



شهرداری شیراز

## بررسی پایداری و ناپایداری درآمدی شهرداری شیراز در سال ۹۴

سمیه جمالی\* کارشناس ارشد توسعه اقتصادی و برنامه ریزی؛ کارشناس

اقتصادی معاونت مالی و اقتصادی شهرداری شیراز

محمدحسن اسدی معاون مالی و اقتصادی شهرداری شیراز

ناصر حسن زاده کارشناس پژوهش شهرداری شیراز

### چکیده

اولین محدودیت برای حل مسائل شهری و رفع ناکارآمدی خدمات رسانی به شهروندان، ناشی از نبود منابع مالی کافی است. بعد از پیروزی انقلاب اسلامی و در قانون بودجه‌ی ۱۳۶۲، مقرر شد شهرداری‌ها طی یک برنامه‌ی سه‌ساله به خودکفایی برسند. به دنبال آن، سهم بودجه‌ی شهرداری‌ها از اعتبارات دولتی کاهش یافت و این موجب گردید شهرداری‌ها به دنبال راهکارهایی هرچند نامناسب برای کسب درآمدهای بیشتر جهت انجام وظایف سنگین خود باشند که این اقدامات پیامدهای سوء کاربری، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی زیادی را به همراه داشت. نگرش جدید مدیریت شهری در جهان، علاوه بر اینکه در پی یافتن بسترهایی برای به دست آوردن درآمد مورد نیاز می‌باشد. به دنبال پایدار بودن منابع درآمدی و مطلوب بودن آن نیز است. درآمد شهرداری‌ها در صورتی پایدار تلقی خواهد شد که حداقل دو خصیصه‌ی «تداوم پذیری و حفظ کیفیت محیط زیست و فضای شهری» را داشته باشد. در مطالعه موردی مناطق ده‌گانه‌ی شهرداری شیراز در شش ماهه‌ی نخست سال ۹۴، کمترین سهم درآمد پایدار و بیشترین سهم درآمد ناپایدار در بودجه‌ی مصوب به ترتیب ۰/۵۶ درصد و ۹۹/۴۴ درصد مربوط به منطقه‌ی شش و بیشترین سهم درآمد پایدار و کمترین سهم درآمد ناپایدار در بودجه‌ی مصوب به ترتیب ۳/۲۵ درصد و ۹۶/۷۵ درصد مربوط به منطقه سه است. کمترین سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی شش ماهه اول سال ۹۴ شهرداری شیراز با ۴/۳۶ درصد مربوط به منطقه‌ی شش و بیشترین سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی با ۱۲/۶۸ درصد مربوط به منطقه‌ی ده می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: درآمدهای پایدار، درآمدهای ناپایدار، منابع مالی شهرداری.



## ۱. تاریخچه‌ی درآمد شهرداری‌ها

اولین محدودیت برای حل مسائل شهری و ناکارآمدی خدمات‌رسانی به شهروندان، ناشی از فقدان منابع مالی کافی است. از زمان تأسیس بلدیة در سال ۱۲۸۶ (ش) تا تصویب قانون جدید شهرداری در سال ۱۳۰۹، هرچند در زمینه‌ی تأمین هزینه‌های شهری، قوانینی وضع شد، اما درآمد حاصل از آن‌ها درصد زیادی از بودجه‌ی شهرداری‌ها را شامل نمی‌شد و بیشتر اتکای آن‌ها بر کمک‌های دولت بود. قانون مالیات بلدی بر وسایل نقلیه، قانون تعیین مقبره‌ی نادرشاه، قانون مالیات مستغلات و... که در مجلس شورای ملی وقت به تصویب رسید، مبین آن است که ضوابط ثابت و مستمر برای تأمین درآمد شهرداری‌ها وجود نداشته و دولت به‌صورت موضعی سعی در حل مشکلات آن‌ها کرده است. از زمان تصویب قانون جدید شهرداری در سال ۱۳۰۹ تا سال ۱۳۳۴ به دلیل وابستگی شدید شهرداری‌ها به مرکز و وزارت کشور، کوچک‌ترین گامی برای اصلاحات اساسی در سیستم و روش‌های مالی و اداری و خدماتی شهرداری‌ها برداشته نشده است. اولین سیاست برای حرکت به سمت خودکفایی شهرداری‌ها در برنامه‌ی هفت‌ساله‌ی دوم عمرانی (۴۱-۱۳۳۴) مطرح شد و مقرر گردید در صورتی که شهرداری‌ها ۵۰ درصد هزینه‌ی اجرای یک طرح را تأمین کنند، ۵۰ درصد بقیه به‌صورت بلاعوض از محل اعتبارات عمرانی کشور تأمین و پرداخت شود. اما تأمین نشدن ۵۰ درصد هزینه‌ی اجرای طرح از سوی بسیاری از شهرداری‌ها، اجرای این طرح را ناموفق ساخت؛ به‌طوری‌که در برنامه‌ی سوم درباره‌ی این قانون تجدیدنظر شد و با دسته‌بندی شهرداری‌ها در چهار گروه، مقرر گردید، قسمت عمده‌ی کمک‌ها به‌صورت وام به آن‌ها پرداخت شود و کمک‌های بلاعوض جنبه‌ی استثنایی داشته باشد. سهم شهرداری‌ها در اجرای طرح‌ها در این قانون نیز از صفر درصد در شهرهای طبقه اول تا ۵۰ درصد در شهرهای طبقه چهارم متغیر بوده است. این اقدام نیز عملاً به اصلاح مسائل و نیازهای شهرداری‌ها کمکی نکرد و به دلیل جذب کمک‌های بلاعوض، کلیه‌ی

شهرداری‌ها کوشیدند در طبقه‌بندی جزء شهرداری‌های درجه ۳ و ۴ به شمار آیند. در برنامه‌های عمرانی بعدی نیز اقدامی جز پرداخت کمک‌های بلاعوض یا وام به شهرداری‌ها صورت نگرفت و اتکای آن‌ها را به دولت بیشتر و بیشتر ساخت (عباسی کشکولی، باقری کشکولی، ۱۳۸۹).

