تاریخ دریافت: ۱۳۹۱/۱۲/۱۲
تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۳/۶
صفحات: ۱۰۶-۸۷

مدیریت اقتصادی شهر با تأکید بر مالیات محلی و متغیرهای مؤثر بر آن (مطالعه موردی شهر تهران)

سعید زنگنه شهرکی[۱]
سیدعلی حسینی[۲]

چکیده

شهرداری‌ها به عنوان مرجع اصلی مدیریت شهری و بازوی اجرایی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، برای اجرای پروژه‌ها و طرح‌های خود نیاز به منابع درآمدی دارند که از راه‌های مختلف می‌توانند، به دست بیاورند اما تأمین درآمد از کدام راه و با چه شیوه و سبک و سیاقی، چالشی است که این مقاله با آن روبرو است. در حقیقت پس از خودکفایی مالی شهرداری‌ها از سال ۱۳۶۲ به بعد، امروزه علاوه بر ناکافی بودن منابع درآمدی، آنها با مسأله‌ای به نام ناپایداری منابع مالی و درآمدی مواجه هستند. بدین معنی که درآمدهای شهرداری‌ها از بخش‌هایی فراهم می‌شود که در درازمدت اثرات سوء زیادی بر بخش‌های مختلف زندگی شهری داشته و به عملیات و فعالیت‌های جدید اقتصاد شهری وابسته است. این پژوهش درصدد است با بررسی منابع درآمدی شهرداری تهران از بخش‌های مختلف در یک دوره ده ساله (دهه ۸۰ خورشیدی)، میزان پایداری یا ناپایداری آنها را مشخص کند. روش تحقیق، توصیفی- تحلیلی با تأکید بر استفاده از روش‌های آماری می‌باشد. نتایج حاصل از تحقیق حاکی از آن است که با وجود تلاش‌های زیاد شهرداری تهران در زمینه برنامه‌ریزی مناسب برای کسب منابع درآمدی پایدار، هنوز بخش عمده‌ای از درآمد شهرداری از منابع ناپایدار مانند عوارض ساختمانی و تخلفات مربوطه به دست می‌آیند. در پایان، سعی شده است با شناخت مؤلفه‌های اساسی تأثیرگذار بر مالیات محلی (یا عوارض شهرداری)، الگوی مناسبی برای افزایش سهم این منبع درآمدی پایدار در شهرداری تهران ارائه شود که با پیاده‌سازی الگوی مذکور در این شهرداری و حتی در سایر شهرهای کشور، علاوه بر افزایش منابع درآمدی شهرداری، موضوع پایداری درآمدها هم لحاظ شود.

واژه‌های کلیدی: مدیریت منابع درآمدی، درآمدهای پایدار، مالیات محلی، عوارض، اقتصاد شهری
طبقه‌بندی JEL: E24, H71, R52.

۱- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، مسئول مکاتبات: saeed.zanganeh@ut.ac.ir
۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران hosseini.sa@ut.ac.ir

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

۱- مقدمه

در اقتصاد شهری سعی می‌شود، مسائل تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی (کالاو خدمات) در داخل و بین مناطق شهری به طور علمی بررسی و توضیح داده شود. به عبارتی در این حوزه علمی، با استفاده از ابزارهای اقتصادی، مسائل و مشکلات یک منطقه شهری را مورد ارزیابی قرار می‌دهند. یکی از مهمترین موضوعات حوزه اقتصاد و مدیریت شهری، مقوله منابع درآمدی و مالی شهرداری‌هاست که به عنوان سازمان یا حکومت محلی[1]، مسئولیت اجرای بسیاری از برنامه‌ها و طرح‌های شهری را بر عهده دارد. دولت‌های محلی یا شهرداری‌ها، نهادی عمومی هستند که به کار سرمایه‌گذاری در امور شهری پرداخته و کالاها و خدمات عمومی و برخی از کالاها و خدمات خصوصی وابسته به امور شهری را تولید و عرضه می‌کنند و این امر نیازمند تأمین منابع مالی است. تقسیم‌بندی‌های مختلفی از منابع درآمدی و مالی شهرداری وجود دارد. در یک تقسیم‌بندی، کلیه منابع درآمدی شهرداری را می‌توان به دو دسته منابع مالیاتی و منابع غیرمالیاتی تقسیم‌بندی کرد. همچنین هیچ ترکیب درآمدی منحصر به فردی نیست که همه شهرداری‌ها از آن استفاده کنند بلکه اصول و رهنمون‌های اقتصادی وجود دارد که منجر به انتخاب بهترین گزینه می‌شود (Ebel, Vaillancourt, 2004). اما در بودجه برنامه‌ای شهرداری‌های کشورمان، درآمدها و منابع مالی به ۹ طبقه تقسیم شده است و هر طبقه، پنج منبع را شامل می‌شود. عناوین طبقه‌بندی درآمد شهرداری‌ها عبارت است از: ۱) سهمیه شهرداری از پرداخت‌های وزارت کشور، ۲) عوارض توأم با مالیات وصولی در محل، ۳) عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی، ۴) عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل، ۵) عوارض بر پروانه‌های کسب، فروش و تفریحات، ۶) درآمد حاصل از فروش و درآمدهای وصولی در مقابل خدمات، ۷) درآمد تأسیسات شهرداری و جرایم و تخلفات، ۸) درآمد حاصل از وجوه و اموال شهرداری، ۹) کمک‌های بلاعوض، هدایا، وام‌ها و استفاده از موجودی‌های نقدی و موجودی‌های دوره قبل (سعیدنیا، ۱۳۸۳). امروزه یکی از مسائل مهم شهرداری‌ها در سراسر جهان، ایجاد منابع کافی درآمد و تأمین هزینه خدمات شهری است. بر اساس مطالب مندرج در گزارش مالی ارائه شده در دوازدهمین نشست کمیسیون توسعه پایدار سازمان ملل متحد (CSD 12) محدودیت منابع مالی مدیریت شهری، یکی از چالش‌های اسکان بشر در جهان محسوب می‌شود که خود بزرگ‌ترین مانع تحقق اهداف و آرمان‌های شهرسازی می‌شود (صالحی، ۱۳۸۹). در کشور ما نیز بعد از تصویب قانون خودکفایی مالی شهرداری‌ها در سال ۱۳۶۲، شهرداری‌ها با مشکلات زیادی در زمینه تأمین و کسب درآمد برای انجام وظایف خود در حوزه مدیریت شهری مواجه شدند، که مشکلات مرتبط با آن باعث شد، شهرداری‌ها به ویژه در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها، از روش‌هایی برای کسب درآمد استفاده کنند که در اصطلاح به آنها، منابع درآمدی ناپایدار یا تأمین هزینه‌های شهرداری گفته می‌شود (نمودار ۱). در این پژوهش سعی شده است ابتدا با بررسی دقیق ادبیات مرتبط با موضوع و همچنین تجارب جهانی در زمینه روش‌های تأمین درآمدی شهرداری در کشورهای مختلف جهان صورت پذیرد و سپس نگاهی گذرا بر منابع درآمدی شهرداری تهران در دهه ۸۰ داشته باشد. علاوه بر آن، بر مالیات محلی که در اکثر شهرهای جهان به عنوان یکی از پایدارترین منابع درآمدی شناخته شده است، تأکید شود و همچنین متغیرهای اصلی مؤثر بر استفاده از این شیوه درآمدی را، مورد تحقیق و تفحص قرار دهد تا بتوان با شناخت این متغیرها، تأمین درآمد از طریق مالیات محلی را در شهرداری تهران اجرایی‌تر و کاربردی‌تر ساخت.

شهرداری‌ها نهادهای عمومی محلی هستند که به کار سرمایه‌گذاری در امور شهری پرداخته و کالاها و خدمات همگانی محلی و برخی از کالاها و خدمات خصوصی محلی وابسته با امور شهری را تولید و عرضه

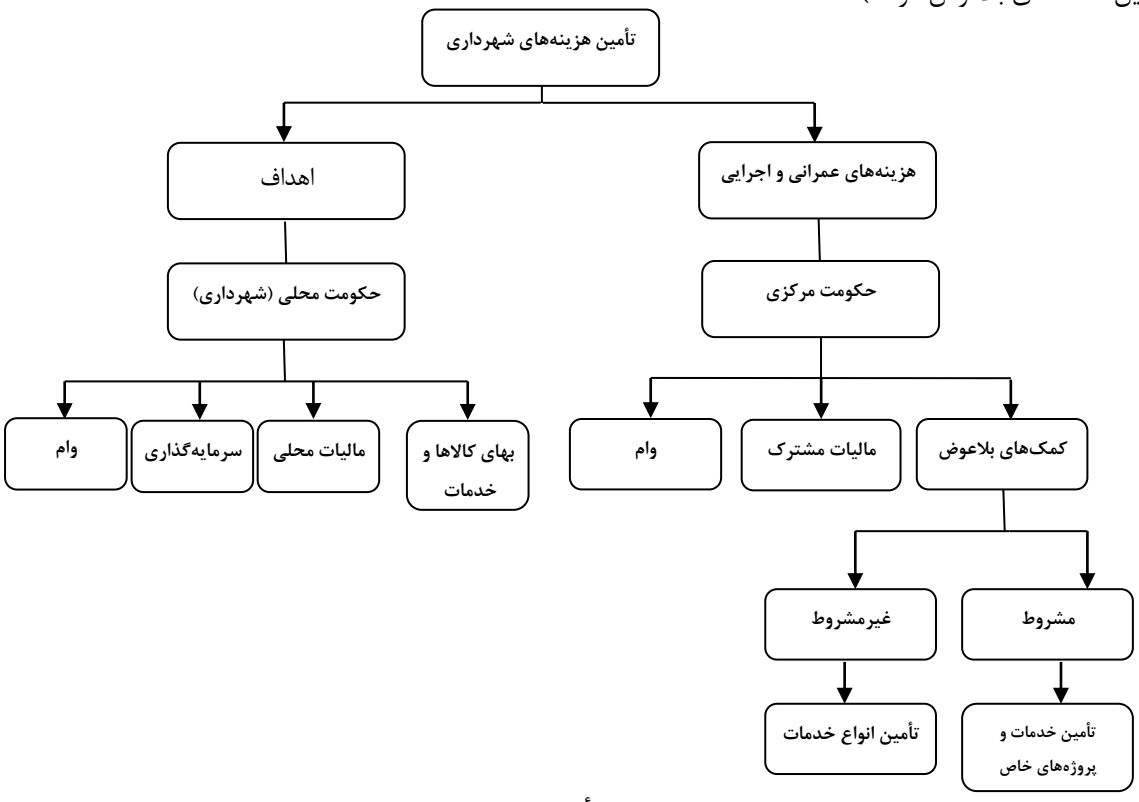
1- Local Government

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

می‌کنند. روشن است که سرمایه‌گذاری و تولید و عرضه کالاها و خدمات به دست این نهادها، نیازمند تأمین منابع مالی است؛ بنابراین پرسشی که همواره در نوشتگان اقتصاد شهری مطرح می‌شود، این است که آیا هزینه‌های هر شهرداری را باید ساکنان خود شهر تأمین کنند یا اینکه دولت خود موظف به تأمین مالی شهرداری است؟ تقسیم‌بندی‌های مختلفی از درآمد شهرداری‌ها وجود دارد. در یک تقسیم‌بندی، درآمد شهرداری‌ها از دو منبع تأمین می‌شود: منابع درآمد داخلی (شامل دریافت‌های مستقیم شهرداری از عوارض مستغلات (اراضی و املاک) و درآمد حاصل از عوارض غیرمستغلات) و منابع درآمد خارجی (شامل درآمدهایی است که خارج از سازمان شهرداری دریافت می‌شود؛ مانند عوارض دریافتی از آب، برق، تلفن و نیازمندی‌های شهری؛ مشابه کارخانه‌ها و همچنین کمک‌های بلاعوض دولت).

