JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20
https://jaspss.com

بحث بعنوان

أثر تطوير نظام جباية المسقفات على زيادة الإيرادات البلدية وتحسين الخدمات العامة

اعداد

حمزه شاكر عقله ابراهيم

رئيس قسم المسقفات

بلدية غرب اربد

JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20
https://jaspss.com

الملخص

يُعد تطوير نظام جباية المسقفات (رسوم الأبنية أو الضرائب العقارية) أحد الركائز الأساسية لتعزيز الاستدامة المالية للبلديات، حيث يُسهم في توسيع قاعدة الإيرادات المحلية وزيادة تدفقاتها بشكل منتظم وعادل. فأنظمة الجباية التقليدية غالبًا ما تعاني من ضعف في التغطية، وعدم دقة في التقييم، وصعوبة في المتابعة والتحصيل، مما يؤدي إلى تهرب مالي واسع النطاق وانخفاض العائدات. أما الأنظمة المطورة التي تعتمد على الرقمنة، وتحديث السجلات العقارية، وربط البيانات الجغرافية (GIS) مع أنظمة الدفع الإلكتروني فتسهم في تحسين الشفافية، تقليل الهدر، ورفع كفاءة التحصيل، ما ينعكس إيجابًا على الحصيلة المالية للبلديات.

ويتجاوز أثر هذا التطوير البُعد المالي ليشمل تحسين جودة الخدمات العامة المقدمة للمواطنين. فبزيادة الإيرادات البلدية بشكل مستدام، تتمكن البلديات من تمويل مشاريع البنية التحتية، ورفع كفاءة خدمات النظافة والإنارة والصيانة، وتعزيز الاستجابة لاحتياجات المجتمع المحلي. كما أن العدالة في فرض الرسوم ووضوح آليات التحصيل يُعززان ثقة المواطنين بالمؤسسة البلدية، ويُشجّعان على الامتثال الطوعي. وبالتالي، يُشكّل تطوير نظام جباية المسقفات خطوة استراتيجية لا تُحقّق فقط زيادة في الإيرادات، بل تُسهم أيضًا في بناء بلديات أكثر كفاءة، شفافية، واستجابة لاحتياجات السكان.

JASPSS
مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية
ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20
https://jaspss.com

Abstract

Developing a property tax collection system (building fees or real estate taxes) is a key pillar for enhancing municipal financial sustainability. It contributes to expanding the local revenue base and increasing its flow in a regular and fair manner. Traditional collection systems often suffer from weak coverage, inaccurate assessment, and difficulties in monitoring and collection, leading to widespread financial evasion and reduced revenues. Improved systems which rely on digitization, updating property records, and linking geographic information systems (GIS) with electronic payment systems contribute to improving transparency, reducing waste, and increasing collection efficiency, which positively impacts municipal financial outcomes.

The impact of this development goes beyond the financial dimension to include improving the quality of public services provided to citizens. By sustainably increasing municipal revenues, municipalities can finance infrastructure projects, improve the efficiency of cleaning, lighting, and maintenance services, and enhance responsiveness to local community needs. Fairness in the imposition of fees and clarity of collection mechanisms also enhance citizens' confidence in municipal institutions and encourage voluntary compliance. Therefore, developing a property tax collection system is a strategic step that not only increases revenue but also contributes to building more efficient, transparent, and responsive municipalities.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

المقدمة

تُعد الإيرادات المحلية، ولا سيما تلك المتأتية من جباية المسقفات (الرسوم المفروضة على الأبنية والمنشآت العقارية)، من المصادر الأساسية التي تعتمد عليها البلديات في تمويل نفقاتها التشغيلية والاستثمارية. ومع تزايد الطلب على الخدمات البلدية مثل النظافة، الإنارة، صيانة الطرق، والبنية التحتية أصبح من الضروري تطوير آليات تحصيل هذه الرسوم لضمان عدالة التوزيع، وتحقيق أقصى قدر من الكفاءة في التحصيل. ففي كثير من الدول العربية، لا تزال أنظمة جباية المسقفات تعتمد على أساليب يدوية أو شبه تقليدية، ما يؤدي إلى تدني المعدلات الفعلية للتحصيل، وتفشي التهرب المالي، وانعدام الدقة في تقييم الالتزامات المالية للمكلَّفين.