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی و در قانون بودجه‌ی ۱۳۶۲، مقرر شد شهرداری‌ها طی یک برنامه‌ی سه‌ساله به خودکفایی برسند. به دنبال آن، سهم بودجه‌ی شهرداری‌ها از اعتبارات دولتی از بیش از ۵۰ درصد، به حدود ۲۵ درصد در سال ۱۳۶۷ و به کمتر از ۱ درصد در سال ۸۵ کاهش یافت. کاهش سهم دولت در بودجه‌ی شهرداری‌ها، با وجود کمبود منابع مالی مدنظر در انجام خدمات و عمران شهری و تفویض نشدن اختیارات لازم به شهرداری‌ها، باعث شد شهرداری‌ها برای انجام وظایف سنگین خود راهکارهای گاه نامناسبی بیابند، راه‌هایی همچون وضع عوارض بر محصول نهایی کارخانجات و مؤسسات تولیدی و فروش تراکم و کاربری‌ها برای کسب درآمدهای بیشتر این اقدامات پیامدهای سوء کاربری، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی زیادی را به همراه داشت.

دریافت عوارض از محصول نهایی کارخانجات از یک سو تنها به شهرهایی اختصاص می‌یافت که کارخانه داشتند و بقیه‌ی شهرها از آن محروم بودند و از سوی دیگر باعث افزایش قیمت محصول داخلی و ناتوانی رقابت آن‌ها با محصولات خارجی می‌شد و اثرات سوئی را بر تولیدات و اشتغال داخلی بر جای می‌گذاشت. فروش تراکم و کاربری نیز تبعات نامطلوبی چون افزایش قیمت مسکن و به تبع آن افزایش قیمت سایر کالاها و خدمات، شدت یافتن بورس‌بازی زمین، گسترش حاشیه‌نشینی و ساخت‌وساز در بازار غیررسمی، افزایش تراکم جمعیت در شهرهای بزرگ، آلودگی‌های زیست‌محیطی، معضلات ترافیکی، افزایش فساد اداری و... را به همراه داشت (عباسی کشکولی و باقری کشکولی، ۱۳۸۹).

## ۲. منابع درآمدی شهرداری‌ها

افزایش جمعیت شهرها و گسترش پدیده‌ی شهرنشینی در قرن بیست و یکم، سبب گسترش فیزیکی و کالبدی شهرهای موجود و تبدیل و دگرگونی سکونت‌گاه‌های روستایی به شهری و به دنبال آن افزایش تقاضا برای خدمات و کالاهای موردنیاز در شهرها گردید. تولید کالاهای عمومی و خدمات شهری که باید از سوی متولیان و نهادهای عمومی شهری مهیا و ارائه گردد، نتوانست سرعت و رشد مناسبی داشته باشد. که این ناتوانی ریشه در مسائل محیطی از جمله نبود ظرفیت‌های لازم برای تولید کالاهای عمومی و شهری و کمبود منابع مالی شهرداری‌ها می‌باشد.

با رشد شهرنشینی، هزینه‌ها به‌طور قطع افزایش می‌یابد؛ اما اینکه درآمدها هم به همان اندازه رشد خواهد یافت، چندان روشن نیست. در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان منابع درآمدهای شهرداری را به دو گروه کلی منابع درآمدی داخلی و منابع درآمدی خارجی تقسیم‌بندی نمود. منابع درآمدی خارجی، درآمدهایی است که خارج از سازمان‌های شهرداری دریافت می‌شود و به‌طور کلی شامل دو گروه کمک‌های بلاعوض دولت و استقراض می‌باشد. منابع درآمدی داخلی، شامل دو گروه درآمدی حاصل از عوارض یا مالیات و منابع غیرمالیاتی است. منابع درآمدی حاصل از مالیات به‌طور کلی شامل عوارض نوسازی و عوارض نقل و انتقال املاک و عوارض اتومبیل است و منابع درآمدی غیرمالیاتی شامل درآمد حاصل از فروش خدمات و جریمه‌ها می‌باشد.

ماده‌ی ۲۹ آیین‌نامه‌ی مالی شهرداری‌ها، درآمد شهرداری‌ها را به طبقات زیر تقسیم

می‌کند:

### جدول ۱: طبقه‌بندی درآمد شهرداری‌ها

طبقه اصلی درآمدی	زیرگروه‌ها
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)	وصولی توسط سایر مؤسسات مثل اسناد رسمی، بلیت هواپیمایی و برپایی نمایشگاه عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی، مثلاً بر پروانه‌های ساختمانی، بر مازاد تراکم، بر معاملات غیرمنقول، نوسازی و... عوارض بر ارتباطات و حمل‌ونقل مثل شماره‌گذاری موتورسیکلت و سایر وسایل نقلیه، عوارض سالانه‌ی خودروهای سواری، ثبت‌نام رانندگی و... عوارض بر پروانه‌های کسب و فروش خدماتی، مثل عوارض بر پروانه‌های کسب و پیشه و حق صدور پروانه، بر قراردادها و...
درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی	وصولی توسط شهرداری و سایر مؤسسات مثل حق بیمه‌ی حریق و... سهمیه از عوارض وصولی متمرکز مثل سهم شهرداری از عوارض وصولی متمرکز
بهای خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری	درآمد ناشی از بهای خدمات شهرداری، مثل حق آسفالت و لکه‌گیری، حق کارشناسی و فروش نقشه و... درآمد تأسیسات شهرداری، مثل درآمد مراکز تفریحی و فروش گل و گیاه و...
درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری	درآمد حاصل از وجوه شهرداری مثل درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در بخش عمومی یا خصوصی و... درآمد حاصل از اموال شهرداری مثل مال‌الاجاره و درآمد حاصل از پارکینگ‌ها و...
کمک‌های اعطایی دولت و سازمان‌های دولتی	کمک‌های اعطایی دولت و سازمان‌های دولتی



