

## مقایسه درآمد شهرداری های ایران با سایر کشور ها

محمود ذوالفقاری<sup>۱\*</sup>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۶

### چکیده

شهرداری ها به عنوان یک نهاد عمومی غیر دولتی دارای ساختار درآمد هزینه ای هستند. به عبارتی برای هزینه های خود باید دارای ردیف های مشخص درآمدی باشند و این سرفصل ها بر اساس ماده ۱۶ دستورالعمل نظام جامع مالی شهرداری های کشور شامل درآمدهای ناشی از عوارض عمومی شامل عوارض نوسازی و عوارض پسماند (درآمد ناشی از عوارض اختصاصی) شامل فروش تراکم، بهای خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری (شامل بلیت اتوبوس و غیره)، درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری، کمک های اعطایی دولت مرکزی، دارایی ها و سایر منابع تأمین اعتبار است. درآمدها به طور کلی از دو بخش داخلی و خارجی تأمین می شود که در درآمدهای داخلی دریافتی های مستقیم شهرداری از اجاره اموال و مستغلات و فروش اموال به دست می آید و در منابع درآمد خارجی از محل عوارض شامل صدور پروانه کسب و پیشه و غیره به دست می آید. به طور کلی شهرداری ها در تمامی کشورها به دنبال ایجاد سیستمی علمی و عملیاتی برای کسب درآمد هستند و تلاش می کنند که به کمک این سیستم و راه کارهای تکمیلی، نوسانات درآمدی خود را به حداقل برسانند. در این بین نکته مهمی که باید به آن پرداخت، تناسب وظایف شهرداری و منابع درآمدی آن هاست.

### واژگان کلیدی

درآمد، شهرداری، خدمات عمومی

۱. کارشناسی ارشد مدیریت دولتی دانشگاه آزاد ساوه، پست سازمانی کارشناس درآمد.

## مقدمه

با گسترش جمعیت شهرنشینی، تقاضا برای خدمات عمومی شهری افزایش می‌یابد که این مورد، کسری بودجه شهرداری‌ها را تشدید می‌کند؛ به عبارت دیگر هر چه وظایفی که بر عهده شهرداری قرار داده می‌شود بیشتر باشد به طور منطقی باید منابع درآمدی بیشتری نیز به شهرداری تخصیص یابد. با نگاهی به ترکیب منابع شهرداری‌ها شاهد وابستگی زیاد به درآمدهای حاصل از صدور مجوز ساختمان و ایجاد تراکم‌های ساختمانی هستیم. شهرداری‌ها به منظور تأمین مالی، برای انجام وظایف محوله با توجه به ظرفیت شهرها اقدام به وضع عوارض گوناگون کردند. برای حداقل کردن اثرات نامطلوب اخذ عوارض، نیاز به مشخص کردن الگوی تأمین مالی بخش عمومی است؛ عمده درآمدهای شهری از محل عوارض صدور مجوز ساختمانی است که کاملاً بستگی به دوران رونق و رکود مسکن دارد لذا در زمان‌هایی که افزایش تقاضا برای ساخت و ساز وجود دارد شهرداری‌ها با فروش تراکم بیشتر، درآمدهای مطلوب‌تری کسب می‌کنند و زمانی که رکود اقتصادی در ساختار کلی کشور حاکم باشد به دنبال آن تقاضا برای ساخت و ساز کم می‌شود لذا درآمد شهرداری با چالش‌های زیادی روبرو می‌شود و به عبارتی نشان از ناپایداری این نوع درآمد است.

کسب درآمدهای جدید باید از لحاظ شاخصه‌های عدالت، کارایی، شفافیت، پایداری، عملیاتی و کافی بودن برخوردار باشد. عدم توانایی شهرداری‌ها در جذب منابع کافی باعث وابستگی شهرداری به درآمدهای ناپایدار شده است. عدم پایداری و کیفیت درآمدهای شهرداری‌ها، توسعه و مدیریت شهری را دچار چالش‌هایی کرده است. یکی از مشکلاتی که اقتصاد ایران را دچار مشکل کرده، طولانی بودن زمان اجرای پروژه‌های شهری است و این موضوع هزینه‌های سنگینی را بر اقتصاد شهرها تحمیل می‌کند و لذا یکی از چالش‌های اساسی حوزه مدیریت شهری بحث تأمین منابع مالی و پولی کافی است.

