

بررسی ساختار درآمدی شهرداری ها با تاکید بر عوارض نوسازی

رضا صادقی آذر

لیسانس کشاورزی با گرایش مهندسی علوم دامی

چکیده

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. عوارض نوسازی و عمران شهری برخلاف اسم خود بدین معنا نمی‌باشد که فقط از املاک نوساز قابل دریافت می‌باشد و سایر املاک تکلیفی به پرداخت آن ندارند. بلکه همه املاک واقع در یک شهر می‌بایست این عوارض را پرداخت نمایند. این عوارض با عوارض پسماند متفاوت است به عبارتی عوارض نوسازی صرف بهسازی معابر، گسترش و توسعه فضای یک شهر می‌شود. برای مثال اقدام شهرداری جهت درختکاری در خیابان‌ها و معابر، در صورت نیاز اقدام به آسفالت کوچه‌ها و معابر و... که همگی از محل عوارض نوسازی تأمین می‌شود. درآمدها به طور کلی از دو بخش داخلی و خارجی تأمین می‌شود که در درآمدهای داخلی دریافتی‌های مستقیم شهرداری از اجاره اموال و مستغلات و فروش اموال به دست می‌آید و در منابع درآمد خارجی از محل عوارض شامل صدور پروانه کسب و پیشه و غیره به دست می‌آید. هدف مقاله حاضر بررسی درآمد شهرداری‌ها با تأکید بر عوارض نوسازی می‌باشد. عوارض شهرداری شامل عوارض نوسازی و عمران شهری، عوارض خدمات مدیریت پسماند، عوارض کسب و پیشه است. عوارض نوسازی و عمران شهری برای تمام اراضی و ساختمان‌ها که در محدوده قانونی شهر هستند طبق مقررات تعیین خواهد شد. این عوارض ابتدای فروردین هر سال اعلام می‌شود و مالکان تا پایان همان سال فرصت پرداخت آن را دارند. اگر در زمان تعیین شده این عوارض پرداخت شود ۱۰ درصد تخفیف خوش حسابی به مالک تعلیق می‌گیرد، اما اگر در فرصت یک ساله پرداخت انجام نشود، طبق قانون باید نه درصد جریمه دیرکرد پرداخت شود. عوارض خدمات مدیریت پسماند برای مدیریت زباله‌ها توسط شهرداری، قرار داده شده است. محاسبه این عوارض بر اساس شاخص‌های مختلف مثل؛ قیمت پایه، ارزش منطقه‌ای و مساحت انجام می‌شود.

واژه‌های کلیدی: ساختار درآمدی، شهرداری، عوارض نوسازی

مقدمه

لایحه درآمد پایدار شهرداری در صورت توجه به تمامی ابعاد آن و اجرای درست می‌تواند به افزایش کیفی خدمات ارائه شده و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان کمک کند.

درآمد پایدار برای هر سازمان چه در حوزه مسائل شهری و چه در سایر حوزه‌ها اهمیت زیادی دارد و پایه اساسی برای انجام درست و هدفمند فعالیت‌های یک ارگان است. از این جهت تلاش مدیران هر سازمان بر آن است تا منابع مشخصی برای بودجه سالانه خود در نظر داشته باشند و در صورت نیاز حتی منابع جایگزینی تعیین و در صورت لزوم از آن استفاده کنند. نبود این منابع یا نامشخص بودن آن موجب می‌شود تا درآمد یک سازمان در طول یک سال یا حتی سال‌های متمادی با نوسان همراه شود و بسته به حوزه فعالیت آن ارگان، بخشی از اهداف محقق نشده و مستقیم یا غیر مستقیم بهره برداران از خدمات و فعالیت‌های آن سازمان را تحت تأثیر قرار دهد. شهرداری از جمله سازمان‌هایی است که وظیفه ارائه بسیاری از خدمات در شهر را بر عهده دارد، این نهاد که مدت مدیدی است از بودجه دولتی سهم چندانی ندارد با چالش‌هایی در مدیریت خود مواجه شده که زندگی شهروندان و کیفیت آن را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد. اخیراً تلاش‌هایی می‌شود تا شهرداری بتواند از منابع پایدار برای تأمین درآمدهای خود استفاده کند.