طبقه اصلی درآمدی	زیرگروه‌ها
اعانات و کمک‌های اهدایی اشخاص و سازمان‌های خصوصی و اموال و دارایی‌هایی که به‌طور اتفاقی یا تعلق می‌گیرد، مانند جریمه‌ی کمیسیون ماده‌ی صد، حق مشرفیت، به‌موجب قانون به شهرداری تعلق می‌گیرد.	اعانات و کمک‌های اشخاص و سازمان‌های خصوصی و اموال و دارایی‌هایی که به‌طور اتفاقی یا تعلق می‌گیرد، مانند جریمه‌ی کمیسیون ماده‌ی صد، حق مشرفیت، به‌موجب قانون به شهرداری تعلق می‌گیرد.
سایر منابع تأمین اعتبار	وام‌های دریافتی فروش اموال شهرداری سایر منابع مثل اوراق مشارکت و پروژه‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی عوارض و درآمدهای وصولی در حریم استحفاظی شهرها

(منبع: آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها)

نکته مهم این است که درآمدهای یادشده تا چه حد استمراری نسبی، به‌منظور در نظر گرفتن آن‌ها در بودجه‌های سنواتی شهرداری‌ها داشته باشند؛ به‌طوری‌که تحت تأثیر شوک‌ها و بحران‌های اقتصادی کشور و شهری قرار نگرفته، همیشه قابل حصول باشند.

### ۳. مفاهیم درآمدهای پایدار و ناپایدار

از مهم‌ترین مسائل شهرداری‌ها، چگونگی تأمین منابع مالی به‌منظور ارائه‌ی کالا و خدمات موردنیاز شهروندان است. بر اساس قوانین و مقررات هر کشور، هرکدام از

منابع تأمین مالی (عوارض، فروش خدمات، استقراض، کمک‌های دولتی) می‌تواند شامل تقسیمات متعددی را شود و کسب هر کدام از درآمدها و اقلام زیرمجموعه آنها برحسب شرایط خاص و با ضوابط قانونی معینی حاصل می‌شود.

نگرش جدید مدیریت شهری در جهان، تنها در پی یافتن بستریایی نیست که بتوان درآمد موردنیاز را به دست آورد؛ بلکه پایداربودن منابع درآمدی و یا مطلوب‌بودن آن در اولویت قرار دارد.

بر مبنای تعریف اقتصاددانان نئوکلاسیک، درآمد پایدار عبارت است از حداکثر میزان مخارج مصرفی در یک دوره، بدون اینکه سبب کاهش در مخارج مصرفی واقعی در دوره‌های بعد شود. در متون اقتصادی شرط توسعه‌ی پایدار، وجود درآمدها و منافع پایدار است و علاوه بر این توسعه‌ی پایدار، در اقتصاد شهری تابعی از میزان و چگونگی استفاده از منابع طبیعی شهر، حفاظت از اکوسیستم شهری و حفاظت منابع از قبیل آب، هوا و فضای سبز شهری است.

درآمد شهرداری‌ها در صورتی پایدار تلقی خواهد شد که حداقل دو خصیصه‌ی «تداوم‌پذیری و حفظ کیفیت محیط‌زیست و فضای شهری» را داشته باشد. تداوم‌پذیری بدین مفهوم است که اقلام درآمدی باید در طی زمان به‌دست‌آوردنی (اتکاپذیر) باشد و برای دستیابی به آن بتوان برنامه‌ریزی‌های لازم را انجام داد. خصیصه‌ی سالم یا مطلوب‌بودن درآمدهای پایدار شهری بدین مفهوم است که حصول و کسب این درآمدها سبب تخریب فضای شهری نشود؛ بنابراین تمام اقلام درآمدی که به هر دلیل تحت تأثیر شوک‌ها، بحران‌ها، تغییر قوانین و مقررات و نوسانات اقتصادی قرار می‌گیرند اتکاپذیر نیستند و خصیصه‌ی اول پایداری را ندارند. از طرف دیگر، درآمدهای پایدار باید به‌گونه‌ای تعریف شوند که دستیابی به آنها شرایط کیفی شهرها را به‌منزله یک پدیده‌ی زنده در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد.

#### ۴. اقتصاد مالیات محلی

مالیات محلی که در کشور ما عوارض شهرداری نام گرفته است برای تأمین مالی یارانه‌هایی به کار می‌رود که شهرداری‌ها در مواقع زیر می‌پردازند:

در مواقعی که عرضه‌ی خدمات شهرداری با آثار خارجی مثبت درخور توجه همراه است؛

در مواقعی که خدمات عرضه‌شده از سوی شهرداری به اصطلاح به صورت کالای ارزشمند است؛ ولی شهروندان به دلیل کوتاه‌بینی آن را کمتر از واقع ارزش‌گذاری می‌کنند؛

در مواقعی که خدمات شهرداری به صورت کالای عمومی است که دریافت بهای آن از شهروندان امکان‌پذیر نیست.

مالیات محلی مالیاتی است که:

مقام محلی نرخ و یا پایه‌ی آن را مشخص می‌سازد؛

درآمدهای حاصل از آن را برای مقاصد خاص خود نگه می‌دارد.

مالیات محلی لزوماً به دست مقام محلی جمع‌آوری نمی‌شود. شهرداری‌ها به دلیل دراختیارداشتن اطلاعات ممیزی املاک، بهتر از دولت مرکزی می‌توانند مالیات املاک را جمع‌آوری کنند و این کار با سود و صرفه اقتصادی همراه است؛ اما مالیات بر درآمد و فروش، اغلب به دست مقامات بالاتر (دولت منطقه‌ای یا ملی) گردآوری می‌شود و سهم شهرداری‌ها از آن پرداخت می‌شود.