کمبود منابع مالی منجر می‌شود که پروژه‌های توسعه شهری جدید برای یک شهر تدوین و ساخته نشود. ناپایدار و ناکافی بودن درآمدها از یک سو، کاهش وابستگی درآمدها به دولت از سوی دیگر و تشدید مشکلات شهری در نتیجه افزایش جمعیت و مهاجرت شرایط را برای مدیریت شهری دشوارتر کرده است؛ ساختار درآمدی شهرداری‌ها به ناپایدارترین منبع خود یعنی عوارض ساختمانی متکی است؛ به عبارت دیگر درآمد شهرداری‌ها به شرایط رکودی و تورمی بازار مسکن وابسته است. بر اساس مؤلفه‌های ذکر شده می‌توان مطرح کرد که درآمدهای شهرداری‌های از نوع ناپایدار است و در زمان‌هایی که ساخت و ساز مسکن مانند سال‌های اخیر با چالش‌هایی روبرو باشد، درآمد شهرداری‌ها نیز دچار کسری می‌شود.

شهرداری‌ها باید به سمت پایدار سازی درآمدهای خود حرکت کنند. کاهش وزن عوارض ساختمانی در ترکیب درآمد و افزودن سهم درآمدهای پایدار مانند عوارض شهری، استفاده گسترده‌تر از امکانات و ابزارهای تأمین مالی جمعی که می‌توان در راستای پروژه‌های بزرگ شهری از آنها استفاده نمود، در صورتی که شهرداری‌ها به دنبال منابع پایدار جدید حرکت نکنند، در آینده‌ای نه چندان دور دچار مشکلات بیشتری در حوزه مالی خواهند شد؛ زیرا جمعیت شهری و

تقاضای خدمات شهری روز به روز در حال افزایش است اما تقاضا برای ساخت مسکن و دریافت عوارض ساختمانی مانند گذشته نیست.

شهرداری ها با بهره گیری بیشتر از امکانات شهر مانند اماکن تاریخی، فرهنگی و گردشگری می تواند درآمدهای بهتر و با کیفیت تری را جذب کند. پیشنهاد دیگری که به شهرداری می توان داشت حضور پررنگ تر در بازارهای مالی برای استفاده از ابزارهای مالی مبتنی بر بدهی است؛ به این صورت که با انتشار اوراق بدهی پروژه های بزرگ شهری را تأمین مالی کند و سپس با عایدی حاصل از آن پروژه نسبت به تسویه اصل و فرع اوراق اقدام کند.

### درآمد شهرداری ها در کشورهای اروپایی

منابع مالی شهرداری های کشورهای اروپایی از سه طریق انتقال از سطوح بالاتر از حکومت، مالیات ها و عوارض محلی و بهای فروش خدمات تأمین می شود چنانکه ۶۴ درصد از درآمد شهرداری لندن از محل عوارض و مالیات به دست می آید و عوارض نوسازی در جهان منبع اصلی درآمد شهرداری ها محسوب می شود. چنان که در بسیاری از شهرهای جهان مالیات ثبت خودرو کسر بالایی از قیمت خودرو را شامل می شود به گونه ای که در ایرلند بین ۲۰ تا ۳۰ درصد و در فنلاند بین ۱۰ تا ۴۰ درصد قیمت خودرو را بر مبنای میزان انتشار دی اکسید کربن تعیین می کنند در شهری مانند تهران ۱۰ درصد قیمت خودرو به عنوان عوارض نخستین شماره گذاری دریافت شده و مبنای اصلی آن سال تولید خودرو بوده است.

