا با ارائه کد پرونده، ماموران مالیاتی و در صورت نیاز مؤدیان بتوانند اطلاعات لازم را در زمینه مراحل که پرونده آنان طی نموده است کسب نمایند.

زیر بخش های لازم برای تهیه و ارائه این سیستم به صورت کلی عبارتند از:

بانک جامع اطلاعات هویتی و عملکردی، تشکیل پرونده، شناسایی و ثبت نام مودی، تخصیص شماره پرونده به تمامی پرونده ها، دریافت اظهارنامه های الکترونیکی، صدور و ابلاغ برگ تشخیص قطعی و دعوت به جلسه حل اختلاف، ارائه کد شناسایی و شماره پرونده منحصر به فرد، دریافت مدارک از مودی، ارائه انواع گزارشات مورد نیاز

از پایگاه اطلاعاتی، دریافت اعتراض ها و شکایات مودیان مالیاتی، و سیستم مدیریت اطلاعات. همچنین سیستم پشتیبانی جهت دسترسی تمامی کارشناسان ارشد مالیاتی به گزارشات سیستم جامع اطلاعاتی در تمامی نقاط کشور، به شبکه محلی (LAN) و شبکه گسترده (WAN) علاوه بر خطوط اینترنت نیازمند است. بانک اطلاعاتی توسط نرم افزار یکسانی که بر روی سیستم تمامی کاربران در ادارات مالیاتی سراسر کشور نصب گردیده می تواند تمامی اطلاعات را یکپارچه نموده و گزارشات یکسان و جامع را از مودیانی که دارای املاک مختلف در سراسر کشور هستند، ارائه نماید. ضمناً این سیستم باید دارای مکانیزم امنیتی دقیقی باشد تا امنیت اطلاعات را کاملاً تضمین نماید. همچنین برای تکمیل چرخه مکانیزاسیون مالیات بر درآمد املاک، برقراری ارتباط مستمر و مطمئن با سیستم بانکی الزامی است. لایه های ارتباطی و اطلاعاتی سیستم در شکل ۱ پیوست نشان داده شده است. فلوچارت ۲ فرایند مالیات بر درآمد املاک در وضعیت مطلوب را نمایش می دهد.

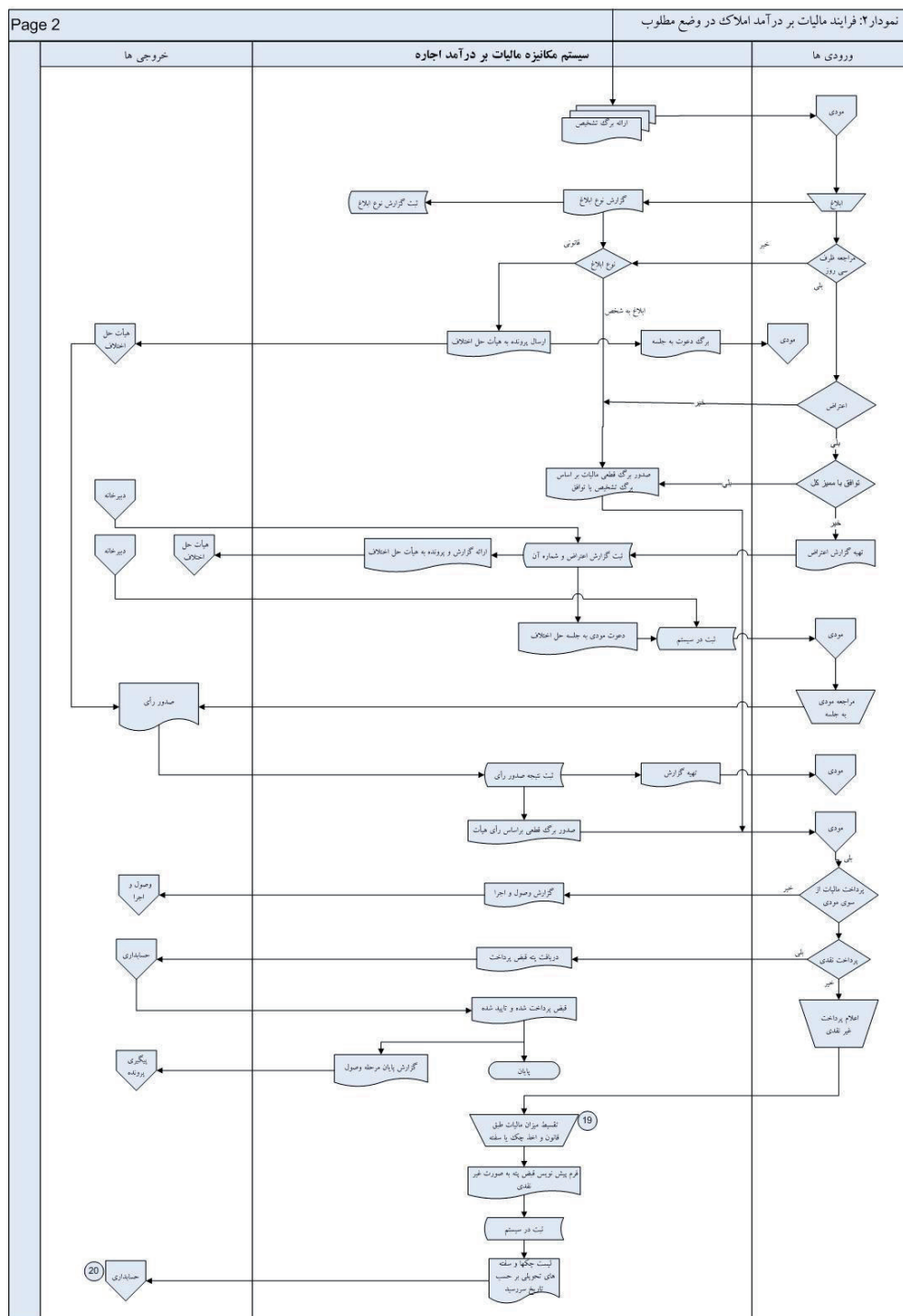
سیستم پیشنهادی شامل سه زیر سیستم است که عبارتند از:

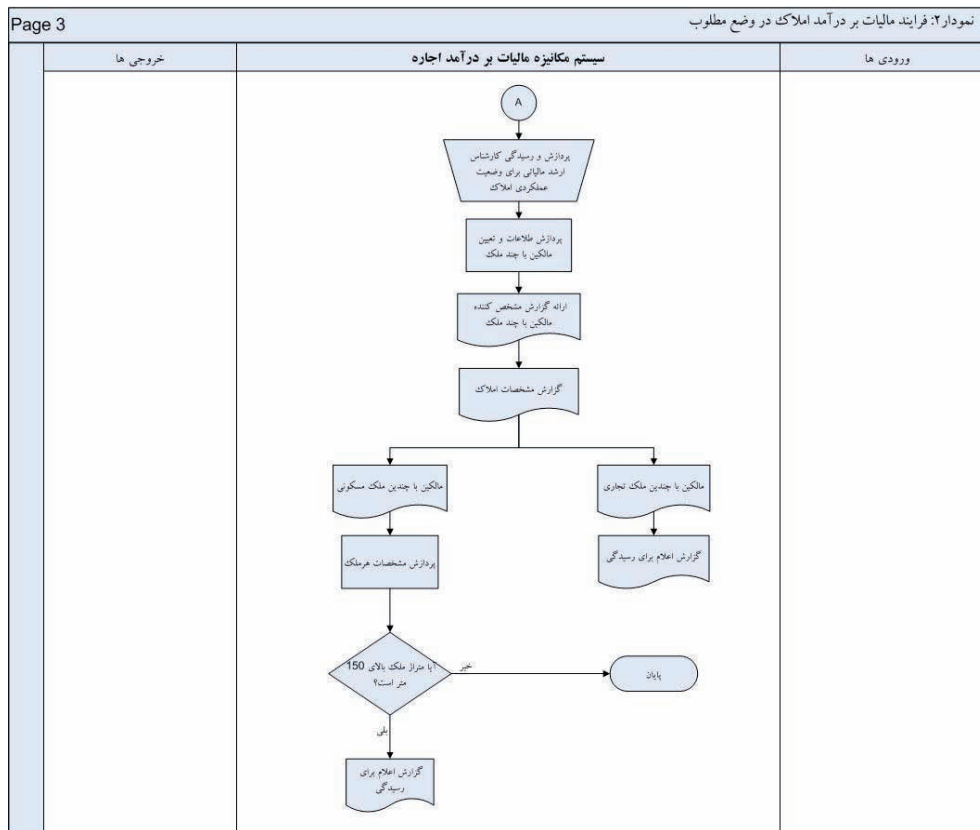
- زیر سیستم رسیدگی
- زیر سیستم ابلاغ
- زیرسیستم پیگیری پرونده

