

بحث بعنوان

التخمين وكيفية مساهمته بزيادة إيرادات البلدية

اعداد

لميا محمد حمد كسابيه

الملخص

الدراسة تستهدف تحليل كيفية تأثير آليات التخمين الضريبي على كفاءة تحصيل الضرائب ودورها في زيادة الموارد المالية للبلديات، مما يسمح بتحسين الخدمات العامة ودعم المشاريع التنموية. من خلال استعراض الإطار القانوني والتنظيمي، تقييم الأساليب الحالية للتخمين، واستكشاف تأثير التكنولوجيا والتدريب في تحسين هذه العمليات، تقدم الدراسة رؤى معمقة حول تحديات وفرص تعزيز إيرادات البلديات من ضرائب الأبنية والأراضي.

توصلت الدراسة إلى أن الفجوات في الكفاءة والدقة في عمليات التخمين الحالية تشكل عائقاً أمام تحقيق العدالة الضريبية وزيادة الإيرادات بشكل فعال. ومن ثم، أظهرت أهمية تبني التكنولوجيا المتقدمة مثل نظم المعلومات الجغرافية والذكاء الاصطناعي لتحسين عمليات التخمين، بالإضافة إلى أهمية تدريب وتأهيل الكوادر العاملة في هذا المجال.

على أساس هذه النتائج، تقدم الدراسة عدة توصيات مهمة تشمل تحديث القوانين والتشريعات الضريبية، تعزيز استخدام التكنولوجيا في عمليات التخمين، وتنظيم برامج تدريبية مستمرة للموظفين، بالإضافة إلى تشجيع الشفافية والمشاركة المجتمعية في عملية التخمين.

من خلال تطبيق هذه التوصيات، يمكن للبلديات في الأردن تعزيز قدرتها على تحصيل الضرائب بكفاءة، وبالتالي زيادة إيراداتها بطريقة مستدامة وعادلة، مما يدعم تحسين الخدمات العامة وتمويل المشاريع التنموية بفعالية أكبر، ويسهم في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز جودة الحياة للمواطنين.

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

This study aims to analyze how tax valuation mechanisms impact the efficiency of tax collection and their role in increasing the financial resources of municipalities, thereby allowing for the improvement of public services and support for developmental projects. By reviewing the legal and regulatory framework, evaluating current valuation methods, and exploring the impact of technology and training on enhancing these processes, the study offers deep insights into the challenges and opportunities for boosting municipal revenues from property and land taxes.

The study finds that gaps in the efficiency and accuracy of current valuation processes pose a barrier to achieving tax justice and effectively increasing revenues. Consequently, it highlights the importance of adopting advanced technology, such as Geographic Information Systems (GIS) and artificial intelligence (AI), to improve valuation processes, in addition to the significance of training and qualifying the workforce in this area.

Based on these findings, the study presents several important recommendations, including updating tax laws and regulations, enhancing the use of technology in valuation processes, and organizing continuous training programs for employees, as well as encouraging transparency and community participation in the valuation process.

By implementing these recommendations, municipalities in Jordan can enhance their ability to efficiently collect taxes, thereby sustainably and fairly increasing their revenues. This supports the improvement of public services and the funding of developmental projects more effectively, contributing to sustainable development and enhancing the quality of life for citizens.

تمثل ضريبة الأبنية والأراضي أحد أهم مصادر الإيرادات للبلديات في مختلف أنحاء العالم، حيث تعتمد عليها بشكل كبير لتمويل الخدمات العامة مثل الصيانة، التنظيف، تطوير البنية التحتية وغيرها من المشروعات التي تهدف إلى تحسين جودة الحياة للمواطنين. الاعتماد على ضريبة الأبنية والأراضي كمصدر دخل يتطلب من البلديات تطوير آليات فعالة لتقييم وتخمين قيمة هذه الضرائب بدقة لضمان العدالة والشفافية في توزيع الأعباء الضريبية ومنع التهرب الضريبي.

يستكشف هذا البحث كيف يمكن لتحسين عمليات تخمين ضريبة الأبنية والأراضي أن يسهم بشكل ملموس في زيادة إيرادات البلديات، مما يتيح لها موارد أكبر لتنفيذ مشروعاتها وبرامجها التنموية. سيتم تحليل الأساليب المختلفة المستخدمة في تقييم العقارات وتخمين قيمتها الضريبية، بما في ذلك استخدام التكنولوجيا الحديثة مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والذكاء الاصطناعي، لتحديد أفضل الممارسات التي يمكن تبنيها لتحقيق هذا الهدف.

كما سيتم التطرق إلى التحديات التي تواجه البلديات في هذا السياق، بما في ذلك صعوبات تحديث قواعد بيانات العقارات بشكل دوري، ومقاومة الزيادات الضريبية من قبل المواطنين، والحاجة إلى تطوير الكوادر البشرية المؤهلة لإدارة هذه العمليات بكفاءة. بالإضافة إلى ذلك، سيتم استعراض بعض الدراسات الحالية والتجارب العالمية في هذا المجال لاستخلاص الدروس المستفادة وتقديم توصيات محددة يمكن للبلديات تطبيقها لزيادة فعالية جمع ضرائب الأبنية والأراضي.