### تجربه کشور چین

چین کشوری سوسیالیستی است که به وسیله طبقه کارگر و دموکراتیک خلق، مبتنی بر ائتلاف کارگران و دهقانان اداره می شود. دولت های محلی در چین دارای ساختار سلسله مراتبی هستند که در آن در میان طبقات مختلف حکومتی روابط بر اساس سلسله مراتب عمودی شکل می گیرد. در این کشور کنگره های خلق استان ها، شهرها و بخش ها به طور غیرمستقیم با رای مردم انتخاب می شوند. تعداد نمایندگان به موجب قانون انتخابات تعیین شده و دوره تصدی نمایندگان استان ها، شهرها و بخش ها پنج سال است. اغلب درآمدهای محلی در چین از سه منبع مالیات های محلی، مالیات های مشترک و درآمدهای غیر مالیاتی به دست می آید. مسوولیت پذیری دولت مرکزی در برابر تأمین مالی شهرداری ها در چین بسیار قابل توجه است. این مساله به حکومت های استانی - محلی کمک کرده تا با داشتن حداقل دغدغه مالی به ارائه خدمات عمومی به بهترین شیوه پردازند. تفویض مسوولیت های بیشتر همراه با منابع مالی به حکومت های محلی و شهرداری ها جزو سیاست های اصلی حکومت اصلی چین است. این مساله مویده این است که نهادهای محلی در ارائه خدمات محلی کارآیی بیشتری نسبت به سطح ملی از خود نشان داده اند. همچنین در نظام ارتباطات مالی با دولت مرکزی، پایتخت و کلانشهرها از جایگاه متفاوتی نسبت به سایر شهرها قرار دارند. پکن و سه منطقه کلانشهری شانگهای، تیان جین و جانگ کینگ در رده استانی از نظر انتقالات مالی قرار می گیرند. نهایتاً تجربه کشورهای با نظام اقتصادی بازار آزاد و تجربه کشور چین با نظام سوسیالیستی نشان می دهد که یک جمع بندی و توافق کلی بین نظام های

مختلف اقتصادی در تفویض مسوولیت‌ها و منابع مالی بیشتر به نهادهای محلی و شهرداری‌ها برای شکل دادن به توسعه شهری پایدار و افزایش کارآیی در ارائه خدمات می‌شود.

جدول شماره ۱: درآمدهای مالی محلی در چین

درآمدهای مالی محلی	
مالیات کسب و کار	۲۵ درصد مالیات بر ارزش افزوده
مالیات بر درآمد تابع دولت محلی	۵۰ درصد مالیات اوراق بهادار (مالیات نمبر)
مالیات بر درآمد شخصی	مالیات بر منایمی غیر از منایمی نفتی دریایی
مالیات بر استفاده از زمین شخصی	سود دارایی‌های دولتی
مالیات بر تعدیل سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ثابت	درآمد حاصل از پرداخت‌های اداری
مالیات بر تعمیر و نگهداری شهر و ساختمان	درآمد حاصل از جریمه و معصوده
مالیات بر مستغلات	درآمد حاصل از پهنه‌ها، میادین و حفاری‌های دریایی
مالیات بر استفاده از وسایل نقلیه و کشتی‌ها، مالیات نمبر، مالیات کشتار دام	درآمد پیش بینی شده صادراتی
مالیات بر کشاورزی و دامداری	برنامه‌ریزی یارانه دادن به بنگاه‌های دولتی زیان‌ده
مالیات بر اشغال زمین زیر کشت، مالیات پیمان	سایر درآمدها

منبع: (هاشمی، ۱۳۸۸: ۵۰)

