JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
https://jaspss.com
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (32)
2023-12-25

بحث بعنوان

# دور دائرة التخمين في زيادة ايرادات البلديات

اعداد

اسماء نايل محمد الرشدان

**المستخلص**

تتناول هذه الدراسة "دور دائرة التخمين في زيادة إيرادات البلديات من ضريبة الأبنية والأراضي في المملكة الأردنية الهاشمية". استندت الدراسة إلى تحليل شامل للنظام الضريبي وعمليات التخمين، مع التركيز على تأثيراتها على إيرادات البلديات.

توصلت النتائج إلى أن دائرة التخمين تلعب دورًا حيويًا في تحديد قيمة العقارات وتقدير الإيرادات الضريبية، حيث يعتمد نظام جمع الضرائب بشكل أساسي على دقة هذه العمليات. كما كشفت الدراسة عن تحديات تواجه عمليات التخمين، مثل عدم تحديث السجلات العقارية بانتظام وقصور في التعاون من قبل المالكين.

توصي الدراسة بتحسين عمليات التخمين وتطبيق التكنولوجيا الحديثة، مع التركيز على تحديث السجلات العقارية. كما تشجع على تعزيز التوعية الضريبية وتقديم تسهيلات للمالكين الملتزمين بدفع الضرائب في الوقت المحدد. وفي النهاية، تقدم الدراسة إطارًا لتحسين الإجراءات القانونية لتعزيز فاعلية النظام الضريبي وضمان تحقيق أقصى استفادة من إيرادات البلديات.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (32)
2023-12-25
https://jaspss.com

**Abstract:**

This study examines "The Role of the Appraisal Department in Increasing Municipal Revenues from Property and Land Tax in the Hashemite Kingdom of Jordan." The study is based on a comprehensive analysis of the tax system and appraisal processes, focusing on their impacts on municipal revenues.

The results indicate that the Appraisal Department plays a vital role in determining the value of properties and estimating tax revenues, as the tax collection system heavily relies on the accuracy of these processes. The study also reveals challenges facing the appraisal operations, such as irregular updates of property records and shortcomings in cooperation from property owners.

The study recommends improving appraisal processes and implementing modern technology, with a specific emphasis on updating property records. It also encourages enhancing tax awareness and providing facilitations for property owners committed to timely tax payments. Ultimately, the study presents a framework for enhancing legal procedures to ensure the effectiveness of the tax system and maximize the benefits of municipal revenues.

**المقدمة**

تعتبر الضرائب والرسوم المحلية أحد أهم مصادر تمويل البلديات، حيث تلعب دورًا حيويًا في تحقيق التنمية المستدامة وتوفير الخدمات الأساسية للمواطنين. من بين هذه الضرائب، تبرز دائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي كأحد الوسائل الرئيسية التي تسهم في زيادة إيرادات البلديات وتمويل مشاريع البنية التحتية.

تعتبر هذه الضريبة أداة فعّالة تعكس القدرة الاقتصادية للمواطنين والمؤسسات، وتعزز مبدأ التكافل المجتمعي من خلال توزيع الأعباء المالية بشكل عادل. وبالنظر إلى التحديات المتزايدة التي تواجه البلديات في تحقيق التمويل الذاتي لتلبية احتياجات مجتمعها، يعتبر فحص دور دائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي أمرًا حيويًا لفهم كيفية تحسين تلك الآلية لتعزيز الاستدامة المالية وتحقيق تطلعات المجتمع المحلي.

يهدف هذا البحث إلى استكشاف وتحليل دور دائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي في زيادة إيرادات البلديات، وذلك من خلال دراسة مدى تأثير هذه الضريبة على سياسات التنمية المحلية وتحقيق التوازن بين احتياجات المجتمع واستدامة الموارد المالية. سنركز أيضًا على التحديات التي قد تواجه دائرة التخمين في تحقيق أهدافها، وسنقدم توصيات عملية لتعزيز فعالية هذه الآلية في تعظيم إسهاماتها في تحسين حالة البلديات وتطوير المجتمع المحلي.