به نظر اولوو[1] (۱۹۸۴) چهار روش برای تأمین هزینه‌های شهرداری وجود دارد: ۱) مالیات‌های محلی[2]، ۲) بهای خدمات[3]، ۳) نقل وانتقال‌های دولتی[4] و ۴) استقراض[5] از بانک‌ها و دولت. بررسی‌های انجام گرفته نشان می‌دهد که نقش و سهم هر یک از گروه‌های فوق بستگی به سیستم حکومتی کشور مربوط دارد. در کشورهایی که به نوعی ماهیت سوسیالیستی با حکومت مقتدر مرکزی دارند، معمولاً گروه نقل و انتقال‌های دولتی رقم عمده را در منابع مربوطه تشکیل می‌دهد. در کشورهای دارای حکومت غیرمتمرکز، بیشترین اتکای شهرداری‌ها بر مالیات‌های محلی، بهای خدمات و عوارض تنظیم شده است و سهم منابع مربوط به نقل و انتقال‌های دولتی بسیار محدود است.



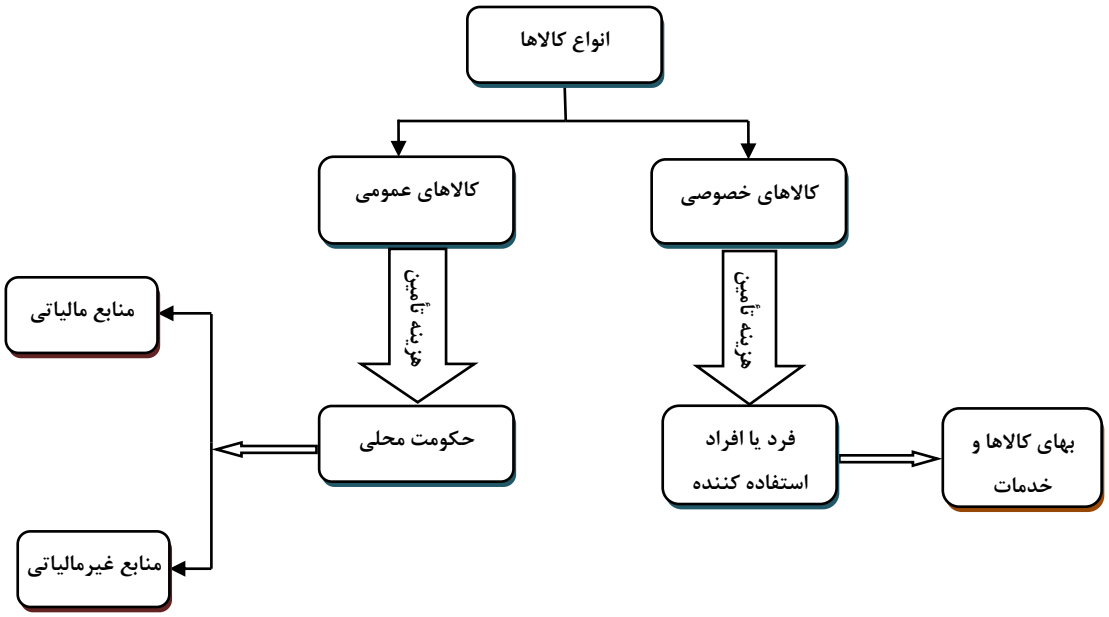
نمودار ۱- روش‌های تأمین هزینه‌های شهرداری

منبع: (Venkatachalam, 2007; Aluko, 2005; Ebel, Vaillancourt, 2004)

1- Olowu
2- Local Taxes
3- User Charge
4- Transforming
5- Borrowing

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

یکی از مهمترین روش‌های تأمین هزینه‌های شهرداری، بهای کالاها و خدمات شهری می‌باشد. در چارچوب تحلیل اقتصادی، انتظار می‌رود، مالیات‌های محلی و کمک‌های بدون عوض دولت زمانی برای تأمین مالی هزینه‌های شهرداری مورد توجه قرار گیرند که به دلیل شکست بازار نتوان بهای خدمات شهری را از کسانی که از این خدمات برخوردار می‌شوند، دریافت کرد. انواع کالاها در نمودار ۲ بیان شده است.



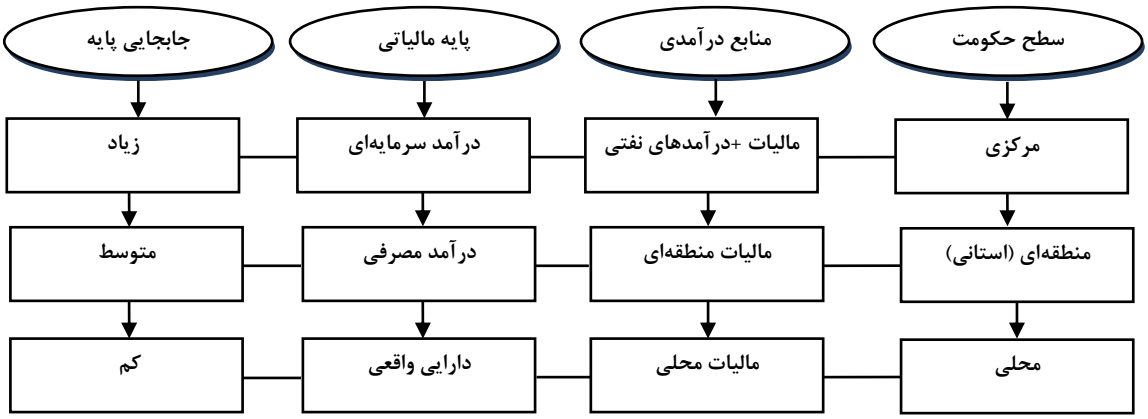
نمودار ۲- انواع کالاها و هزینه تأمین آنها

منبع:(Bird, 2001)

یکی دیگر از روش‌ها، کمک‌های بلاعوض دولت به شهرداری‌ها است که به دو صورت انجام می‌شود: کمک عمومی (نامشروط، غیرانتخابی) و کمک مشخص (مشروط یا انتخابی). کمک بدون عوض عمومی، برای تأمین مالی انواع خدماتی به کار می‌رود که شهرداری ارائه می‌کند. این کمک‌ها نامشروط نامیده می‌شوند و از نمونه کمک‌های مشروط نیز می‌توان از کمک بدون عوض مشخص برای تأمین خدمات مشخص یا پروژه‌ای معین نام برد که این کمک تنها در مورد همان خدمات و یا پروژه هزینه‌کردنی است. کمک بدون عوض مشخص را می‌توان به صورت مبلغ مقطوع و یا درصدی از هزینه شهرداری پرداخت کرد. در حالت اخیر کمک مالی می‌تواند دارای سقف معین و یا نامحدود باشد. به همین ترتیب کمک‌های بدون عوض عمومی می‌تواند به صورت مقطوع باشد یا به میزان تلاش مالیاتی شهرداری وابسته شود. در این صورت، هر اندازه درآمد مالیاتی شهرداری بیشتر باشد، کمک بدون عوض بیشتری از دولت دریافت خواهد کرد. کمک بدون عوض عمومی نیز مانند کمک مشخص می‌تواند دارای سقف معین و یا نامحدود باشد. کمک‌های بدون عوض عمومی را می‌توان برای محدودکردن مالیات محلی به ویژه، در وضعیتی که شهرداری متکی بر یک مالیات واحد غیرتصاعدی است که به بخش کمی از ساکنان شهر تعلق می‌گیرد، به کار برد. پرداخت کمک به صورت همگانی این امکان را به شهرداری می‌دهد که در تخصیص منابع خود میان مصارف مختلف، آزادی عمل بیشتری داشته باشد. که نمودار ۳ سطوح حکومت را با توجه به منابع درآمدی آن توجیه می‌کند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]



نمودار ۳- سطوح حکومت، منابع درآمدی و محل استقرار

منبع: (مطالعات نگارندگان)

مالیات به عنوان یکی از منابع اصلی درآمدی دولت‌ها و راهی برای بهبود سطح زندگی مردم در اکثر کشورهای جهان بوده و از جایگاه ویژه‌ای در اقتصاد برخوردار است و بر همین اساس، مسئولان و قانون‌گذاران به خصوص در کشورهای صنعتی و فراصنعتی، همواره برای اخذ مالیات با دقت فراوان و متناسب با درآمد افراد، سعی و تلاش دارند؛ چرا که مالیات پربازده‌ترین منبع درآمدی در ساختار دولت‌ها است (Bird, 2001). امروزه در کلیه کشورها، صاحب‌نظران مسائل اقتصادی بهترین منبع تأمین هزینه‌های دولت را مالیات می‌دانند. مالیات محلی که در کشور ما، عوارض شهرداری نام گرفته، مالیاتی است که مقام محلی نرخ یا پایه آن را مشخص می‌سازد و عواید حاصل از آن را برای مقاصد خاص خود نگه می‌دارد. این مالیات محلی برای تأمین مالی یارانه‌هایی به کار می‌رود که شهرداری‌ها در موارد زیر می‌پردازند:

- در مواردی که عرضه خدمات شهرداری با آثار خارجی مثبت درخور توجه همراه است؛
- در مواردی که خدمات عرضه‌شده از سوی شهرداری اصطلاحاً به صورت کالای ارزشمند است، اما شهروندان به دلیل کوته‌بینی آن را کمتر از واقع ارزش‌گذاری می‌کنند؛
- در مواردی که خدمات شهرداری به صورت کالای عمومی است و دریافت بهای آن از شهروندان امکان‌پذیر نیست؛
- در مواردی که برخی از شهروندان توان مالی پرداخت بهای کالاها و خدمات شهری عرضه شده شهرداری را ندارند.