### تجربه کشور تایلند

در تایلند که در زمره کشورهای در حال توسعه است، دولت محلی به صورت‌های مختلف سازمان یافته و به شکل یکسان در مناطق روستایی و شهری توزیع شده است. صورت‌های شهری دولت محلی عبارتند از: دستگاه اداری کلانشهر بانکوک، شهرداری که مراکز شهری استان‌ها را اداره می‌کند و نیز نوعی مدیریت خاص شهری. جمع‌آوری عواید توسط دولت محلی و براساس قوانین و مقررات پیش‌بینی شده براساس بخشنامه دولت محلی تصویب می‌شود. ساختار عواید براساس مالیات‌های جمع‌آوری شده مسکن، زمین، تابلوهای تبلیغاتی و کشتارگاه در درجه اول است. در مرحله بعد افزوده‌هایی بر مالیات‌های دولت مرکزی از جمله مالیات بر ارزش افزوده کالا و خدمات است و همچنین از عواید بانکداری و دادوستدهای مالی، بیمه عمر، بیمه عمومی و کارگشایی و نیز خدمات است. همین طور مالیات بر جاده‌ها و وسایل نقلیه به شهرداری‌ها داده می‌شود. در مرحله سوم هم کارمزدها، مجوزها، جریمه‌ها، عواید حاصل از مستغلات، موسسات عام‌المنفعه و بنگاه‌های دولت محلی و هدایا، کمک‌ها، وام‌ها و یارانه‌های دولت مرکزی است.

## تجربه کشور آلمان

کشور آلمان به عنوان کشوری توسعه یافته دارای ۱۶ ایالت است که جمعیت آنها بین ۷۰ هزار نفر تا ۶/۱۷ میلیون نفر هستند. در این کشور ۱۶ هزار شهرداری وجود دارد. مجموع درآمد شهرداری ها در کشور آلمان، حدود ۹/۲۶ درصد از کل درآمد کسب شده در سطوح مختلف دولت را شامل می شود. این امر گواه اهمیت شهرداری ها در ساختار این کشور است. ۸۸ درصد از کارکنان بخش عمومی را هم نیروی به کار گرفته شده در شهرداری ها تشکیل می دهند؛ به این دلیل که بیشتر فعالیت های اجرایی را که دولت ها موظف به انجام آن هستند، شهرداری ها انجام می دهند. بودجه های نهادها و حکومت های محلی از دو بخش جاری و سرمایه ای تشکیل می شوند. محل تامین بودجه های جاری، درآمدهای جاری و محل تامین بودجه های سرمایه ای، درآمدهای سرمایه ای هستند که از محل کمک های بلاعوض سرمایه گذاری از جانب دولت و نیز عواید حاصل از فروش تامین شده است. درآمدهای مالیاتی هم منبع درآمدی برای شهرداری ها هستند. درآمد شهرداری ها از کمک های بلاعوض، فروش خدمات، خالص قرض استقراض، تسهیلات بانکی و در مواردی از منابع دیگر تامین می شود.

## تجربه کشور فرانسه

در فرانسه، تامین مالی فعالیت های شهرداری از مراحل پراهمیت عملیات شهرداری است که با همکاری بخش خصوصی و دواير دولتی انجام می گیرد. منبعی که سرمایه اولیه فعالیت های شهرداری را تامین می کند یا صندوق دولت است یا سرمایه بخش خصوصی.

در حالت اول این هزینه باید به وسیله صندوق ملی یا سرمایه ملی بازسازی زمین ها و شهرداری پرداخت شود. در حالت دوم، این هزینه ها به وسیله افراد بخش خصوصی تامین می شود. بنابر قانون شهرداری و مسکن فرانسه، وزیر شهرداری می تواند به شرکت های سندیکایی مالکان یا هر سازمان عمومی یا شخصی که برای نوسازی و استفاده بهتر از محله های شهری در نقاطی که از نظر تجهیزات و تاسیسات شهری مناسب است و فعالیت می کنند، اعاناتی بدهد. این اعانات صرف خرید ساختمان هایی می شود که باید تخریب شود یا صرف جلوگیری و خلع از فعالیت هایی می شود که با طرح نوسازی هماهنگ نیستند.

عوارض و مالیات، نوعی بدهی مردم به بودجه شهرداری ها است. در فرانسه عایدات ناشی از عوارض هر نوع عمل تفکیک و ایجاد ساختمان صرف هزینه های تامین زمین و پرداخت غرامت های تصرف زمین توسط شهرداری اخذ شود. بناهایی که به وسیله دولت یا بخش ها (Departments) یا مناطق (Regions) یا موسسات عمومی غیرصنعتی و غیربازرگانی ساخته شوند، از پرداخت عوارض معاف هستند. به علاوه در نوسازی یا توسعه ساختمان ها در بخش هایی که جمعیت آنها بیش از ده هزار نفر باشد و در بخش های ناحیه پاریس که نام آنها مشخص شده است، مالیات ساختمان تعلق می گیرد.