إن فهم الأثر الكامل لدور دائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي يعد ذا أهمية بالغة في سياق التخطيط الحضري والاقتصاد المحلي، حيث يمكن للنتائج المستمدة من هذا البحث أن تسهم في تعزيز السياسات الضريبية والإدارية بما يحقق التوازن المالي والتنمية المستدامة للبلديات.

**مشكلة البحث:**

تواجه البلديات في العديد من الأقاليم والبلدان تحديات متزايدة في تمويل أنشطتها وتقديم الخدمات الضرورية للمواطنين. تعد ضريبة البنية والأراضي، والتي يقوم دائرة التخمين بتحديدها وتقديرها، أحد الأدوات الرئيسية المتاحة لتحقيق هذا التمويل. ومع ذلك، تظهر تحديات متعددة في سبيل تحقيق أقصى استفادة من هذه الضريبة وتحقيق التوازن المثلى بين الاحتياجات المجتمعية والاستدامة المالية للبلديات.

يعتبر تحديد قيم البنية والأراضي تحديًا رئيسيًا، حيث قد تكون هناك صعوبات في تقدير القيم العقارية بدقة. هذا الضعف قد يؤدي إلى تقديرات غير دقيقة للضرائب، مما يؤثر على إيرادات البلدية ويخلق تحديات في تمويل المشاريع الضرورية.

قد يؤدي تحديد الضرائب على البنية والأراضي إلى عبء مالي غير متساوي بين فئات معينة من المجتمع، مما يثير قضايا العدالة الاجتماعية. قد يتسبب هذا في تفاقم الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين السكان.

تعتمد إيرادات البلدية من ضريبة البنية والأراضي بشكل كبير على حالة الاقتصاد المحلي. تقلبات في القطاع العقاري أو تغييرات في الأوضاع الاقتصادية يمكن أن تؤدي إلى تقليل هذه الإيرادات، مما يزيد من التحديات المالية للبلديات.

مع التوسع الحضري وازدياد الطلب على البنية التحتية، يتعرض نظام التخمين والضرائب لضغوط إضافية. تصاعد التكاليف وتغيرات الاستخدامات العقارية قد تؤثر على فعالية هذه الآلية.

من خلال فحص هذه التحديات، يمكن أن يساهم البحث في تقديم توصيات وحلاول فعّالة لتعزيز أداء دائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي، مما يسهم في تحسين توازن التمويل وتحقيق أهداف التنمية المستدامة للبلديات.

**أهمية الدراسة:**

تبرز أهمية هذه الدراسة في إلقاء الضوء على دور دائرة التخمين في تحقيق الاستدامة المالية للبلديات وتعزيز تقديم الخدمات الأساسية للمواطنين. من خلال فحص تأثير ضريبة البنية والأراضي وكيفية تقديرها، يمكن أن تسهم الدراسة في فهم عميق للتحديات والفرص التي تواجه هذه الآلية، وتقديم توصيات لتحسين أدائها. إليك بعض النقاط التي تبرز أهمية الدراسة:

يعد تعزيز قدرة البلديات على تحقيق تمويل ذاتي أمرًا حيويًا لضمان استمرار تقديم الخدمات البلدية بجودة عالية. فهم كيف يمكن لدائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي أن تسهم في تحسين استدامة الموارد يعزز القدرة على التكيف مع التحديات المالية.

يمكن للدراسة أن تسلط الضوء على كيفية تحديد الضرائب بشكل عادل وفعّال، مما يضمن توزيع الأعباء المالية بشكل عادل بين مختلف فئات المجتمع. هذا يساعد في تحقيق التوازن المثلى بين الضرائب المفروضة والخدمات المقدمة.

يمكن لفهم كيف يمكن استخدام ضريبة البنية والأراضي كأداة لتحفيز التنمية المحلية أن يسهم في تعظيم الاستفادة من الإيرادات في دعم المشاريع التنموية وتحسين بنية المجتمع المحلي.