سابقه این لایحه به دهه هشتاد باز می‌گردد در آن سال‌ها وزارت کشور پیشنهادی را به دولت فرستاد، اما در دولت تمایلی وجود نداشت تا نظرات شهرداری‌ها را بشنود. سال ۱۳۹۲ لایحه با پیش‌نویس جدید تهیه شد و توسط وزارت کشور برای دولت ارسال شد و همزمان هم شهرداری تهران متن پیشنهادی را به دولت فرستاد و نمایندگان شهرداری‌ها به خصوص شهرداری تهران در جلسات بررسی این لایحه دعوت شدند، اما از آنجا که این لایحه بخشی از اختیارات دولت را به شهرداری واگذار می‌کرد و نیز باعث می‌شد که بخشی از درآمدهای دولت به شهرداری برسد، دولت رغبت چندانی برای پیشبرد آن نداشت. تا اینکه در مجلس اخیر، برخی نمایندگان طرح درآمدهای پایدار شهرداری‌ها را به هیئت رئیسه مجلس ارائه دادند و دولت مجبور شد لایحه را برای مجلس ارسال کند. البته مباحث مطرح در این طرح مسبوق به سابقه بود. بررسی نظام درآمدی شهرداری‌ها از گذشته تاکنون نشان می‌دهد که حتی بعد از انقلاب شهرداری‌ها از درآمدهای ناشی از مالیات بر درآمد اشخاص سهم داشته‌اند، اما در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ این درآمد از شهرداری‌ها گرفته شد و لذا در لایحه درآمدهای پایدار تلاش شده بود خیلی از منابعی که شهرداری‌ها در سال‌های قبل دریافت می‌کردند مثل سهم از مالیات بر درآمد و املاک و مستغلات دوباره احیا شود. به علاوه در گذشته، "عوارض توأم با مالیات" در منابع درآمدی شهرداری‌ها وجود داشت که در ادبیات نظری به آن مالیات‌های مشترک می‌گویند یعنی مالیاتی که بخشی از آن به دولت محلی تعلق پیدا می‌کند. حتی مالیات ناشی از املاک و مستغلات توسط شهرداری‌ها گرفته می‌شد، اما بعداً یعنی در دهه ۶۰ دولت این درآمدها را از شهرداری‌ها گرفت و تمامی مالیات‌هایی که به نوعی توسط دولت به شهرداری‌ها واگذار شده بود از شهرداری‌ها سلب شد، تا سال ۶۲ نیز شهرداری‌ها در بودجه سالانه کل کشور کمک‌های دولتی مستقیمی دریافت می‌کردند که حدود ۴۰ درصد بودجه شهرداری را پوشش می‌داد، اما در سال ۱۳۶۲ و در قالب تبصره بند "ب" بودجه سال ۶۳ کمک‌های شهرداری‌ها در بودجه سالانه کشور حذف شد. از همان موقع مقرر می‌شود که وزارت کشور به نمایندگی از دولت ظرف سه ماه لایحه خودکفایی شهرداری‌ها را تهیه کرده و ظرف شش ماه آن‌ها را خودکفا کند که این اتفاق تاکنون نیفتاده است.

چرا سهم شهرداری‌ها از بودجه عمومی کشور حذف شد؟

اولاً در اوایل دهه ۶۰ به دلیل جنگ تحمیلی، هزینه‌های دولت افزایش یافته بود، دولت به دنبال کاهش هزینه‌های خود بود و بودجه تعدادی از نهادها از جمله شهرداری حذف شد و هیچ کس در آن مقطع در دولت نبود که جلوی حذف بودجه شهرداری را بگیرد و این یک ضعف اساسی بود.

دوم اینکه با اصلاح قانون محاسبات عمومی، شهرداری‌ها از سلسله مراتب نهاد دولتی حذف شد و به عنوان نهاد عمومی غیردولتی تعریف شد و در ردیف سایر نهادهای عمومی مثل بنیاد مستضعفان و جانبازان قرار گرفت، در حالی که بخشی از وظایف محوله به شهرداری‌ها از جنس وظایف حاکمیتی است. با این اتفاق شهرداری‌ها از نظر ساختار سازمانی تقلیل پیدا کردند در حالی که از نظر حوزه وظیفه‌ای انجام همان وظایف حاکمیتی که دولت‌ها باید انجام بدهند را بر عهده دارند و این تناقض هنوز هم ادامه دارد. به همین دلیل ضرورتی نداشت که دولت به یک سازمان غیردولتی کمک مالی کند.