مالیات‌هایی که نرخ و پایه آن را دولت مرکزی تعیین می‌کند، نمی‌توان مالیات

محلی تلقی کرد (هادی زنونز، ۱۳۸۷).

#### ۵. اصول مالیات‌بندی محلی

اصول استاندارد مالیات‌بندی در سطح ملی را می‌توان در سطح محلی تا حدودی



به کار گرفت. چند اصل نیز وجود دارد که تنها درباره‌ی مالیات‌های محلی کاربرد دارند که عبارت است از:

**اصل عدالت:** مقام محلی، مالیات‌دهندگان که از وضع مالی همانندی برخوردارند، باید مالیات یکسان بپردازند و سهم مالیات‌ها بر درآمد افراد کم‌درآمد نباید بیشتر از سهم مالیات از درآمد افراد پردرآمد باشد.

**اصل کارایی:** مالیات محلی باید بهبود کاری را در پی داشته باشد. این کار مستلزم آن است که رأی‌دهندگان محلی به‌گونه‌ای مالیات محلی را بپردازند که بهره‌مندی از خدمات ارائه‌نشده، بیانگر گرایش به پرداخت در برابر آن باشد.

**اصل قابلیت مشاهده:** حسابدگی ارائه‌کنندگان خدمات به پرداخت‌کنندگان مالیات به این بستگی دارد که رأی‌دهندگان بدانند دقیقاً چه مبلغی به‌صورت مالیات می‌پردازند؛ بنابراین می‌توان گفت که حسابدگی محلی از راه مالیات‌های کاملاً مشهود بهبود می‌یابد.

**اصل استقلال محلی:** برای منافع کارایی تخصصی دولت‌های محلی و رأی‌دهندگان آن‌ها باید در تعیین نرخ‌های مالیات محلی آزاد باشند. کنترل نرخ مالیات از سوی دولت مرکزی به‌منزله‌ی به‌کارگیری نرخ یکسان مالیات در سطح ملی خواهد بود.

**اصل صرفه‌جویی:** از دید مقام محلی، هزینه‌ی جمع‌آوری مالیات‌های محلی نباید زیاد باشد؛ بدین معنی که نباید بخش بزرگ درآمد حاصل از مالیات، صرف اداره‌ی نظام مالیاتی شود. از دید جامعه، مالیات محلی نباید چنان وضع شود که نپرداختن آن گسترده باشد و هزینه‌های حقوقی درخور توجهی را برای وصول مالیات و تنبیه افرادی که از پرداخت مالیات می‌گریزند تحمیل کند.

**اصل کفایت درآمد:** درآمد حاصل از مالیات باید برای تأمین مالی آن سطح از خدمات کافی باشد که اهالی محل به آن رأی داده‌اند از این رو، نرخ مالیات باید به‌آسانی



تعدیل شدنی باشد یا پایه‌ی مالیاتی باید نرمش‌پذیر باشد.

**اصل ثبات درآمد:** یافتن مالیاتی که متأثر از روندهای نامساعد درازمدت نباشد، دشوار است؛ اما می‌توان مالیاتی را یافت که دست‌کم، در کوتاه‌مدت درآمد حاصل از آن بی‌ثبات نباشد. این‌گونه بی‌ثباتی می‌تواند موجب استمرار نیافتن در دسترسی به خدمات دولت محلی شود.

**اصل عدم جابه‌جایی پایه مالیاتی:** نباید نرخ نسبتاً زیاد مالیات محلی، موجب از میان رفتن پایه‌ی مالیاتی شود؛ در غیر این صورت قواعد کفایت درآمد مالیاتی و ثبات آن نقض خواهد شد. مالیات‌های محلی نباید بر پایه‌های مالیاتی که به‌شدت متحرکند وضع شود؛ در آن صورت، مسئله‌ی مهاجرت پایه‌ی مالیاتی مطرح خواهد شد (هادی زنور، ۱۳۸۷).

## ۶. بررسی منابع درآمدی شهرداری‌ها در کشورهای توسعه‌یافته

همزمان با افزایش رشد و تمرکززدایی شهرها، دولت‌های محلی مسئولیت بیشتری برای تهیه و تأمین مالی خدمات عمومی مؤثر بر دوش خود احساس می‌کنند. این در حالی است که ظرفیت تأمین مالی بومی به‌ندرت همگام با مسئولیت‌ها و وظایف شهرداری‌ها حرکت می‌کند؛ در نتیجه شهرداری‌ها عمدتاً درمی‌یابند که بایستی با چهار مسئله‌ی کلی مواجه شوند:

مدیریت منابع موجود به‌گونه‌ای کارا تر و پاسخگو یانه‌تر؛

طرفداری از اصلاحات در روابط مالی درون‌دولتی به‌منظور ایجاد توازن بین

مسئولیت‌های عملکردی و منابع درآمدی موجود؛

ایجاد تحرک در منابع جدید و افزایش ظرفیت آن‌ها به‌منظور اعطای وام برای

سرمایه‌گذاری در خدمات محلی؛

یافتن راه‌هایی برای جذب مشارکت بخش خصوصی در تأمین مالی و انجام

خدمات عمومی بومی (محلی).

شهرداری‌ها و شهرداران در بسیاری از کشورهای پیشرفته‌ی جهان، از اختیار و منزلت اجتماعی خاصی برخوردارند و توانایی و امکان لازم را از لحاظ مختلف برای اداره شهر دارند و در نتیجه همه‌ی سازمان‌ها و دستگاه‌های اداری و بخش خصوصی و مردم، از دستورالعمل‌های شهرداری تبعیت می‌کنند.