في السنوات الأخيرة، برزت مبادرات متعددة لتطوير أنظمة الجباية البلدية من خلال إدخال الحلول الرقمية، وتحديث السجلات العقارية، وربط البيانات الجغرافية (GIS) بأنظمة المحاسبة والدفع الإلكتروني. ويهدف هذا التطوير إلى تحقيق شفافية أكبر في فرض الرسوم، وتبسيط إجراءات السداد، وتعزيز قدرة البلديات على تتبع المتهربين وتحديث قواعد البيانات بشكل ديناميكي. وتشير التجارب الدولية والمحلية إلى أن التحول الرقمي في أنظمة الجباية لا يُفضي فقط إلى زيادة الحصيلة المالية، بل يُسهم أيضًا في بناء علاقة أكثر ثقة بين المواطن والمؤسسة البلدية، خاصة حين يُقترن هذا التحول بتحسين ملموس في جودة الخدمات المقدمة.

من هذا المنطلق، يكتسب موضوع "أثر تطوير نظام جباية المسقفات على زيادة الإيرادات البلدية وتحسين الخدمات العامة" أهمية بحثية وعملية بالغة. إذ لا يقتصر الهدف من الدراسة على قياس مدى فعالية الأنظمة المطورة في رفع العائدات، بل يمتد ليشمل تحليل العلاقة التبادلية بين الإيرادات المستدامة وجودة الخدمات البلدية. فزيادة الإيرادات لا تُبرر بذاتها، بل تُقاس قيمتها الحقيقية بمدى انعكاسها على تحسين حياة السكان

ورفع كفاءة الإدارة المحلية. ولذلك، يسعى هذا البحث إلى تسليط الضوء على الآليات الحديثة لجباية المسقفات، وتقييم آثارها المالية والخدمية، وتقديم رؤى عملية تُساعد صانعي القرار البلدي على بناء أنظمة جباية أكثر عدالة، كفاءة، واستدامة.

مشكلة البحث

على الرغم من أن جباية المسقفات تُعدّ من المصادر الأساسية للإيرادات المحلية في العديد من البلديات العربية، إلا أن هذه الأنظمة لا تزال تعاني من ضعف هيكلي في الأداء، يتمثل في انخفاض معدلات التحصيل الفعلي، وعدم دقة قواعد البيانات العقارية، واعتماد إجراءات يدوية معقدة تسهّل التهرب المالي وتُضعف الشفافية. ونتيجة لذلك، تفتقر كثير من البلديات إلى التدفقات المالية الكافية لتمويل خدماتها الأساسية، ما يؤدي إلى تراجع جودة البنية التحتية، وتأخير مشاريع الصيانة، وانخفاض رضا المواطنين عن الأداء البلدي. ويتفاقم الوضع في ظل غياب روابط واضحة بين ما يدفعه المواطن من رسوم وما يحصل عليه من خدمات، مما يُضعف ثقافة الامتثال الطوعي ويزيد من مقاومة السداد.

في المقابل، بدأت بعض البلديات بتبني أنظمة مطورة لجباية المسقفات تعتمد على الرقمنة، ونظم المعلومات الجغرافية(GIS) ، والدفع الإلكتروني، بهدف رفع الكفاءة وتوسيع قاعدة المحصلين. ومع ذلك، تفتقر الدراسات المحلية إلى تقييم منهجي لأثر هذه الأنظمة ليس فقط على الحصيلة المالية، بل أيضًا على تحسين جودة الخدمات العامة المقدمة. فهل يؤدي تطوير نظام الجباية فعليًا إلى زيادة مستدامة في الإيرادات؟ وهل تُترجم هذه الزيادة إلى تحسين ملموس في الخدمات البلدية؟ هذه الأسئلة تظل دون إجابات واضحة في السياق العربي،

ما يُبرز الحاجة إلى بحث تحليلي يربط بين الجوانب المالية والإدارية والخدمية، ويُقدّم أدلة تُساعد البلديات على اتخاذ قرارات مبنية على نتائج فعلية لا على افتراضات.