يمكن أن تكون الدراسة حافزًا لتحسين الآليات الإدارية والتقنيات المستخدمة في دائرة التخمين، مما يشجع على الابتكار في الإدارة البلدية وتحسين جودة البيانات والتقنيات المستخدمة.

يعتبر تحليل نتائج الدراسة مصدرًا قيمًا للمسؤولين الحكوميين وواضعي السياسات، حيث يمكن أن يوفر إشارات حول كيفية تحسين إطار الضرائب المحلية وتعزيز أداء دائرة التخمين بشكل عام.

**أهداف الدراسة:**

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف رئيسية تساهم في فهم أعماق دور دائرة التخمين ضريبة البنية والأراضي وكيفية تحسين أدائها في زيادة إيرادات البلديات وتعزيز الاستدامة المالية لها. إليك بعض الأهداف الرئيسية للدراسة:

تحليل كفاءة وفعالية آليات تقدير القيم العقارية التي تستخدمها دائرة التخمين في تحديد ضريبة البنية والأراضي، بهدف تحديد نقاط القوة والضعف وتحسين العمليات الحالية.

فحص كيف يؤثر فرض ضريبة البنية والأراضي على سلوك المالكين والمستثمرين العقاريين، وتقييم الآثار المحتملة على التطور الاقتصادي المحلي.

دراسة توزيع الأعباء المالية بين مجموعات مختلفة في المجتمع، والتأكد من أن فرض الضريبة يتم بشكل عادل دون تشديد الفوارق الاقتصادية.

فحص كيفية تأثير التغيرات في الاقتصاد المحلي وسوق العقارات على إيرادات البلدية من ضريبة البنية والأراضي، وتقديم استراتيجيات لتعزيز المرونة المالية.

استنتاج نتائج البحث وتقديم توصيات عملية ومستدامة لتحسين دور دائرة التخمين وضريبة البنية والأراضي، مما يعزز قدرتها على تحقيق أقصى استفادة منها.

**منهجية الدراسة:**

اعتمدت الدراسة المنهجَ الوصفي التحليلي باعتباره من أكثرِ المناهج استخداماً في دراسة الظواهر الاجتماعية الإنسانية، حيث يعد المنهج الوصفي أداة وطريقة لتحليل ووصف دائرة التخمين ودورها في زيادة ايرادات البلديات

**مصطلحات الدارسة:**

الضريبة تُعد مبلغًا ماليًا أو رسمًا إلزاميًا يفرضه النظام الحكومي على الأفراد والشركات بهدف تمويل مصاريفها وتحقيق إيرادات لميزانيتها. يأتي ذلك مقابل تقديم الخدمات الاجتماعية، وصرف رواتب الموظفين في القطاع الحكومي، ودعم وتطوير البنية التحتية، وتوفير الخدمات الصحية والتعليمية للمجتمعات.

ضريبة الابنية تعتبر نوعًا من أنواع الضرائب التي تفرضها الحكومة على الممتلكات العقارية، مثل الأبنية السكنية والمؤجرة، والأراضي الفارغة، والمعارض، والمصانع والمباني. يتم فرض هذه الضريبة عند تملك الشخص لعقار أو إجراء تغيير عليه أو إنشائه. يتم تحديد قيمتها بناءً على معايير مثل موقع البناء ومساحته ونوعه وطبيعته، ويتم دفعها سنويًا.

ضريبة المعارف هي ضريبة سنوية تُفرض على بدل الإيجار السنوي، حيث يُحسب مقدارها بنسبة 2% من قيمة الإيجار. يتم دفع هذه الضريبة في البلديات، وتستوفى سنويًا. في حالة عدم دفعها في الوقت المحدد، يتم فرض غرامة مالية على المالك أو المستأجر.

البلدية هي مؤسسة مستقلة ماليًا وإداريًا، وتتمتع بشخصية اعتبارية، وتأتي مناطها بتحديد حدودها ووظائفها وسلطاتها بموجب القانون. يتم التخطيط واتخاذ القرارات المحلية من خلال المجلس البلدي، الذي يدير كافة الخدمات والمرافق والمشاريع المحلية.