<https://jasps.com>

الهدف الأساسي من هذا البحث هو توفير فهم عميق لأهمية ضريبة الأبنية والأراضي كمصدر إيرادات للبلديات واستكشاف الطرق التي يمكن من خلالها تحسين عملية التخمين والتقييم لزيادة الإيرادات دون فرض أعباء غير عادلة على المواطنين. من خلال تحقيق هذا الهدف، يمكن للبلديات تعزيز قدرتها على تقديم الخدمات العامة ودعم التنمية المستدامة في المجتمعات التي تخدمها.

مشكلة الدراسة:

تتمركز مشكلة الدراسة حول التحديات التي تواجه البلديات في تحصيل ضريبة الأبنية والأراضي بفعالية، وكيف يمكن أن يؤثر ذلك على قدرتها على توفير الخدمات الأساسية وتمويل المشاريع التنموية. يشمل ذلك صعوبات في تقييم وتخمين قيمة العقارات بشكل دقيق وعادل، مما يؤدي إلى فقدان الإيرادات المحتملة وزيادة فرص التهرب الضريبي. إضافة إلى ذلك، تواجه البلديات مشكلة في التعامل مع المقاومة من قبل المواطنين للزيادات الضريبية، والحاجة إلى تحديث البيانات العقارية بشكل دوري لضمان عدالة النظام الضريبي. هذه التحديات تعيق قدرة البلديات على زيادة إيراداتها من ضرائب الأبنية والأراضي، مما يحد من مواردها المالية المتاحة لتحسين البنية التحتية وتوفير الخدمات العامة، وبالتالي يؤثر سلباً على جودة الحياة للمواطنين. تسعى هذه الدراسة إلى استكشاف الطرق الممكنة لتجاوز هذه التحديات، بما في ذلك استخدام التقنيات الحديثة وتبني أفضل الممارسات العالمية، لتحسين كفاءة وفعالية نظام تخمين وتحصيل ضريبة الأبنية والأراضي.

أهمية الدراسة:

تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة في سياق السعي نحو تحسين الإدارة المالية للبلديات وتعزيز قدرتها على تمويل الخدمات العامة والمشروعات التنموية من خلال مصادر دخل مستدامة. في ضوء التحديات المتزايدة التي تواجه البلديات بخصوص تحصيل ضرائب الأبنية والأراضي، تبرز الحاجة الماسة إلى استكشاف آليات فعالة وعادلة لتخمين قيم هذه الضرائب بدقة، لضمان توزيع الأعباء الضريبية بشكل عادل ومنصف بين جميع المواطنين. من خلال تقديم رؤى عميقة حول كيفية تحسين عمليات التقييم والتخمين، واستعراض التقنيات والممارسات الناجحة عالمياً، تهدف الدراسة إلى مساعدة البلديات على زيادة إيراداتها بطريقة مستدامة وفعالة. هذا بدوره سيمكنها من تحسين جودة وكفاءة الخدمات العامة المقدمة للمواطنين، مثل الصحة، التعليم، النقل، والبنية التحتية، وبالتالي المساهمة في تعزيز التنمية المحلية وتحقيق مستويات أعلى من الرفاهية للمجتمعات. إضافة إلى ذلك، يمكن أن توفر نتائج هذه الدراسة إطاراً مرجعياً للبلديات الأخرى التي تواجه تحديات مماثلة، وتساهم في تشكيل سياسات ضريبية أكثر فعالية وعادلة على المستوى الوطني.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة بشكل رئيسي إلى تطوير فهم معمق حول آليات وأساليب تخمين ضريبة الأبنية والأراضي وتقييم فعاليتها في زيادة إيرادات البلديات بطريقة مستدامة وعادلة. وتسعى إلى تحليل التحديات التي تعترض عملية التقييم الضريبي وتحديد الفجوات الحالية في النظم المعمول بها، مع استكشاف الطرق المبتكرة لتحسين هذه العمليات من خلال استخدام التكنولوجيا المتقدمة مثل نظم المعلومات الجغرافية

<https://jasps.com>

والذكاء الاصطناعي. إلى جانب ذلك، ترمي الدراسة إلى فحص أثر تحسين عملية تخمين ضريبة الأبنية والأراضي على قدرة البلديات على توفير الخدمات العامة وتمويل المشروعات التنموية، مع تقديم توصيات ملموسة للسياسات والممارسات التي يمكن أن تساهم في تحقيق تحصيل ضريبي أكثر فعالية وعدالة. بالإضافة إلى ذلك، تأمل الدراسة في توفير إطار عمل يمكن للبلديات الأخرى المحلية والعالمية الاستفادة منه لمواجهة التحديات المشابهة، وبذلك دعم جهودها نحو تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة للمواطنين.

