

جایگاه عوارض نوسازی در تأمین مالی شهرداریها

بدون شک شهرداری برای فراهم کردن موجبات گسترش موزون و متناسب شهر و تأمین تأسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری، و خدمات عمومی مورد نیاز شهروندان، احتیاج به منابع مالی کافی و مطمئن دارد و بدون آن امکان هیچ‌گونه فعالیت عمرانی و خدمات‌رسانی وجود نخواهد داشت. براساس بررسی‌های انجام شده، عمده‌ی هزینه‌های شهر و شهرداری را می‌توان به شرح زیر دسته‌بندی کرد

الف- تهیه‌ی زمین مورد نیاز برای تأسیسات عمومی و اجتماعی؛

ب- هزینه‌ی احداث تأسیسات زیربنایی و عمران و نوسازی شهری و

ج- هزینه‌های خدمات مستمر و جاری و نگهداری و اداره‌ی تأسیسات و تجهیزات شهری

منبع تأمین درآمد برای جبران هزینه‌های گروه «ج»، دریافت عوارض سالانه از ساختمان‌ها و زمین‌های واقع در محدوده و حریم شهر بر اساس درصدی از قیمت آنهاست که در کشور ما به نام «عوارض نوسازی» معروف است

عوارض نوسازی یکی از درآمدهای پایدار شهرداریها به شمار می‌رود که می‌تواند سهم مهمی در تأمین منابع درآمدی شهرداریها داشته باشد. عوارض نوسازی نوعی مالیات است به عبارت دیگر شارژ محسوب نمی‌شود، بلکه مالیاتی است بر دارایی که شهروندان بر اساس ارزش دارایی که اینجا زمین و ساختمان است آن را پرداخت می‌کنند، پس متفاوت با به‌عنوان است که در مقابل خدمات

این نوع عوارض از این « عوارض پسماند » مثال جهت پایدار محسوب می شود که پرداخت می گردد در مقابل مصرف فضا و نه تولید فضا دریافت می گردد و اگر شهری به عنوان مثال یکصد هزار ساختمان و ملک داشته باشد تمام آنها موظف به پرداخت سالیانه عوارض می باشند و شهر حتی اگر هیچ گونه تولید ساختمانی نداشته باشد از درآمدهای ناشی از این عوارض بهره مند می شود. البته دریافت این عوارض به نوعی در مقابل تمام خدماتی است که شهرداری به شهروندان ارائه می کند اما تابع مصرف نیست چرا که تابع دارایی است. اما سوال در این جاست که چرا باید به مساله ی فرهنگسازی برای پرداخت عوارض نوسازی اهتمام داشت و آیا ساز و کارهای قانونی موجود، الزام موثری را پرداخت عوارض توسط مودیان تولید می کند؟ برای پاسخ به این سوال باید به نحوه ی وصول این نوع از عوارض توجه نمود. عوارض هر سال در اول فروردین ماه همان سال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت شود. گفتنی است که در اغلب کشورها، عوارض هر سال در پایان آن سال تحقق می یابد و مودیان ملزم به پرداخت آن در سال بعد هستند در شرایط کنونی، نحوه تأمین مالی شهرداری ها، مشکلات فراوانی را برای شهرداری ها به وجود آورده است که از آن جمله می توان به اثر تورمی، پرنوسان بودن منابع مالی، تأخیر در پروژه های عمرانی و غیر قابل پیش بینی بودن منابع درآمدی شهرداری به نوسانات بازار مسکن اشاره کرد. به دلیل پیچیدگی های موجود در شهرها و به تبع آن، پیچیدگی و تغییرات مداوم وظایف سازمان های اداره کننده شهرها، وجود منابع مالی پایدار و تأمین مالی بهینه، از نیازهای حیاتی شهرداری ها هستند. بر همین اساس روش های سنتی تأمین مالی و مدل هایی که بر مبنای این روش ها توسعه یافته اند، نمی تواند پاسخگوی نیازهای روزافزون شهرداری ها باشند. عوارض نوسازی از جمله

روشهای پایدار تأمین مالی شهرداری هاست که به دلیل کم توجهی سهم اندکی در بودجه سنواتی شهرداری ها داشته است که بخشی از ان ناشی از ضعف قوانین و بخشی مربوط به نظام وصول است.