زیر سیستم رسیدگی خود شامل زیر بخش های ذخیره اطلاعات هویتی، ذخیره اطلاعات عملکردی، تشکیل پرونده و پردازش اطلاعات پرداخت می باشد. کلیه پردازش ها در این زیرسیستم انجام گرفته و کلیه گزارشات و برگهای مالیاتی از قبیل برگ تشخیص، برگ قطعی و رسیدگی توسط آن تنظیم و ارائه می گردد. زیر سیستم ابلاغ کلیه برگه های مالیاتی که باید به مؤدی ابلاغ گردند را در اختیار وی قرار می دهد و زیر سیستم پیگیری پرونده جهت اطلاع مؤدی از مرحله ای که پرونده وی در آن قرار دارد تشکیل گردیده و پس از پایان هر مرحله، گزارش پایان مرحله در آن ثبت و ضبط می گردد.

بخش سوم: خروجی های سیستم پیشنهادی

از دیگر خروجی های مورد انتظار سیستم پیشنهادی، ارائه گزارشات مورد نیاز کاربران و مدیریت می باشد. این گزارشات در سه گروه زیر دسته بندی می گردند:





الف- گزارشات مورد نیاز از پرونده:

در این بخش، بر اساس انواع اطلاعات موجود درج شده در پرونده مؤدیان گزارشات مختلفی مطابق جدول (۱) ارائه می‌گردد:

جدول ۱: گزارشات قابل استخراج از پرونده های مالیاتی

ردیف	نام قلم اطلاعاتی	مبنای ارائه گزارش	ردیف	نام قلم اطلاعاتی	مبنای ارائه گزارش
۱	مؤدی	نام مؤدیان مالیاتی	۶	مشخصات ملک	کد پستی ملک
۲	مؤدی	کد شناسایی/کد ملی	۷	مشخصات ملک	آدرس ملک
۳	مؤدی	شهر/روستا محل سکونت	۸	مشخصات ملک	بلوک در دفترچه ارزش اجاری
۴	پرونده مالیاتی	شماره پرونده مالیاتی	۹	مشخصات ملک	متراژ ملک
۵	پرونده مالیاتی	زمان تشکیل پرونده	۱۰	پرونده مالیاتی	سال عملکرد

ب- گزارشات مدیریتی:

این دسته از گزارشات بنا به درخواست مدیریت بر اساس اطلاعات موجود بر حسب هر واحد مالیاتی ارائه می‌گردد. گزارشات قابل ارائه در این بخش در جدول شماره ۲ تبیین گردیده است:

جدول (۲): گزارشات قابل ارائه بر حسب هر واحد مالیاتی

ردیف	نام و نوع گزارش مدیریتی
۱	پرونده های مشمول مالیات در هر سال و تعداد آنها
۲	پرونده هایی که برایشان برگ تشخیص صادر شده یا نشده و تعداد آنها
۳	میزان مالیات تشخیص شده هر پرونده
۴	میزان بدهی هر پرونده بر اساس سال عملکرد
۵	پرونده های رسیدگی شده و نشده و تعداد آنها
۶	پرونده هایی که برایشان برگ قطعی صادر شده یا نشده و تعداد آنها
۷	میزان مالیات قطعی شده هر پرونده
۸	پرونده های موجود در حل اختلاف

ج- گزارشات مورد استفاده طی فرایند مالیات بر درآمد املاک:

طی فرایند تشخیص و تعیین میزان مالیات برای پرونده های مالیاتی ارائه برخی گزارشات درون سازمانی از سوی کارشناسان ارشد سازمانی الزامی است. ارائه این گزارشات در حال حاضر به صورت انواع برگه های تشخیص، برگ قطعی، برگ دعوت به هیأت حل اختلاف و غیره به صورت دستی در اختیار مأموران مالیاتی است. با ارائه سیستم مالیات بر درآمد املاک، این برگه ها به صورت الکترونیکی در سیستم و همزمان به صورت معمولی برای بایگانی کاغذی ارائه می‌گردد. سیستم پیشنهادی قابلیت تهیه و ارائه انواع گزارشات از این دست را دارد:

جدول (۳): گزارشات قابل ارائه بر حسب هر واحد مالیاتی

ردیف	نام و نوع گزارش فرآیندی
۱	گزارش صدور برگ تشخیص مالیاتی
۲	گزارش صدور برگ قطعی مالیات
۳	گزارش صدور برگ دعوت به ارائه اسناد و مدارک
۴	گزارش صدور برگ دعوت به هیأت حل اختلاف مالیاتی
۵	گزارش صدور برگ نتیجه هیأت حل اختلاف مالیاتی

۴- پیش نیازهای سیستم پیشنهادی مالیات بر درآمد املاک

با مطالبی که عنوان گردید می توان بیان نمود که شرایط و ویژگی هایی که سیستم باید داشته باشد عبارتند از:

۱- برقراری ارتباط مناسب (مؤدیانی که اظهارنامه الکترونیکی ارائه می نمایند):

۱-۱- برخی از مؤدیان در انجام پاره ای از اقدامات مالیاتی خود از سیستم مکانیزه رایانه ای سازمان استفاده خواهند نمود. بنابراین، کانال ارتباطی که مورد استفاده مودی قرار می گیرد باید راحت و حاوی اطلاعات قابل اعتماد باشد

۱-۲- سیستم باید به راحتی توسط مودیان مالیاتی که از اظهارنامه الکترونیکی استفاده می نمایند، مورد استفاده قرار گیرد. برای استفاده عموم مردم از سیستم، مسئله حائز اهمیت این است که سیستم بدون واسطه و گویا بوده و در هر مرحله ای کمک ارائه دهد. کانال ارتباطی باید به گونه ای باشد که ارباب رجوع برای استفاده از خدمات رایانه ای سازمان امور مالیاتی نیاز به آموزش نداشته باشد، یعنی برای درک سریع، راهنمایی و تکمیل اظهارنامه ها باید طرحی فرضی وجود داشته باشد.

۱-۳- سیستم باید شامل یک صفحه باشد که از طریق آن کلیه خدمات مربوط به خدمات رایانه ای سازمان امور مالیاتی قابل دسترس باشد. این صفحه شامل موارد زیر خواهد بود:

دسترسی به خدمات به عنوان مثال تشکیل پرونده، خدمات اطلاع رسانی به ارباب رجوع و اطلاعات کلی در خصوص خدمات مربوط به خدمات رایانه ای سازمان.

۱-۴- برای دستیابی به خدمات امن سیستم سازمان امور مالیاتی، مثل تشکیل پرونده و بررسی اطلاعات مشخص هر مؤدی توسط خودش (برای مؤدیانی که از اظهارنامه الکترونیکی استفاده می کنند) کاربر باید از امضای الکترونیکی مورد تایید سازمان استفاده نماید. یک مرجع رسمی با استفاده از قواعد شناسایی مشتری که توسط سازمان برای تایید مقامات تدارک دیده شده امضاء الکترونیکی تهیه خواهد کرد.