منهجية الدراسة:

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

مصطلحات الدراسة:

التخمين : هي عملية تقدير مبلغ من المال او رسوم إلزامية تفرضها الدولة على الأفراد والشركات، بهدف دعم النفقات والإيرادات لميزانية الدولة مقابل ان توفر الدولة الخدمات الاجتماعية، ودفع رواتب الموظفين في الجهات الحكومية، ودعم وتطوير البنية التحتية بكل انواعها ،وتوفير الخدمات الصحية والتعليمية للمجتمعات في إطار حدودها

ضريبة الأبنية والأراضي: هي إحدى أنواع الضرائب التي فرضتها الحكومة على المنشآت الأملاك العقارية مثل الأبنية السكنية والمؤجرة والأراضي الخالية والمعارض والمصانع والمباني، وتفرض هذه التخمين

<https://jasps.com>

بمجرد تملك الشخص لعقار ما أو إجراء تغيير على عقاره أو إتمام إنشائه، وصاحب العقار هو المكلف بالدفع أو المنتفع من العقار أو من يقبض بدل إيجار، ويتم تحديد قيمتها حسب موقع البناء ومساحته ونوعه وطبيعته، عبر سند تسجيل العقار، ويتم تسديدها سنويا ويقدرها الموظف المخمن الذي يشاهد العقار لأول مرة، ثم تصبح رقماً ثابتاً حال التخلف عن الدفع يتم فرض غرامة مالية على صاحب العقار **ضريبة المعارف:** وهي ضريبة سنوية مقدارها 2% من قيمة بدل الإيجار السنوي. وذلك حسب القانون الأردني لعام 1988 من المالك أو المستأجر وتدفع في البلديات ويستطيع المالك أن يعود وحسب القانون تستوفى ضريبة المعارف سنويا بضرريبة المعارف التي سدها على المستأجر.

البلدية : مؤسسة أهليه مستقلة ماليا واداريا، ذات شخصية اعتبارية مناط بها إحداث أو إلغاء أو تعيين حدود منطقتها، ووظائفها وسلطتها بمقتضى أحكام القانون.ومن خلال المجلس البلدي يتم التخطيط واتخاذ القرارات بشأن ما يجب القيام به. وإدارة كافة الخدمات والمرافق والمشاريع المحلية المناطه بها.

الاطار النظري

قوانين الضرائب اليوم واسعة النطاق ومتغيرة باستمرار، ولكن العديد من أنواع الضرائب الأساسية التي تعتمد عليها الحكومات اليوم ، بما في ذلك ضرائب المبيعات ، وضرائب الإنتاج ، وضرائب الممتلكات ، كانت موجودة منذ الحضارة المبكرة..

فالتخمين هي تقدير قيمة مساهمة مالية إلزامية يتم فرضها على الأنشطة، والتفقات، والوظائف، والدخل سواءً الخاص في الأفراد أو المنشآت، وتُعرف التخمين أيضاً بأنها نوع من أنواع العوائد المالية، وتُفرض من قِبَل حكومة الدولة على مجموعة من القطاعات، ومنها الأعمال التجارية، والخدمات والسلع.

<https://jasps.com>

ومن التعريفات الأخرى للضريبة أنها مبالغ مالية تفرضها الحكومات من أجل الحصول على دعم مالي للخدمات التي تُقدّمها، وتُعتبر التخمين نوعاً من أنواع الالتزامات على الأشخاص والأعمال، وعادةً ما تُشكّل نسبةً مئويةً من المال، ويتمّ تحديدها مُسبقاً..

المبحث الثاني: دور دائرة التخمين في زيادة إيرادات البلديات

يشكل المبحث الثاني من الدراسة نظرة معمقة حول دور دائرة التخمين في تعزيز إيرادات البلديات، مستهلاً بفهم دقيق للإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم عمليات التخمين ضمن الهيكل الضريبي في الأردن. يتم تناول التخمين كعنصر حيوي ضمن منظومة الضرائب التي تشكل مصادر دخل رئيسية للبلديات، متضمناً تحليلاً للآليات التي تتبعها البلدية لتحصيل ضريبتين أساسيتين: ضريبة تحصلها البلدية مباشرة، وضرائب يتم تحصيلها من قبل جهات حكومية أخرى لصالح البلدية. وفقاً للمادة 46 من قانون البلديات رقم (29) لسنة 1955 وتعديلاته، يُوضح النص القانوني بوضوح آليات تحصيل الضرائب والرسوم وأنواع الإيرادات الأخرى التي تُعد جزءاً لا يتجزأ من واردات البلدية.

يُعد التخمين لضريبة الأبنية، كما هو موضح، آلية أساسية لفرض الضرائب على المنشآت المسقوفة والأماكن العقارية الأخرى، بما في ذلك الأبنية السكنية والمؤجرة والأراضي الخالية وغيرها. هذا النوع من التخمين يتم عند تملك العقار أو إجراء تغييرات جوهرية عليه، محملاً المسؤولية المالية على مالك العقار أو المنتفع منه.

تستند عملية حساب ضريبة المسقفات في الأردن إلى معايير محددة تقيم نوع العقار ونسبة البناء والخلاء، مما يعكس نظاماً متقدماً يهدف إلى تحقيق العدالة الضريبية وضمان توزيع الأعباء الضريبية بشكل

<https://jasps.com>

متوازن بين المواطنين. يتطرق الإطار النظري للدراسة إلى تحليل هذه المعايير وأثرها على تحسين الإيرادات البلدية، مع التركيز على كيفية تحسين دائرة التخمين لعملياتها وممارساتها لتعزيز الكفاءة والفعالية في جمع الضرائب.