در ادامه به بررسی منابع درآمدی شهرهای برخی کشورهای توسعه‌یافته برای یافتن منابع درآمدی بالقوه‌ی شهرداری‌ها پرداخته می‌شود: منطقه‌ی امریکای شمالی (کانادا و ایالات متحده): در شهرهای امریکای شمالی منابع درآمدی از قبیل مالیات بر دارایی، مالیات بر فروش، مالیات غیرمستقیم، مالیات تجارتهای (کسب و کار) خاص، تسهیم مالیات، کمک‌هزینه‌های (پرداخت‌های انتقالی، گرنت‌ها) دولتی و دیگر مشارکت‌ها، شهریه‌های استفاده‌کننده و سایر منابع درآمدی شامل پروانه‌ها، مجوزها، جرایم و درآمد بهره‌ی حاصل از سرمایه‌گذاری‌های شهری در اختیار شهرداری می‌باشد. هرکدام از این ابزارهای مالی، نقاط ضعف و قدرت منحصر به فردی دارند. در ادامه تعدادی از این ابزارها شرح داده می‌شود.

**مالیات بر دارایی:** انواع مختلفی از مالیات بر دارایی وجود دارد که اولین نوع آن، مالیات بر دارایی عمومی است. این نوع مالیات درآمدی را از مالیات بر ارزش دارایی واقعی ایجاد می‌کند که معمولاً شامل زمین و بهسازی آن است. نوع دوم مالیات بر دارایی، مالیات‌های خاص یا مالیات‌های بهسازی محلی (بومی) است. درآمدهای به‌دست‌آمده از این نوع، مالیات اضافی بر دارایی‌های خاص می‌باشد که از بهسازی شهر منتفع شده‌اند و از آن جمله می‌توان به برنامه‌ی آسفالت خیابان، ارتقای سطح کیفی پیاده‌روها و لامپ‌گذاری خیابان‌ها اشاره کرد. درحالی‌که درآمد حاصل از مالیات بر دارایی عمومی نوعاً نامحدود است (به‌منظور پوشش مخارج عمومی به کار می‌رود)، درآمد مالیات‌های خاص نوعاً محدود شده یا مختص مخارج خاص است (به‌منظور



تأمین مالی بهسازی‌ها به کار می‌رود).

پایه و اساس مالیات بر دارایی ثابت است و ارزش‌های حاصل از آن پایدار می‌باشد. این امر متضمن سطح قابل‌قبولی از مالیات است و همچنین جریان ثابت و پیش‌بینی پذیر از درآمد را ایجاد می‌کند.

**گرندها و مشارکدها:** گرندها و مشارکدها از دولت‌های بخشی، ایالتی، استانی و فدرال به دست می‌آیند. این انتقال‌ها یا محدود به اهداف خاص هستند یا نامحدود می‌باشند و دو هدف اصلی را دنبال می‌کنند:

الف) گرندها به منظور کمک به کاهش ناهماهنگی بالقوه میان ظرفیت‌های مالی شهر و مسئولیت‌های شهر و همچنین کمک به جبران هزینه‌های ارائه‌ی خدمات به غیر ساکنان طراحی شده‌اند.

ب) گرندها با هدف یکسان‌سازی درآمدها در شهرهایی ایجاد شده‌اند که شهرداری‌ها از پایه‌ی مالیاتی ضعیف‌تری دارند. مقدار گرندها به صلاحدید مقامات اعطای گرندها بستگی دارد.

**مالیات ویژه‌ی تجارت:** چهار نوع مالیات تجارت (کسب‌وکار) وجود دارد:

مالیات فرانسیز: یا مالیات فروش‌های خاص بر تسهیلات عمومی و خصوصی. این مالیات بر فروش برق، گاز طبیعی، تلفن، کابل تلویزیون، آب و فاضلاب و زائدات جامد وضع می‌شود. این مالیات عمدتاً به یکی از دلایل زیر اعلام می‌شود:

الف) دستیابی به درآمد از طریق تسهیلات شهری؛

ب) این مالیات جایگزینی برای مالیات بر دارایی محسوب می‌شود.

مالیات وصول‌های ناخالص عمومی: این مالیات اغلب برای همه‌ی انواع کسب‌وکارها به کار می‌رود.

در این نوع مالیات، شهرها نرخ مالیاتی را تعیین می‌کنند (به‌صورت درصد) و بر دریافت‌های ناخالص بنگاه‌های تجاری اعمال می‌شود.

**مالیات استخدامی:** بنگاه‌های تجاری مبلغی را بر اساس تعداد کارکنانی که در اختیار دارند، پرداخت می‌کنند. معمولاً کارگران و کارفرمایان هزینه‌ی این مالیات را تقسیم می‌کنند.

**سایر مالیات‌های تجاری:** ترکیبی از مالیات‌ها بر اساس نوع فعالیت تجاری یا برخی مبانی مالیاتی غیر سنتی اعمال می‌شود.

**تسهیم مالیات:** عبارت است از انتقال درآمد مالیاتی از یک دولت بالاتر به دولت محلی. دو گزینه‌ی اساسی برای چگونگی تسهیم وجود دارد:

الف) تسهیم مالیات می‌تواند بر اساس نقطه‌ی فروش باشد؛ برای مثال ایالت یا استان ممکن است مالیات ۱۰ درصدی فروش بر بخش مسکن وضع کند؛ سپس استان مالیات کسب‌شده را در نقاط ۳ درصد از هر ۱۰ درصد با شهر تسهیم می‌کند. در این نوع تسهیم مالیات، شهر درآمدی معادل ۳ درصد همه‌ی منازل تحت سکونت شهر دریافت کند.

ب) دولت‌های بالاتر برخی اوقات ابتدا درآمد را کسب کرده، سپس با توجه به فرمولی که این مقادیر را در میان شهرها یکسان‌سازی می‌کند این درآمد را به شهرها واگذار می‌کنند. این فرمول‌ها نوعاً دربرگیرنده‌ی اندازه‌ی جمعیت و ارزش پایه‌ی مالیات محلی یا ترکیبی از هر دو هستند.