۱-۵- تشکیل پرونده مربوط به اظهارنامه های مالیاتی متقاضیان

۱-۵-۱- باید برای مراجعین سازمان، خدمات اینترنتی مهیا شود تا آماده سازی و تکمیل اظهارنامه های مالیاتی برای انواع مختلف مودیان امکان پذیر گردد.

۱-۵-۲- سیستم باید اظهارنامه هایی را که متقاضی حق تنظیم (تشکیل پرونده) آنها را داراست بررسی نموده و آنها را جهت انتخاب مودی ارائه نماید.

- ۳-۵-۱- پیش بینی اقدامات لازم برای اظهارنامه های دوره های قبل و دوره های فعلی ضروری می باشد.
- ۴-۵-۱- سیستم باید مواردی را که مودی برای املاک مختلف خود اظهارنامه های مختلفی را پر می کند مورد نظر قرار دهد.
- ۵-۵-۱- سیستم باید برای بخش های مختلف اظهارنامه نوع خاصی از ورودی ها(متن، عدد، تاریخ، سال) را به صورت پیش فرض ارائه دهد تا حداکثر اقدامات جهت جلوگیری از تایپ کردن مودی و اتلاف وقت انجام گیرد.
- ۶-۵-۱- سیستم باید مکانیسمی را جهت تایید اظهارنامه تکمیل شده از سوی مودی داشته باشد.
- ۷-۵-۱- سیستم باید مندرجات فرم اظهارنامه را تایید و اصلاح خطاها توسط مشتری را اعلام نماید.
- ۸-۵-۱- اگر برای دوره ای که قبلاً اظهارنامه تهیه شده، مجدداً برای تنظیم اظهارنامه اقدام شود، سیستم باید متقاضی را از این موضوع آگاه سازد.
- ۹-۵-۱- سیستم باید مطمئن باشد که متقاضی فرم اظهارنامه تکمیل شده را امضاء نموده است.
- ۱۰-۵-۱- سیستم باید گزینه نهایی را پیش از ارسال فرم اظهارنامه در اختیار متقاضی قرار دهد.
- ۱۱-۵-۱- سیستم انتقال موفقیت آمیز اطلاعات را به متقاضیان اطلاع دهد.
- ۱۲-۵-۱- سیستم باید دوره ایجاد فایل اظهارنامه را تأیید و ثبت کند چرا که زمان تسلیم اظهارنامه برای سازمان مهم است.

۲-پیش بینی تغییرات در آینده:

- ۱-۲- ثبات طرح در خدمات رایانه ای سازمان امور مالیاتی بسیار اهمیت دارد اما سیستم باید به راحتی امکان افزودن خدمات جدید و حذف خدمات قدیمی را نیز فراهم آورد بدون آنکه به ثبات و انسجام سیستم لطمه ای وارد شود. همچنین باید برای افزودن انواع جدید اظهارنامه و خدمات انعطاف پذیر باشد.
- ۲-۲- سیستم در هر مرحله باید حذف یک فعالیت یا تخلیه آن از سیستم را تسهیل کند بدون آنکه منجر به تخریب یا از دست رفتن اطلاعات شده و یا به انسجام سیستم لطمه وارد سازد.

۳- کنترل خطا:

سیستم باید در مقابل خطا مقاوم باشد و همراه با توضیحات کامل در مورد چگونگی رفع مشکلات، امکانات کنترل خطا را فراهم آورد؛ چه برای مؤدیان (مراجعه کنندگان) و چه برای کاربران (کارشناسان ارشد مالیاتی).

۴- بازخورد به کاربران (کارشناس ارشد مالیاتی):

سیستم باید قابلیت گزارش دهی در مورد انجام عملیات را داشته باشد.

۵- قابلیت اعتماد:

سیستم مالیات بر درآمد املاک باید قابل اعتماد باشد. نارسایی هایی که به دلیل اشتباهات در سیستم ایجاد می شوند، نباید متعدد باشند و در صورت وقوع، سیستم باید به گونه ای مناسب که موجب از بین رفتن و یا تخریب اطلاعات و یکپارچگی سیستم نگردد پاسخگوی این امر باشد.

۶- پذیرش و نگهداری اظهارنامه های مودیان

۶-۱- داده های وارد شده از سوی مؤدی یا کارشناس ارشد مالیاتی باید توسط سیستم دریافت و در سیستم مالیات بر درآمد املاک در سطح واحد مالیاتی ثبت گردد. سپس، پس از تأیید از سوی کارشناس ارشد مالیاتی، اطلاعات، در بانک اطلاعاتی سیستم مالیات بر درآمد املاک در سطح کل کشور قرار می گیرد.

۶-۲- بسته ها و یا نامه های الکترونیکی (از جمله اظهارنامه های مالیاتی دارای امضای الکترونیکی) دریافتی توسط سازمان باید توسط سیستم ذخیره گردد تا بتوان از آنچه به صورت الکترونیکی ثبت شده به همان صورت نسخه ای به عنوان مدرک تهیه نمود.

۷- ارائه کد شناسایی

سیستم باید شماره کد منحصر به فردی را برای هر یک از اظهارنامه ها پس از ورود اطلاعات به سیستم تعیین و ارائه نماید که این کد می تواند از سیستم مکانیزه دبیرخانه اخذ شود.

۸- تفکیک اطلاعات:

سیستم باید انواع داده ها را در هر یک از فرم ها (داده های اطلاعات هویتی ملک و مالک و داده های عملکردی) تفکیک نموده و آنها را به صورت جداگانه با توجه به استخراج مجزای آنها توسط سیستم های

رایانه ای حوزه مربوطه ذخیره نماید. همچنین سیستم باید توانایی ارائه گزارش بر اساس تمامی انواع اطلاعات وارد شده از قبیل گزارش بر اساس کد شناسائی، نام مالک، مشخصات ملک، کد پرونده، سال عملکرد، تاریخ اظهارنامه و غیره را داشته باشد.

۹- سیستم خدمات اطلاعاتی مودیان :

سیستم باید برای مراجعین خود شرایطی را فراهم آورد تا بتوانند به جزئیات معینی از اطلاعات مالیاتی خود دست یابند.

سیستم باید بتواند در موارد ذیل به صورت مناسب به مودیان با اظهارنامه الکترونیکی اطلاع رسانی نماید:

الف- صورت حساب های مالیاتی که مجموعه پردازش شده ای از گزارشات از پیش تنظیم شده توسط سازمان است

ب- پرداخت های مؤدیان با جزئیات فهرست شده شامل تاریخ واریز پول، شماره رسید، روش پرداخت، شماره چک و شماره حساب

ج- اطلاعات مربوط به مطالبه و وصول که شامل جزئیات زیر می باشد: عنوان مالیات، شروع دوره، خاتمه دوره، نوع مطالبه، تاریخ سر رسید، تعهد (بدهی)، وصول، مانده

۱۰- ابلاغ انواع برگه های قانونی به مؤدی :

این سیستم بایستی اوراق مالیاتی را که باید به مؤدی ابلاغ گردند صادر نماید؛ برگه‌هایی از قبیل برگ تشخیص، برگ مالیات قطعی، دعوتنامه ارسال مدارک، دعوت به هیأت حل اختلاف و اعلام زمان جلسه هیأت. اگر مؤدی از طریق اینترنت اقدام به ارائه اظهارنامه نماید، سیستم باید انواع برگه های ابلاغی را به آدرس ایمیل وی ارسال دارد.