تاکنون برای خودکفایی مالی شهرداری‌ها چه اقداماتی شده است؟

سال ۹۶ تلاش‌هایی برای تصویب قانونی برای خودکفایی مالی شهرداری آغاز شد یکی از این تلاش‌ها طرح نمایندگان مجلس بود که در راستای لایحه دولت تهیه شد و مورد بررسی قرار گرفت که منجر به ارائه لایحه از سوی دولت به مجلس شد و در نهایت این لایحه در سال ۹۸ تصویب شد. در این مصوبه نمایندگان بر سهم شهرداری‌ها از مالیات‌های مستقیم و نیز مالیات بر درآمد اشخاص و عوارض و بهای خدمات تاکید داشتند. باید توجه داشت که بیش از ۷۰ درصد جمعیت کشور، در شهرها زندگی می‌کنند و شهرداری‌ها وظیفه تأمین بسیاری از خدمات را در شهرها برعهده دارند به طور مثال در حالی که سهم شهرداری تهران در ارائه خدمات شهری و زیر ساختی به مردم بسیار بیشتر از سهم دولت در شهر تهران است بیشتر از ۸۰ درصد هزینه این خدمات را شهرداری‌ها پرداخت می‌کنند و این در حالی است که به جرأت می‌توان گفت که سهم دولت در هزینه‌های خدمات شهری در تهران حدود یک درصد است در حالی که این رقم تا سال ۶۲ حدود ۴۰ درصد بود.

طبق قانون "نوسازی و عمران شهری" مصوب ۴۷ شهرداری‌ها منابع مناسبی را به دست می‌آوردند که به عوارض نوسازی معروف شد بر اساس ماده دو قانون مذکور شهرداری برای انجام وظایفی عوارض خاصی را دریافت می‌کند، جالب است بدانید سهم این عوارض در بودجه شهرداری تهران در سال ۱۳۵۱ حدود ۲۹ درصد بوده است که رقم بالایی است، اما در حال حاضر این سهم زیر سه درصد است شاید دولت هم در به وجود آمدن این شرایط تقصیر نداشته باشد اما کسی به دنبال دفاع از حق شهرداری در این سال‌ها نبوده است.

قانون "نوسازی و عمران شهری" چگونه به کسب درآمد توسط شهرداری کمک می‌کند؟

طبق قانون نوسازی و عمران شهری، عوارض موسوم به نوسازی، نیم درصد بهای روز املاک باید از صاحبان املاک بابت عوارض دریافت شود، این نیم درصد قبل از انقلاب دریافت می‌شد، اما بعد از انقلاب با افزایش قیمت‌ها متأسفانه وزارت کشور به نمایندگی از شهرداری‌ها نرخ ماده ۲ این قانون را در چارچوب ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تنظیم کرد که کاملاً هم غیرقانونی است، اما هیچ شهرداری نسبت به آن اعتراض نکرد و با این حساب درآمدهای شهرداری کاهش پیدا کرد. حالا در لایحه جدید نرخ عوارض موسوم به نوسازی افزایش پیدا می‌کند و پیش بینی می‌شود سهم شهرداری‌ها از عوارض موسوم به نوسازی سه برابر شود.

با تصویب لایحه درآمدهای پایدار اتفاقات خیلی خوبی برای مدیریت شهری می‌افتد، اول اینکه برای اولین بار در کشور «عوارض محلی» تعریف می‌شود ما قبلاً در هیچ قانونی عوارضی به این نام نداشتیم، دوم اینکه واگذاری‌های دارایی‌های مالی و سرمایه‌ای و درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری و مشارکت در سرمایه‌گذاری به عنوان منابع درآمد جدید شهرداری تصویب شد در حالی که پیش از این شهرداری در انتشار اوراق مشارکت و یا اوراق اسلامی مشکل قانونی داشت. این اجازه می‌تواند به رونق سرمایه‌گذاری در شهر و اقتصاد منجر شهر شود و متعاقباً درآمدهای شهرداری نیز افزایش پیدا می‌کند.