در اکثر شهرهای کشورهای پیشرفته، بر اساس هزینه و بودجه‌ای که به تأیید و تصویب نمایندگان مردم شهر در شهرداری‌ها رسیده است، میزان و وصول مالیات‌های مربوط به شهر انجام می‌گیرد و تصویب این مالیات‌ها، مقدار درآمدی شهرداری را در طی سال، به طور یقین مشخص می‌کند؛ زیرا سامانه‌های مالیاتی به‌گونه‌ای است که همه‌ی شهروندان موظف و ناگزیر به پرداخت آن در موعد مقرر هستند. این مالیات‌ها بر بسیاری از اجناس و کالاهای مصرفی، خدمات و زمین و مسکن و همچنین دریافت هزینه‌های مربوط به نظیف شهر و چیزهایی از این قبیل وضع می‌شود و مردم نیز خود



را موظف می‌دانند که آن را به‌موقع پرداخت کنند.

**کمک‌های دولتی:** در تعدادی از شهرها، مانند شهرهای آلمان، شهرداری‌ها به دلیل آنکه از طریق درآمدهای محلی خود قادر به تأمین همه‌ی هزینه‌های شهر و شهرداری نیستند، در مقاطعی، از کمک‌های دولتی استفاده می‌کنند و در برابر آن، سیاست‌های دولت مرکزی در نحوه‌ی اداره‌ی شهرها اعمال می‌شود. کمک‌های اعتباری دولت فدرال نیز برای اجرای سیاست‌های خاصی به سازمان‌های محلی تعلق می‌گیرد. یکی از شرایط اصلی بهره‌مندی از کمک‌های دولت فدرال این است که برنامه مدنظر، جامعیت کافی را داشته باشد و در ارتباط با سایر برنامه‌ها اجرا شود؛ دیگر اینکه اجرای چنین برنامه‌ای به نفع طبقه‌ی کم‌درآمد و متوسط باشد.

از دیگر کمک‌های بلاعوض دولت به سازمان‌های محلی، کمک‌های مربوط به برقراری نظام برنامه‌ریزی جامع و تهیه‌ی طرح‌های شهری است. طبق اطلاعات اخذشده، از یکی از شهرداری‌های سوئد درباره‌ی نحوه‌ی اداره‌ی آن شهر، کمک‌های دولت به شهرداری در چارچوب برنامه‌های خاص است و دولت در زمینه‌ی سیاست‌های کلان و نحوه‌ی اداره شهر مبتنی بر سیاست‌های کلان کشور در زمینه‌ی توسعه شهر، دستور کار لازم را به شهرداری‌ها صادر می‌کند (شاکری روش و دیگران ۱۳۸۹).

پرداخت حقوق و عوارض قانونی از سوی شهروندان به شهرداری در زمان معین، قبل شهروندان برای پرداخت حقوق و عوارض قانونی خود به شهرداری در زمان معین، از جمله موارد بسیار مؤثر در تأمین به‌موقع درآمدهای لازم برای اداره‌ی شهر است. درعین حال شهرداری‌ها در مواقع خاص و در صورت ضرورت، از کمک‌های دولت نیز بهره‌مند می‌شوند. البته این بدان معنا نیست که این شهرداری‌ها مشکلات مالی ندارند و همه‌ی شهروندان به‌طور کامل همه‌ی دستورالعمل‌های شهرداری را اجرا می‌کنند. در شیوه‌ی اداره‌ی شهرهای کشورهای جهان، چون شهروندان نقش اصلی را در

انتخاب اعضای انجمن شهر و شهردار دارند، در عمل همه‌گونه مشارکت و همکاری را در تأمین هزینه‌های شهر و پرداخت عوارض و مالیات‌ها که نقش عمده و اساسی را در کاهش هزینه‌های شهرداری‌ها دارند، می‌نمایند.

منزلت و اختیار و قدرت شهردار و شهرداری، ناشی از آرای مردم در انتخاب انجمن‌ها و شوراهای شهر و شهردار و پشتوانه‌ی سیاسی و حمایتی دولت است که در چنین شرایطی امکان تأمین هزینه‌های شهر در چارچوب قوانین و مقرراتی که ضمانت‌های اجرایی لازم را دارند، با سهولت بیشتری امکان‌پذیر می‌باشد و پذیرش و رعایت دستورالعمل‌های شهرداری در زمینه‌های مختلف از سوی شهروندان، از مهم‌ترین عواملی است که در بسیاری از مواقع، هزینه‌های شهرداری را به مقدار درخور توجهی کاهش می‌دهد.

#### ۷. بررسی منابع درآمدی شهرداری‌ها در کشورهای در حال توسعه

در کشورهای در حال توسعه، جمعیت شهری با نرخ رشد بسیار زیادی در حال افزایش است و تأمین منابع مالی شهری، نقشی اصلی و محوری در تأمین خدمات زیربنایی در سطح شهر دارد. در واقع بدون وجود چنین خدمات‌رسانی‌هایی، اجرای برنامه‌های بهسازی زاغه‌های شهری و به‌طور کلی دستیابی به مسکن و دیگر تسهیلات و امکانات زندگی، برای بسیاری از اقشار ساکن در جامعه‌ی شهری، بسیار مشکل و پرهزینه خواهد بود.

کشورهای در حال توسعه، بهره‌گیری از حواله‌ها و انتقال‌های مالی، مالیات بر دارایی و تجارت، شهریه‌های استفاده‌کننده، مالیات‌های بهسازی و تحمیلی توسعه، قروض، فعالیت‌های درآمدزا، صندوق‌های مالی توسعه‌ی شهر و سایر منابع درآمدی همچون صندوق‌های سرمایه‌گذاری اجتماعی و صندوق‌های زیست‌محیطی و صندوق‌های خاص را به‌منزله روش‌های کسب درآمد و تأمین مالی شهر برگزیده‌اند.