۱۱- سیستم امنیتی :

ارتباطات ایمن بین مودی و سازمان شرط اصلی است تا اجرای سیستم مکانیزه و الکترونیکی با موفقیت انجام شود. اداره مالیاتی و مراجعان آن باید مطمئن شوند که دسترسی به سیستم و محرمانه بودن و درستی داده ها، ایمن و تضمین شده است. به همین ترتیب، سیستم باید بتواند ماهیت مودی را تشخیص دهد و صحت آن را تایید نماید. سازمان باید از فن آوری امضای دیجیتالی استفاده نموده و برای پاسخگویی به شرایط قانونی

موجود جهت امضای اظهارنامه ها، تشخیص هویت و تایید مراجعان را انسجام داده و غیر قابل رد کردن ارتباطات را به وی گوشزد نماید.

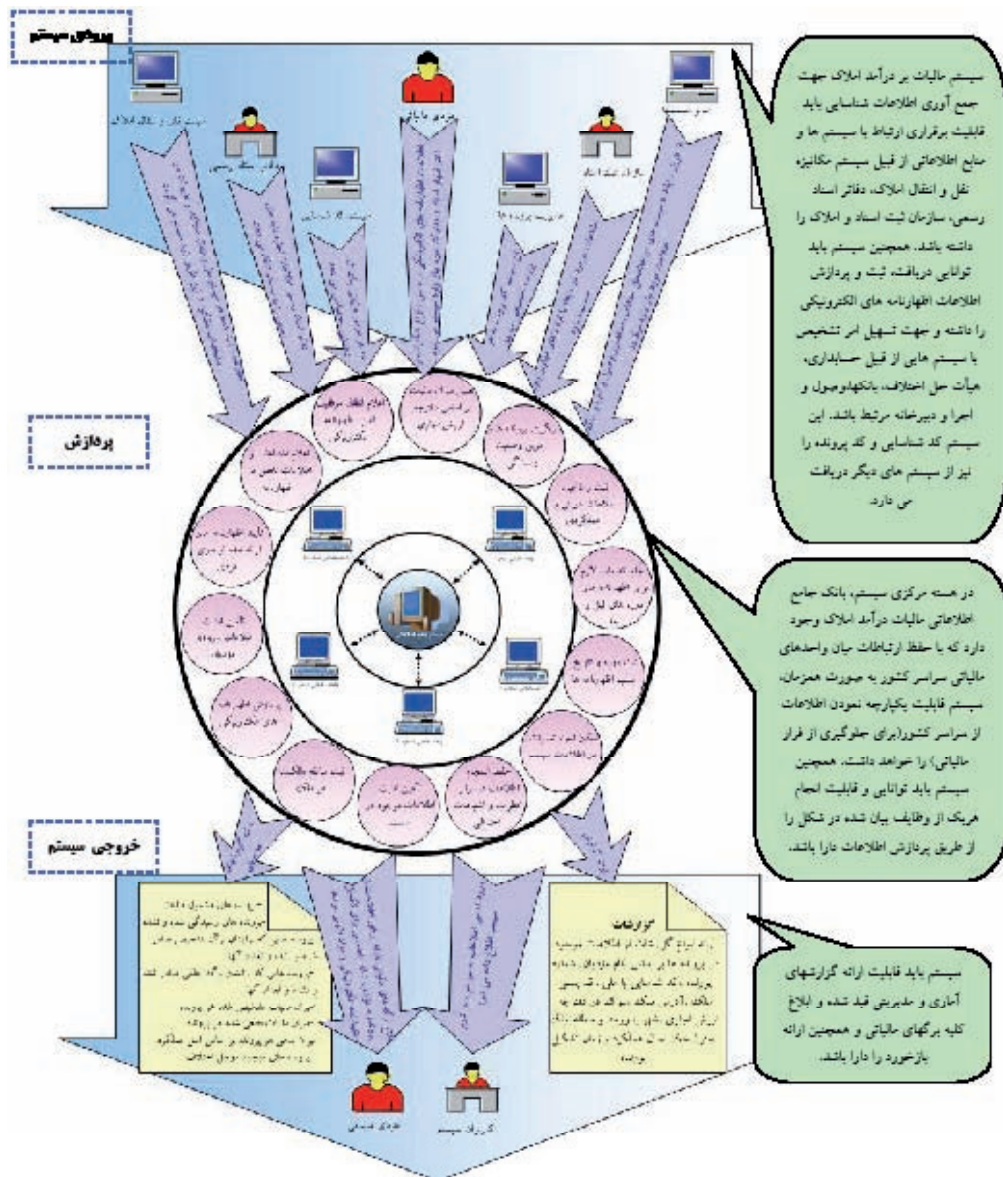
مراجعان سیستم باید از امضاهای الکترونیکی (در صورت اجازه قانونی) و تأیید اظهارنامه ها برای موارد زیر استفاده نمایند:

- تأیید اطلاعات اظهارنامه مالیاتی پیش از آنکه این اظهارنامه ها را به واحد مالیاتی انتقال دهند؛
- دسترسی به سیستم خدمات مودیان؛

پیش نیاز های سیستم مالیات بر درآمد املاک در مراحل سه گانه در شکل ۳ نشان داده شده است.

۵- تحلیل داده ها و روش تحقیق

در این تحقیق پس از بررسی وضعیت کنونی، پیش نیازهای مورد نیاز جهت پیاده سازی مالیات الکترونیکی در سازمان ارائه گردیده و جهت بهره مندی از نظر خبرگان مالیاتی بخش املاک و مستغلات، پرسشنامه ای بر اساس طیف لیکرت و بر مبنای پیش نیازهای سیستم مکانیزه مالیات بر درآمد املاک و حق واگذاری محل طراحی شده و در اختیار آنان قرار گرفته است. طی این پرسشنامه، تمامی پیش نیازهای ارائه شده مورد پرسش و ارزیابی قرار گرفته است. جامعه آماری تحقیق شامل ادارات مالیاتی شرق، مرکز، شمال، جنوب، غرب، استان تهران، اداره کل امور مالیاتی استان چهارمحال بختیاری و دفاتر خدمات مالیاتی، فنی و تشخیص واقع در ستاد سازمان امور مالیاتی کشور بود که پرسشنامه مذکور در اختیار رؤسای امور و گروه مالیاتی و کارشناسان ارشد این ادارات قرار گرفت که از تعداد کل پرسشنامه های ارسالی تعداد ۷۴ پرسشنامه به صورت کامل عودت داده شد. جدول شماره ۴ پیوست تطبیق سؤالات پرسشنامه با پیش نیازهای معرفی شده را بیان می دارد. پاسخ به اهمیت پیش نیازها در قالب پنج دسته از "خیلی زیاد" تا "خیلی کم" بیان گردید که پاسخهای "خیلی زیاد" و "زیاد" به مثابه نظر موافق و پاسخهای "متوسط"، "کم" و "خیلی کم" به مثابه عدم توافق طبقه بندی گردیدند. برای تحلیل اطلاعات پرسشنامه ها از آزمون ناپارامتری دوجمله ای (Binomial) استفاده شد و تحلیل این آزمون نیز توسط نرم افزار SPSS صورت پذیرفت. همانطوری که در جدول نتایج مشخص است، با احتمال ۹۵٪، بیشتر از ۵۰ درصد افراد موافق استقرار همه پیش نیازها به جز امکان استفاده از اطلاعات سایر ادارات مالیاتی، دریافت اعتراضها و شکایات مودیان و ثبت آنها در سیستم و تعیین میزان مالیات طبق مواد مندرج در دفترچه ارزش اجاری بودند. جدول ۵ پیوست نتایج آزمون دوجمله ای را نشان می دهد. براساس این جدول موارد با PValue بیشتر از ۰/۰۰۵ رد و با PValue بیشتر از ۰/۰۰۵ پذیرفته شدند.