از دیگر اتفاقات این لایحه تسهیل استفاده از ابزارها و روش‌های مالی برای شهرداری‌هاست و نیز «تدوین مصادیق وضع عوارض توسط شوراهای» است، برای اولین بار است که قانون‌گذار عوارض مربوط به جرایم راهنمایی و رانندگی را در کلانشهرها به رسمیت شناخته و بر آن تصریح کرده و در بحث صدور و تمدید گذرنامه نیز تسهیلات بهتری برای شهرداری فراهم شده است، علی‌رغم تأخیر ۳۶ ساله در مجموع رویکرد جدیدی نسبت به نظام مالی شهرداری‌ها اتخاذ شده است، اما تا رسیدن به وضع مطلوب فاصله است. شهرداری‌ها دنبال آن بودند که بعد از ۳۶ سال بخشی از درآمدهای قبل از انقلاب به شهرداری برگردد، درست است که این مهم به نحو کامل محقق نشده، اما به عنوان اولین گام و به منظور مشخص شدن جایگاه شهرداری‌ها خوب است.

شهرداری‌ها برای اجرای قانون و وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه‌های اجرایی و نقشه‌های جامع هستند. عوارض نوسازی و عمران شهری از اول فروردین هر سال به ملک تعلق می‌گیرد و یا از تاریخی که توسط وزارت کشور تعیین می‌گردد. عوارض نوسازی به کلیه اراضی و ساختمان‌ها و مستحدثات در محدوده قانونی شهر به مأخذ پنج در هزار بهای آنها بوده و شهرداری‌ها مکلفند که عوارض را طبق قانون وصول و به مصرف معین هزینه نمایند. بهای عوارض نوسازی هر ملک بر اساس ممیزی و یا برداشت از اراضی، ساختمان‌ها و مستحدثات مشخص می‌گردد.

روش تعیین عوارض نوسازی و وصول آن به موجب آئین‌نامه‌ای که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد. طبق قانون نوسازی برای تأمین هزینه‌های اداری و وصول عوارض و تجهیزات کادر فنی شهرداری‌ها می‌توانند حداکثر ۱۰ درصد از درآمد وصولی عوارض را طبق بودجه تصویب شده به مصرف برسانند.

شهرداری‌ها مکلفند حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز بعد از مراجعه مؤدی مبلغ بدهی را مشخص و با دریافت مطالبات خود مفاصا حساب صادر کنند. شهرداری‌ها باید هر ۵ سال یکبار طبق قانون و با اطلاع رسانی عمومی و با فرم‌های خاص با درج اطلاعات کامل ممیزی و برداشت به روز انجام دهند و پرونده مرتبط را تشکیل دهند و اطلاعات ممیزی را به اطلاع عموم رسانده و برگ ممیزی را به مالکین ابلاغ و مالکین در صورت اعتراض حداکثر ۴ ماه فرصت دارند با ارائه مدارک نسبت به اصلاح اطلاعات اقدام نمایند و در غیر این صورت برداشت ممیزی قطعی خواهد بود. بعد از ممیزی کمیسیون به نام کمیسیون ماده ۸ تشکیل خواهد شد که برای رسیدگی به اعتراض مالکین می‌باشد، که اعضای کمیسیون یک نماینده از انجمن شهر یا شورا، یک نماینده از طرف دادگستری و یک نماینده از طرف وزارت کشور می‌باشد. ممیزی که از طرف شهرداری انجام می‌گیرد تا ۵ سال ملاک عمل و وصول عوارض خواهد بود مگر اینکه بیش از ۵۰ درصد افزایش یا کاهش در ملک ایجاد شود و مالک مکلف است مراتب را به شهرداری گزارش دهد.

مالکین قبل از انتقال هر ملک باید مشخصات ملک خود را به شهرداری ابلاغ و بهای عوارض و جرایم آنرا پرداخت نمایند. در صورت استنکاف مالک از پرداخت عوارض نوسازی در ماده ۱۲ قانون نوسازی دیده شده که بدهی مؤدی مشخص و به مؤسسات برق اعلام می‌گردد. شرکت برق با اعلام اخطار و مهلت دو ماه در صورت عدم وصول نسبت به قطع برق محل سکونت ملک

