

## بحث بعنوان

معيقات تحصيل إيجارات املاك البلدية في البلديات بالمملكة الأردنية الهاشمية

اعداد

عثمان شوكت علي الحمود

محصل الإيجارات املاك البلدية

## المستخلص

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل وتقديم حلول للتحديات التي تواجه عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية. تبين الدراسة وجود عدة معوقات تشمل الجوانب القانونية والإدارية والاقتصادية والتقنية، وتبرز أهمية تبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين التشريعات وزيادة الشفافية والحوكمة في إدارة الممتلكات البلدية. وتوصي الدراسة بتوفير التدريب والتطوير لموظفي البلديات، وتبسيط الإجراءات، وتحسين التشريعات المتعلقة بتحصيل الإيجارات، وتعزيز التواصل مع المجتمع المحلي. يهدف مستخلص الدراسة إلى توجيه الجهود نحو تحسين عملية تحصيل الإيجارات وزيادة الإيرادات المحلية لتعزيز التنمية المحلية وتحسين جودة الحياة في المجتمعات البلدية.

<https://iaspss.com>**Abstract:**

This study aims to analyze and provide solutions to the challenges facing the process of collecting rents from municipal properties in the Hashemite Kingdom of Jordan. The study reveals several obstacles including legal, administrative, economic, and technical aspects, highlighting the importance of simplifying administrative procedures and improving legislation, transparency, and governance in municipal property management. The study recommends providing training and development for municipal employees, simplifying procedures, improving legislation related to rent collection, and enhancing communication with the local community. The abstract of the study aims to guide efforts towards improving the rent collection process and increasing local revenues to enhance local development and improve the quality of life in municipal communities.

## المقدمة:

تعتبر إيجارات أملاك البلديات من المصادر الهامة لتمويل البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية، إذ تمثل مصدرًا أساسيًا لتمويل الخدمات العامة وتنفيذ المشاريع التنموية في الأحياء والمناطق المختلفة. ومع ذلك، تواجه البلديات العديد من التحديات والمعوقات التي تعيق عملية تحصيل هذه الإيجارات بكفاءة وفعالية.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل وتسليط الضوء على المعوقات التي تواجه عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية، والتي تتنوع بين عدة جوانب منها القانونية والإدارية والاقتصادية. ومن خلال فهم هذه المعوقات بشكل أعمق، يمكن تطوير استراتيجيات فعالة لتعزيز عملية تحصيل الإيجارات وتعزيز دور البلديات في تقديم الخدمات العامة بشكل أفضل للمواطنين.

من المتوقع أن توفر هذه الدراسة نظرة شاملة ومفصلة حول التحديات التي تواجه عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات في الأردن، وبالتالي تسهم في تحسين السياسات والإجراءات ذات الصلة وتعزيز الشفافية والحوكمة في إدارة الممتلكات البلدية.

## مشكلة الدراسة

تواجه البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية مجموعة من المشكلات والتحديات التي تعيق عملية تحصيل إيجارات أملاكها بكفاءة. ومن أبرز هذه المشكلات:

القوانين والتشريعات: تواجه البلديات تحديات قانونية فيما يتعلق بالتشريعات المتعلقة بتحصيل الإيجارات وإجراءات الجباية، حيث قد تكون القوانين غير واضحة أو تفتقر إلى الفعالية في تطبيقها.

<https://iaspss.com>

الإجراءات الإدارية: يمكن أن تكون الإجراءات الإدارية المتبعة في عملية تحصيل الإيجارات معقدة ومرهقة، مما يؤدي إلى تباطؤ عملية التحصيل وزيادة التكاليف الإدارية.

قضايا التسوية والتأجير: قد تواجه البلديات صعوبات في عمليات التسوية وتحديد القيمة العادلة للإيجارات، كما قد تتعرض لصعوبات في إدارة عقود الإيجار وضمان استمرار تحصيل الإيجارات بشكل منتظم.

العوامل الاقتصادية: يمكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية المتغيرة مثل التضخم والبطالة على قدرة المستأجرين على سداد الإيجارات، مما يزيد من نسبة الديون والمتاعب في عملية التحصيل.

التحديات التقنية: قد تواجه البلديات تحديات في استخدام التكنولوجيا في عملية تحصيل الإيجارات، سواء بسبب نقص البنية التحتية أو قدرات الموظفين في التعامل مع الأنظمة الإلكترونية.

### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف رئيسية:

تسعى الدراسة إلى تحليل وتحديد المعوقات التي تواجه عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية، بما في ذلك العوامل القانونية، والإدارية والاقتصادية والتقنية.

بناءً على التحليل الشامل للمشكلة، تهدف الدراسة إلى تقديم مجموعة من الحلول والاقتراحات التي يمكن تطبيقها لتخطي هذه المعوقات وتعزيز عملية تحصيل الإيجارات بكفاءة أكبر.