شکل (۳)

از میان پیش‌نیازهای تعریف برای مکانیزاسیون مالیات بر درآمد املاک و حق واگذاری محل، فقط ۳ مورد به شرح ذیل مورد تأیید قرار نگرفتند:

۱. امکان استفاده از اطلاعات سایر ادارات مالیاتی
۲. دریافت اعتراض‌ها و شکایات مؤدیان و ثبت آنها در سیستم
۳. تعیین میزان مالیات طبق مواد مندرج در دفترچه ارزش اجاری

۶- نتیجه‌گیری

جهت پیاده‌سازی مالیات الکترونیکی در مالیات بر درآمد املاک، نیازمند فراهم نمودن زیرساخت‌ها و پیش‌نیازهای خاص آن هستیم. یکی از زیرساخت‌های ضروری و لازم برای این امر مکانیزاسیون فرایندهای اداری می‌باشد. طراحی سیستم مکانیزه‌ای که قادر به رفع تمامی نیازها و مشکلات فرایندی و ارتباطی باشد به نوبه خود نیازمند به شناسایی پیش‌نیازهای لازم و ضروری جهت اجرا می‌باشد. تحقیق حاضر تلاش نموده است تمامی ملزومات ضروری برای این مهم را معرفی نماید. این پیش‌نیازها به اختصار عبارتند از:

۱. تسهیل امر تکمیل اظهارنامه و آموزش مؤدیان برای تکمیل اظهارنامه و ارائه نمونه اظهارنامه‌های تکمیل شده بر روی سیستم
۲. مکانیزم‌هایی جهت مقابله با انواع خطا همراه با توضیحات کامل در مورد چگونگی رفع مشکلات و امکانات کنترل خطا
۳. مکانیزم‌های بسیار قدرتمند جهت تضمین امنیت سیستم و جلوگیری از تخریب اطلاعات
۴. اطلاع‌رسانی و ابلاغ انواع برگه‌های مالیاتی به مؤدی
۵. ارائه برگه‌های رسید پرداخت و رسید اظهارنامه و کد شناسایی مؤدی و کد پرونده به وی
۶. پذیرش و نگهداری اطلاعات اظهارنامه‌های مؤدیان و پردازش آنها و تشکیل و تکمیل پرونده‌ها بر اساس این اطلاعات
۷. در نظر گرفتن کنترل‌های دقیق جهت وارد نمودن اطلاعات صحیح
۸. قابلیت پردازش اطلاعات و گزارش دهی
۹. قابلیت صدور و ابلاغ برگ‌های تشخیص، رسیدگی و قطعی و دعوت به هیات حل اختلاف
۱۰. ایجاد بانک اطلاعاتی جامع در سراسر کشور و میان ادارات مالیاتی
۱۱. مکانیزمی برای پیگیری پرونده‌ها از سوی مؤدی

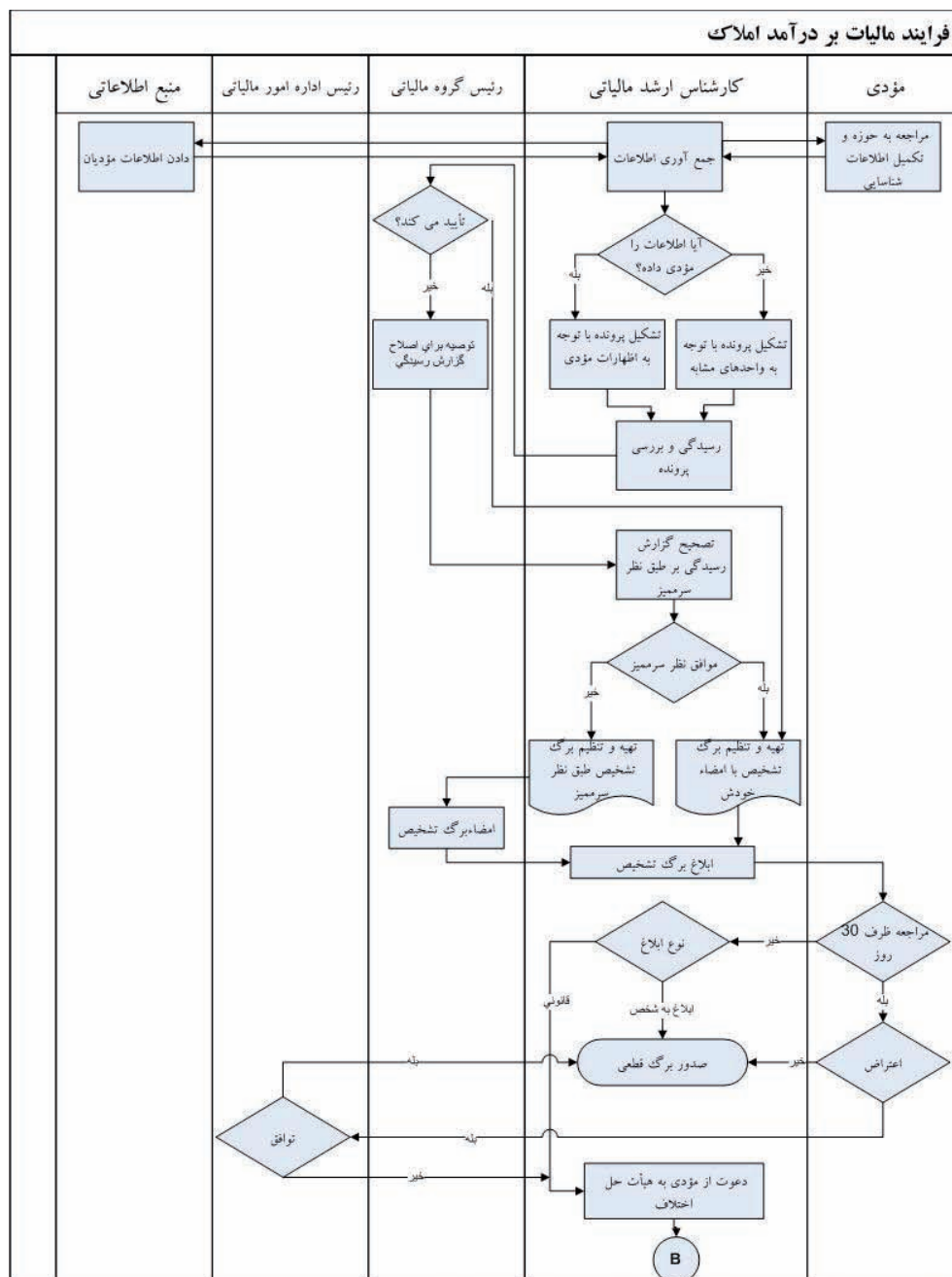
۱۲. برقراری ارتباط با تمامی منابع اطلاعاتی
 ۱۳. برقراری سیستم های مناسب جهت پرداختهای الکترونیک
- پس از بررسی پاسخ های به دست آمده از نظرات خبرگان، ۳ مورد از پیش نیازهای تعریف شده برای مکانیزاسیون مالیات بر درآمد املاک به شرح ذیل مورد تأیید قرار نگرفتند:
۱. امکان استفاده از اطلاعات سایر ادارات مالیاتی
 ۲. دریافت اعتراض ها و شکایات مؤدیان و ثبت آنها در سیستم
 ۳. تعیین میزان مالیات طبق مواد مندرج در دفترچه ارزش اجاری

منابع و مأخذ

۱. اعرابی، محمد و هوشمنگ، چگینی نظامی وند (۱۳۸۵). برنامه ریزی استراتژیک سازمان امور مالیاتی کشور، تهران:
۲. دیلویت (۱۳۸۴)، گزارش پروژه طرح جامع مالیاتی، سازمان امور مالیاتی کشور.
۳. سعدی، محمدرضا و همکاران (۱۳۸۵). بررسی نیازمندی های سیستم مالیاتی در تجارت الکترونیک.
۴. شعبانی، محمد و دیگران (۱۳۸۶). نقدی بر تبصره ۲ ماده ۵۴،
۵. گمنام (۱۳۸۳)، قانون مالیات های مستقیم با آخرین اصلاحات. تهران: نشر دیدار.
۶. کرمی، غلامرضا (۱۳۸۵)، مجموعه قوانین مالیاتی ۸۵. تهران: نشر شایورد.
۷. نوری، محمدعلی و دیگران (۱۳۸۲). حقوق تجارت الکترونیکی. تهران: کتابخانه گنج دانش.