اقدام می کند و در ماده ۱۳ قانون ذکر شده است در صورتی مالک بدهی عوارض را پرداخت نکند عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و دوائر، اجرای ثبت بنا به تقاضای شهرداری نسبت به صدور اجرائیه و عملیات اجرایی اسناد رسمی اقدام لازم را معمول می نمایند. شهرداری ها مکلفند برای هر یک از طرح های نوسازی و عمران شهری ابتدا نقشه کامل تهیه و سپس توسط هیئت های ارزیابی بررسی شود و پس از تأیید و تصویب انجمن شهر به شهرداری ابلاغ و اجرا می شود و ظرف مدت یک ماه جزئیات طرح مصوب شده به اطلاع عموم اعلام می گردد. شهرداری ها دارای اختیارات نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تأمین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان بر اساس نقشه جامع شهر با رعایت ضوابط شهرسازی می باشد. تا زمانی که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است ایجاد ساختمان و احداث هر گونه تأسیسات با ذکر علت از تاریخ اجرای قانون نوسازی برای مدت ۳ سال ممنوع اعلام می کنند.

املاکی که در معرض طرح های احداث و توسعه معابر و یا میادین واقع می شود مجاز به هر گونه احداث بنا و تأسیسات نمی باشند. اینگونه املاک و اراضی بایر، مزروعی، باغ ها در محدوده قانونی شهر مادام که اجازه ساخت داده نشود از پرداخت عوارض نوسازی معاف بوده.

سال ۸۱ وفق قانون تجمیع عوارض هر گونه تخفیفات و معافیت ها در شهرداری لغو گردیده است در قبل از تجمیع املاک موقوفات، آستان قدس رضوی و سایر ارگان ها از پرداخت عوارض معاف بودند و با لغو آن کلیه اراضی و ساختمان ها و تأسیسات باید عوارض نوسازی را پرداخت نمایند به استثناء مساجد و مدارس دولتی تا سطح متوسطه و غیر انتفاعی که اخیراً با تصویب هیئت وزیران و شورای اسلامی شهر، معاف شده اند.

در ماده ۲۹ قانون نوسازی و تبصره آن آمده است اراضی که در محدوده شهر آب لوله کشی و برق آن تأمین شده است اگر ایجاد به ساختمان اساسی نمایند و فاقد ساختمان باشند باید دو برابر میزان مقرر در ماده ۲ قانون نوسازی عوارض پرداخت نمایند. چنانچه طبق نقشه شهرداری مالکین این اراضی اقدام به نرده کشی و فضای سبز نمایند مشمول این قانون نبوده و عوارض طبق ماده ۲ قانون نوسازی پرداخت می شود.

در چند سال اخیر علاوه بر موضوعات ذکر شده چند تغییرات اصلاحی در محاسبه عوارض نوسازی، و ضریب آن ایجاد شده است. اول اینکه بهای عوارض املاک از ۵ در ۱۰۰۰ به یک درصد تغییر پیدا کرده و افزایش عوارض داشته است و از سال ۸۹، ۱/۵ درصد از کل بهای ملک وصول می گردد.

نحوه محاسبه و چگونگی وصول عوارض نوسازی و عمران شهری، با تصویب هیئت وزیران در سال ۱۳۸۴ بنا به پیشنهاد وزارت کشور و موافقت وزات امور اقتصاد و دارایی و وزارت مسکن به استناد ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ بهای اراضی موضوع ماده ۴ قانون نوسازی به مأخذ ارزش معاملاتی سال ۶۳ برای سال ۶۴ به عنوان سال پایه با تخفیف ۵۰ درصد مشروط به اینکه قیمت حاصل آن از بهای سال ۶۲ کمتر نباشد اجرایی شد و در سال ۶۵ لغایت سال ۶۸ هر سال به ترتیب ۱۰٪ افزایش نسبت به سال قبل محاسبه و ملاک عمل مبنای محاسبه جهت وصول عوارض نوسازی کلیه شهرهای قانون نوسازی و عوارض شهری قرار گرفت.