<https://iaspss.com>

تهدف الدراسة إلى تحسين فعالية عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات، وذلك من خلال تطوير استراتيجيات وآليات جديدة لتسهيل العملية وزيادة نسبة التحصيل.

تسعى الدراسة إلى تعزيز مستوى الشفافية والحوكمة في إدارة الممتلكات البلدية، من خلال تحسين السياسات والإجراءات المتبعة وتوفير المعلومات بشكل أكثر شفافية للجمهور.

تعزيز دور البلديات: تهدف الدراسة إلى تعزيز دور البلديات في توفير الخدمات العامة وتنفيذ المشاريع التنموية، من خلال زيادة الإيرادات المحلية المتوفرة لديها من خلال تحصيل إيجارات أملاكها بكفاءة وفعالية.

### أهمية الدراسة:

تبرز أهمية هذه الدراسة في ضوء التحديات التي تواجه عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية، وذلك لعدة أسباب:

تحسين الإدارة المالية: تعتبر الإيجارات من المصادر الرئيسية لتمويل البلديات، وبالتالي فإن تعزيز عملية تحصيلها بشكل فعال يسهم في تحسين الإدارة المالية للبلديات وزيادة الإيرادات المحلية المتاحة لها.

تعزيز التنمية المحلية: من خلال زيادة الإيرادات المحلية، يمكن للبلديات تمويل مشاريع التنمية المحلية وتحسين الخدمات العامة في الأحياء والمناطق المختلفة، مما يسهم في تعزيز التنمية المستدامة على المستوى المحلي.

<https://iaspss.com>

تعزيز الشفافية والحوكمة: يسهم تحسين عملية تحصيل الإيجارات في زيادة مستوى الشفافية والحوكمة في إدارة الممتلكات البلدية، مما يعزز الثقة بين المواطنين والسلطات المحلية ويحسن من جودة الخدمات المقدمة.

تحقيق العدالة الاجتماعية: من خلال زيادة الإيرادات المحلية، يمكن للبلديات توجيه المزيد من الموارد للمشاريع والخدمات التي تستهدف الفئات الأكثر احتياجًا، مما يسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية وتقليل الفجوة بين الطبقات الاجتماعية.

### الدراسات السابقة:

سيتم عرض الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع الدراسة من الأحدث إلى الأقدم كما يلي:

وفي نفس السياق قامت الجريسات (2021) بدراسة هدفت إلى التعرف على معوقات تحصيل إيجارات املاك البلدية والمسققات، وتأثيرها على عمل بلدية الفحيص، وتم التعرف على أثر المتغيرات الديمغرافية (سنوات الخبرة، والمؤهل العلمي)، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة تم تطوير أداة الدراسة التي تمثلت في استبانة، حيث بلغت حجم العينة (26) موظف من بلدية الفحيص، حيث توصلت الدراسة إلى؛ اتفاق العينة على وجود تأثير لمعوقات تحصيل إيجارات املاك البلدية والمسققات على عمل بلدية الفحيص، كما أظهرت الدراسة وجود فروق لتأثير معوقات تحصيل إيجارات املاك البلدية والمسققات على عمل بلدية الفحيص يعزى إلى متغير المؤهل العلمي، وقد أوصت الدراسة بضرورة توفير نظام حوافز لموظفي التحصيل والمحاسبين في البلديات.

<https://iaspss.com>

وفي دراسة أخرى قام لحرش (2019) بدراسة تهدف من خلال هذه الدراسة إلى التطرق للأسباب الداخلية والخارجية للعجز المالي الذي تواجهه الجماعات المحلية ومدى تأثيرها على التنمية المحلية، من خلال الفروقات الكبيرة للموارد المالية من بلدية لأخرى، إلى جانب الفساد الإداري والمالي المستشري في إدارتها الذي أصبح هاجسا يعيق التنمية المحلية، كل هذا يضاف له التهرب والغش الضريبي الذي نجم عنه ضعف التحصيل الجبائي وبالتالي تراجع مواردها أمام ضعف المنظومة الجبائية التي أضحت لا تتماشى مع ما تتطلبه مالية الجماعات المحلية، كل هذا نجم عنه عجز على مستوى الميزانية وغرق العديد من البلديات في الديون، وهو ما يتطلب خطوة جادة وفعالة في سبيل تحقيق تنمية محلية، باعتبار أن الموارد المالية تشكل الأداة التي تملكها الجماعات المحلية للقيام بمختلف العمليات التنموية، إذ أن هذه الموارد تضمن استقلالية هذه الجماعات لتلبية متطلباتها كونها التي تنفذ بها هذه السياسات وتمول كل المرافق وتتجز من خلالها المشاريع التنموية.