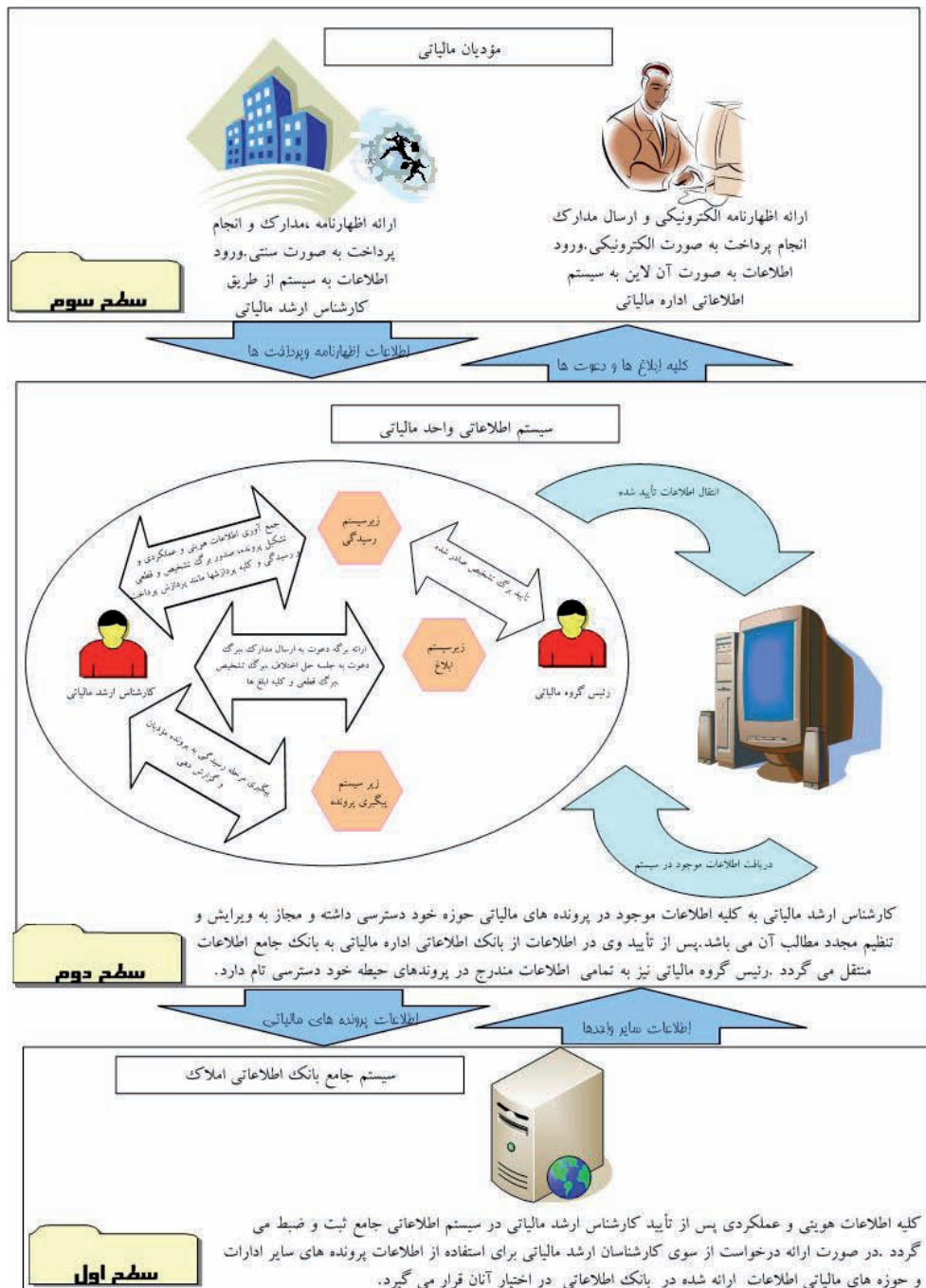
پیوست ها

فلوچارت (۱): فرایند مالیات بر درآمد املاک در وضعیت کنونی



B. مراحل دعوت و برگزاری جلسه هیأت حل اختلاف به دلیل اینکه به موضوع ارتباط ندارد تشریح نشده است.

شکل (۱): لایه های ارتباطی و اطلاعاتی در سیستم پیشنهادی املاک



جدول (۱) : اقلام اطلاعاتی موجود در بانک اطلاعاتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ردیف	نام سازمان	نام جدول	شرح جدول	تعداد قلم اطلاعاتی در جدول
۱	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۷	جدول مشخصات ملک و مالکین	۴۳
۲	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۱	جدول مشخصات ملک و سند مالکیت	۳۳
۳	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۸	جدول تغییرات و خروجی های ثبت ملک	۱۹
۴	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۳	جدول حدود عرصه	۱۸
۵	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۴	جدول مشخصات ملک و سند مالکیت	۱۷
۶	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۵	مفروضات و منضمات	۱۶
۷	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۲	جدول حدود آپارتمان	۱۲
۸	اداره ثبت اسناد و املاک ایران	Deeds۶	جدول موضوع اصلاحی	۱۰

جدول (۲) : اقلام اطلاعاتی سیستم نقل و انتقال املاک قابل استفاده در سیستم پیشنهادی درآمد املاک

ردیف	عنوان اقلام اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی
۱	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	نام
۲	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	نام خانوادگی
۳	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	نام پدر
۴	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	شماره شناسنامه
۵	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	تاریخ تولد
۶	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	محل صدور
۷	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	تاریخ صدور
۸	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	سری سریال شناسنامه
۹	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	شماره ملی
۱۰	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	میزان مالکیت
۱۱	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	نام شرکت
۱۲	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	شماره ثبت
۱۳	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	تاریخ ثبت
۱۴	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	محل (حوزه) ثبت
۱۵	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	شماره شناسایی
۱۶	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	نشانی (اقامتگاه قانونی)
۱۷	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	کد پستی ده رقمی
۱۸	مشخصات مؤدی / مؤدیان (مالک / مالکین) (فروشنده)	حقیقی	تلفن
۱۹	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	نام استان
۲۰	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	شهرستان

ردیف	عنوان اقلام اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی
۲۱	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	شهر/آبادی
۲۲	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	محله
۲۳	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	خیابان
۲۴	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	کوچه
۲۵	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	پلاک
۲۶	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	طبقه
۲۷	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	سمت در طبقه/شماره واحد
۲۸	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	کد پستی ده رقمی
۲۹	مشخصات محل سکونت مؤدی (مؤدیان)	مشخصات جغرافیایی	تلفن
۳۰	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	نام
۳۱	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	نام خانوادگی
۳۲	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	نام پدر
۳۳	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	شماره شناسنامه
۳۴	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	تاریخ تولد
۳۵	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	محل صدور
۳۶	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	تاریخ صدور
۳۷	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	سری سریال شناسنامه
۳۸	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	شماره ملی
۳۹	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	میزان مالکیت
۴۰	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	نام شرکت
۴۱	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	شماره ثبت
۴۲	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	تاریخ ثبت
۴۳	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	محل (حوزه) ثبت
۴۴	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	شماره شناسایی
۴۵	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	نشانی (اقامتگاه قانونی)
۴۶	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	کد پستی ده رقمی
۴۷	مشخصات خریدار/خریداران	حقیقی	تلفن
۴۸	مشخصات ثبتی ملک	مشخصات ملکی	پلاک اصلی
۴۹	مشخصات ثبتی ملک	مشخصات ملکی	پلاک فرعی
۵۰	مشخصات ثبتی ملک	مشخصات ملکی	بخش ثبتی
۵۱	مشخصات ثبتی ملک	مشخصات ملکی	قطعه
۵۲	مشخصات فنی ملک	مشخصات ملکی	مساحت کل عرصه
۵۳	مشخصات فنی ملک	مشخصات ملکی	مساحت کل زیربنا (عبانی)
۵۴	مشخصات فنی ملک	مشخصات ملکی	تعداد کل طبقات