مالیات محلی را لزوماً مقام محلی گردآوری نمی‌کند. شهرداری‌ها به دلیل در اختیار داشتن اطلاعات ممیزی املاک، بهتر از دولت مرکزی می‌توانند مالیات املاک را گردآوری کنند و این کار با صرفه اقتصاد همراه است. مالیات محلی و بهای خدمات از مردم و کسبه‌ای که در داخل قلمرو حکومت محلی یا شهرداری زندگی می‌کنند، گرفته می‌شود (Aluko, 2005).

در میان منابع درآمدی فوق، مالیات، برای تأمین درآمد و تأمین خدمات عمومی بسیار اساسی است و یک موضوع پیچیده و حساس است که توجه عمومی را برای سال‌های زیادی به خود جلب کرده است (Plimmer, McGill, 2003). مالیات بر املاک[1] قدیمی‌ترین و رایج‌ترین نوع مالیات و تأمین‌کننده درآمد برای دولت به ویژه دولت‌های محلی می‌باشد و

1- Property Tax

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

همچنین به عنوان ابزاری برای هدایت برنامه‌ریزی کاربری اراضی و آماده‌سازی زمین است. این در حالی است که هنوز در بسیاری از کشورها مالیات بر املاک، کوچک‌ترین منبع درآمد شهرداری‌ها به شمار می‌رود. به عنوان مثال، در کشورهای در حال توسعه مالیات بر املاک تنها ۰/۴ درصد از کل تولید ناخالص ملی (GNP)[1] و ۲ درصد از کل درآمدهای مالیاتی را در دهه ۱۹۹۰ تشکیل می‌دهد.

شهرداری‌ها امروزه علاوه بر ناکافی بودن منابع درآمدی، به مسأله‌ای به نام ناپایداری مواجه هستند. منابع درآمدی ناپایدار به آن دسته از درآمدهای شهرداری گفته می‌شود که به عملیات و فعالیت‌های جدید اقتصاد شهری وابسته بوده و در صورت نبود اشتغال‌زایی جدید و یا کاهش حجم دادوستد اقتصادی و مبادلات نوین اقتصادی، از حجم این منابع کاسته خواهد شد. در برابر منابع پایدار، منابعی است که به صورت بالفعل وجود داشته و کسب آن نیازمند اقدام ویژه‌ای از سوی صاحبان آن منابع نمی‌باشد. به عبارت دیگر، منابع درآمدی پایدار وابسته به روند تولید و منابع ناپایدار وابسته به جریان مصرف هستند. درآمدزایی پایدار بدین معنا است که درآمد از منابعی و به‌گونه‌ای کسب شود که حقوق آیندگان پایمال نشود، کیفیت زندگی کاهش نیابد و منابع حیاتی برای استفاده نسل‌های آتی از بین نرود. به نظر الوکو[2] (۲۰۰۵)، چنانچه دولت‌های محلی و شهرداری‌ها بخواهند مسئولیت‌های سازمانی گسترده و در حال افزایش خود را به انجام برسانند، و استقلال کافی به دست بیاورند و یا تمایل به افزایش قدرت و اختیارات خود داشته باشند، به منابع درآمدی قابل اتکا، پایدار و باثبات نیاز دارند. درآمد پایدار، آن دسته از درآمدهای شهرداری است که از خصایص آن: ۱) تداوم‌پذیری: دارای ثبات بودن و حداقل در کوتاه‌مدت دچار نوسانات شدید نشوند؛ بنابراین کلیه اقلام درآمدی که به هر دلیل تحت تأثیر شوک، بحران‌ها، تغییر قوانین و مقررات و نوسانات اقتصادی هستند، قابل اتکا نبوده و خصیصه اول پایداری در آنها ضعیف خواهد بود؛ ۲) مطلوب بودن: کسب درآمد از آن محل موجب ارتقا رویکرد عدالت‌محوری شود و به ساختارهای زیست‌محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر لطمه‌ای وارد نیاورد؛ به عبارتی باید به گونه‌ای باشند که دستیابی به آنها، شرایط کیفی شهر به عنوان یک پدیده زنده و پویا را، در معرض تهدید قرار ندهد؛ به عبارتی مطلوب بودن و سالم بودن درآمد حائز اهمیت است (شرزه‌ای، ۱۳۸۷)؛ ۳) انعطاف‌پذیری: زمانی که پایه درآمدی در طی زمان بزرگ شود و همپا با گسترش مخارج، گسترش یابد تا از مضیقه مالی اجتناب شود و برای وصول آن بتوان برنامه‌ریزی‌های اجرایی لازم را تعریف کرد.

بنابراین منابع درآمدی پایدار، درآمدهایی است که تأثیرپذیری آن از عوامل بیرونی همچون بحران‌های اقتصادی، تحولات سیاسی، مشکلات اجتماعی و غیره حداقل ممکن است، به عبارتی پیش‌بینی آنها برای چندین سال آینده به صورت مشخص و مستمر امکان‌پذیر بوده و مانند عوارض نوسازی و عمران شهری، عوارض کسب‌وپیشه، عوارض سالیانه خودرو که علاوه بر سهم ناچیز آنها، مردم نیز در پرداخت آنها همکاری لازم را باید داشته باشند. درآمد پایدار لازمه توسعه پایدار شهری و همچنین بستگی به اعتماد و تحلیل هزینه‌ها و مشارکت مردمی خواهد داشت.

تجارب جهانی در زمینه منابع درآمدی[3]

شهرداری‌ها: در این بخش از پژوهش، ساختار و ترکیب منابع مالی شهرداری‌های در چند کشور توسعه‌یافته و در حال توسعه مورد بررسی قرار می‌گیرد. شهرداری‌های کشورهای پیشرفته با توجه به وجود منابع درآمدی

1- Gross National Product
2- Aluko
3- Income Resources

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

علمی و پایدار و مدیریت واحد شهری به ندرت با مشکل کمبود منابع مالی مواجه می‌گردند. همچنین به دلیل وجود شفافیت در عملکرد هزینه‌ای شهرداری برای اداره امور شهری و اطلاع‌رسانی دقیق آن به مردم، مشارکت شهروندان در پرداخت عوارض قانونی بالا است. همچنین با وجود حکومت فدرالی و مدیریت یکپارچه شهری، دخالت و نقش مستقیم مردم در تدوین برنامه‌ریزی‌های مختلف شهری موجب همکاری بیشتر آنها با شهرداری شده است. در این شرایط شهرداران به برنامه‌ریزی بلندمدت مبادرت ورزیده و با مشارکت و همیاری شهروندان برای رسیدن به اهداف طراحی شده اقدام می‌کنند.

جدول ۱- ترکیب منابع درآمدی در چند شهر از کشورهای مختلف جهان

شهر	مالیات مستقیم	مالیات‌های مشترک	کمک‌های دولتی	مالیات بر دارایی	تأمین مالی	فروش کالا و خدمات
آنتالیا	۱۱	۵۵	۷	۵	۱۰	۱۲
بارسلونا	۳۰	۳	۲۲	۲۷	۰/۶	۱۸
سئول	۶۱	۱۵	۵	۱۵	۴	نامشخص
استکهلم	۵۷	۱/۵	۰	۳۳	۶/۵	۲
تایپه	۳۱	۱۱	۰/۱۶	۵۲	۴/۴۵	۲
سیدنی	۵۰	۰	۲۸	۱۴	۵	۳
پاریس	۴۸	۱۵	۱۷	۱۳	۳	۴
برلین	۳۱	۲۳	۲۴	۷	۱۰	۵
اتاوا	۵۷	۰	۶	۲۲	۳	۱۲
توکیو	۷۸	۰	۱	۶	۱۱	۴

منبع: (امامی، آبگون، ۱۳۸۵)

جدول ۱ منابع درآمدی چند شهرداری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه را نشان داده است که همان‌طور که مشاهده می‌شود ستون دوم جدول یعنی مالیات مستقیم یا مالیات وصولی خود شهرداری تقریباً در همه شهرداری‌های منتخب بیشترین سهم را در تأمین منابع درآمدی بر عهده دارند که مقدار آن در بعضی از شهرداری‌ها مانند شهرداری توکیو به بیش از ۷۰ درصد می‌رسد.

کشورهای در حال توسعه در آسیا و افریقا، درآمد محلی‌شان هنوز وابسته به درآمد دولت مرکزی می‌باشد و این بدین معنی است که گام‌های تمرکززدایی مالی در این کشورها هنوز آرام و تدریجی است. مالیات بر درآمد نسبت بالایی از درآمدهای محلی را در کشورهای اروپای شرقی و کشورهای در حال گذار دارد. کشورهای در حال توسعه در امریکای مرکزی، لاتین، آسیا و آفریقا بخش اعظم درآمد محلی‌شان را از مالیات بر املاک و مالیات بر کالاها و خدمات به دست می‌آورند. درآمدهای غیرمالیاتی مانند دستمزد، جریمه‌ها و بهای خدمات به عنوان مکمل درآمدی دولت‌های محلی به شمار می‌روند. دولت‌های محلی در آمریکای مرکزی و جنوبی، حدود یک چهارم درآمدشان را از معاملات و جابجایی‌های کالا و خدمات به دست می‌آورند (Venkatachalam, 2007).

۲- روش تحقیق

روش تحقیق در این مقاله، روش توصیفی- تحلیلی است. با توجه به هدف تحقیق که بررسی منابع درآمدی شهرداری تهران و شناخت میزان ناپایداری آنها، ابتدا با استفاده از آمارهای شهرداری تهران و مرکز آمار و فناوری اطلاعات شهرداری، میان منابع درآمدی کسب شده از