۱. حواله‌های (انتقال‌های) مالی دولت مرکزی برای حجم منابع مالی در اکثر کشورها، به‌ویژه برای سرمایه‌گذاری‌های کلان در نظر گرفته می‌شوند و معمولاً بر پایه‌ی توزیع مجدد درآمدهای گردآورده‌شده‌ی خاص از دولت مرکزی می‌باشند توزیع مجدد جزئی از مالیات بر ارزش‌افزوده و گرنت‌ها برای پروژه‌های خاص است. این حواله‌ها (انتقال‌های مالی) پلی بر روی شکاف میان ظرفیت مالی و درآمدهای شهرداری و هزینه‌های داخلی (محلی) قانونی می‌باشند.

در هندوستان، حواله‌ها و انتقال‌های مالی و مالیات‌های تقسیم‌شده، شکاف بین توان و ظرفیت افزایش درآمد (درآمدزایی) شهرداری‌ها و مخارج و هزینه‌های آن‌ها را پر می‌کند. این حواله‌ها (انتقال‌های مالی) بر الگوهای مصرف و خرج کردن آن‌ها تأثیرگذارند و نابرابری جغرافیایی را کاهش می‌دهند.

در آفریقای شرقی، همانند اکثر اقتصادهای در حال توسعه، توان مالیاتی مقامات محلی برای جبران هزینه‌ها و مخارج آن‌ها، کافی نیست.

مالیات‌های بالا (مالیات بر درآمد و فروش و تجارت) از سوی دولت‌های مرکزی کنترل می‌شوند؛ در حالی که مقامات شهرداری درآمد خود را از مالیات املاک و مستغلات و عوارض خدمات‌رسانی به دست می‌آورند.

حواله‌های مالی از سطوح بالای دولت، ثبات و پایداری، شفافیت، وضوح و قابلیت پیش‌بینی ندارند و ممکن است دچار کاهش ناگهانی شوند. در کشور بوتسوانا، شهرداری‌ها ۴۰ تا ۶۰ درصد بودجه‌ی عملیاتی خود را به‌صورت یک بلوک کمک‌هزینه‌ای و کل بودجه‌ی سرمایه‌گذاری کلان را از دولت مرکزی دریافت می‌کنند.

۲. **مالیات بر دارایی و تجارت:** در اکثر کشورهای در حال توسعه، پس از ثبت دارایی‌ها و گزارش‌های مربوط به آن‌ها، مالیات بر اساس مقادیر مذکور وضع می‌شود. معمولاً در این کشورها، مقدار درآمد مالیاتی با نسبت روبه‌افزایش نواحی شهری و نیازهای آن‌ها هماهنگی ندارد و نمی‌تواند همه‌ی نیازها را پوشش دهد.



**۳. شهریه‌های استفاده‌کننده:** با وجود استفاده از این شهریه‌ها در کشورهای درحال توسعه، منافع آن‌ها کمتر از هزینه‌های عملیاتی و استهلاک سرمایه‌ی نظام‌های زیرساختی است؛ زیرا بسیاری از دولت‌ها نرخ آن را پایین‌تر از سطح بهینه‌ی اقتصادی قرار می‌دهند تا از این طریق فشار کمتری به قشر ضعیف وارد شود.

تعیین میزان هزینه‌ی دریافتی از استفاده‌کنندگان، مسئله و موضوع سیاست عمومی است؛ زیرا در تعیین پایداری و ثبات مالی خدمات شهری نقش کلیدی دارد. در بیشتر مواقع، هزینه‌ی دریافتی کمتر از قیمت اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. با تنظیم ملاحظات اجتماعی و مالی، دولت‌ها در تمامی سطوح، معمارها و سنجش‌هایی برای کاهش سختی‌ها و تنگدستی قشر فقیر جامعه در نظر گرفته‌اند که متداول‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

در نظر گرفتن سرانه‌ی مصرف حداقل یا خانواده‌هایی که معاف از پرداخت هزینه‌ها هستند.

یارانه‌ای کردن هزینه‌های اقشار کم‌درآمد جامعه؛ ضروری است گفته شود که ایجاد یک ساختار قیمت‌گذاری برای استفاده‌کنندگان (کاربران) کوچک، تبعیض‌آمیز نیست.

**۴. مالیات‌های بهسازی و تحمیلی توسعه:** در اقتصادهای پیشرفته تعدادی از هزینه‌های دریافتی مهم و تأثیرگذار و مالیات‌های بهسازی، تأمین‌کننده و جبران‌کننده‌ی هزینه‌های اضافی مربوط به گسترش زیرساخت‌های شهری و خدمات‌رسانی به پروژه‌های توسعه‌ی شهری یا به‌روزر کردن این خدمات در نواحی شهری هستند. همچنین این شهریه‌های دریافتی، برای به‌دست‌آوردن بخشی از مبلغ افزایشی کسب‌نشده در ارزش (مقادیر) املاک ایجاد شده‌اند که از سرمایه‌گذاری دولتی حاصل شده است. به دلیل اینکه این مالیات‌ها در طول دوره‌های ده‌ساله قابل پرداخت هستند، وصول مالیات‌های بهسازی (بهبود)، مستقیماً منابع مالی موردنیاز را برای سرمایه‌گذاری‌های بزرگ تأمین می‌کند.