مبنای محاسبه:

عرصه ملک، اعیان ملک و تأسیسات موجود در محاسبه تأثیر گذار بوده و قیمت P عرصه تعیین و ارزش اسکلت و تذکرات دفترچه ارزش معاملاتی که در محاسبه عوارض تأثیرگذار است و تأسیسات هم در محاسبه عوارض اضافه خواهد شد. سال ۸۱

با تصویب هیئت وزیران پس از موافقت وزارت دارایی و وزارت کشور و مسکن و شهرسازی به استناد ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ که از ابتدای سال ۷۹ تا پایان سال ۸۰ بر اساس ارقام مربوط به سال ۷۲ و از ابتدای سال ۸۱ به میزان ۲۵ درصد آخرین ارزش معاملاتی املاک ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ملاک محاسبه قرار گرفت. در سال ۸۲ با ۴۰ درصد آخرین ارزش معاملاتی سال ۸۳ به میزان ۶۰ درصد و سال ۸۴ به میزان ۸۰ درصد و سال ۸۵ به میزان صد در صد آخرین ارزش معاملاتی ملاک عمل بود.

هر ساله توسط شهرداری قبض عوارض جمعی نوسازی محاسبه و چاپ می شود و توسط بخش خصوصی و شهرداری به درب منازل به آدرس ملک ارسال می گردد. شهروندان با مراجعه به بانک و ارائه قبض نسبت به پرداخت آن به حساب شهرداری اقدام می نمایند. در مواردی که مالک به دلایل صدور پروانه، پایان کار و یا استعلام به شهرداری مراجعه کند در قبال پاسخ باید عوارض نوسازی معوقه و جاری را تسویه حساب نموده و با تأیید واحد نوسازی و ثبت شماره فیش واریزی پاسخ استعلام بلا مانع می گردد.

عنوان هایی که در محاسبه عوارض نوسازی تأثیر گذار می باشد:

۱- ملک مسکونی که با استفاده از دفترچه ارزش معاملاتی دارایی قیمت P منطقه و خیابان که ملک از آن ممر رفت و آمد دارند تعیین می شود. در حاشیه به عمق ۲۰ متر با بالاترین قیمت حاشیه و بعد از آن با دو سوم قیمت پشت حاشیه محاسبه و تعیین قیمت عرصه می شود.

۲- پس از تعیین قیمت عرصه با توجه به رعایت تذکرات دفترچه ارزش معاملاتی اگر زمین بیش از ۱۰۰۰ متر باشد با تخفیف هایی که در نظر گرفته محاسبه می گردد. برای زمین های زراعی، باغات و سایر زمین ها طبق دستور العمل دفترچه سال مربوطه محاسبه می گردد.

۳- بعد از ارزش نهایی عرصه، ارزش اعیان و یا همان ارزش اسکلت برابر دفترچه مربوطه سال مورد نظر با توجه به نوع ساخت و قیمت های در نظر گرفته شده در دفترچه متراژ اعیان در قیمت آن ضرب و اگر در اعیان مقداری تجاری داشته باشد به ارزش آن اضافه خواهد شد و در حاشیه میدان ها یا وجود آسانسور و تأسیسات به ارزش اعیان اضافه خواهد شد. داشتن استخر، گلخانه، چاه آب و گاز به ارزش اعیان اضافه می گردد و اگر مرحله ساخت در یک ملک در حد پی کنی باشد ۵ درصد ارزش اعیانی محاسبه می گردد. در مرحله اسکلت و سفت کاری و نازک کاری هر مرحله به نسبت درصدی که در دفترچه دیده شده است محاسبه می شود و بعد از ساخت و بهره برداری هر سال از عمر ساختمان بگذرد سالی ۲ درصد به عنوان قدمت یا سال ساخت از ارزش ساختمان کاسته می شود تا ۲۰ سال و حداکثر ۴۰ درصد، بعد از تأیید نهایی اعیان جمع ارزش عرصه و ارزش اعیان یک درصد بهای کل آن به عنوان عوارض نوسازی برای ملک محاسبه می گردد. گاهی ممکن است یک ملک دارای چند طبقه آپارتمان مسکونی، مجتمع مسکونی، تجاری و یا کارگاه صنعتی باشد یا ممکن است چند طبقه زیرزمین و بالای همکف ایجاد شده باشد در صورت تفکیک و سند مجزا تمام ضوابط برای یک دستگاه محاسبه می گردد. در محاسبه انباری با ۵۰ درصد ارزش اعیان و پارکینگ در اعیان محاسبه نمی گردد.