بالتالي، يقدم هذا البحث إسهامًا نظريًا وعمليًا مهمًا في مجال الإدارة الضريبية البلدية، من خلال استكشاف الديناميكيات المعقدة التي تشكل دور دائرة التخمين في تحقيق الاستقرار المالي للبلديات ودعم قدرتها على توفير الخدمات العامة وتمويل المشروعات التنموية بكفاءة.

يعتمد حساب ضريبة المسقفات في الأردن على تقدير نوع العقار ونسبة البناء والخلاء من العقار والتي توزع على النحو التالي:

15% من صافي نسبة المباني.

2% من صاف نسبة أرض الخلاء.

وحالما يتأخر مالك العقار عن دفع ضريبة المسقفات خلال السنة المالية المفروضة يتم إضافة نسبة غرامة تتراوح ما بين (10-50%) من ضريبة المسقفات المفروضة سابقاً والتي تزداد بحسب سنوات التأخير ويتم حساب ضريبة المسقفات للعقارات في المملكة الأردنية الهاشمية كما يلي.

أولاً: ضريبة المسقفات للملاك وتحسب وفق العملية الحسابية التالية: مساحة العقار * سعر المتر المربع المقدر في السوق * 2% * 0.2%

ثانياً : ضريبة المسقفات للأراضي الخالية: تحسب ضريبة المسقفات للأراضي الخالية من العلاقة:

<https://jasps.com>

مساحة الأرض * سعر المتر المربع الواحد المقدر في السوق * أجره المتر المربع الواحد) _ (20% من قيمة بدل استهلاك العقار) ويضرب الناتج النهائي ب 15. %

ثالثا : ضريبة المسققات للعقار المؤجر من غير فرش: تحسب قيمة التخمين من العلاقة:

قيمة إيجار العقار _ (20 % من بدل استهلاك العقار) ويضرب الناتج النهائي ب 15. %

رابعا : ضريبة المسققات للعقار المؤجر مع الفرش: تحسب قيمة التخمين بالعلاقة:

قيمة إيجار العقار _ (10 % من أجره الأثاث _ 20 % من بدل استهلاك العقار) ثم يضرب الناتج النهائي ب 15 [24]. %

خامسا : ضريبة الأراضي الخلاء .. التخمين المستحقة السنوية = مساحة الأرض × سعر المتر المربع كما هو في السوق × 2% ضريبة الأرض الخلاء

سادسا : ضريبة مسققات الشقق التخمين المستحقة السنوية = مساحة العقار × أجره المتر المربع _ 20% بدل استهلاك العقار

ضريبة البناء = التخمين المستحقة السنوية × 15%

إذا تم دفعها في شهري كانون الثاني وشباط يحسم 8% من قيمة التخمين المستحقة

وإذا تم دفعها في شهري آذار ونيسان يحسم 6% من قيمة التخمين المستحقة على المالك.

إذا تم دفعها في شهري أيار وحزيران يحسم 4 % من قيمة التخمين المستحقة على مالك العقار.

<https://jaspps.com>

إعفاء مالك العقار نسبة 50 % من قيمة التخمين في حال تم إثبات ان العقار لم يكن مؤجر طيلة السنة كما شمل قرار إعفاء ضريبة المسقفات 2020 الإيجارات. حيث تم إعفاء المستأجرين لأمالك البلديات والأمانة العامة من ضرائب المسقفات وذلك في فترة توقف العمل بنسبة 25 % من الأجر الكلي المستحق خلال العام الحالي 2020م. و أيضا إعفاء المستأجرين لأمالك الآخرين بنسبة 25 % في حال التسديد المستحق عليهم قبل نهاية عام 2020م.

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

لجان التخمين:

تنظم لجنة التخمين قائمة تُعرف بقائمة التخمين بجميع الأبنية والأراضي الواقعة في منطقة وبدل الإيجار السنوي لكل منها حسب النموذج الذي يقرره وزير المالية.

يجوز لمفتش التخمين تكليف لجنة التخمين بمراجعة تخمين أي ملك قبل تسليم قائمة التخمين إلى المحاسب. كما يجوز له مباشر الصلاحيات المخولة للجنة التخمين بمقتضى المادة (8) من هذا القانون.

<https://jasps.com>

ترسل لجنة التخمين إخبارًا بالتخمين إلى كل مالك تم تخمين ملكه حسب النموذج الذي يقرره وزير المالية.

بشرط أنه إذا كان هناك أكثر من مالك واحد لأي ملك، يكتفي بإرسال إخبار واحد إلى أحد الشركاء.

تسلم قائمة التخمين التي تنظمها لجنة التخمين إلى محاسب المقاطعة حيث يجوز الاطلاع عليها من قبل جميع الأشخاص الذين خمنت أملاكهم.

يجوز لمفتش التخمين أو لأي شخص آخر أن يبلغ لجنة التخمين بواسطة محاسب المقاطعة إشعارًا خطيًا باعتراضه على التخمين خلال مدة أربعة عشر يومًا ابتداءً من تاريخ تبليغه إخبار التخمين الصادر بموجب الفقرة (3) من المادة العاشرة من هذا القانون.