**الإطار النظري:**

تتسم قوانين الضرائب اليوم بالتنوع والتغيير المستمر، ورغم التطورات، إلا أن العديد من أشكال الضرائب الأساسية التي تمثل مصدرًا رئيسيًا لتمويل الحكومات، مثل ضرائب المبيعات وضرائب الإنتاج وضرائب الممتلكات، كانت موجودة منذ الحضارة المبكرة.

تعود أقدم سجلات لفرض الضرائب إلى ما يقرب من 5000 عام في مصر القديمة، حيث فرض الفرعون ضريبة تعادل 20% من إنتاج الحبوب. في ذلك الوقت، كانت الحبوب تمثل مخزنًا قيمًا يمكن بسهولة جمعه وتداوله وتوزيعه في المجتمع، خاصة في ظل غياب النظام المالي المتقدم.

من جانبهم، نقل اليونانيون فكرة الضرائب ونشروها عبر العالم المتقدم كجزء من ابتكاراتهم.

تُعرف الضريبة على أنها مُساهمة مالية إلزامية تفرض على الأنشطة، والنفقات والدخل للأفراد والمنشآت. وتُشكل الضريبة نوعًا من العوائد المالية التي تُفرضها حكومة الدولة على مختلف القطاعات مثل الأعمال التجارية والخدمات والسلع.

تُسهم الضرائب في تمويل ميزانية الدولة، وتوفير الإيرادات اللازمة لتمويل الخدمات العامة مثل الطرق والمدارس والمستشفيات وغيرها. كما تُستخدم لإعادة توزيع الثروة بين القطاعات الأكثر والأقل ثراءً. وتسهم الضرائب أيضًا في تمويل الخدمات الاجتماعية والرفاهية، وتعمل على إعادة التسعير من خلال فرض ضرائب على بعض المنتجات لتحفيز التصرفات المرغوبة.

في الختام، يمثل نظام الضرائب أداة حيوية للحكومات لتحقيق الاستدامة المالية وتوفير الخدمات الأساسية للمجتمع.

**دور دائرة التخمين في زيادة ايرادات البلديات**

تعتبر عملية التخمين جزءًا حيويًا من الهيكل الضريبي في المملكة الأردنية الهاشمية، حيث تُمنح البلديات سلطة جمع نوعين من الضرائب، وهي الضرائب التي تحصل عليها البلدية ذاتها والضرائب التي يتم تحصيلها من قبل الجهات الحكومية لصالح البلدية. وتأتي هذه الآلية في إطار تنظيم الموارد المالية اللازمة لتقديم الخدمات والمشاريع المحلية.

تنص المادة 46 من قانون البلديات رقم (29) لسنة 1955 وتعديلاتها على أهمية استيفاء البلديات للضرائب والرسوم المفروضة، سواء كانت مشتقة من أحكام هذا القانون أو من قوانين أخرى. تتكون واردات البلدية من الضرائب والرسوم والأموال الأخرى، التي يتم جمعها من قبل مجلس البلدية أو الحكومة أو عن طريق متعهدين أو ملتزمين وفقًا للقوانين والأنظمة المعتمدة.

تعد ضريبة الأبنية أحد أنواع الضرائب التي تطبقها الحكومة على الممتلكات العقارية، وتُفرض بمجرد تملك الشخص لعقار. يتحمل صاحب العقار مسؤولية دفع هذه الضريبة، سواء كان مالكًا أو مستأجرًا، ويتم حسابها استنادًا إلى نسبة البناء والخلاء من العقار.

تعتمد عملية حساب ضريبة المسقفات في الأردن على تقديرات متعددة تشمل نوع العقار ونسبة البناء والخلاء. وتفرض الضريبة بنسبة محددة على صافي نسبة المباني وصافي نسبة أرض الخلاء. في حال التأخير في دفع الضريبة، يتم إضافة غرامة تتغير بحسب فترة التأخير.