جدول شماره ۲: منابع درآمدی شهرداری پارس بر اساس گزارش سال ۲۰۰۴		
ردیف	منبع	درصد
۱	مالیات مستقیم	۲۹/۶
۲	مالیات جمع آوری پسماندهای خانوار	۶/۴
۳	مالیات پاکسازی خیابان‌ها و معابر	۱/۳
۴	مالیات پارکینگ	۱
۵	مالیات الکتریسیته و برق	۱/۳
۶	مالیات بر دارایی	۱۲/۹
۷	سایر مالیات‌ها	۰/۰۸
۸	جمع مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم	۵۳/۴
۹	کمک‌های مالیاتی داخلی در صنایع شیمیایی	۰/۰۲
۱۰	کمک‌های دولت TIPP	۴/۵
۱۱	کمک برای هزینه‌های عملیاتی جهانی	۲۳/۵
۱۲	چیران خسارت به استثنای اقلام مربوط به مالیات تجاری و فعالیت‌های تجاری	۱/۶
۱۳	مالیات فعالیت‌های تجاری جدا شده از کمک‌ها	-
۱۴	جمع کمک‌های دولت از محل بازتوزیع مالیات‌ها	۲۹/۷
۱۵	کمک‌ها و مشارکت‌های مردمی	۲/۷
۱۶	مبالغ پرداختی توسط کشاورزان و صاحبان امتیازها	۴/۶
۱۷	مبالغ پرداختی و درآمد حاصل از استفاده از دارایی‌های عمومی	۱
۱۸	عوارض دریافتی بابت خدمات ارائه شده	۱/۸
۱۹	بهبود و رونق‌های ناشی از ذی‌نفعان	۱/۶
۲۰	برنامه‌های جامع منطقه‌ای	۰/۵
۲۱	سایر درآمدهای عملیاتی جاری	۴/۸
۲۲	سایر درآمدهای جاری	۱۶/۹
	جمع درآمدها	۱۰۰

منبع: (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۹۱: ۱۵).

### درآمد های شهرداری ها در آمریکا

در کشور آمریکا ۶۳ درصد از درآمدهای شهرداری‌های از محل اخذ عوارض تامین می شود که از این مقدار ۴۴ درصد مربوط به مالیات بر مستغلات است. همچنین در فرانسه حدود ۲۱ درصد از درآمدهای شهرداری‌ها از محل مستغلات و زمین تامین می شود و در کشور کانادا نیز سهم مالیات بر املاک ۶۴ درصد از کل درآمدهای این شهر است. عمده درآمد شهرداری‌ها در آمریکا از طریق مالیات بر دارایی و هزینه های ثابت، مبادلات مالی بین دولتی (بین حکومتی)،

مالیات بر فروش و درآمد است. از سال ۱۹۸۰ تا کنون روندی حاکم بوده است به این شکل که تمایل دولت مرکزی برای کمک به شهرها کم بوده است. به همین خاطر شهرها به دنبال منابع جدید درآمدی بودند. مالیات بر دارایی ها درآمد عمده و اصلی شهرها محسوب می شود.

برخی شهرها مثل نیویورک بیشتر از بقیه شهرها تحت فشار ایالت هستند؛ و برخی شهرها مثل لس آنجلس و شیکاگو نسبت به نیویورک دارای آزادی بیشتری هستند.

اندازه شهرها نیز تاثیر زیادی بر نوع و چگونگی استفاده از منابع درآمدی میگذارد. معمولاً هرچه شهر بزرگتر باشد، درآمدها متنوع تر می شود.