إذا كان الاعتراض مبنياً على وجود خطأ في قائمة التخمين يتعلق بملك شخص آخر خلاف المعارض، وجب على المعارض تبليغ ذلك الشخص نسخة عن اعتراضه.

إذا كان من الضروري إحداث تغيير في القائمة نتيجة لأية معاملة إفراز أو تقسيم أو توحيد أو تغيير صنف أرض من أرض خالية إلى بناء بعد نشر قائمة التخمين، فتبدأ مدة أربعة عشر يومًا من تاريخ تبليغ المالك إخبار التخمين الواقع بعد هذا التغيير.

على لجنة التخمين حين تسلمها هذا الاعتراض أن تبلغ المعارض عن اليوم الذي تعينه للنظر في اعتراضه. وللمعارض أن يحضر أمام اللجنة إما بالذات أو بواسطة وكيل عنه. ويحق لمفتش التخمين أن يحضر جميع الجلسات.

ترسل لجنة التخمين إشعارًا خطيًا بقرارها إلى المعارض ويعتبر تاريخ هذا الإشعار أنه تاريخ القرار الذي أصدرته بشأن الاعتراض الذي فصلت فيه.

وفقا للمادة 10

تنص هذه المادة على أن لجنة التخمين تُنشئ قائمة بجميع الأبنية والأراضي الواقعة في منطقة معينة.

يجب أن تتضمن القائمة بدل الإيجار السنوي لكل ملك.

يقرر وزير المالية النموذج الذي يجب استخدامه للقائمة.

يجوز لمفتش التخمين مراجعة تخمين أي ملك قبل تسليم القائمة إلى المحاسب.

كما يجوز لمفتش التخمين مباشر صلاحيات لجنة التخمين.

يجب إرسال إخبار بالتخمين إلى كل مالك تم تخمين ملكه.

إذا كان هناك أكثر من مالك واحد لأي ملك، يكتفي بإرسال إخبار واحد إلى أحد الشركاء.

يتم تسليم قائمة التخمين إلى محاسب المقاطعة حيث يجوز الاطلاع عليها من قبل جميع الأشخاص

الذين خمنت أملاكهم.

كما أشارت المادة 11:

يجوز لأي شخص الاعتراض على تخمين ملكه.

يجب تقديم الاعتراض خلال مدة أربعة عشر يوماً من تاريخ تبليغ إخبار التخمين.

يجب تقديم الاعتراض إلى لجنة التخمين بواسطة محاسب المقاطعة.

<https://jasps.com>

إذا كان الاعتراض مبنياً على وجود خطأ في قائمة التخمين يتعلق بملك شخص آخر، يجب على المعارض تبليغ ذلك الشخص نسخة عن اعتراضه.

إذا كان من الضروري إحداث تغيير في القائمة نتيجة لأي معاملة إفراز أو تقسيم أو توحيد أو تغيير صنف أرض من أرض خالية إلى بناء بعد نشر قائمة التخمين، تبدأ مدة أربعة عشر يوماً من تاريخ تبليغ المالك.

وفقاً للمادة 12: يحق لمفتش التخمين أو لأي شخص آخر لحقه حيف من جراء القرار الذي أصدرته لجنة التخمين بشأن اعتراض قدم على قائمة التخمين أن يستأنف ذلك القرار بواسطة محاسب المقاطعة خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ الإشعار بقرار لجنة التخمين إلى لجنة يعينها وزير المالية من ثلاثة أشخاص اثنان من موظفي الحكومة على أن يكون أحدهما رئيساً وشخص ثالث غير موظف.

يكون العضو غير الموظف من الأشخاص المكلفين بدفع ضريبة الأراضي أو الضريبة المستحقة بمقتضى هذا القانون على املاك واقعة في منطقة البلدية أو المجلس المحلي ويتقاضى نفقاته من صندوق البلدية أو المجلس المحلي على الوجه الذي يقرره ذلك المجلس.

تتمتع لجنة الاستئناف وكل عضو من اعضائها بالصلاحيات المخولة للجنة التخمين المنصوص عليها في هذا القانون.

لا تتظر لجنة الاستئناف في أي استئناف ما لم يكن المستأنف قد أودع دينارين امانة لمحاسب المقاطعة عن كل قطعة استؤنف تخمينها فيها الى نتيجة الاستئناف ولا تدفع هذه الامانة اذا كان المستأنف مفتش التخمين.

<https://jaspps.com>

إذا ظهر أن المستأنف غير محق في استئنافه يقيد مبلغ التأمين إيراداً للخرينة وبالعكس فيرد إليه.
يجوز لمفتش التخمين أن يحضر جميع جلسات لجنة الاستئناف والدفاع عن حق الحكومة في جميع القضايا المستأنفة

يرسل رئيس لجنة الاستئناف إشعاراً خطياً بقرار اللجنة إلى المستأنف ومفتش التخمين

تدون لجنة الاستئناف كل تعديل تقرر في قائمة التخمين وتؤرخه وتوقع عليه.

حيث أن تفصيل للمادة 12: حيث تحدد هذه المادة شروط تقديم الاستئناف على قرارات لجنة التخمين.