من الجدير بالذكر أن هناك إعفاءات تطبق على ضريبة المسقفات، حيث يتم إعفاء مالك العقار بنسبة معينة في حالة عدم تأجير العقار طوال السنة. وفي سياق متصل، جاءت قرارات إعفاء ضريبة المسقفات لعام 2020 لتشمل الإيجارات، مع تحديد نسب معفاة للمستأجرين لأملاك البلديات والأمانة العامة ولأملاك الآخرين تبعًا للظروف الاقتصادية الراهنة.

والضريبة تقسم على النحو التالي 10% منها تخصص للبلديات و 3% من المسقفات تخصص للصرف الصحي وزارة المياه و 2% من المسقفات تذهب لوزارة المالية ثم التربية ولما لها من فائدة على البلديات وجب دفعها. يوجد ضريبة عقارية أخرى هي ضريبة المعارف : وهي ضريبة سنوية مقدارها 2% من قيمة بدل الإيجار السنوي. وذلك حسب القانون الأردني لعام 1988 وحسب القانون تستوفى ضريبة المعارف سنويا من المالك أو المستأجر وتدفع في البلديات ويستطيع المالك أن يعود بضريبة المعارف التي سددها على المستأجر [26].

**أهمية الضرائب في زيادة ايرادات البلديات**

الميزانيات هي خطط مالية للعام المقبل تظهر النفقات والدخل المتوقع للبلدية. تحدد الميزانيات كيفية استخدام الموارد العامة من صندوق الإيرادات الوطني لأداء التزامات تقديم الخدمات وتلبية احتياجات البلدية. وتبدأ دورة الميزانية البلدية في الأول من تموز (يوليو) وتنتهي في 30 حزيران (يونيو) من العام التالي. يجب إعداد الميزانيات والموافقة عليها لكل سنة مالية. في نهاية السنة المالية يلزم تقديم التقارير مقابل الميزانية المعتمدة أو المعدلة (إن وجدت) في شكل بيانات مالية سنوية وتقرير سنوي. يجب أن يوافق المجلس على هذه الميزانيات قبل بدء السنة المالية الجديدة ، بعد التخطيط السليم والتشاور مع لجان الأحياء ومجموعات أصحاب المصلحة الآخرين في المنطقة [27].

توضح ميزانية البلدية جميع النفقات والإيرادات التي تحتاجها مدينة ساكو لتوفير خدمات عالية الجودة لمواطنيها لمدة سنة مالية كاملة (1 يوليو – 30 يونيو). يعتمد اسم السنة المالية على السنة التقويمية التي تنتهي فيها السنة المالية [28].

في قانون البلديات لعام 1955 خصصت امتيازات كبيرة للبلديات الأردنية من حيث جباية الضرائب والخدمات الحضرية (مثل المياه والكهرباء وجمع القمامة) ، ونزع النظام تدريجياً سلطات البلدية من جباية الضرائب على الكهرباء والماء , وتم نقل معظم هذه الصلاحيات إلى الوزارات والهيئات العامة الأخرى والجهات الفاعلة الخاصة ، مبررة ذلك بعدم قدرة البلديات على أداء هذه المهام. واليوم ، تقوم وزارة المياه والري وهيئة الكهرباء الأردنية بتشغيل توصيل المياه والكهرباء على التوالي. مما عزز تهميش الجهات البلدية الفاعلة وأصبحت البلديات حتى اليوم مكلفة بعمليات التسهيل والتنسيق بين الوزارات والهيئات

العامة والشركات الخاصة. وأصبحت البلديات تحتفظ بعدد قليل من مسؤولياتها الأصلية فيما يتعلق بتقديم الخدمات والتخطيط الحضري مثل صيانة الشوارع وجمع القمامة [36]