ادامه جدول (۲)

ردیف	عنوان اقلام اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی
۵۵	مشخصات فنی ملک	نوع سازه ساختمان	بتنی
۵۶	مشخصات فنی ملک	نوع سازه ساختمان	متر آهن
۵۷	مشخصات فنی ملک	نوع سازه ساختمان	چوبی
۵۸	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	نمای ساختمان
۵۹	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	قدرالسهم عرصه
۶۰	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	مساحت زیربنای مفید
۶۱	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	مساحت کل انبارداری
۶۲	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	مساحت کل پارکینگ
۶۳	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	مشاعات و مشترکات
۶۴	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	پایان کار
۶۵	مشخصات فنی ملک	مشخصات کلی ملک	تاریخ اتمام بنا
۶۶	مشخصات فنی ملک	امکانات	شوفاز
۶۷	مشخصات فنی ملک	امکانات	گاز
۶۸	مشخصات فنی ملک	امکانات	آسانسور و ...
۶۹	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	مسکونی (تک واحدی)
۷۰	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	مسکونی (ویلايي)
۷۱	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	مسکونی (آپارتمان)
۷۲	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	مسکونی (مجتمع آپارتمانی)
۷۳	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	مسکونی (تجاری)
۷۴	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	تجاری
۷۵	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	اداری
۷۶	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	کارگاهی
۷۷	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	زراعی
۷۸	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	بایر
۷۹	نوع استفاده از ملک (کاربری)	کاربری	سایر
۸۰	موقعیت ملک در محل	موقعیت محلی	عرض معبر وقوع ملک
۸۱	موقعیت ملک در محل	موقعیت محلی	طول بر ملک
۸۲	موقعیت ملک در محل	موقعیت محلی	تعداد طلع ملک
۸۳	مشخصات موضوع مورد معامله	موقعیت محلی	کاربری ملک
۸۴	عنوان اقلام اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی
۸۵	مشخصات موضوع مورد معامله	وضعیت ملک	استیجاری
۸۶	مشخصات موضوع مورد معامله	وضعیت ملک	غیر استیجاری
۸۷	مشخصات موضوع مورد معامله	نوع ملک	آپارتمان

ادامه جدول (۲)

ردیف	عنوان اقلام اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی
۸۸	مشخصات موضوع مورد معامله	نوع ملک	ویلابی
۸۹	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	مساحت مورد معامله
۹۰	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	شماره طبقه
۹۱	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	سمت در طبقه/شماره واحد
۹۲	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	شماره پارکینگ
۹۳	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	مساحت پارکینگ
۹۴	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	شماره انبارداری
۹۵	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	مساحت انبارداری
۹۶	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	میزان قدرالسهم از راه پله و سایر مشاعات
۹۷	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	میزان دانگ/سهم مورد معامله
۹۸	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	شماره قطعه مورد معامله
۹۹	مشخصات موضوع مورد معامله	مشخصات مورد معامله	شماره صورت جلسه تفکیکی
۱۰۰	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	استان
۱۰۱	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	شهرستان
۱۰۲	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	شهر/آبادی
۱۰۳	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	محل
۱۰۴	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	خیابان
۱۰۵	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	کوچه
۱۰۶	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	پلاک
۱۰۷	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	طبقه
۱۰۸	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	سمت در طبقه/شماره واحد
۱۰۹	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	کد پستی ده رقمی
۱۱۰	نشانی مورد معامله	مشخصات جغرافیایی	تلفن

ادامه جدول (۳)

ردیف	عنوان قلم اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی	ردیف	عنوان قلم اطلاعاتی	گروه اقلام اطلاعاتی	نام قلم اطلاعاتی	ردیف
۱۵	مشخصات هویتی مالک/مالکین	حقیقی	نوع شخص حقوقی	۳۱	مشخصات ملک مورد اجاره	مشخصات ملکی	پلاک ثبتی فرعی	
۱۶	مشخصات هویتی مالک/مالکین	حقیقی	نشانی	۳۲	مشخصات ملک مورد اجاره	مشخصات ملکی	بخش	
۱۷	مشخصات ملک مورد اجاره	مشخصات ملکی	مساحت عرصه	۴۵	مشخصات ملک مورد اجاره	نوع ملک	تلفن	
۱۸	مشخصات ملک مورد اجاره	مشخصات ملکی	مساحت اعیان	۴۶	مشخصات هویتی مستأجر	مشخصات هویتی مستأجر	مشخصات مالک	
۱۹	مشخصات ملک مورد اجاره	مشخصات ملکی	قدمت ساختمان	۴۷	نحوه واگذاری	سرقفلی	مالکیت متعلق به موجر	
۲۰	مشخصات ملک مورد اجاره	امکانات و تأسیسات	انباری	۴۸	نحوه واگذاری	سرقفلی	مالکیت متعلق به مستأجر	
۲۱	مشخصات ملک مورد اجاره	امکانات و تأسیسات	پارکینگ	۴۹	نحوه واگذاری	نوع اجاره	رسمی	
۲۲	مشخصات ملک مورد اجاره	امکانات و تأسیسات	استخر	۵۰	نحوه واگذاری	نوع اجاره	عادی	
۲۳	مشخصات ملک مورد اجاره	مشخصات ملکی	تعداد طبقات	۵۱	نحوه واگذاری	اجاره نامه	تاریخ تنظیم سند	
۲۴	مشخصات ملک مورد اجاره	نوع کاربری	مسکونی	۵۲	نحوه واگذاری	اجاره نامه	شماره تنظیم سند	
۲۵	مشخصات ملک مورد اجاره	نوع کاربری	تجاری	۵۳	نحوه واگذاری	اجاره نامه	نوع استفاده از ملک	
۲۶	مشخصات ملک مورد اجاره	نوع کاربری	اداری	۵۴	نحوه واگذاری	اجاره نامه	مدت اجاره	
۲۷	مشخصات ملک مورد اجاره	نوع ملک	نشانی ملک	۵۵	نحوه واگذاری	اجاره نامه	مبلغ اجاره ماهیانه	
۲۸	مشخصات ملک مورد اجاره	نوع ملک	کد پستی ده رقمی	۵۶	نحوه واگذاری	اجاره نامه	مبلغ اجاره سالیانه	