قام كل من منصور وعود (2018) بدراسة تهدف إلى التعرف على معوقات تطبيق مفهوم البلديات الإلكترونية في فلسطين: دراسة حالة على محافظات نابلس، جنين، وطولكرم، كما تهدف أيضاً إلى التعرف على دور متغيرات الدراسة (المسمى الوظيفي، الخبرة، والدورات التدريبية) حيث سيتم تطوير الاستبانة كأداة لجمع البيانات من عينة الدراسة، وسيتم التأكد من صدقها ومعامل ثباتها، حيث تجرى الدراسة على عينة عشوائية طبقية ممثلة لعدد العاملين في بلديات كل من نابلس، وطولكرم حيث ستبلغ (243) فرداً. حيث توصلت الدراسة إلى إن أبرز المعوقات التي تواجه تطبيق البلدية الإلكترونية تتمثل في المعوقات الإدارية والمعوقات التشريعية، وقد أوصت الدراسة بضرورة تعزيز تطبيق البلدية الإلكترونية، وأيضاً الحفاظ على السرية بين المواطن والبلدية، وتعزيز العمل البلدي.

## الأدب النظري:

أنواع الرسوم التي يدفعها المواطن للبلديات:

تتنوع الرسوم التي تحصلها البلديات جراء الخدمات التي تقدمها للمواطن ومن أبرز هذه الرسوم والضرائب؛ ضريبة الأبنية، عوائد المحروقات، وكذلك رسوم المهن، رسوم مواقف السيارات، المسالخ، المسققات، رسوم اللوحات الإعلانية، رسوم البيع في أسواق الخضار، التراخيص بأنواعها (بيوت، محلات، مهن).

## أهمية تحصيل إيجارات املاك البلدية

تلعب الضرائب دورًا مهمًا أساسيًا في تسيير أمور البلديات فهي الممول الرئيسي لأنشطتها ولموازنتها الخدمية، كما أنها تستخدم لتوجيه دورها التنموي، ولها أثر في السياسات المالية وكذلك في الفلسفة السياسية والاجتماعية للبلديات، كما تعتبر الإيرادات الضريبية والرسوم أهم موارد البلديات حيث تشكل حصيلة الضرائب الجزء الأكبر من الإيرادات والنفقات في البلديات.

إن من أهم نتائج التهرب الضريبي في البلديات عدم قدرة البلديات القيام بوظائفها ودفع رواتب الموظفين، وكذلك عدم قدرة البلديات من تحقيق متطلبات التنمية، وكذلك يؤدي إلى زيادة المديونية وارتفاع قيمة الديون من مجموع إيرادات البلديات.

## منهج الدراسة:

استخدم الباحث المنهج الوصفي لانسجامه مع طبيعة هذه الدراسة، وذلك من خلال مراجعة الأدب النظري المتعلق تمكين المرأة ودور البلديات في ذلك، و كذلك تم الاطلاع على الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع البحث، وللحصول على المعلومات للإجابة على أسئلة الدراسة.

## أسباب ومعوقات تحصيل إيجارات املاك البلدية

أسباب ومعوقات تحصيل إيجارات املاك البلدية في البلديات بالمملكة الأردنية الهاشمية؟

توجد العديد من الأسباب التي تدفع أو تشجع المواطنين على ممارسة التهرب الضريبي والامتناع عن دفع الرسوم للبلديات، ومن أبرزها ما يلي:

1- الإحساس بضعف البلديات وعجزها على تطبيق القانون وفرض حقوقها، وعدم قدرتها على ممارسة مسؤولياتها الرقابية من أجل وضع اليد على الممارسات التي تعد تهرباً ضريبياً وإحالة أصحابها إلى القضاء.

2- عدم العدل في توزيع الضرائب ووجود إعفاءات لبعض الأشخاص.

3- فرض عقوبات غير متشددة على المدانين بتهمة التهرب الضريبي، الأمر الذي لا يحقق الردع المطلوب من العقوبة، مما يشجع المكلفين بالضريبة على التهرب إذا كان العائد المتحصّل من خلاله أكبر من العقوبة المترتبة عنه.

<https://iaspps.com>

- 4- الشعور بارتفاع معدلات الضريبة وثقل العبء الضريبي على المواطن، وعدم الاستفادة -في المقابل- من أي خدمات حكومية، أو الاستفادة من خدمات مفتقدة للجودة؛ فلا يرى المواطن حينئذ أثرًا للضرائب التي يؤديها للبلديات يعود عليه بالنفع الكبير.
- 5- الإحساس بعدم شرعية الضرائب في الأساس.
- 6- العشوائية في تحديد رسوم البلديات والمسقات.
- 7- مرونة القانون في البلديات التي تشجع على تخفيض الرسوم لبعض الأشخاص.
- 8- أسباب أخلاقية.
- 9- ضعف الوعي بأهمية الرسوم والضرائب التي تحصلها البلديات.