يجب تقديم الاستئناف خلال مدة أربعة عشر يوماً من تاريخ تبليغ قرار لجنة التخمين.

يجب تقديم الاستئناف بواسطة محاسب المقاطعة.

يجب على المستأنف إيداع دينارين أمانة لمحاسب المقاطعة عن كل قطعة استأنف تخمينها فيها.

إذا ظهر أن المستأنف غير محق في استئنافه، يقيد مبلغ التأمين إيراداً للخرينة.

يجوز لمفتش التخمين حضور جميع جلسات لجنة الاستئناف والدفاع عن حق الحكومة.

يرسل رئيس لجنة الاستئناف إشعاراً خطياً بقرار اللجنة إلى المستأنف ومفتش التخمين.

تدون لجنة الاستئناف كل تعديل تقرر في قائمة التخمين وتؤرخه وتوقع عليه.

أهمية الضرائب في زيادة إيرادات البلديات

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

هناك جانبان للميزانية. الأول هو الميزانية التشغيلية ، والثاني هو الميزانية الرأسمالية. يتم استخدام الميزانية التشغيلية لتمويل التكاليف اليومية قصيرة الأجل للبلدية. على سبيل المثال ، تشكل التكاليف قصيرة الأجل نوع النفقات التي يتم إجراؤها سنويًا ، بما في ذلك الشراء بالجملة للمياه والكهرباء ، وصيانة البنية التحتية وإصلاحها ، وصيانة البلدية العامة.

تذهب الميزانية الرأسمالية نحو الإنفاق المخطط على تكاليف تقديم الخدمات التأسيسية. هذه نفقات كبيرة على المشتريات والاستثمارات طويلة الأجل مثل شراء الأراضي وبناء الطرق والمرافق الترفيهية والعيادات العامة والمكتبات وغير ذلك. من المتوقع أن يكون للمشتريات الرأسمالية متوسط عمر متوقع أطول من عام واحد ، في حين أن نفقات التشغيل مؤقتة.

تأتي موارد هذه الميزانيات من مجموعة واسعة من المصادر. يأتي جزء كبير من الميزانية الرأسمالية من الرسوم المباشرة على صندوق الإيرادات الوطنية ، فضلاً عن المنح الحكومية والقروض الداخلية والخارجية والتبرعات والمساهمات العامة والشراكات العامة أو الخاصة. يتم الحصول على ميزانية التشغيل من مزيج من الرسوم العامة للبلدية والتخصيص العادل للأسهم. على سبيل المثال ، تشمل الرسوم العامة أسعار

<https://jaspps.com>

الممتلكات، والتعريفات على المياه والكهرباء، وإزالة النفايات، والصرف الصحي والصرف الصحي والغرامات.

تعد السلامة المالية للبلدية أي قدرتها على المراقبة الفعالة والتنبؤ والإبلاغ عن الإنفاق بما يتماشى مع ميزانيتها المتوقعة - أمرًا مهمًا للغاية. إنفاق البلديات له تأثير مباشر على حياة المواطنين اليومية. مع زيادة التعريفات المتزايدة على الأسعار ، يجب أن يشارك المواطنون بشكل أكبر في بلدياتهم لضمان إنفاق أموالهم بشكل جيد على تكاليف التشغيل أو رأس المال.

تحدد الإيرادات أولويات الإنفاق فيما يتعلق بالمياه والكهرباء والمرافق ، لذلك يجب على المواطنين التعليق على موازنات بلدياتهم قبل الانتهاء منها. بدلاً من ذلك ، يمكن للمواطنين أيضًا مراقبة إنفاق البلديات بعد الانتهاء من الميزانية من خلال قراءة التقارير السنوية للمراجع العام ، واستخدامها لتبرير التغييرات المقترحة في ميزانية السنة المالية التالية. من خلال القيام بذلك ، يمكن لسكان البلدية المساهمة في تحسين المرافق المحلية لصالح مجتمعاتهم المباشرة

يضم النظام الإداري في الأردن 101 بلدية. يعاني أكثر من نصف البلديات الأردنية من عجز حاد وما يصاحب ذلك من درجة عالية من المديونية. في عام 2017 ، بلغ إجمالي الدين للبلديات في الأردن 130 مليون دينار. وتتفق العديد من البلديات معظم ميزانيتها على رواتب موظفي البلدية ، مما يقيد نطاق عملها بشكل كبير في مواجهة المديونية. تعد بلدية الزرقاء ثاني أكثر المدن اكتظاظًا بالسكان بعد عمان ، عند انتخاب المجلس البلدي الجديد في آب 2017 ، بلغ إجمالي الدين العام لبلدية الزرقاء اثنين

<https://jasps.com>

وأربعين مليون دينار. كانت ميزانيتها السنوية في ذلك العام ثمانية وعشرين مليون دينار ، ذهب 75 بالمائة منها إلى رواتب الموظفين.

أدى هذا الدين بشكل فعال إلى شل العمليات اليومية للبلدية ، بما في ذلك تقديم الخدمات الحضرية. وصلت هذه المشكلة إلى نقطة أزمة في كانون الثاني 2018 عندما قرر صندوق الضمان الاجتماعي الأردني تعليق التأمين الصحي لموظفي بلدية الزرقاء .