مثلاً، در مینسوتا، طی گزارشی که ارائه شده است تفاوت زیادی در درآمدهای شهرهای بالای ۲۵۰۰ نفر جمعیت و زیر ۲۵۰۰ نفر جمعیت وجود دارد. طبق این گزارش شهرهای زیر ۲۵۰۰ نفر جمعیت بیشتر به درآمد های مبادلات بین حکومتی وابسته هستند و ایالت نقش حمایتی اصلی را در این شهرها ایفا میکند. شهرهای بزرگ در مینسوتا از روش های درآمدی دیگری استفاده میکنند مانند افزایش مالیات، امتیاز مالکیت محله های مسکونی و مالیات بر فروش محلی. در مینسوتا شهرهای بزرگ خیلی بیشتر از شهرهای کوچک از افزایش مالیات استفاده می کنند.

مورد متفاوت دیگر در ایالت تکزاس است، تکزاس دومین ایالت پر جمعیت بعد از کالیفرنیا است. در شهرهای ایالت تکزاس از مالیات بر دارایی زیاد استفاده نمیشود و به جای آن از مالیات فروش و دستمزد استفاده می شود.

### منابع درآمد محلی به تدریج با شکست مواجه میشوند

منابع درآمدی که سابق استفاده میشد دیگر قابل اطمینان نیستند به همین دلیل شهرها به دنبال منابع درآمدی جدید هستند، مانند ایجاد سازمان های غیر انتفاعی

### خصوصی سازی خدمات

در جاهایی با محدودیت های زیاد علاقه و انگیزه برای واگذاری خدمات به بخش خصوصی بیشتر میشود.

شهرهای فیلادلفیا، آنلانتا و شیکاگو در واگذاری خدمات به بخش خصوصی بسیار موفق عمل کردند

### درآمد شهرداریهای ایالت جرجیا

شهرداریهای ایالت جرجیا بر اساس قانون اساسی ایالت مجاز هستند برای تامین درآمد مالیات بر دارایی را از شهروندان اخذ کنند. این مالیات به اموالی مانند زمین و ساختمان، اموال شخصی مثل اتوموبیل، قایق، ماشین آلات و دستگاهها، کالاهای لیست شده در یک کار تجاری و داراییهایی مثل اوراق رهن و وام و ... تعلق میگیرد.

انواع دیگر مالیات:

شهرها در ایالت جرجیا مجاز هستند که مالیات هایی را برای برق، گاز، تلفن، تلویزیون و سایر خدمات مشابه دریافت کنند.

شهرها همچنین میتوانند مالیات هایی بر نوشیدنی های الکلی، حق بیمه، هتل ها و متل ها و شرکت هایی که وسایل نقلیه کرایه میدهند وضع کنند.

### درآمد های غیر مالیاتی در ایالت جرجیا:

سایر منابع درآمدی شامل: جریمه ها، پول و غرامتی که به عنوان ضمانت در دادگاه گذاشته میشود، دستمزد دادگاه ها. شهرداریها میتوانند از شهروندان بابت خدماتی مانند آب، فاضلاب، جمع آوری زباله و تفریحات و سرگرمی هزینه هایی را دریافت کنند. شهرها همچنین مبالغی را از دولت دریافت میکنند؛ و همچنین میتوانند از دولت وام بگیرند.

در کشورهای در حال توسعه درآمد ۴۷ درصد از درآمد شهرها از مالیات املاک و مستغلات به دست می آید که با عنوان عوارض «نوسازی» در کلانشهرهای ایران از آن یاد می شود، این در شرایطی است که فقط دو درصد از کل عوارض دریافتی شهرداری مانند تهران از عوارض نوسازی است؛ مثلاً بیشترین منابع درآمدی شهرهایی مانند تورنتو و بوستون از مالیات بر دارایی (املاک) و مبادلات مالی بین دولت شامل مالیات بر فروش و مالیات بر درآمد به دست می آید.

در شهرهایی مانند مکزیک و برزیل شرایط به گونه دیگری است، به طوری که سالانه درصد قابل توجهی از درآمد ناخالص دولت به دولت های محلی (شهرداری) اختصاص پیدا می کند و پس از آن مالیات بر اموال و دارایی ها، فروش خدمات، انتشار اوراق قرضه و عوارض و جرائم تامین کننده هزینه های آن شهرهاست.