### الوسائل والأساليب

الوسائل والأساليب التي تحد من معيقات تحصيل إيجارات املاك البلدية في بلديات المملكة الأردنية الهاشمية؟

- تفعيل الرقابة على تنفيذ المعاملات وتحديد الرسوم.
- التحول إلى النظام الالكتروني في دفع وتحصيل الرسوم.
- تطبيق القانون على الأشخاص الذين يرفضون دفع الرسوم للبلديات.
- تطوير نظام المحاسبة في البلديات.
- ربط النظام المحاسبي في البلديات مع المؤسسات الأخرى.
- عمل حملات إعلامية بضرورة توعية المواطن بأهمية دفع المستحقات المترتبة عليه.

- عمل خصومات مجزية للأشخاص الملتزمين، وكذلك فرض غرامة تأخير على الرسوم والضرائب.

### الاستنتاجات والتوصيات:

#### استنتاجات الدراسة:

تبين أن هناك مجموعة من المعوقات التي تعيق عملية تحصيل إيجارات أملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية، وتشمل الجوانب القانونية، والإدارية، والاقتصادية، والتقنية.

يتطلب تحسين عملية تحصيل الإيجارات اتخاذ إجراءات فورية لتبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين الشفافية والحوكمة في إدارة الممتلكات البلدية.

من الضروري أيضًا تحسين التشريعات المتعلقة بتحصيل الإيجارات وتطوير السياسات والإجراءات اللازمة لضمان تطبيقها بفعالية.

#### توصيات الدراسة:

توفير التدريب والتطوير: ينبغي توفير التدريب المستمر لموظفي البلديات لتعزيز مهاراتهم في عملية تحصيل الإيجارات واستخدام التكنولوجيا المناسبة.

تبسيط الإجراءات: يجب تبسيط الإجراءات الإدارية والقانونية المتعلقة بتحصيل الإيجارات لتقليل التعقيدات وتسهيل عملية التحصيل.

تحسين التشريعات: يجب مراجعة وتحسين التشريعات المتعلقة بتحصيل الإيجارات لضمان فعالية عملية التحصيل وتحفيز المستأجرين على الالتزام بالدفع.

تعزيز التواصل مع المجتمع: ينبغي للبلديات تعزيز التواصل مع المجتمع المحلي وتوضيح أهمية تحصيل الإيجارات في تحسين الخدمات العامة وتعزيز التنمية المحلية.

### المراجع:

- أبو محمد، ناصر (2011)، أثر مقدر الضريبة في الحد من التهرب الضريبي في الأردن، رسالة ماجستير منشورة، جامعة العلوم التطبيقية الخاصة، عمان، الأردن.
- بطاينة، شادي (2003)، التهرب من ضريبة الدخل: أسبابه والطرق المقترحة لمعالجته من وجه نظر أصحاب المهن الحرة، دراسة ميدانية في محافظة اربد، رسالة ماجستير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة اليرموك، الأردن.
- جريسات، مرام (2021). معوقات تحصيل إيجارات املاك البلدية والمسققات وتأثيرها في عمل البلديات: دراسة حالة لبلدية الفحيص، 29(2)، 375-392.
- ذنبيات، محمد جمال، (2003)، "المالية العامة والتشريع الضريبي"، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- السلامين ، ياسر و الدقة، عبد الرحمن (2014). "المحاسبة الضريبية و تطبيقاتها في فلسطين"، ط4 ، فلسطين : المكتبة الأكاديمية.
- لحرش، عبدالرحيم (2019). معوقات مالية اللامركزية في الجزائر وتأثيرها على التنمية المحلية، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، مج12، ع1، ص ص 8-20.

<https://iaspss.com>

– منصور، مجيد وعواد، هنادي (2018). معوقات تطبيق مفهوم البلديات الإلكترونية في فلسطين: دراسة حالة على محافظات نابلس، جنين، وطولكرم، المجلة العالمية للإقتصاد والأعمال، مج5(2)، 389-404.

### المراجع الأجنبية

Biddle, G. C., "Accounting.(2002). Methods and Management Decisions: The case of Inventory Costing and Inventory Policy", Journal of Accounting Research, 18, 235-280.

Huda, M. S., & Hasan, M. R. (2009). Problems and Prospects of Municipal Holding Taxation System: A Study on Bhairab Pourashava. Journal of Bangladesh Institute of Planners, 2, 126-135.

Jashari, A. (2020). The Challenges of Collecting the Immovable Property Tax: The Case of the Republic of Kosovo. Thesis. Rochester Institute of Technology.