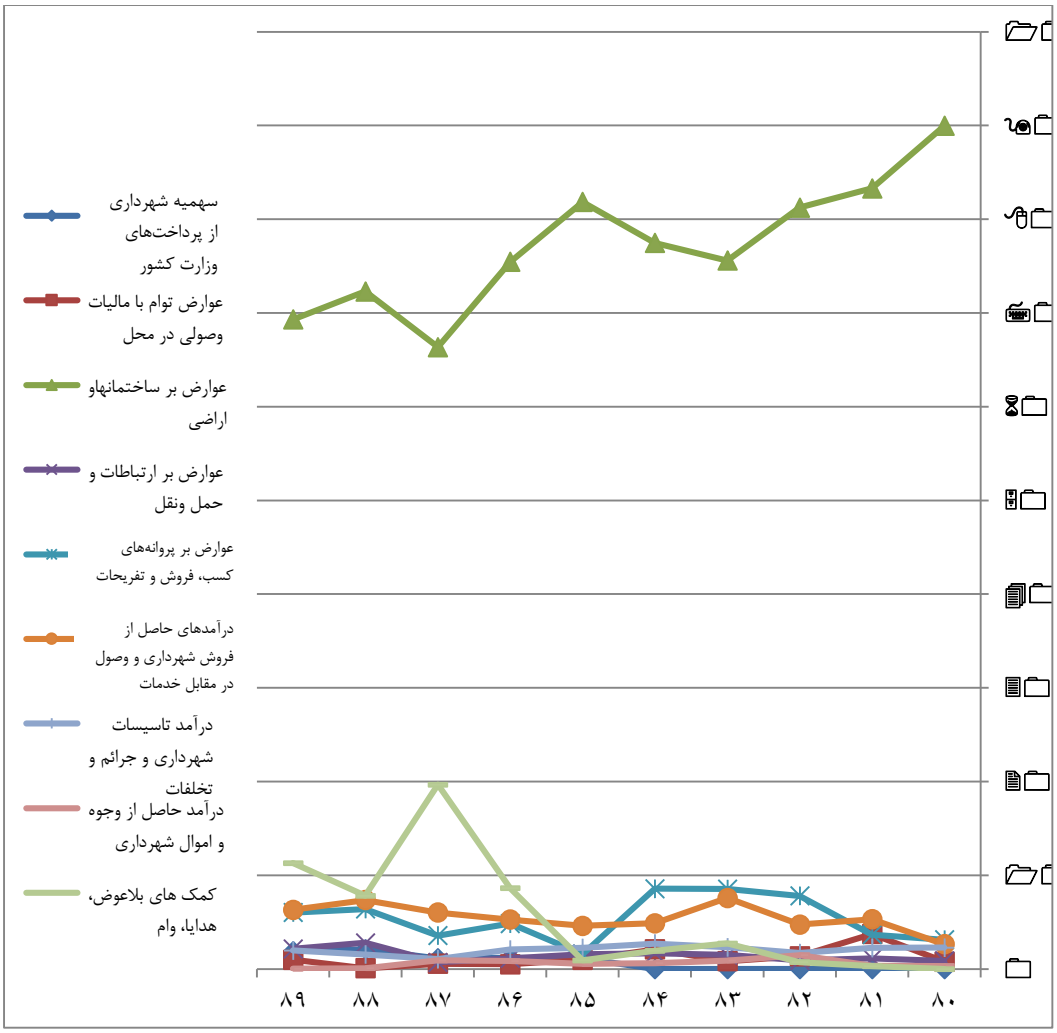
[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

روش‌های مختلف دریافت شد، سپس با استفاده از نرم‌افزار Excel نمودارهای مربوطه ترسیم گردید تا مشخص شود در دوره دو ساله مورد بررسی سهم هر کدام از منابع درآمدی در تأمین درآمد چقدر بوده است. سپس برای بخش دوم پژوهش که شناخت مؤلفه‌ها و متغیرهای اساسی مؤثر بر مالیات محلی به عنوان یکی از پایدارترین منابع درآمدی شهرداری، از ادبیات موجود به ویژه ادبیات خارجی بهره گرفته شد.

۳- یافته‌ها

بررسی منابع درآمدی شهرداری تهران: رشد و توسعه شهر تهران نیازمند اجرا و احداث پروژه‌های بزرگ شهری است که همیشه مورد توجه مسئولان شهرداری تهران بوده است. اجرا و احداث پروژه‌های بزرگ مستلزم استفاده از منابع مالی گسترده‌ای است که بیش از توان بودجه‌ای شهرداری تهران برای پوشش تمام هزینه‌ها در نظر گرفته شده است. در این بخش از مقاله، منابع درآمدی شهرداری تهران، به تفکیک ۹ کد درآمدی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

بررسی درآمدهای شهرداری تهران در یک دوره ۱۰ ساله ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹ در نمودار ۴ نشان داده شده است.



نمودار ۴- سهم هر یک از منابع درآمدی نه‌گانه در تأمین درآمد شهرداری تهران (درصد)

منبع: (محاسبات نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

سهمیه شهرداری از پرداخت‌های وزارت کشور: یکی از مهمترین منابع درآمدی قبل از خودکفایی شهرداری‌ها، پرداخت‌هایی بود که وزارت کشور به عنوان بزرگ‌ترین مرجع تصمیم‌گیری و نظارت بر شهرداری‌ها به آنها پرداخت می‌نمود. این منبع درآمد بعد از تصویب قانون خودکفایی شهرداری‌ها به شدت کاهش پیدا کرد، به طوری که میزان درآمد شهرداری تهران از این منبع درآمدی از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۸۴ صفر بوده و تنها در پنج سال اخیر به مقدار خیلی کم، شهرداری از این راه نیز کسب درآمد کرده است. کل پرداختی‌های وزارت کشور به شهرداری تهران در این سال‌ها تنها یک درصد از کل درآمد شهرداری بوده است.

عوارض توأم با مالیات وصولی در محل: یکی از بهترین و پایدارترین راه‌های کسب درآمد شهرداری، مالیات‌های وصولی در محل می‌تواند باشد که از منابع مختلف جمع‌آوری می‌شود، اما این منبع نیز سهم زیادی در تأمین منابع درآمد برای شهرداری تهران نداشته است به طوری که سهم عوارض توأم با وصول مالیات محلی در سال ۱۳۸۰، یعنی کمتر از ۱ درصد از کل منابع درآمدی شهرداری را به خود اختصاص داده است که این مقدار حتی در دوره‌های اخیر هم کاهش پیدا کرده است و در سال ۱۳۸۷، تنها ۰/۳۷ درصد از کل منابع درآمدی شهرداری تهران را تأمین می‌نمود یعنی حتی کمتر از نیم درصد.

عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی: این منبع درآمدی با سایر منابع درآمدی شهرداری تهران کاملاً متفاوت است؛ چرا که بیشترین میزان درآمد کسب شده شهرداری در همه دوره‌ها از این منبع بوده است. عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی در سال ۱۳۸۰، نزدیک به ۹۰ درصد (۸۹/۹۷٪) منابع درآمدی شهرداری تهران را تأمین می‌نمود که این رقم در دوره‌های بعد هر چند همچنان بالا بوده است اما به تدریج رو به کاهش می‌گذارد و در سال ۱۳۸۷ به ۴۵ درصد می‌رسد. به عبارتی از کل درآمد شهرداری تهران در سال ۱۳۸۷، سهم عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی کمتر از نیمی از کل می‌باشد. البته مهمترین علت این موضوع رکود بازار مسکن و ساخت و سازها در شهر تهران در سال ۱۳۸۷ است. با رونق گرفتن بازار مسکن در سال‌های بعد، سهم این منبع درآمدی در کل درآمد شهرداری تهران مجدداً افزایش پیدا کرده و به ۷۴ درصد در سال ۱۳۸۸ و ۶۸ درصد در سال ۱۳۸۹ رسیده است که در نمودار ۱ مشاهده می‌شود. یکی از مهمترین اقلام درآمدی ناپایدار شهرداری تهران، درآمدهای برآمده از ساخت‌وساز است. این منبع نقش مهمی در تأمین درآمد دارد که شامل عوارض بر ساختمان و اراضی، پروانه‌های ساختمانی، فروش تراکم و تفکیک زمین، حذف پارکینگ و عوارض بر بالکن و پیش‌آمدگی، درآمد حاصل از تشرف و درآمدهای حاصل از اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است. برخی از درآمدهای ناشی از ساخت وساز شهری گذشته از ناپایداری، جزء درآمدهای ناسالم نیز شمرده می‌شوند. عوارض فروش مازاد تراکم، عوارض حذف پارکینگ و جرایم کمیسیون ماده صد از این گونه درآمدها هستند.

عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل: چهارمین شیوه کسب درآمد شهرداری بر اساس کدهای درآمدی نه‌گانه، کسب درآمد از عوارض ارتباطات و حمل و نقل است که سهم این منبع در تأمین منابع مالی و درآمدی برای شهرداری تهران در همه دوره‌ها تقریباً یکسان بوده است. بدین معنی که در همه دوره‌های مورد بررسی یعنی از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹، عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل تقریباً یک درصد از کل منابع درآمدی شهرداری تهران را تشکیل می‌داده است.

عوارض بر پروانه‌های کسب، فروش و تفریحات: یکی از مهمترین عوارض شهرداری‌ها، عوارض یا مالیات‌های کسب و پیشه می‌باشد که در دوره اخیر، مالیات بر تفریحات را نیز به این منبع اضافه کرده‌اند و هر سه این مالیات‌ها در یک طبقه درآمدی ادغام شده است. این نوع عوارض و مالیات‌ها، در سال ۱۳۸۰ تقریباً

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

۳ درصد از کل منابع درآمدی شهرداری تهران را تـأمین می‌کردند که سهم این منبع مالی در تأمین درآمد بـرای شهرداری تهران در سال‌های بعد افـزایش مـی‌یابـد و بـه بیش از ۸ درصد در سال‌هـای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ مـی‌رسـد؛ اما مجدداً سهم آن رو به کاهش گذاشـته و بـه کمتـرین مقدار خود در سـال ۱۳۸۷ مـی‌رسـد. سـهم عـوارض بـر کسب و فروش در کل منابع درآمدی شهرداری تنها ۲/۴ درصد بوده است. به طور میانگین، عوارض بر پروانه‌هـای کسب، فـروش و تفریحـات در سـال‌هـای مـورد بررسـی سهمی ۶ درصدی از کل منابع درآمدی شهرداری تهـران را بر عهده داشته‌اند.

درآمدهای حاصل از فروش شهرداری و وصولی در مقابل خدمات: این منبع درآمد که امـروزه بـه طـور خلاصه از آن به بهای کالاها و خدمات یاد می‌شود، سـهم قابل توجهی در تأمین منابع مالی برای شهرداری تهـران نداشته است. نکتـه جالـب اینجاسـت کـه درآمـدی کـه شهرداری تهران از این منبـع مـالی کسـب کـرده اسـت تقریباً در همه دوره‌های مورد بررسی، برابر بوده و حـدود ۴ درصـد از کـل منـابع درآمـدی شـهرداری تهـران را درآمدهای حاصل از فروش شهرداری و وصول در مقابـل خدمات، در بر داشته است.

درآمد تأسیسات شهرداری و جرایم و تخلفات: هفتمین کد درآمدی مشخص شده برای کسب درآمد در شهرداری‌ها، درآمد حاصل از تأسیسات، جرایم و تخلفات می‌باشد که البته منظـور از جـرایم و تخلفـات در اینجـا، تخلفات و جرایم غیرساختمانی است. روند میزان درآمـد کسب شده از این شیوه، یک روند رو به کـاهش و نزولـی است، بدین معنی که در سال ۱۳۸۰، این منبع درآمدی، سهمی بیش از ۲ درصدی در تأمین منابع درآمدی بـرای شهرداری تهران داشته است که سهم این منبع درآمـدی از آن سال به بعد رو به کاهش بوده و به کمتـرین مقـدار خود در سال ۱۳۸۹ (۰/۷۲٪) رسیده اسـت. بـه عبـارتی تخلفـات و جـرایم تنهـا کمتـر از یـک درصـد از کـل درآمدهای شهرداری را تأمین مـی‌کننـد کـه ایـن رونـد، بهبود وضعیت تخلفات را نشان مـی‌دهـد و بـدین معنـی است که تخلفات و جرایم در شهر تهران کم شده است.