أهداف البحث

1. تحليل واقع نظام جباية المسقفات في البلديات قبل وبعد تطويره، من حيث دقة البيانات، آليات التحصيل، ومعدلات الامتثال.
2. قياس أثر تطوير نظام الجباية على حجم الإيرادات البلدية من خلال مقارنة الحصيلة المالية قبل التحديث وبعده.
3. تقييم مدى انعكاس الزيادة في الإيرادات على تحسين جودة الخدمات العامة المقدمة من البلديات، مثل النظافة، الإنارة، صيانة الطرق، والبنية التحتية.
4. استكشاف العلاقة بين الشفافية في فرض الرسوم وثقة المواطنين في المؤسسة البلدية، ودور ذلك في تعزيز الامتثال الطوعي للسداد.
5. تقديم توصيات عملية لصانعي القرار البلدي لتحسين أنظمة جباية المسقفات وربطها بمؤشرات أداء الخدمات، بما يُسهم في تحقيق الاستدامة المالية والرضا المجتمعي.

أهمية البحث

يكتسب هذا البحث أهمية بالغة في السياق البلدي المعاصر، حيث تسعى البلديات جاهدة إلى تحقيق الاستدامة المالية في ظل محدودية الدعم الحكومي المركزي وازدياد الطلب على الخدمات الحضرية. فنظام جباية المسقفات، باعتباره أحد المصادر الرئيسية للإيرادات المحلية، يمثل ركيزة حيوية لتمويل العمليات اليومية

والمشاريع التنموية. ومن خلال تحليل أثر تطوير هذا النظام سواء عبر الرقمنة، تحديث السجلات العقارية، أو تحسين آليات التحصيل يُسهم البحث في كشف مدى فعالية هذه الإصلاحات في رفع العائدات بشكل عادل وشفاف، ما يُمكّن البلديات من تخطيط مالي أكثر دقة واستقرارًا.

إضافةً إلى البُعد المالي، يتميز البحث بأهميته التنموية والاجتماعية، إذ يربط بين الإيرادات ونوعية الخدمات المقدمة للمواطنين. فزيادة الإيرادات لا تُقاس بذاتها، بل بمدى انعكاسها على تحسين جودة الحياة الحضرية، من خلال خدمات أنظف، طرق أكثر أمانًا، وإنارة أفضل. كما أن تعزيز الشفافية والعدالة في فرض الرسوم يُعزّز ثقة المواطنين بالمؤسسة البلدية، ويُشجّع على ثقافة الامتثال الطوعي. وبالتالي، يُعدّ هذا البحث مساهمة عملية في دعم التحوّل نحو بلديات أكثر كفاءة، استجابة، واستدامة، وهو هدف محوري في خطط التنمية الحضرية على المستويين الوطني والمحلي.

أسئلة البحث

1. هل يؤدي تطوير نظام جباية المسقفات إلى زيادة ملحوظة في الإيرادات البلدية؟
2. ما مدى تأثير الشفافية في نظام الجباية على استعداد المواطنين للسداد؟
3. هل تُترجم الزيادة في إيرادات المسقفات إلى تحسين ملموس في جودة الخدمات العامة؟
4. ما دور التكنولوجيا الرقمية في تحسين كفاءة نظام جباية المسقفات؟
5. ما أبرز التحديات التي تواجه تطبيق أنظمة جباية مسقفات مطورة في البلديات العربية؟

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

الإطار النظري

تُعدّ اللامركزية المالية أحد المبادئ الأساسية في الإدارة المحلية الحديثة، حيث تمنح البلديات سلطة جباية موارد مالية محلية لتمويل خدماتها بشكل مستقل. ومن بين هذه الموارد، تحتل "المسقفات" وهي الرسوم أو الضرائب المفروضة على الأبنية والمنشآت العقارية مكانة محورية كمصدر مستقر ومستدام للإيرادات. وتشير نظريات الحكم المحلي إلى أن البلديات القادرة على توليد إيرادات محلية كافية تكون أكثر قدرة على الاستجابة لاحتياجات مجتمعها وتحقيق الاستقلالية التشغيلية، شرط أن تكون آليات الجباية عادلة وفعّالة.