بیشترین درآمد شهرهای استرالیا مثل سیدنی و ملبورن از محل عوارض، درآمد مربوط به تعرفه ها، فروش خدمات و جرایم تامین می شود.

در شهرهای پیشرفته آسیایی مانند ژاپن، چین و کره جنوبی مالیات بر ساکنان، املاک و مستغلات و مالیات بر برنامه ریزی شهری، مالیات بر مصرف توتون و تنباکو بیشترین درآمد شهرداری این شهرها را تامین می کند.

در شهرهای کشورهای آسیایی مثل هند، مالزی و فیلیپین به عنوان اصلی ترین کشورهای در حال توسعه، کمک های بلاعوض دولتی و پس از آن درآمدهای مالیاتی به ویژه مالیات بر اموال و دارایی، فروش خدمات و عوارض و جرایم درآمدهای اصلی شهر هستند.

در بسیاری از شهرهای کشورهای پیشرفته، مقدار درآمدی که شهرداری از محل دریافت مالیات در طول سال به دست می آورد، مشخص می شود، چرا که سامانه مالیات در این شهرها به گونه ای است که همه شهروندان موظف و ناگزیر به پرداخت هستند؛ مثل مالیات بر اجناس و کالاهای مصرفی، خدمات و زمین و مسکن و همچنین دریافت هزینه های مربوط به نظافت شهر مالیات هایی هستند که شهروندان خود را موظف به پرداخت آن می دانند.

همانطور که شهرداری های کشورهای مختلف انواع متفاوت و مختلفی از خدمات را ارائه می دهد، نوع درآمد آنها نیز متفاوت از هم است. در برخی از کشورها مانند ایالات متحده آمریکا، کانادا، انگلیس و آفریقای جنوبی تکیه عمده درآمد شهرداری ها بر مالیات و دارایی غیرمنقول یا همان عوارض نوسازی است.



مثلا در آلمان که دارای ۱۶ هزار شهرداری است، ۲۷ درصد هزینه های شهرداری ها توسط دولت تامین می شود و بخش عمده ای از عوارض از موسسات انتفاعی و محل های کسب و کار به دست می آید. این بررسی ها نشان می دهد علاوه بر دریافت مالیات از شهروندان، کمک های دولتی نیز یکی از مهمترین اشتراکات درآمدی کشورهای پیشرفته است. این کمکها هستند که در کنار شهروندانی مسئول که خود را موظف به پرداخت عوارض و مالیات به شهرداری می دانند، سبب می شود تا شهری توسعه یافته و زیست پذیر برای شهروندان ایجاد شود.

### نتیجه گیری

در هر کشوری نحوه تأمین درآمدها متفاوت است. در ایران تا اوایل انقلاب درآمدها از طریق کمک های دولت و عوارض نوسازی تامین می شد، اما همزمان با جنگ کمک های دولت به شهرداری ها قطع شد و به شهرداری ها اجازه داده شد به دنبال درآمدهای مستقل بروند. از آن زمان به بعد تأمین درآمد شهرداری با فروش تراکم و مازاد تراکم آغاز شد. متأسفانه از همان ابتدا پایه های درستی گذاشته نشد و ساده ترین راهها برای تأمین درآمد انتخاب شد. متأسفانه هم اکنون این رویه اشتباه جا افتاده است و جدا کردن شهرداری ها از این رویه ممکن نیست، زیرا ۷۰ تا ۷۵ درصد درآمد شهرداری از این طریق تأمین می شود. با این وجود در کشورهای دیگر تأمین درآمدها معمولاً بر مبنای ارزش افزوده پایه گذاری شده است.