درآمد حاصل از وجوه و اموال شهرداری: هر شهرداری، اموالی را در اختیار دارد که می‌تواند آنها را به فروش رسانده یا به اجاره بدهد، که وجوه و اموال یکی از منابع درآمدی شهرداری به حساب می‌آید. این منبع نیز درصد خیلی پایینی از منابع مالی و درآمدی شهرداری تهران را بر عهده داشته و سهم این شیوه کسب درآمد، در همه دوره‌ها، کمتر از یک درصد از کل منابع درآمدی شهرداری بوده است.

کمک‌های بلاعـوض، هـدایا، وام و اسـتفاده از موجودی‌های دوره قبل: آخرین منبع تـأمین درآمـدی شهرداری‌ها، کمک‌هـای بلاعوضـی اسـت کـه دولـت بـه شهرداری‌ها واگذار می‌کند یا وام‌هـایی کـه شـهرداری از منابع مختلـف داخلـی وخـارجی اسـتقراض مـی‌کنـد یـا کمک‌ها و هدایایی است که سازمان‌ها، اشخاص و گروه‌ها به شـهرداری مـی‌بخشـند و یـا درآمـدهای باقیمانـده از سال‌های قبل است. بررسی سهم ایـن منبـع درآمـدی از کل منابع درآمدی شـهرداری تهـران، نشـان از تغییـرات زیادی در این دوره ده ساله داشته است. در سـال ۱۳۸۰، سهم شهرداری از کمک‌های بلاعـوض، هـدایا و وام صـفر بوده است، اما این روند در دوره‌های بعـد رو بـه افـزایش گذاشته به نحوی که امروزه نزدیک به ۱۴ درصـد از کـل منـابع درآمـدی شـهرداری تهـران، از راه کمـک‌هـای بلاعوض، هدایا و وام‌ها تأمین می‌شود. البته اگر این منبع درآمدی به بخش‌هـای مختلـف تفکیـک شـود، مشـاهده می‌شود که در میان راه‌های گونـاگون بـرای کسـب ایـن شیوه درآمدی، کمک‌های بلاعوض بیشترین سـهم را بـه خود اختصاص داده است. به عبارتی هر چند کـه بعـد از قانون خودکفایی شهرداری‌ها، دولت کمک‌های بلاعـوض خود را به شهرداری تهران قطع کرد یا به مقـدار زیـادی کاهش داد، اما مناسـبات مـالی بـین شـهرداری و دولـت امروزه گواهی بر این مطلب است که هر چند شهرداری‌ها باید بکوشند تا منابع مالی مورد نیاز خود را، خود تـأمین

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

کنند، اما دولت هم به علت اینکه بخش زیادی از منابع درآمدی کشور را به خود اختصاص داده است باید هر ساله بخشی از این منابع درآمدی را به شهرداری واگذار کند و در شهر تهران این موضوع، روند رو به بهبودی را نشان می‌دهد. البته شایان ذکر است که در کشورهای توسعه‌یافته نیز حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد از کل درآمد شهرداری‌ها از راه کمک‌های بلاعوض دولت تأمین می‌شود. بنابراین در میان کدهای ۹گانه درآمدهای شهرداری دو بخش عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی و کمک‌های بلاعوض، هدایا و وام‌ها نزدیک به ۹۰ درصد درآمد شهرداری‌ها را تأمین می‌کنند و تمام هفت منبع دیگر درآمدی تنها ۱۰ درصد از کل منابع مالی شهرداری را تأمین می‌کنند. این دو منبع درآمدی علاوه بر سهم بالایی که در همه دوره‌ها دارند، بیشترین میزان تغییرات را نیز در دوره مورد بررسی داشته‌اند؛ به عنوان مثال سهم کمک‌های بلاعوض، هدایا و وام‌ها از صفر درصد در سال ۱۳۸۰ به حدود ۱۵ درصد در سال ۱۳۸۹ رسیده است و همچنین سهم عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی نیز از حدود ۹۰ درصد در سال ۱۳۸۰ به ۴۵ درصد در سال ۱۳۸۷ و به ۶۸ درصد در سال ۱۳۸۹ رسیده است. با توجه به اینکه کد عوارض بر ساختمان‌ها مهمترین منبع درآمد شهرداری تهران در همه دوره‌ها بوده و با توجه به اینکه این منبع می‌تواند در عین پایداری، ناپایداری و در عین ناپایداری، پایداری درآمدی را به وجود بیاورد بنابراین در ادامه، این منبع درآمدی بیشتر تشریح خواهد شد. در واقع، عمده‌ترین تغییر در منابع مالی شهرداری، حذف یکباره کمک‌های دولتی به شهرداری‌ها در پی کاهش قیمت نفت و اجرای طرح سیاست خودکفایی شهرداری‌ها بوده است که نتیجه آن روش‌های جدید کسب درآمد از ضوابط و مقررات ساخت‌وساز شهری به وسیله برخی از شهرداری‌های کشور مانند تهران است. در این زمان افزایش تخلفات ساختمانی گزارش شده به کمیسیون ماده ۱۰۰ و نگاه مسامحه‌گرایانه برخی از اعضا کمیسیون به تخلفات ساختمانی که منجر به افزایش تعداد آرا جریمه و اجاره بهای تخلف ساختمانی شد، به تدریج جرایم تخلفات ساختمانی را در زمره یکی از منابع عمده درآمد شهرداری تهران قرار داد. با این حال افزایش روند فروش تراکم ساختمانی و فروش سایر ضوابط شهری در شهر تهران، که از طریق بخشنامه‌های مختلف، کمیسیون‌های داخلی و توافقات شهرداری‌های مناطق انجام می‌پذیرفت، نقش جرایم تخلفات ساختمانی را در درآمد شهرداری تهران کاهش داد. به طوری که این سهم که از سال ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۹ از ۱/۴ درصد تا ۹/۷ درصد افزایش یافته بود، در دو دهه بعد با کاهش زیادی روبه رو بوده و در عوض سهم حاصل از درآمدهای ساخت‌وساز افزایش یافت.

به طور کلی درآمدهای شهرداری‌های کشور به مقدار بسیار زیادی به میزان ساخت‌وساز و عوارض ناشی از آن بستگی دارد. به عبارت دیگر، درآمدهای شهرداری‌ها (خصوصاً کلان‌شهرها) با رونق این بازار افزایش و با رکود آن کاهش می‌یابد. از این‌رو با توجه به رونق بازار مسکن طی چند سال گذشته درآمد شهرداری تهران نیز با رشد قابل توجهی مواجه بوده، به طوری که از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۷ تقریباً دو برابر شده است. این رشد چشمگیر که به دلیل رونق بازار مسکن و ساخت‌وسازها و افزایش درآمدها از محل «عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی» ایجاد شده بود با آغاز دوران رکود مسکن و کاهش ساخت‌وساز در شهر تهران در سال ۱۳۸۷ با کاهش چشمگیری مواجه شد. به طوری که درآمد شهرداری در مقایسه با سال قبل از آن به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳، سقوط قابل توجهی را از رقم ۱۵ میلیارد ریال به ۷/۷ میلیارد ریال تجربه کرده است. کاهش درآمدهای شهرداری در حالی رخ داد که درآمد این نهاد از سایر کدهای پایدار درآمدی با افزایش قابل قبولی مواجه شده بود. در این بین توجه به این مسأله که در سال ۱۳۸۷ رقمی در حدود ۱/۷ میلیارد ریال معادل ۲۹٪ از درآمد سال ۱۳۸۷ شهردرای از محل فروش اموال (۹٪) و وصول مطالبات (۲۰٪) حاصل شده بود، عمق وابستگی درآمدهای شهرداری را به عوارض حاصل از ساخت و ساز

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

نشان می‌دهد. همان‌طور که پیش‌تر بیان شد، وضعیت درآمدی شهر تهران به مقدار بسیار زیادی به درآمدهای حاصل از ساخت‌وساز وابسته است. درآمدهایی که معمولاً در گروه درآمدهای ناپایدار قرار می‌گیرد. با اینکه به اعتقاد برخی از کارشناسان به دلیل اینکه در شهرهای در حال توسعه‌ای نظیر تهران، میزان ساخت‌وسازهای ساختمانی چند دهه ادامه خواهد داشت، دریافت عوارض از این محل (و هزینه منابع حاصله در ارتقا زیرساخت‌های شهری) می‌تواند در میان‌مدت به عنوان درآمدی پایدار تلقی شود، اما بر اساس تعاریف متداول پایداری درآمد، در این پژوهش از این درآمد به عنوان درآمد ناپایدار یاد می‌شود.

همان‌طور که آمار و ارقام و نمودارها نشان می‌دهند به استثنای سال ۱۳۸۷، بیش از ۶۸٪ از درآمدهای شهرداری تهران کد ۳۰ درآمدی یا همان عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی تشکیل داده‌اند. البته در بعضی از سال‌ها مانند سال ۱۳۸۰، نزدیک به ۹۰ درصد درآمد شهرداری از این بخش تأمین شده است. حتی کسر رقم عوارض نوسازی نیز که در این کد قرار دارد و جزء درآمدهای بسیار مطلوب و پایدار محسوب می‌شود، با توجه به سهم ناچیز ۴٪ آن در کل عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی نیز، تغییر قابل توجهی در وابستگی درآمدهای شهرداری تهران به این گروه درآمدی ایجاد نمی‌کند. در این بین اگر درآمدهای اتفاقی نظیر درآمد حاصل از اجرای ماده ۱۰۰ و سایر جرایم ساخت‌وساز را به ارقام فوق اضافه کنیم، سهم درآمدهای مرتبط با ساخت‌وساز از این نیز بیشتر می‌شود.

رویکردهای جاری برخورد با تخلفات ساختمانی، در ماده ۱۰۰ و ۹۹ قانون شهرداری‌ها تبیین شده است که بر طبق آن اخذ جریمه تخلفات ساختمانی و اجازه بقای تخلف، یکی از روش‌های متداول در برخورد با تخلف ساختمانی است. علاوه بر این، کمیسیون‌های توافقات شهرداری مناطق شهر تهران، به تغییر غیرقانونی آراء صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری تهران به عنوان مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی بوده و درآمد حاصل از توافقات مذکور، در مجموع رقم قابل توجهی برای شهرداری بوده است و تاکنون سهم زیاد حاصل از این درآمد ناپایدار، مانع از تغییر روندهای جاری برخورد با تخلف ساختمانی در شهرداری تهران شده است، اما این درآمد در مقایسه با هزینه‌های ناشی از جبران تبعات و آثاری که تخلف در طولانی‌مدت بر چهره شهر باقی می‌گذارد و هزینه‌های هنگفتی که شهرداری بابت رفع این آثار، از طرق مختلف پرداخت خواهد کرد، بسیار ناچیز است (سرخیلی، رفیعیان، ۱۳۸۸).