جاء هذا التطور في أعقاب قرار مجلس البلدية السابق بوقف تحويل مساهمات الضمان الاجتماعي للموظفين إلى صندوق الضمان الاجتماعي. وقد حُجزت المبالغ من رواتب الموظفين ، لكنها "اختفت" من حسابات البلدية. نتج عن هذا وحده دين بقيمة ثلاثة عشر مليون دينار مستحقة على بلدية الزرقاء لصندوق الضمان الاجتماعي - وهو دين لا تزال البلدية غير قادرة على سداه. بعد أشهر من المفاوضات التي قادها رئيس بلدية الزرقاء منح بنك تنمية المدن والقرى العامة للبلدية قرضاً بقيمة 11.5 مليون دينار . . جاء قرض بنك تنمية المدن والقرى بشروط محددة لتثبيت الميزانية.

في الأردن تقيد العوامل المؤسسية والمالية نطاق عمل المجالس البلدية. بل جعلت المستويات المالية العالية من مركزية الدولة والاعتماد المالي على الحكومة المركزية بحيث اصبح معظم البلديات غير قادرة على فرض سيطرتها على معظم قطاعات الحياة العامة الحضرية. إلى جانب المديونية الشديدة ، ولا تستطيع البلديات الأردنية تلبية احتياجات سكانها ولا ضمان سياسات تخطيط عمراني فعال. وقد ساهم ما يسمى بإصلاح اللامركزية في عام 2015 ، والذي أنشأ مجلساً منتخباً حديثاً على المستوى الإقليمي في زيادة تبعية البلديات في مواجهة الحكومة المركزية.

<https://jaspps.com>

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

الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة

شكّلت خاتمة الدراسة حصيلة النتائج التي تمثل الإجابة عن أسئلة الدراسة بالإضافة إلى تقديم مجموعة من التوصيات، وقد تناولت الدراسة دائرة التخمين ودورها في زيادة إيرادات البلديات، وقد أكدت الدراسة ان الضرائب والرسوم تعد من أقدم وأهم مصادر الإيرادات العامة للدولة ، ففكرة التخمين اليوم لم تكن كذلك في الماضي ، فقد تطورت طبيعتها وتباينت أهدافها كثيرا خلال العصور مع تطور النظم السياسية والظروف الاقتصادية السائدة في الدول . فعندما كانت فكرة الدولة الحارسة مهيمنة كان الهدف من التخمين مالياً بحتاً ، فدور التخمين كان محايداً كدور الدولة في ذلك الوقت، لكن مع تطور الدولة وزيادة أنشطتها وتدخلها في الحياة الاقتصادية بصورة فعالة

<https://jaspps.com>

أكدت الدراسة ان التخمين أصبحت أداة أساسية تستخدمها الدولة لتحقيق أهدافها الاجتماعية والاقتصادية، لذلك فمعظم الدول في العصر الحديث تعتمد اعتمادا كليا على الضرائب باستثناء بعض الدول التي تمتلك ثروات طبيعية تغنيها عن فرض الضرائب، كدول الخليج العربي المنتجة للبتترول مثلا.

وبينت الدراسة ان الضرائب تعد مساهمات إلزامية تفرض على الأفراد أو الشركات من قبل الدولة وتمول عائدات الضرائب الأنشطة الحكومية والخدمات العامة مثل الطرق والمدارس، أو برامج مثل الضمان الاجتماعي والرعاية الطبية. ومن منظور محاسبي هناك العديد من الضرائب التي يجب مراعاتها ، بما في ذلك ضرائب الرواتب ، وضرائب الدخل ، وضرائب المبيعات.

وأكدت الدراسة ان التخمين تسهم في زيادة إيرادات البلديات حيث من خلالها يتم تمويل الخدمات العامة للبلدية والمساهمة في بناء وصيانة البنية التحتية ، وتعزيز قدرات البلدية في تقديم الخدمات وتعزيز عناصر التنمية التي تتمثل باستثمار البلدية لمواردها لتقديم الخدمة الأفضل لمجتمعاتها المحلية وقد بينت الدراسة ان الإيرادات الضريبية والرسوم تشكل رافد للبلديات جيث يتم تحصيلها من الضرائب المفروضة على الأبنية والأراضي، وتراخيص المهن والأبنية والإنشاءات، وكذلك الرسوم المفروضة على أسواق الخضار والمكاييل، وسوق بيع الحيوانات، والاعلانات، والمقاهي، والملاهي، ودور السينما، ومواقف السيارات وغيرها من الرسوم المفروضة على الجهات التي تقدم خدمات للمواطنين. وعلى الرغم من حجم هذه الضرائب الا هناك معوقات تحول دون زيادة إيرادات الرسوم والضرائب العائدة بالفائدة الكلية للبلديات التي تتمثل في التهرب الضريبي وغياب التنظيم وضعف النظام الضريبي.