ریز محاسبه عوارض با عنوان های متفاوت در تعیین بهای عوارض نقش دارد. سال ۸۵ با تصویب شورای محترم اسلامی قبض عوارض نوسازی در دو قسط الی چهار قسط برای شهروندان چاپ و توزیع می شود. قبل از سال ۸۰ نحوه محاسبه عوارض به صورت دستی و ابتدایی بوده، ولی قبوض نوسازی بعد از ممیزی مرحله چهارم و ورود اطلاعات ممیزی و سوابق قبلی وارد

سیستم کامپیوتری شده صدور و محاسبه عوارض ماشینی و از حالت دستی خارج و ورود اطلاعات به روز رسانی شده است لذا محاسبه و صدور قبوض جمعی نسبت به گذشته آسانتر انجام می شود.

قبلاً قبوض از بانک جمع آوری و تفکیک و حساب مغایرتی بین شهرداری و بانک زیاد بوده و اما از زمان سیستم و مکانیزه شدن ایراد به حداقل رسیده با ایجاد حساب متمرکز و شناسه پرداخت و شناسه قبض نحوه پرداخت برای مؤدی آسان و سریع می باشد که به هر طریق امکان پرداخت به حساب شهرداری را دارد. از یک دهه قبل تا کنون تغییر اساسی در ورود اطلاعات نوسازی، محاسبه و صدور، قبض و توزیع و چاپ به وجود آمده است.

با توجه به اینکه شهر گسترش یافته املاک و حجم اطلاعات چندین برابر شده است از روش سنتی خارج و به روش مکانیزه ثبت اطلاعات املاک انجام می شود که اطلاعات ملک و محاسبه را با حداقل زمان میتوان محاسبه کرد و قبض نوسازی را به مودی تحویل و می توان پرداخت آن را بدون مراجعه به شهرداری از طریق شبکه بانکی پرداخت، تأیید و کنترل نمود. سیستم مدیریت درآمدهای عمومی و مشارکتهای کلان اقتصادی با دسترسی به کلیه مناطق شهرداری و برای رفع مشکلات و قوانین و ضوابط مورد محاسبه را بررسی و رفع ایراد و پاسخ به شهروندان را تسریع خواهد می نماید.

در سال ۸۵ علاوه بر عوارض نوسازی، عوارض بهای خدمات آتش نشانی بر روی قبوض نوسازی اضافه شده است که این عوارض به کلیه اماکن مسکونی منطقه برخوردار و نیمه برخوردار در کلیه واحدهای تجاری سطح شهر و اماکن اداری و صنعتی تعلق می گیرد. (به استثناء اماکن آموزشی، مذهبی و بهداشتی که از عوارض آتش نشانی معاف می باشند).

مبنای محاسبه: در املاک مسکونی متراژ اعیان در قیمت P ارزش معاملاتی عرصه سال مربوطه همان متر ضرب و یک درصد آن بابت عوارض بهای خدمات آتش نشانی است که حداکثر از ۲۰۰/۰۰۰ ریال تجاوز نمی کند. در املاک تجاری اگر قیمت منطقه ای داشته باشد یک درصد P از کل بهای آن تا سقف ۴۰۰/۰۰۰ ریال و اگر قیمت منطقه ای نداشته باشد دو درصد P تا سقف ۸۰۰/۰۰۰ ریال محاسبه می گردد که با تصویب شورای محترم اسلامی شهر به همراه قبض عوارض نوسازی وصول می گردد و در حساب جداگانه نگهداری و با درخواست سازمان آتش نشانی و تأیید سازمان تفکیک شده بر اساس آمار از امور مالی به حساب سازمان واریز و در بودجه منظور میگردد.

در سال ۸۷ بر اساس مصوبه شورای محترم اسلامی شهر بر روی قبوض نوسازی و عمران شهری عوارض جمع آوری، حمل و دفع زباله (پسماند) با پیشنهاد سازمان بازیافت از شهروندان دریافت و با قبض عوارض نوسازی وصول می گردد. عوارض زباله که در ابتدا با تخفیف (۵۰ درصد، ۴۰ درصد، ۳۰ درصد، ۲۰ درصد و ۱۰ درصد) اعمال و در سال ۹۱، که صد در صد عوارض نوسازی دریافت می شود.