نتیجه‌ای که از بررسی منابع درآمدی شهرداری تهران در دوره ۱۰ سال (۱۳۸۰ تا ۱۳۸۹) گرفته می‌شود، چنین است که بخش عمده‌ای از درآمد شهرداری در همه سال‌های مورد بررسی از بخش عوارض ساختمانی گرفته شده است که مقدار آن در بعضی از سال‌ها تا ۹۰ درصد از کل درآمد شهرداری بوده است. در بررسی، زیرمجموعه‌های درآمد شهرداری، این نتیجه حاصل شد که بیشترین سهم را در کد درآمدی عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی، تخلفات ساختمانی و به ویژه فروش تراکم و تغییر کاربری داشته است؛ به عبارتی بخش اعظم درآمد شهرداری تهران مربوطه به فروش قانون و عدم توجه به طرح‌های جامع- تفصیلی و طرح‌های ساختاری- راهبردی تهیه شده برای این شهر بوده است. این منبع درآمدی ممکن است مشکلات شهر را از نظر کمبود منابع مالی تا اندازه زیادی جبران کند، اما در بلندمدت اثرات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی زیادی بر فضای شهری و شهروندان دارد، به همین علت جزء منابع درآمدی ناپایدار به شمار می‌رود. هر چند تلاش‌های زیادی برای جایگزین کردن سایر منابع مالی پایدار مانند مالیات محلی یا سایر مالیات‌هایی که از شهروندان گرفته می‌شود، با درآمد حاصل از تخلفات ساختمانی انجام شده است، اما هنوز هم سهم منابع درآمدی پایدار در مجموع درآمدهای شهر تهران ناچیز است. یکی از منابع درآمدی پایداری که اکثر

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

شهرهای جهان امروزه از آن برای کسب درآمد شهرداری استفاده می‌کنند، مالیات محلی می‌باشد ولی چون جایگاه آن در نظام مالی کشور، به طور کلی و در نظام مالی شهرها، به طور خاص هنوز شناخته نشده است، نیاز به بحث‌های فراوان در این مورد دارد که در ادامه پژوهش ابعاد، اصول، ویژگی‌ها و متغیرهای اصلی که بر آن تأثیر می‌گذارند مورد بحث و تفحص قرار می‌گیرد تا بتوان با شناخت متغیرهای مؤثر بر آن برنامه مدونی برای کاربردی کردن این شیوه درآمدی به دست داد.

در بیشتر کشورهای توسعه‌یافته، مالیات‌های محلی بیشترین سهم را در سبد درآمدی شهرداری‌ها به خود اختصاص داده‌اند. مالیات محلی و بهای خدمات از مردم و کسبه‌ای که در داخل قلمرو حکومت محلی یا شهرداری زندگی می‌کنند، گرفته می‌شود که این منابع درآمدی در داخل قلمرو حکومت محلی جابه‌جا می‌شوند (Aluko, 2005). مالیات‌های محلی، مالیات‌هایی هستند که مقامات محلی نرخ پایه آن را مشخص نموده و درآمد حاصل از آن را به هدف‌های ویژه خاص خود تخصیص می‌دهند. این مالیات‌ها همیشه از سوی مقامات محلی گردآوری نمی‌شود، اما شهرداری‌ها به دلیل در اختیار داشتن اطلاعات ممیزی املاک، بهتر از دولت مرکزی می‌توانند مالیات املاک را گردآوری کنند و این کار با صرفه اقتصادی همراه است. مالیات‌هایی را که نرخ مالیات و پایه آن را دولت مرکزی تعیین می‌کند، نمی‌توان مالیات محلی تلقی کرد. در این گونه موارد در واقع، این دولت مرکزی است که سهم معینی از مالیات‌های ملی را به دولت‌های محلی اختصاص می‌دهند و این گونه درآمدها را می‌توان درآمدهای اختصاص یافته نامید. تعریف جامعی که مورد قبول همگان باشد وجود ندارد اما به عقیده بنتیک[1] (۱۹۷۹) و اولوو (۱۹۸۴) چهار معیار برای تشخیص مالیات محلی وجود دارد:

۱- پایه مالیاتی آن باید به وسیله دولت محلی تعیین شود،

۲- نرخ آن باید توسط دولت محلی تعیین شود،

۳- جمع‌آوری آن باید توسط دولت محلی انجام شود،

۴- درآمد و عایدات آن باید به دولت محلی اختصاص یابد.

مالیات محلی دارای ویژگی‌های زیر است:

- پایه مالیاتی[2] باید غیرقابل جابجایی باشد به نحوی که دولت محلی بدون از دست دادن نسبت قابل توجهی از پایه مالیاتی، بتواند نرخ‌های متفاوتی تعیین کند.
- درآمد حاصل از مالیات باید برای تأمین نیازهای محلی کافی باشد؛ بنابراین باید همزمان با افزایش هزینه‌ها در طول زمان، میزان مالیات نیز افزایش پیدا کند و نسبتاً باثبات و قابل پیش‌بینی باشد.
- مالیات باید به نحوی باشد که به سادگی قابل صدور به بخش‌های غیرمسکونی نباشد.
- پایه مالیاتی باید قابل مشاهده باشد تا پاسخگویی را به خوبی انجام دهد.
- پرداخت‌کننده مالیات باید منصفانه بودن مالیات را مشاهده و درک کند.
- مدیریت و اجرای این نوع مالیات باید آسان باشد.

در سطح جهان، مالیات‌های محلی هم از نظر نوع و هم از نظر میزان اهمیت متفاوت می‌باشند (Kitchen, Slack, 2002). یکی از نکات مهم در خصوص مالیات‌های محلی این است که حکومت‌های محلی باید توانایی وضع یا حداقل تعیین ضرایب مالیاتی را داشته باشند. تجربیات بین‌المللی نشان داده است که پاسخگوترین و شفاف‌ترین حکومت‌های محلی آنهایی هستند که قدرت افزایش درآمدهای خود و تعیین ضرایب مالیاتی را دارند (Bird, 2001). علاوه بر این،

1- Bentick

2- Tax Base

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

اختیار وضع مالیات به حکومت محلی امکان پیش‌بینی آینده و همچنین انعطاف در پاسخگویی به شرایط مختلف را می‌دهد.

اسفان[1] (۱۹۹۵) محقق دانشگاه فرانکفورت آلمان در مقاله خود ۷ اصل برای مالیات محلی برشمرده است که عبارتند از:

- پاسخگویی یا جواب‌گویی محلی،
- ارتباط مالیات- سود،
- غیرپیچیدگی و انحراف،
- برابری منطقه‌ای و کارایی بلندمدت،
- قابل اطمینان بودن (پایایی) و ثبات پایه مالیاتی،
- مالیات مشترک و
- سادگی مدیریتی یا سازمانی.

مالیات‌های محلی هم سطح خدمات عمومی شهرها و هم اینکه چه کسی باید بهای این خدمات را پرداخت کند، را تعیین می‌کنند. علاوه بر این، موضوع مالیات محلی یک مسأله اقتصادی نیز هست. از دیدگاه کارایی اقتصادی مالیات محلی ممکن است پیامدهای زیادی داشته باشد از جمله تخصیص منابع در شهر میان فعالیت‌های مالیاتی و غیرمالیاتی و همچنین برای موقعیت فعالیت‌های اختصاصی در جامعه.

دولت‌های محلی ممکن است درآمد حاصل از مالیات محلی را از روش‌های مختلفی به شرح زیر به دست آورند:

- خودشان مالیات‌بندی کنند
- مالیات اضافی از درآمد به دست آمده توسط سایر سطوح دولت به دست آورند
- سهم ثابتی از مالیات‌های جمع‌آوری شده توسط دولت مرکزی را دریافت کنند.

در برخی از کشورهای اروپایی غربی به ویژه در کشورهای اسکاندیناوی یک نوع مالیات محلی بر درآمد اخذ می‌شود اما این مالیات برای تأمین مالی در سطح منطقه‌ای به کار می‌رود نه در سطح محلی، در عین حال دولت مرکزی سقف تغییر نرخ مالیات را توسط مقامات منطقه‌ای محدود ساخته است.

این روش با اصل فدرالیسم مالی که بیانگر آن است که مقامات محلی نباید در سیاست‌هایی که به تغییرات مهم که به توزیع مجدد ثروت و درآمد می‌انجامد دخالت کنند، سازگاری دارد.

عقیده بر این است که نباید یک نوع مالیات برای تأمین منابع مالی برای شهرداری‌ها استفاده شود بلکه باید ترکیبی از مالیات‌ها در سطح محلی وضع شود. به عنوان مثال مالیات بر درآمد یا مالیات بر فروش برای تأمین خدمات مورد نیاز برای مسافرت‌کنندگان و بازدیدکنندگان از شهرها بهتر خواهد بود (Kitchen, Slack, 2002). به عقیده بِرد و توماس[2] (۱۹۹۷)، از نظر اقتصادی، مالیات‌هایی که می‌توان آنها را جزء مالیات‌های محلی به شمار آورد عبارتند از: مالیات بر املاک، مالیات بر مصرف، مالیات بر درآمد، مالیات بر فروش و مالیات بر کسب و پیشه.

1- Sphan

2- Bird and Thomas

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

مدیریت اقتصاد شهری با تأکید بر مالیات محلی و .../ سعید زنگنه شهرکی، سید علی حسینی ـــــــ

اولویت‌های آن ارائه دهد. در این حال نظارت مالی بر اجرای بودجه ضعیف است و به همین دلیل، در هنگام خرج، عدول از اهداف دولت توسط دستگاه‌های اجرایی به سهولت امکان‌پذیر است (هادی زنوز، ۱۳۸۸). در زمینه تأثیرگذاری متغیرهای کلان بر سیستم مالیاتی به طور کلی و سیستم مالیات محلی به طور خاص همچنین می‌توان از تأثیر زیاد نرخ تورم، نرخ ارز، وضعیت بازار مسکن، سیاست‌های پولی و مالی کشور نیز یاد کرد.