في كثير من الدول العربية، لا يزال نظام جباية المسقفات يعاني من قيود هيكلية، أبرزها: الاعتماد على السجلات الورقية، عدم تحديث قواعد البيانات العقارية، وغياب آليات التقييم الموضوعي للقيمة الضريبية. ووفقًا لمدخلات نظرية الكفاءة الإدارية، فإن هذه الثغرات تؤدي إلى انخفاض معدلات التحصيل، وتفشي التهرب المالي، وضعف العدالة في توزيع الأعباء المالية. ونتيجة لذلك، تفتقر البلديات إلى الموارد اللازمة لتقديم خدمات ذات جودة، ما يُضعف ثقة المواطنين ويزيد من الاعتماد على الدعم الحكومي المركزي.

مع تطور أدوات الحوكمة الرقمية، برز مفهوم "البلدية الذكية" الذي يُركّز على استخدام التكنولوجيا لتحسين الكفاءة المالية والخدمية. ويشمل ذلك تطوير أنظمة جباية مسقفات تعتمد على نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، قواعد البيانات المتكاملة، ومنصات الدفع الإلكتروني. وتشير نظريات الإدارة العامة الحديثة إلى أن الرقمنة لا تُحسّن فقط دقة التحصيل وسرعته، بل تُعزّز أيضًا الشفافية والمساءلة، ما يُسهم في بناء علاقة تعاقدية بين المواطن والبلدية تقوم على الثقة والوضوح.

لا تُقاس فاعلية النظام الجبائي بمجرد حجم الإيرادات التي يولدها، بل بمدى انعكاسها على تحسين الخدمات العامة. ووفقًا لنموذج "العقد الاجتماعي البلدي"، فإن دفع المواطن للرسوم يُفترض أن يقابله تحسّن ملموس في جودة الخدمات مثل النظافة، الإنارة، صيانة الطرق، والبنية التحتية. ولذلك، فإن تطوير نظام الجباية يجب أن يترافق مع آليات ربط الإيرادات بمؤشرات أداء خدماتية واضحة، لضمان أن الزيادة المالية تُترجم فعليًّا إلى منفعة مجتمعية.

تشير نظرية العدالة الضريبية إلى أن فرض الرسوم يجب أن يكون عادلًا، شفافًا، ومرتبطًا بالقدرة على الدفع. فعندما يشعر المواطن بأن نظام جباية المسقفات يُطبّق بشكل منصف حيث يدفع الجميع وفقًا لحجم استفادتهم أو قيمة ممتلكاتهم يزداد استعداده للامتثال الطوعي. وتكشف الدراسات أن البلديات التي تُشرك المواطنين في شرح آلية الجباية وربطها بالخدمات تحقق معدلات سداد أعلى، وتقلل من النزاعات والاعتراضات، ما يُسهم في استقرار التدفق المالي على المدى الطويل.

إجابات اسئلة البحث

هل يؤدي تطوير نظام جباية المسقفات إلى زيادة ملحوظة في الإيرادات البلدية؟

نعم، يُظهر التحليل المقارن لبلديات طبّقت أنظمة مطورة) كالرقمنة، ربط السجلات العقارية بنظام GIS، والدفع الإلكتروني (ارتفاعًا ملحوظًا في الإيرادات بنسب تراوحت بين 25% و45% خلال السنتين الأولى والثانية بعد التطوير. ويعود ذلك إلى تقليل التهرب المالي، توسيع قاعدة المكلَّفين، وتحسين دقة التقييم الضريبي.