جدول (۴): تطابق پیش نیازهای فصل سوم با سؤالات پرسشنامه

شماره سؤال	شماره پیش نیاز در جدول ۷ و ۸ فصل سوم	شرح پیش نیاز
۱	۱	تشکیل پرونده برای هر ملک
۲	۲	ارتباط با سیستم کد شناسایی جهت ارائه کد شناسایی برای هر مؤدی
۳	۳۸	مرتبط نمودن اطلاعات املاک با اطلاعات مالکین
۴	۳	یکپارچه نمودن اطلاعات سراسر کشور
۵	۲۴	برقراری ارتباط با تمامی سیستم های مرتبط
۶	۲۲	کسب اطلاعات از سازمان ثبت اسناد
۸ و ۷	۲۳	کسب اطلاعات از دفاتر اسناد رسمی
۹	۱۸	کسب اطلاعات از سیستم مشاغل
۱۰	۶	پیگیری پرونده ها و آخرین وضعیت رسیدگی به پرونده ها
۱۱	۷	ثبت و ذخیره اطلاعات هویتی و عملکردی
۱۲	۸	ارتباط با سیستم مدیریت پرونده ها جهت دریافت کد پرونده
۱۳	۹	امکان استفاده از اطلاعات سایر ادارات مالیاتی
۱۴	۱۰	ارائه گزارش های موردی، آماری، مدیریتی
۱۵	۱۱	صدور و ابلاغ اوراق مالیاتی به مؤدی
۱۶	۱۲	دریافت اسناد و مدارک و ثبت آنها به صورت دریافت شده در سیستم
۱۷	۱۳	اعلام اطلاعات و مدارک ناقص هر پرونده
۱۸	۱۵	ثبت دوره و تاریخ تسلیم اظهارنامه
۱۹	۱۷	قابلیت گزارش دهی و ارائه بازخورد به کاربران سیستم
۲۰	۱۸	حفظ انسجام اطلاعات در برابر خطرات و اشتباهات احتمالی
۲۱	۱۹	ارائه گزارش بر اساس انواع اطلاعات موجود در پرونده های مالیاتی
۲۲	۲۰	تأمین امنیت اطلاعات موجود در سیستم
۲۳	۲۱	قابلیت ثبت سابقه مالکیت هر ملک
۲۴	۲۶ و ۲۵	دریافت اظهارنامه های الکترونیکی
۲۵	۲۷	پردازش اظهارنامه های الکترونیکی
۲۶	۲۸	ارائه راهنمایی برای تکمیل اظهارنامه های الکترونیکی

ادامه جدول (۴)

شماره سؤال	شماره پیش نیاز در جدول ۷ و ۸ فصل سوم	شرح پیش نیاز
۲۷	۳۲	دریافت اعتراض ها و شکایات مؤدیان و ثبت آنها در سیستم
۲۸	۳۴	اعلام اشتباهات و اطلاعات ناقص در اظهارنامه های الکترونیکی
۲۹	۳۷	ارائه کلیه قوانین،بخشنامه ها و معافیت های قانونی مرتبط برای استفاده مؤدیان
۳۰	۵	تعیین میزان مالیات طبق مواد مندرج در دفترچه ارزش اجاری
۳۱	۳۱	ارائه کنترلهای دقیق جهت ورود اطلاعات صحیح
۳۲	۳۰	امکان استفاده از امضای الکترونیکی
۳۳	۳۵	اعلام انتقال موفقیت آمیز اطلاعات ارائه شده از سوی مؤدی به وی
۳۴	۳۶	ارائه اطلاعات مشخص از پرونده مؤدیان به آنان

جدول (۵) : نتایج آزمون دوجمله‌ای

سؤال	شرح پیش نیاز	p-value	نتیجه آزمون	طبقه بندی		
				موافق	مخالف	مجموع
۱	تشکیل پرونده برای هر ملک	۰	تایید	۶۶	۸	۷۴
۲	ارتباط با سیستم کد شناسایی جهت ارائه کد شناسایی برای هر مودی	۰	تایید	۶۱	۱۳	۷۴
۳	مرتبط نمودن اطلاعات املاک با اطلاعات مالکین	۰	تایید	۵۵	۱۹	۷۴
۴	یکپارچه نمودن اطلاعات سراسر کشور	۰	تایید	۶۶	۸	۷۴
۵	برقراری ارتباط با تمامی سیستم‌های مرتبط	۰/۰۰۲	تایید	۵۰	۲۴	۷۴
۶	کسب اطلاعات از سازمان ثبت اسناد	۰	تایید	۵۹	۱۵	۷۴
۷	کسب اطلاعات از دفاتر ثبت اسناد رسمی	۰/۰۰۲	تایید	۵۰	۲۴	۷۴
۸	کسب اطلاعات از دفاتر ثبت اسناد رسمی	۰/۰۴۱	تایید	۴۵	۲۹	۷۴
۹	کسب اطلاعات از سیستم مشاغل	۰	تایید	۶۳	۱۱	۷۴
۱۰	پیگیری پرونده‌ها و آخرین وضعیت رسیدگی به پرونده‌ها	۰	تایید	۶۱	۱۳	۷۴
۱۱	ثبت و ذخیره اطلاعات هویتی و عملکردی	۰	تایید	۵۶	۱۷	۷۳
۱۲	ارتباط با سیستم مدیریت پرونده‌ها جهت دریافت کد پرونده	۰/۰۳	تایید	۴۵	۲۸	۷۳

ادامه جدول (۵)

سؤال	شرح پیش نیاز	p-value	نتیجه آزمون	طبقه بندی		
				موافق	مخالف	مجموع
۱۳	امکان استفاده از اطلاعات سایر ادارات مالیاتی	۰/۱۰۱	عدم تایید	۳۱	۴۳	۷۴
۱۴	ارائه گزارش های موردی، آماری، مدیریتی	۰/۰۲۴	تایید	۴۶	۲۸	۷۴
۱۵	صدور و ابلاغ اوراق مالیاتی به مودی	۰	تایید	۷۰	۴	۷۴
۱۶	دریافت اسناد و مدارک و ثبت آنها به صورت دریافت شده در سیستم	۰	تایید	۵۳	۲۱	۷۴
۱۷	اعلام اطلاعات و مدارک ناقص هر پرونده	۰/۰۰۷	تایید	۴۸	۲۶	۷۴
۱۸	ثبت دوره و تاریخ تسلیم اظهارنامه ها	۰	تایید	۶۶	۸	۷۴
۱۹	قابلیت گزارش دهی و ارائه بازخورد به کاربران سیستم	۰	تایید	۵۶	۱۷	۷۳
۲۰	حفظ انسجام اطلاعات در برابر اشتباهات و خطاهای احتمالی	۰	تایید	۵۷	۱۵	۷۲
۲۱	ارائه گزارش براساس انواع اطلاعات موجود در پرونده های مالیاتی	۰	تایید	۵۵	۱۹	۷۴
۲۲	تامین امنیت اطلاعات موجود در سیستم	۰	تایید	۶۸	۶	۷۴
۲۳	قابلیت ثبت سابقه مالکیت هر ملک	۰	تایید	۶۶	۸	۷۴
۲۴	دریافت اظهارنامه های الکترونیکی	۰/۰۱	تایید	۴۷	۲۶	۷۳
۲۵	پردازش اظهارنامه های الکترونیکی	۰/۰۰۵	تایید	۴۸	۲۵	۷۳
۲۶	ارائه راهنمایی برای تکمیل اظهارنامه های الکترونیکی	۰	تایید	۵۴	۱۹	۷۳
۲۷	دریافت اعتراض ها و شکایات مودیان و ثبت آنها در سیستم	۰/۰۶۵	عدم تایید	۳۰	۴۴	۷۴
۲۸	اعلام اشتباهات و اطلاعات ناقص در اظهارنامه های الکترونیکی	۰	تایید	۵۵	۱۹	۷۴
۲۹	ارائه کلیه قوانین، بخشنامه ها و معافیت های قانونی مرتبط در سیستم برای آگاهی عموم	۰	تایید	۵۹	۱۵	۷۴
۳۰	تعیین میزان مالیات طبق مواد مندرج در دفترچه ارزش جاری	۰/۲۰۸	عدم تایید	۳۳	۴۱	۷۴
۳۱	ارائه کنترل های دقیق جهت ورود اطلاعات صحیح	۰	تایید	۶۷	۷	۷۴
۳۲	امکان استفاده از امضای الکترونیکی	۰/۰۰۵	تایید	۴۸	۲۵	۷۳
۳۳	اعلام انتقال موفقیت آمیز اطلاعات ارائه شده از سوی مودی به وی	۰	تایید	۵۷	۱۳	۷۰
۳۴	ارائه اطلاعات مشخص از پرونده مودیان به آنان	۰	تایید	۵۵	۱۷	۷۲