۳- ساخت‌وسازهای شهری: یکی دیگر از متغیرهای اساسی مؤثر بر مالیات‌های محلی ساخت‌وسازهای شهری است. ساخت‌وسازها و فعالیت‌های ساختمانی هم از نظر حجم ساخت‌وسازها و هم از نظر نوع کاربری تأثیر زیادی بر مالیات‌های محلی دارند. این عامل از این بابت است که مالیات بر املاک و مستغلات یکی از مهمترین و اصلی‌ترین مالیات‌های محلی در همه کشورهای جهان به شمار می‌رود. ماتور معتقد است که دولت‌های محلی باید بیشترین تمرکز و توجه خود را در امر مالیات بر مالیات بر املاک معطوف کنند. به نظر وی مالیات بر املاک و مستغلات شهری چندین مزیت نسبت به سایر مالیات‌های محلی دارد (Mathur, 2004). مالیات بر املاک تنها مالیاتی است که در همه کشورها به طور کامل به بخش محلی یا حکومت‌های محلی و شهرداری‌ها واگذار می‌شود. کشورهای در حال توسعه در آمریکای مرکزی، لاتین، آسیا و آفریقا بخش اعظم درآمد محلی‌شان را از مالیات بر املاک و مالیات بر کالاها و خدمات به دست می‌آورند. به عقیده ماسگریو، تئوری فدرالیسم مالی نقش فاینانس عمومی بر اختصاص منابع به حکومت‌های محلی را مورد توجه قرار می‌دهد؛ در حالی که نقش‌های رشد اقتصادی و بازتوزیع درآمد را در سطح فدرال حفظ می‌کند. بدین منظور تنها پایه‌های مالی بی حرکت و ثابت مانند مالیات بر املاک به بخش محلی یا شهرداری‌ها اختصاص داده می‌شود. این پایه‌های مالیاتی در تعریف، کشش و ارتجاع کمتری نسبت به رشد اقتصادی داشته و بنابراین میزان گسترش آنها محدود شده است. الوکو معتقد است بهترین راه استقلال مالی دولت‌های محلی از طریق مالیات بر املاک مقدور می‌باشد. در میان منابع درآمدی مالیاتی شهرداری‌ها در کشور هندوستان، قوی‌ترین ابزار مالی، مالیات بر املاک و مستغلات است که بر اساس ارزش اجاره‌ای زمین و ساختمان در هر شهر مورد محاسبه قرار می‌گیرد. مالیات بر املاک قدیمی‌ترین و رایج‌ترین نوع مالیات و تأمین‌کننده درآمد برای دولت به ویژه دولت‌های محلی می‌باشد و همچنین به عنوان ابزاری برای هدایت برنامه‌ریزی کاربری اراضی و آماده‌سازی زمین می‌باشد (Aluko, 2005). این در حالی است که هنوز در بسیاری از کشورها مالیات بر املاک، کوچک‌ترین منبع درآمد شهرداری‌ها به شمار می‌رود. به عنوان مثال، در کشورهای در حال توسعه مالیات بر املاک تنها ۰/۴ درصد از کل تولید ناخالص ملی (GNP) و ۲ درصد از کل درآمدهای مالیاتی را در دهه ۱۹۹۰ تشکیل می‌داده است. در اغلب کشورها، دولت مرکزی مالیات بر مستغلات و املاک را دریافت می‌کند و تمام یا بخشی از آن را به دولت محلی انتقال می‌دهد. دولت مرکزی ممکن است به دولت‌های محلی این اختیار را واگذار کند که نرخ مالیات را تعیین کرده و تصمیم بگیرد کدام املاک مشمول مالیات می‌شوند و غیره؛ بنابراین چنانکه مشاهده می‌شود دستورالعمل شفاف و روشنی در زمینه اینکه کدام بخش از مالیات بر املاک متعلق به دولت مرکزی و کدام بخش متعلق به دولت محلی است، وجود ندارد. با نگاهی به ارقام جهانی مشاهده می‌شود که در کشورهایی که شهرداری یا مقامات محلی آنها امکان اخذ مالیات بر مستغلات را دارند، دولت حدود ۱۶ درصد به حکومت‌های محلی و شهرداری‌ها کمک می‌کند اما در مواردی که اخذ مالیات بر مستغلات با حکومت مرکزی است بین ۷۰ تا ۸۰ درصد درآمد شهرداری‌ها از طرف دولت مرکزی تأمین می‌شود؛ به عبارت دیگر، رابطه مستقیمی بین مالیات بر مستغلات و دریافت‌های دولتی وجود دارد.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

۴- آگاهی‌دادن به شهروندان در زمینه مالیات محلی: عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض و مالیات‌ها از عوامل اساسی در فقدان شکل‌گیری درآمدهای پایدار است. اما از آنجایی که پرداخت و یا عدم پرداخت عوارض یک رفتار و یک کنش اجتماعی بوده و متأثر از عوامل و شرایط اجتماعی و فرهنگی می‌باشد، متأسفانه با وجود انجام تلاش‌ها و کوشش‌های فراوان از سوی برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در مدیریت شهری تمایل واقعی در پرداخت این عوارض و وجوه قانونی از سوی شهروندان دیده نمی‌شود و در مواردی هم که این وجوه پرداخت می‌شود، عمدتاً از سر اجبار و بی‌میلی است. شاید از جمله عوامل آن، فقدان روابط مبتنی بر اعتماد میان جامعه شهری، سیاستگذاران و مدیران شهری، عدم اطلاع‌رسانی صحیح و آموزش در زمینه کاربرد عوارض در بهبود خدمات‌رسانی شهری و ارتقا سطح کیفی محیط شهری و کیفیت زندگی، میزان توان پرداخت گروه‌های اجتماعی و طرز تلقی و نگرش شهروندان از شهرداری و عملکرد آن از عوامل و دلایل مؤثر در عدم رغبت شهروندان به پرداخت می‌تواند باشد (غراب، ۱۳۸۸). پرداخت عوارض از وظایف هر شهروندی است. دولت‌ها چنین انتظار دارند که شهروندان به وظایف خود از جمله پرداخت مالیات‌ها و عوارض عمل نمایند. البته بیان این جمله دلالت بر وجود یک رویکرد مهم دارد که در آن پرداخت عوارض درون مجموعه‌ای از وظایف شهروندان در برابر دولت‌ها و حکومت‌های محلی قرار می‌گیرد. از سویی دیگر در کنار تکالیف و وظایف شهروندی، حقوق شهروندی طرح می‌شود؛ حقوقی که دولت ملی و یا دولت محلی در برابر آن مسئول اجرای وظایف و تکالیف خود می‌باشند؛ بنابراین هر یک از شهروندان اگر چه دارای تکالیفی در برابر دولت‌های ملی و محلی هستند اما به نوبه خود هر یک نیز دارای حقوقی هستند که دولت‌های ملی و یا محلی در برابر آن مسئول می‌باشند؛ بنابراین مفهوم شهروندی اشاره به مجموعه‌ای از حقوق و تکالیفی دارد که رابطه میان افراد را با دولت و حکومت در سطح ملی و محلی مشخص می‌کند؛ بنابراین در مفهوم شهروندی تعامل میان دو عنصر سازنده جامعه یعنی مردم و نهادهای مدیریت جامعه نهفته است. در واقع، در مفهوم شهروندی چارچوب ارتباطی و تعاملی میان بازیگران اصلی جامعه یعنی شهروندان و حکومت‌ها در سطوح مختلف تعیین شده است.

بنابراین موضوع تمایل و یا عدم تمایل به پرداخت عوارض و التزام به آن دو بعد مهم دارد؛ یکی قدرت مقامات محلی و دیگری اعتماد شهروندان به مقامات است. بیشتر مقامات محلی تمایل دارند که پرداخت عوارض به عنوان یک هنجار درونی عمل نماید. در واقع، آنها دوست دارند با یک میل درونی این عمل صورت بگیرد و یا اینکه دوست دارند تحت فشار سایر هنجارها و ارزش‌های اجتماعی قرار گیرد. در تحقیقی در استرالیا مشخص شد که ارزیابی ذهنی از آگاهی‌ها و دانش نسبت به مقررات مالیاتی و نیز عوارض به طور معناداری با ارزش‌های مرتبط با مالیات و گرایش به پرداخت مالیات و هدف‌های رفتاری مرتبط است. با وجود این، شهروندانی که نفوذ بیشتر در فرایند شکل‌گیری و هزینه‌کرد بودجه سازمان‌های محلی داشته باشند، بیشتر سعی می‌کنند که اطلاعات در زمینه نظام مالیاتی و عوارضی و نتایج مهم آن را کسب کنند (Frey, 2003). به عنوان مثال در سوئیس در بخش‌هایی که مردم در سیاست‌های بودجه تأثیرگذارند، بیشتر راغب به پرداخت مالیات و عوارض هستند تا آنهایی که هیچ مشارکتی ندارند؛ به هر حال شهروندان مطلع بیشتر تمایل به پرداخت عوارض و مالیات دارند.

۵- روابط دولت و شهرداری: دولت بخشی از درآمدهایی را که منشأ محلی دارد وصول می‌کند؛ بنابراین باید سهمی از این درآمدها را به نهاد محلی اختصاص دهد. در کشور ما مالیات بر املاک و مالیات بر درآمد مشاغل، که محلی‌ترین نوع مالیات‌ها محسوب می‌شود، از سوی دولت وصول و صد درصد آن به عنوان درآمد دولت منظور می‌شود. دولت عموماً خدمات اضافی را به شهرها

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

برای استقرار دستگاه‌های دولتی تحمیل می‌کند. بسیاری از هزینه‌های زیرساختی توسعه شهری ناشی از استقرار دوایر دولتی در سطح شهرها است. تأمین این هزینه‌ها از طریق شهروندان مطابق عدالت نیست. برخی از خدمات و پروژه‌های شهری علاوه بر کارکرد محلی دارای کارکرد ملی، منطقه‌ای و حتی جهانی هستند. دولت در قالب بودجه‌های سنواتی برای پیشبرد سیاست‌های عمومی، تکالیفی را بر عهده شهرداری‌ها قرار می‌دهد که قاعدتاً باید نسبت به جبران هزینه‌های مالی انجام این وظایف تکلیفی توسط شهرداری‌ها، مسئولیت‌پذیر باشد.

«اصل همتایی[1] تأمین مالی محلی» تأکید می‌کند که باید ظرفیت مالی دولت‌های محلی با مسئولیت‌ها و وظایف واگذار شده به آنها همخوانی داشته باشد. در چنین حالتی هزینه‌های اجرایی به وسیله درآمدهای شهرداری تأمین می‌شود و هزینه‌های سرمایه‌ای به وسیله نقل و انتقالات دولتی، کمک‌های مالی و کمک‌های خارجی. باهل معتقد است از دیدگاه تاریخی، قرض‌گرفتن دولت‌های محلی پدیده جالبی نیست، همان‌طور که نظریه سنتی تأمین مالی سرمایه‌ای اذعان کرده است که استقراض دولت‌های محلی غیرمسئولانه، ناپایدار، بی‌دوام است (Bahl, 1981). با این وجود، این نظریه رایج، با روند اخیر شهرنشینی و فشار مضاعف جهانی‌شدن بر روی رشد شهرها به چالش کشیده شده است (Venkatachalam, 2007). در عین حال، راهبردهای تمرکززدایی سیاسی مسئولیت تقاضاهای روزافزون برای خدمات شهری را به حکومت‌های شهری یا شهرداری‌ها واگذار کرده است (Vera, Kim, 2003). اما با وجود عدم تمایل سیاسی به انتقال قدرت به قلمروهای محلی، اخیراً قلمروهای مالی زیادی به تدریج به بخش‌های محلی واگذار شده است (Bird, 2001). به عبارتی دیگر، راهبردهای تمرکززدایی سیاسی تا سطح دولت‌های شهری هم آمده است.