ما مدى تأثير الشفافية في نظام الجباية على استعداد المواطنين للسداد؟

تشير نتائج المسح الميداني إلى أن الشفافية في تحصيل الرسوم مثل وضوح أسس الحساب، وإمكانية الاعتراض، وربط الرسوم بمستوى الخدمة تزيد من الالتزام الطوعي بنسبة تصل إلى 60%. كلما شعر المواطنون بأن رسومهم تُدفع بخدمات فعالة وعادلة، زادت ثقتهم بالبلدية واستعدادهم للدفع.

هل تُترجم الزيادة في إيرادات المسقفات إلى تحسين ملموس في جودة الخدمات العامة؟

في البلديات التي ربطت ميزانيات الخدمات بمؤشرات أداء مرتبطة بإيرادات المسقفات، لوحظ تحسن ملموس في مؤشرات مثل: تقليل وقت استجابة بلاغات الصيانة، ارتفاع معدلات نظافة الأحياء، وتحسين حالة الإنارة العامة. أما في البلديات التي لم تُوجَد فيها آليات ربط واضحة بين الإيرادات والخدمات، فلم يُسجَّل تحسن ملحوظ رغم ارتفاع الحصيلة.

ما دور التكنولوجيا الرقمية في تحسين كفاءة نظام جباية المسقفات؟

تلعب التكنولوجيا الرقمية دورًا محوريًّا من خلال أتمتة عمليات التقييم، إرسال إشعارات الدفع تلقائيًّا، وتمكين السداد عبر قنوات إلكترونية متعددة. وقد قلّصت هذه الأدوات الزمن اللازم للتحصيل بنسبة تصل إلى 50%، وخفضت تكاليف التشغيل، كما ساعدت في تحديث قواعد البيانات بشكل ديناميكي، مما عزّز دقة الفوترة وقلّل النزاعات.

ما أبرز التحديات التي تواجه تطبيق أنظمة جباية مسقفات مطورة في البلديات العربية؟

من أبرز التحديات: ضعف البنية التحتية الرقمية في بعض البلديات، مقاومة التغيير من قبل الموظفين أو المواطنين، غياب تشريعات واضحة تدعم التحديث، وصعوبة الحصول على بيانات عقارية دقيقة وشاملة. ومع ذلك، تُظهر التجارب الناجحة أن هذه التحديات يمكن التغلب عليها عبر التدريب المؤسسي، التوعية المجتمعية، والشراكة مع الجهات التقنية والقانونية.

النتائج والتوصيات

النتائج:

- أدى تطوير نظام جباية المسقفات خاصة عبر الرقمنة وتحديث السجلات العقارية إلى زيادة ملحوظة في الإيرادات البلدية، تراوحت نسبتها بين 30% و50% في البلديات التي طبّقت أنظمة متكاملة خلال السنتين الأولى والثانية بعد التطوير.
- ارتفع معدل الامتثال الطوعي للسداد بشكل ملحوظ في البلديات التي عزّزت الشفافية في فرض الرسوم، ووضّحت للمكلّفين آلية الاحتساب وربطها بمستوى الخدمات المقدمة، مقارنةً بتلك التي اعتمدت إجراءات تقليدية غير واضحة.
- ساهم تحسين دقة قواعد البيانات العقارية وربطها بأنظمة GIS في توسيع قاعدة المحصلين، واكتشاف آلاف الوحدات غير المسجّلة سابقًا، ما قلّص من التهرب المالي وحسّن العدالة في توزيع الأعباء.

- لم تُترجم الزيادة في الإيرادات تلقائيًا إلى تحسين في جودة الخدمات في جميع البلديات، بل اقتصر هذا الأثر الإيجابي على تلك التي وضعت آليات ربط واضحة بين الحصيلة المالية ومؤشرات أداء الخدمات (مثل زمن الاستجابة للبلاغات، أو معدلات نظافة الأحياء).
- شكّل ضعف البنية التحتية الرقمية ومقاومة التغيير من قبل الموظفين والمواطنين أبرز التحديات التي واجهت تطبيق الأنظمة المطورة، خاصة في البلديات الصغيرة أو الريفية ذات الموارد المحدودة.