<https://jasps.com>

النتائج والتوصيات التي يمكن استخلاصها من دراسة دور دائرة التخمين في زيادة إيرادات البلديات، خاصة في سياق الأردن، تشكل جزءاً أساسياً من هذا البحث. تتمثل النتائج الرئيسية في التأكيد على الأهمية الحاسمة لعمليات التخمين الدقيقة والعادلة في تعزيز الإيرادات البلدية وضمان العدالة الضريبية. تُظهر الدراسة كيف يمكن للتحسينات في آليات التخمين والتقييم أن تؤدي إلى زيادة كبيرة في الإيرادات المحصلة من ضرائب الأبنية والأراضي، مما يسمح للبلديات بتوفير خدمات أفضل وتمويل مشاريع تنموية مهمة.

النتائج:

كشفت الدراسة عن وجود فجوات مهمة في النظام الحالي لتخمين ضريبة الأبنية والأراضي، بما في ذلك عدم كفاية استخدام التكنولوجيا والبيانات الحديثة، والحاجة إلى تدريب الكوادر البشرية المختصة بعمليات التخمين.

أثبتت الدراسة أن تحسين آليات التخمين يمكن أن يسهم بشكل كبير في زيادة إيرادات البلديات، وذلك عبر تقليل التهرب الضريبي وضمان تحصيل الضرائب بشكل أكثر عدالة وفعالية.

تشدد النتائج على أهمية تحقيق العدالة الضريبية من خلال تطبيق تخمينات ضريبية تعتمد على معايير واضحة وشفافة، مما يضمن توزيع الأعباء الضريبية بشكل متوازن.

التوصيات:

- يُنصح بتبني وتطوير استخدام التكنولوجيا المتقدمة، مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والذكاء الاصطناعي (AI) ، لتحسين دقة وكفاءة عمليات التخمين.
- من الضروري تنظيم برامج تدريبية مستمرة للعاملين في دوائر التخمين، لتعزيز قدراتهم ومعارفهم بأحدث الممارسات والتقنيات في مجال التقييم العقاري.
- يجب مراجعة وتحديث القوانين والتشريعات الضريبية لتعكس الاحتياجات الحالية وتضمن تطبيق عمليات تخمين عادلة وشفافة.
- تشجيع المشاركة المجتمعية وتعزيز الشفافية في عمليات التخمين، بما يضمن فهمًا أوسع وقبولًا أكبر للنظام الضريبي من قبل المواطنين.
- تطوير وصيانة قاعدة بيانات متكاملة للعقارات تساعد في تسهيل عمليات التخمين وتحصيل الضرائب بكفاءة.
- من خلال تنفيذ هذه التوصيات، يمكن للبلديات تحسين قدرتها على تحصيل الضرائب وزيادة إيراداتها بشكل مستدام، مما يسمح لها بتحسين الخدمات العامة ودعم التنمية المحلية بفعالية أكبر.

المراجع

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

البشير , محمد (2022). ورقة بحثية تبين كيف نمت التخمين في الأردن وأكلت دخل الموظفين, مؤسسة فريديش إيبيرت،8, اب, الاردن.

التميمي , احسان (2018). مجلس الوزراء يوافق على منح بلدية الزرقاء قرضا بقيمة 11.5 مليون دينار, صحيفة الغد, 2, تشرين اول, الاردن,

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

خالد شحادة الخطيب, أحمد زهير شامية (2005). أسس المالية العامة , ” دار وائل للنشر, عمان, الأردن.

الخطيب, خالد شحادة: شامية, احمد زهير(2003). أسس المالية العامة. عمان: دار وائل للنشر الطبعة الأولى. الاردن

الزيات , انور (2019). الإسلاميون يخسرون رئاسة بلدية ثاني أكبر مدينة في الأردن, العربي الجديد,3, اذار, لندن.

<https://jaspps.com>

الزيادات , زياد عايد (2021). تحول البلديات من دور إدارة الخدمات إلى قيادة التنمية المستدامة وإدارة

المشاريع من خلال الخطط التطويرية” المجلة العربية للنشر العلمي , العدد 35 , 2, ايلول, الاردن.

زيادة , فاطمة (2022). أنواع الضرائب في الأردن, موقع موضوع , 29, تشرين ثاني, الاردن.

صحيفة الغد (2022). الحكومة تمنح خصومات وإعفاءات للبلديات وأمانة عمان, 16, اذار, الاردن.

صحيفة الغد(2022). رؤساء بلديات: تغطية رواتب الموظفين من بنك تنمية المدن والقرى, 7, نيسان,

الاردن.

صيام، احمد زكريا: وآخرون(1999). أساسيات الاستثمار العيني والمالي، عمان: دار وائل للنشر،

الاردن

طارق الحاج (1999). المالية العامة , ” دار صفاء للنشر والتوزيع, عمان, الأردن,

الطاهر , مي عصام (2011). البلديات في ستة أشهر: ما لها وما عليها, صحيفة الغد , 7, ايلول, الاردن.

الطرودي, محمد عبدالكريم (2018). تعريف التخمين, موقع عمون الإخباري , 12, ايار , الأردن.

عبد المجيد صالح عبد المجيد الحيارى (2021). دور التخمين على المباني والأراضي في تحسين تقديم

الخدمات المحلية – دراسة حالة بلدية السلط الكبرى، المجلة العربية للنشر العلمي، عدد 33 ،ص 243-

.256