شهرداری ها در ایران ساختار بزرگ، گسترده و هزینه های بالایی دارند و فعالیت هایی انجام می دهند که به آنها مربوط نیست. باید توجه داشت که در ایران هزینه های زیادی از مردم گرفته می شود؛ مثلا شهرداری عوارض برق، آب، گاز و تلفن از مردم می گیرد. همچنین از مردم برای مالیات، دارایی، اصناف هزینه گرفته می شود و مجموع این هزینه ها رقم بالایی می شود، اما هر کدام جداگانه هزینه می شود. اگر این موارد سرجمع شوند می تواند به منبع درآمدی برای شهرداری تبدیل شود. در ایران سیستم ها پراکنده اند و هر کدام برای خود کاری انجام می دهند و هزینه های مختلفی برای یکدیگر ایجاد می کنند؛ به طور مثال شهرداری ابتدا آسفالت می کند و بعد لوله گاز، فاضلاب و کارهای دیگر را انجام می دهد، اما کشورهای دیگر هنگام ساختن خانه ابتدا فاضلاب و برق کشی ساختمان را انجام می دهند و بعد اجازه ساخت به آنها داده می شود. در شهرداری کشورهای اروپایی مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر درآمد زیاد است و این امور به معنای واقعی به مدیریت شهری کمک می کند، اما بر خلاف ایران در این کشورها مالیات بر مسکن زیاد نیست؛ چراکه مالیات بر مسکن تنها باعث افزایش هزینه های زندگی می شود. با این وجود در ایران تراکم مازاد به فروش می رسد و هزینه مسکن را بالا می برد و به طبقات پایین فشار وارد می کند.

بر خلاف ایران که اکثر ساخت و سازها شخصی است، در کشورهای دیگر شرکت های خانه سازی کار ساخت خانه را انجام می دهند. بر این اساس که الگویی از خانه را به فرد نشان می دهند و براساس آن الگو قرارداد بسته می شود و ظرف کمتر از یک سال خانه را تحویل می دهند. همچنین معمولاً تا ۷۰ درصد قسمت خانه به فرد وام داده می شود.

کشورهای اروپایی در امور شهری کاملاً با ما متفاوت هستند و مسائل داخلی ما را ندارند. سیستم ما با آنها در مدیریت شهری، ساخت و ساز، نظارت و دریافت مالیات متفاوت است. آنان بازار قماری مسکن ما را ندارند و در آنجا اینگونه نیست که مردم برای این که ارزش پولشان پایین نیاید در مسکن سرمایه گذاری کنند. اینگونه است که در ایران خانه‌های زیادی خالی هستند و یا با اجاره‌های بالا به افراد داده می‌شود. مسکن در ایران روند خوبی ندارد و مسائل این چنینی بسیاری وجود دارد که باعث می‌شود شهرداری نتواند خروجی خوبی داشته باشد.

در مدیریت شهری ما رقابت بین دستگاه زیاد و نظارت بر روی آنها وجود ندارد در حالی که در کشورهای دیگر بین سازمان‌ها هماهنگی وجود دارد و یک مرجع بر آنها نظارت می‌کند.

در کشورهای دیگر شهرداری کاملاً چابک، هوشمند دارای مقررات ساده و فعال مشغول به فعالیت است. در این میان شرکت‌های مشاوره تخصصی نقش مهمی در برنامه‌ریزی شهری دارند و شهرداری بیشتر در زمینه نظارت، هدایت و کنترل فعالیت می‌کند.

### منابع و مآخذ

باقری، عاطفه، ۱۴۰۰، نحوه وصول درآمد شهرداری ها در کشورهای پیشرفته، چهارمین کنفرانس بین المللی و پنجمین کنفرانس ملی عمران، معماری، هنر و طراحی شهری، تبریز

غفوری، پروین و مهدوی فر، مهدی و امیرگانی، منصوره و وثوقی فر، مرتضی و شهرکی، فاطمه، ۱۴۰۱، بررسی راهکارهای افزایش درآمدی شهرداری ها، هفدهمین کنفرانس ملی رویکردهای نوین در مدیریت، اقتصاد و حسابداری، بابل.

منشی، سمانه و الهی، زهره و حسینی المدنی، سیده مریم و پوراسماعیل، مژگان، ۱۴۰۱، ارزیابی تحلیلی توسعه درآمد شهرداری با تکیه بر شناخت منابع جدید مالی، هشتمین کنفرانس ملی فناوری های نوین در مهندسی عمران، معماری و شهر سازی، تهران.