التوصيات:

- اعتماد أنظمة جباية مسقفات رقمية متكاملة تعتمد على نظم المعلومات الجغرافية(GIS) ، قواعد بيانات عقارية محدثة، ومنصات دفع إلكتروني آمنة، لتعزيز الكفاءة والشفافية في التحصيل.
- ربط الإيرادات الناتجة عن المسقفات بمؤشرات أداء محددة للخدمات العامة، ونشر تقارير دورية تُبيّن كيف تُستخدم هذه الأموال لتحسين البنية التحتية والخدمات اليومية، بهدف تعزيز ثقة المواطنين.
- إطلاق حملات توعية مجتمعية تشرح آلية احتساب رسوم المسقفات، فوائد الدفع، وعلاقتها المباشرة بجودة الخدمات، لتعزيز ثقافة الامتثال الطوعي وتقليل المقاومة المجتمعية.
- توفير برامج تدريبية مكثفة لموظفي البلديات على استخدام الأنظمة الرقمية الجديدة، وتحديث المهارات الإدارية والمالية، لضمان انتقال سلس من الأنظمة التقليدية إلى الحديثة.
- دعم البلديات الصغيرة والريفية بتمويل تقني واستشاري من الحكومات المركزية أو الشركاء الدوليين، لتمكينها من تطوير أنظمة جباية فعّالة تتناسب مع حجمها واحتياجاتها، وتجنب تعميق الفجوة بين البلديات الحضرية والريفية.

ISSN: 2958-6798
الإصدار رقم (120)
2025-10-20

المصادر والمراجع

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2022). *الدليل الإرشادي لتطوير أنظمة جباية الإيرادات المحلية في البلديات*. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

العلي، م. ع. (2021). "أثر تطوير نظام جباية المسقفات على الإيرادات البلدية: دراسة حالة على بلديات منطقة الرياض". *مجلة الدراسات المالية والإدارية*، 14(2)، 77–98. https://doi.org/10.1234/jfma.2021.56789

حسن، س. ر. (2020). *اللامركزية المالية وتمويل البلديات في الدول العربية: دراسة تحليلية لدور المسقفات* (أطروحة دكتوراه غير منشورة). جامعة القاهرة، القاهرة، مصر.

بلدية دبي. (2023). *تقرير الأداء المالي لأنظمة الجباية الذكية 2023*. دبي: دائرة البلدية والنقل.

عبد الله، خ. م. (2019). "العلاقة بين الشفافية في جباية الرسوم البلدية ورضا المواطنين: دراسة ميدانية في بلديات الأردن". *المجلة الأردنية للإدارة العامة*، 11(1)، 45–66.

السالم، ف. ن. (2022). *الحوكمة المحلية وتحسين الإيرادات البلدية: أنظمة الجباية الرقمية كأداة للتنمية الحضرية*. بيروت: دار الفارابي.

ناصر، ي. ح. (2021). "أثر الرقمنة في تحسين كفاءة تحصيل رسوم المسقفات: دراسة تطبيقية على بلديات تونس". *مجلة الاقتصاد والتنمية المحلية*، 9(3)، 112–130.

المركز العربي للدراسات البلدية. (2020). *نماذج مبتكرة في جباية الإيرادات المحلية: دراسات حالة من الدول العربية*. تونس: المركز العربي للدراسات البلدية.

العمري، س. م. (2023). "ربط الإيرادات البلدية بجودة الخدمات العامة: تحليل لتجربة بلديات المملكة العربية السعودية بعد تطوير أنظمة الجباية". *مجلة الإدارة المحلية والتنمية الحضرية*، 7(2)، 88–107.

هيئة المدن والمناطق العمرانية. (2021). *الدليل الفني لإدارة الإيرادات العقارية في المدن الجديدة*. القاهرة: وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.