## الخاتمة والنتائج والتوصيات

### النتائج:

- توضّح البيانات والتحليلات الضريبية أن ضريبة الأبنية والأراضي تلعب دورًا كبيرًا في تعزيز إيرادات البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية.
- يظهر تأثير دائرة التخمين في تحديد قيمة العقارات وتقدير الإيرادات الضريبية، حيث يتمثل هذا التقدير في أساس تحصيل الضرائب.
- يُشير تحليل البيانات إلى أن الاعتماد على تقنيات التخمين الحديثة يمكن أن يسهم في تحسين دقة التقديرات الضريبية وتعزيز فاعلية جمع الإيرادات.
- تظهر الدراسة أيضًا أن هناك تحديات تواجه دائرة التخمين في جمع المعلومات الدقيقة، وقد تتعلق هذه التحديات بعدم تحديث السجلات العقارية بانتظام أو قصور في التعاون من قبل المالكين.

**التوصيات:**

- تحسين عمليات التخمين: يُفضل تحسين العمليات والتقنيات المستخدمة في دائرة التخمين لضمان دقة أكبر في تقديرات العقارات والأراضي.
- تحديث السجلات العقارية: ينبغي تعزيز التعاون بين الجهات المعنية لتحديث السجلات العقارية بانتظام، مما يسهم في توفير بيانات دقيقة ومحدثة لاستخدامها في عمليات التخمين.
- تطبيق التكنولوجيا: يُنصح باستخدام التكنولوجيا الحديثة، مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والذكاء الاصطناعي، لتحسين فعالية جمع البيانات وتحليلها.
- تشجيع التوعية الضريبية: ينبغي تعزيز التوعية بأهمية دفع الضرائب بشكل دوري والتفاهم الكامل لعمليات التقدير الضريبي والتأكيد على الفوائد التي تعود على المجتمع المحلي.
- توجيه التسهيلات للمالكين: يُقترح تقديم تسهيلات للمالكين الذين يلتزمون بدفع الضرائب في وقتها، مما يعزز التزامهم ويقلل من نسبة التأخير في الدفع.
- تحسين الإجراءات القانونية: ينبغي دراسة وتحسين الإجراءات القانونية المتعلقة بفرض العقوبات على المتأخرين في دفع الضرائب لضمان فعالية النظام الضريبي.

**المصادر:**

– احميدوش مدني (2020). التطور التاريخي للظاهرة الضريبية عبر العصور , مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية عدد خاص, النظام الضريبي المغربي ,المغرب ↑

–الجازي, مرضي ضاري (2022). الضرائب والرسوم العائدة كليا لفائدة البلديات. مجلة الشرق الأوسط للعلوم الإنسانية والثقافية, 2(4), 35–25↑ .

–الطرودي, محمد عبدالكريم ( 2018). تعريف الضريبة,موقع عمون الإخباري ,12, ايار , الأردن . ↑

–عبد المجيد صالح عبد المجيد الحياري( 2021) .دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية – دراسة حالة بلدية السلط الكبرى، المجلة العربية للنشر العلمي، عدد 33 ،ص 256-243↑ .

–عبد المنعم لطفي(2016).الضريبة على القيمة المضافة في مصر، المركز المصري للدراسات الاقتصادية، ورقة عمل، رقم 183 ،القاهرة، مارس, مصر↑ ,

–لقبيلات حمدي( 2017).التشريعات الناظمة لعمل مجالس المحافظات والبلدية والمحلية في الأردن، الوكالة الالمانية واللجنة الوطنية الأردنية لشؤون المرأة ، الأردن↑ .

–محمد خالد المهايني(2006). خالد الخطيب الحبشي،المالية العامة والتشريع الضريبي منشورات جامعة دمشق , سوريا↑ .

-محمد عباس محرزي (2007).اقتصاديات الجباية والضرائب دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع عام ↑ ,

-يناس حمد عبد الرحيم أبو عبود، (2021). مدى مساهمة المسقفات والضريبة على المباني والأراضي في تحسين أداء عمل البلديات: دراسة حالة بلدية السلط الكبرى، المجلة العربية لنشر البحث العلمي، عدد 34 ،ص 233-252↑

قانون ضريبة الابنية والاراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية رقم (11) لسنة 1954↑