مبنای محاسبه عوارض پسماند: بهای عوارض نوسازی و ضریب منطقه ای برای مسکونی دریافت می گردد. به هر دلیل پس از اعمال دفترچه ارزش معاملاتی، عرصه، اعیان و تأسیسات و تذکرات، بهای به دست آمده برابر مصوبه و دستور العمل صادره عوارض پسماند محاسبه و بر روی قبوض عوارض نوسازی درج می گردد. ضمن اینکه در بودجه سال ۸۹ عوارض نوسازی از ۱ درصد به ۱/۵ درصد تغییر داشته و تذکرات دفترچه و ارزش اسکلت افزایش قیمت داشته است و به همان نسبت هم عوارض بهای خدمات پسماند افزایش پیدا کرده است. در سال ۸۹ با تصویب شورای محترم اسلامی برای مبلغ تا ۲۰۰/۰۰۰ ریال یک قبض و از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰/۰۰۰ دو قبض و از ۵۰۰۱ تا ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال ۳ قبض و بیش از آن ۴ قبض به همراه قبض معوقه نوسازی و عمران شهری به صورت جداگانه محاسبه و چاپ و توزیع شده است.

سیستم رایانه این امکان را به ما میدهد که بدهی هر ملک را و آمارگیری و با کنترل و حتی تعداد آپارتمان های موجود، دستگاهی، ویلایی، زمین و صنعتی و اداری را به تفکیک استخراج و اطلاعات لازم را برای وصول محاسبه و اقدام نمود.

نتیجه گیری:

دریافت این عوارض نوسازی تنها منبع مالی این سازمان برای هزینه کردن در خدمات شهری مربوط به توسعه و اصلاح خیابان ها، کوچه ها، پارکینگ ها، پارک ها، همچنین نظافت شهر، آسفالت و درختکاری و ... است. پس پرداخت به موقع این عوارض به شهرداری ها در ارائه خدمات بهتر و کامل تر به شهروندان کمک زیادی می کند و همچنین موجب اعمال تخفیف ۱۰ درصدی با عنوان تخفیف خوش حساسی و همچنین تخفیف هایی در سایر قبوض مربوط به ملک خواهد شد. اما عدم پرداخت عوارض نوسازی شهرداری علاوه بر مشارکت نداشتن شما در این خدمات شهری، جریمه هایی نیز برای شما در پی خواهد شد. در صورت پرداخت نکردن به موقع عوارض نوسازی ۹ درصد به این مبلغ اضافه خواهد شد که این جزو اختیارات شهرداری است و اولین پیامد پرداخت نکردن عوارض توسط مالکین است. در قدم بعدی شهرداری می تواند طبق سایر اختیاراتی که قانون به این ارگان داده است با ارسال اخطاریه به ادارات آب، برق و گاز خواستار قطع این موارد و عدم ارائه این خدمات به ساختمان مسکونی و یا تجاری بدهکار شود. طبق قوانین شهرداری ها، نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندی های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک ها و تأمین پارکینگ و میدان ها و حفظ و نگهداری پارک ها و باغ های عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محال و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری هاست و در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند. از قانون مذکور چنین مستفاد می گردد که شهرداری ها مکلفند براساس این قانون، از کلیه اراضی و مستحدثات داخل شهر، عوارض نوسازی را وصول کرده و به مصرف صرفاً نوسازی شهر برسانند. عوارض نوسازی از جمله روش های پایدار تأمین مالی در کشورمان محسوب می شود و به دالیل مختلف، سهم اندکی در بودجه شهرداری ها داشته است که می تواند ناشی از نارسایی سازوکار نظام وصول از جمله فقدان ممیزی امالک به طور منظم و ناکافی بودن اطلاعات پایه باشد.

منابع:

۱. شهرداری وچالشهای تامین درآمد، (۱۳۹۵)، سیدیوسف اکبری نسب، سارافتاحی
۲. الگوی تامین مالی کارآمدحسن زاده، علی خسروشاهی (۱۳۸۸)
۳. راه های تامین درآمدعباسی، محمدعلی وباقری (۱۳۸۹)
۴. اصلاح نظام درآمدی شهرداری تهران، هادی زنوز (۱۳۸۱)
۵. صفری، عبدالحمید (۱۳۸۳)، ساختار و ترکیب درآمدی شهرداری ها
۶. عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۲)، مدیریت مالی شهر، فصلنامه مدیریت شهری
۷. عباسی، محمد علی و باقری، علی (۱۳۸۹)، راه های تامین درآمد
۸. عزتی، مرتضی (۱۳۸۷)، توسعه منابع درآمدی شهرداری ها