1- The Matching Principle

۴- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

حکومت‌های محلی یا شهرداری‌ها به عنوان سازمان‌های سطح عملیاتی مدیریت در بخش عمومی، نیازه ویژه‌ای به منابع مالی دارند. موارد ذکر شده در خصوص پایدار بودن منابع درآمدی برای سازمان‌ها، در خصوص حکومت‌های محلی و شهرداری‌ها به چند دلیل از اهمیت مضاعفی برخوردارند. نخست آنکه شهرداری‌ها به عنوان سازمان‌های خدماتی، برای برنامه‌ریزی به برآورد دقیقی از میزان و زمان تحقق درآمدها نیازمندند. دوم، شهرداری‌ها به عنوان نهاد مسئول توسعه کالبدی و اجتماعی شهرها، برای تعریف و اجرای طرح‌های توسعه‌ای و عمرانی خود نیاز به جذب درآمد قابل توجهی دارند. از سوی دیگر، ایجاد منابع درآمدی مناسب و مکفی می‌تواند به عنوان یکی از رویکردهای مهم در توانمندسازی حکومت‌های محلی و آماده‌سازی آنها برای پذیرفتن مسئولیت‌های مشخص شده در برنامه‌های توسعه مورد توجه قرار گیرد. اگر چه شهرهای بزرگ و مناطق شهری امروزه محرک‌های اصلی شکوفایی اقتصاد کشور هستند، اما این شهرها با مشکلات مالی مواجه بوده و ناپایداری مالی بسیاری از شهرها را تهدید می‌کند؛ به عبارتی، هر چند نقش‌ها، مسئولیت‌ها و کارکردها شهرها افزایش یافته است اما منابع مالی تغییر زیادی نکرده است. بررسی منابع درآمدی شهرداری تهران در یک دوره ده ساله نشان داد که بخش عمده‌ای از منابع درآمدی شهرداری در همه سال‌ها از منابع ناپایدار درآمدی مانند تخلفات ساختمانی به دست آمده است که هر چند برنامه‌ریزی‌هایی برای کاهش سهم این منبع انجام شده است، اما هنوز کمتر از ۱۰ درصد درآمد شهرداری جزء منابع پایدار درآمدی محسوب می‌شود. یکی از پایدارترین منابع درآمدی شناخته‌شده برای حکومت‌های محلی یا شهرداری‌ها، مالیات محلی می‌باشد. هر چند سهم مالیات‌های محلی در تأمین منابع مالی برای شهرداری‌ها بسته به عوامل مختلف در کشورهای مختلف از ۳۰ تا ۸۰ درصد متفاوت است، اما

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

بـه طـور کلـی تقریبـاً همـه مـدیران، سیاسـت‌گـذاران، برنامه‌ریزان و پژوهشگران حوزه اقتصـاد شـهری بـه ایـن نتیجه رسیده‌انـد کـه در میـان منـابع مختلـف درآمـدی شهرداری‌ها (اعم از بهای خدمات و کالاها، مالیات محلی، وام و استقراض، کمک‌های دولتی، سـرمایه‌گـذاری و ...)، درآمدهایی که از بخش مالیات محلی به دسـت مـی‌آیـد بهترین و پایدارترین منبع مالی می‌باشد. به همـین علـت شهرداری‌های اکثر کشورهای دنیا به برنامه‌های دقیـق و مهندسی شده در پی آن هستند تا سهم شـهرداری‌هـا را از این منبع مالی بیشتر و بیشتر کنند. برای افزایش سهم این منبع درآمدی، ابتدا باید متغیرهای اصلی کـه بـر آن تأثیر دارنـد، مـورد بررسـی و شناسـایی قـرار گیـرد. کـه مهمترین متغیرهای که در این پژوهش بر آنها تأکید شد عبارتند از سیستم حکومتی و سیسـتم مـدیریت شـهری که بر روابط مالی بـین دولـت و شـهرداری‌هـا تأثیرگـذار است و همچنین از طریق تفویض قدرت و اختیار بیشـتر در مورد تعیین نرخ و جمع‌آوری مالیات محلی مـی‌توانـد تأثیر زیادی بر این منبـع درآمـدی شـهرداری‌هـا داشـته باشـد. دومـین متغیـر مـؤثر بـر مالیـات محلـی نقـش شهروندان و آگاه‌سازی و فرهنگ‌سازی در زمینه پرداخت مالیـات محلـی اسـت؛ چـرا کـه طـرز تلقـی و نگـرش شهروندان از شهرداری و عملکـرد آن از عوامـل و دلایـل مؤثر در رغبت یـا عـدم رغبـت شـهروندان بـه پرداخـت می‌باشد. متغیر بعدی ساخت‌وسازهای شهری است از این نظر که بخش عمده مالیات محلی از مالیات بـر امـلاک و مستغلات به دست می‌آیـد. متغیرهـای کـلان اقتصـادی ماننـد نـرخ تـورم، نـرخ ارز، وضـعیت بـازار مسـکن، سیاست‌های پولی و مالی کشور که بر نرخ و پایه مالیـات عـوارض شـهرداری مـی‌توانـد تأثیرگـذار باشـد، هـم از متغیرهای اساسی مؤثر بر مالیات‌های محلـی یـا عـوارض شهرداری مـی‌باشـند. در نهایـت، عامـل رابطـه دولـت و شهرداری به ویژه در زمینه مالیات‌های مشترک و روابـط مالی دیگری که بین آنها وجود دارد در مالیـات محلـی و بالتبع کسب درآمدهای پایدار[1] برای شـهرداری‌هـا نقـش مهمی ایفا می‌کند؛ بنابراین با بررسی بنیادی و کـاربردی در زمینه متغیرهای مؤثر بر مالیات‌های محلـی مـی‌تـوان برنامه‌ریزی مناسبی در زمینه افزایش سهم مالیـات‌هـای محلی، در منابع درآمدی شهرداری‌ها، انجام داد.

۵- منابع

امامی، امیرعباس؛ آبگون، الهام. (۱۳۸۵). بررسی تطبیقی وضـعیت درآمـدها و مالیـه شـهرداری‌هـا در شهرداری‌های منتخب دنیا، *پنجمین همـایش مالیـه شهرداری، مشکلات و راهکارها*، تهران.

سـرخیلی، النـاز؛ رفیعیـان، مجتبـی. (۱۳۸۸). آسـیب شناسی درآمدهای حاصل از تخلفـات سـاختمانی در شهرداری تهران، *مجموعه مقالات سـومین همـایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها*.

سعیدنیا، احمد. (۱۳۸۳). *شهرسازی، کتاب سبز راهنمای شـهرداری*، ج اول، تهـران: انتشـارات سـازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

شـرزه‌ای، غلامعلـی. (۱۳۸۷). *اصـلاح و تـأمین منـابع درآمدی شهرداری‌های کشور*. سازمان شهرداری‌های کشور: پژوهشکده پولی و بانکی.

صالحی، اسماعیل. (۱۳۸۹). سند چشم‌انداز بیست سـاله کشور؛ اهداف کمی و شاخص‌هـای مـدیریت شـهری در تأمین منابع مالی در افق ۱۴۰۴، *مجموعه مقالات سـومین همـایش مالیـه شـهرداری، مشـکلات و راهکارها*. تهران: شهرداری تهران.

غراب، ناصـرالدین. (۱۳۸۸). بررسـی عوامـل اجتمـاعی و فرهنگی مؤثر بر عدم تمایل شـهروندان بـه پرداخـت عـوارض. *مجموعـه مقـالات دومـین همـایش مالیـه شهرداری- مشکلات و راهکارهـا*. تهـران: شـهرداری تهران.

1- Sustainable Incomes

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]

قالیباف، محمد باقر. (۱۳۸۷). *حکومت‌های محلی یا استراتژی توزیع فضایی قدرت سیاسی در ایران*، تهران: انتشارات امیرکبیر.

Kitchen H. M. and Slack, E. (2002). Special study: New finance options for municipal governments. *Canadaian Tax Journal, 51*(6), 2215-2247.

Mathur, M. P. (2004). Reforming Property Tax in Patna Municipal Corporation: a critical analysis. *India Infrastructure Report* 2004, 134-139.

Olowu, D. (1984). *Local Government and Urban Development in Nigeria*, University of Ife.

Plimmer, F. and McGill, G. (2003). *Land Value Taxation: Betterment Taxation in England and the Potential for Change*, TS9 new professional tasks. developing the profession, U.K., 1-16.

Sphan, P. B. (1995). *Local Taxation: Principles and Scope*, in Jayanta Roy (ed.), Macroeconomic Management and Fiscal Decentralization. EDI Seminar Series, The World Bank, Washington D.C., 221-232.

Venkatachalam P. (2007). Municipal Finance Systems in Conflict Cities: Case Studies on Ahmedabad and Srinagar, India, *working paper* 15, Crisis States Research Center.

Vera, R. and Kim Y. (2003). local government finance, private resources and local credit markets in Asia, *ERD working paper* series 46. Asian Development Bank.

هادی زنوز، بهروز. (۱۳۸۸). مبانی نظری نظام درآمدی شهرداری‌ها، *فصلنامه اقتصاد شهر*، بخش ویژه: تأمین مالی شهرداری‌ها، (۲)۱، ۴.

Aluko B. T. (2005). Building urban local governance discal autonomy trough property taxation financing option, *International Journal of Strategic property Management, 9*(4), 201-214.

Bahl, Roy. W. (1981). *Urban Government Finance: Emerging Trends*, (Urban Affairs Annual Reviews). London: Sage Publications.

Bentick, B. L. (1979). The impact of taxation and valuation practices on the timing and efficiency of land use, *Journal of Political Economy, 87*(4), 859-868.

Bird, R. M. (2001). Setting the stage: Municipal and inter-governmental finance in Freire, Mila and Richard Stern. The challenge of urban government- policies and practices, The World Bank Institute, *Washington D.C*, 113-128.

Bird, R, M. and Thomas T. (1997). User charges for public services: potentials and problems, *Canadian Tax Journal, 45*(1), 25-86.

Ebel, R. and Vaillancourt, F. (2004). *Revenue sources of local governments: Nature and determinants*. 131- 144 in Freire, Mila and Belinda Yuen (eds.), Enhancing urban management in East Asia, England: Ashgate Publishing Limited.

Erich, K, Erik, H. and Ingrid, W. (2008). Enforced versus voluntary tax compliance. *Journal of Economic Psychology,* 29(2), 210–225.

Frey, B. (2003). Deterrence and tax morale in the European Union. *European Review, 11*(3), 385–406.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.2.7.5]