بسیاری از کشورهای با اقتصاد در حال توسعه‌ی سریع، از شهریه‌های بهسازی نهادی استفاده می‌کنند و از توسعه‌دهندگان برای مشارکت در تأمین هزینه‌های خدمات جدید یاری می‌گیرند. (شاگری روش و دیگران، ۱۳۸۹)

در شهرهای آسیایی در حال توسعه (شهرهای فیلیپین، هند، مالزی و اندونزی) کمک‌های بلاعوض و پس‌از آن درآمدهای مالیاتی، به‌ویژه مالیات بر اموال و دارایی‌ها، فروش خدمات، انتشار اوراق قرضه و عوارض و جرایم، درآمدهای اصلی شهر هستند (دانش جعفری و دیگران، ۱۳۹۳) (Somera 2007) و در شهرهای پیشرفته‌ی آسیایی مانند شهرهای ژاپن و چین و کره‌ی جنوبی، مالیات بر ساکنان، املاک و مستغلات و مالیات بر برنامه‌ریزی شهری، مالیات بر مصرف توتون و تنباکو و سایر مالیات‌های عادی شهرداری، از جمله مالیات بر وسایل نقلیه‌ی موتوری و مالیات بر معاملات اوراق بهادار، بیشترین درآمد شهر را تأمین می‌کنند. (دانش جعفری و دیگران، ۱۳۹۳؛

(Hirashima, 2004

#### ۸. تحقق مدیریت واحد شهری و درآمد پایدار

در کشورهای پیشرفته و توسعه‌یافته شهروندان در اداره‌ی شهرها نقش مهمی ایفا می‌کنند؛ به‌گونه‌ای که بیش از ۶۷ درصد از درآمد شهرداری‌ها، از محل عوارض شهری تأمین می‌شود. دریافت عوارض شهری برای نگهداری و توسعه‌ی شهرها، یکی از مهم‌ترین شیوه‌های تأمین هزینه‌ها محسوب می‌شود که البته این مهم از سوی برخی شهروندان نادیده گرفته شده است؛ در حالی که انتظار می‌رود هر شهروندی که از خدمات و امکانات شهری استفاده می‌کند، هزینه‌های آن را نیز پرداخت کند که این پرداخت‌ها در قالب عوارض شهری تعریف می‌شوند.

در سال‌های گذشته، منبع درآمد شهرداری‌ها دولتی بوده است؛ اما با کاهش این مهم، هنوز برخی از شهروندان به شهرداری‌ها همچون ارگانی دولتی نگاه می‌کنند و این

نگاه سبب شده است مکانیزم و بستری مؤثر برای پرداخت عوارض تهیه نشود. شهرداری‌ها باید برای دریافت عوارض، مکانیزمی قوی تهیه کنند که این می‌تواند در قالب تحقق مدیریت واحد شهری دنبال شود.

در حال حاضر برخی از شهروندان تنها زمانی ملزم به پرداخت عوارض شهری می‌شوند که برای انجام کار خود به شهرداری‌ها نیازمند باشند؛ اما با تحقق مدیریت واحد شهری با مدیریت شهرداری‌ها، این نهاد عمومی می‌تواند همانند قبوض آب، برق، گاز، تلفن و... که در صورت پرداخت نکردن قطع خواهد شد، شهروندان را ملزم به پرداخت عوارض در قبال این قبوض کند.

در بسیاری از شهرهای دنیا، وظایف دولت‌ها به حکومت‌های محلی منتقل شده است و شیوهی کسب درآمد آن‌ها متفاوت است و حکومت مرکزی نیز به شهرها برای دستیابی به درآمد پایدار کمک می‌کند. در کشور ما وظایف شهرداری‌ها و نوع درآمد آن‌ها با دیگر شهرهای دنیا متفاوت است و حکومت مرکزی نیز کمک به حکومت محلی را قطع کرده است؛ درحالی‌که در بسیاری از شهرهای دنیا، ۵۰ درصد درآمد را دولت تأمین می‌کند.

نوع مالیات در هر شهر متفاوت است. در شهرهای توریستی نوع مالیات به سمت گردشگری می‌رود. در شهرهای صنعتی و تجاری-اداری نیز تعیین نوع مالیات بر اساس شرایط شهر انجام می‌شود و مدیریت واحد شهری برای توسعه‌ی شهر برنامه‌ریزی می‌کند (نادر آخوندی، ۱۳۹۳).

نقش مدیریت یکپارچه و واحد شهری در دستیابی به درآمد پایدار در شهرها بسیار مهم است که با تحقق آن، نه تنها می‌توان شهرها را به صورتی مطلوب توسعه داد، شهرداری‌ها نیز دیگر برای تأمین منابع خود نگرانی نخواهند داشت.



## ۹. صندوق‌های سرمایه‌گذاری و درآمد پایدار

بهبود وضعیت مالی شهرداری‌ها به سه عامل مهم بستگی دارد. این عوامل عبارت‌اند از: کاهش هزینه‌های موجود و افزایش درآمد و بهره‌وری منابع موجود و نهایتاً ایجاد منابع جدید درآمد.

درآمدزایی پایدار بدین معناست که درآمد از منابعی و به‌گونه‌ای کسب شود که حقوق آیندگان پایمال نشود، کیفیت زندگی در شهر کاهش نیابد و منابع حیاتی برای استفاده‌ی نسل‌های آتی از بین نرود. در اقتصاد سه حوزه‌ی اساسی برای درآمدزایی وجود دارد؛ این سه حوزه عبارت‌اند از: کشاورزی و بخش‌های وابسته و صنعت و نهایتاً خدمات. از این‌رو شهرداری‌ها نیز می‌توانند به کمک ابزارهای مناسب از طریق مشارکت در فعالیت‌های اقتصادی، از هر سه حوزه درآمد کسب کنند. یکی از ابزارهای حضور شهرداری‌ها در فعالیت‌های اقتصادی، صندوق سرمایه‌گذاری شهرداری است. البته این به معنای حضور مستقیم شهرداری در این حوزه‌ها نیست.

درآمدزایی پایدار از محل مشارکت در تولید و فرآوری محصولات کشاورزی و دامی، برای برخی از شهرداری‌هایی که دسترسی مستقیم به محصولات کشاورزی داشته باشند مقرون‌به‌صرفه است و از سوی دیگر، اصول اولیه‌ی اقتصاد شهری حکم می‌کند که یک مدیر شهری از مزیت‌های رقابتی شهر استفاده کند. با یک برنامه‌ریزی جامع، می‌توان درآمد مناسبی از فرآورده‌های محصولات کشاورزی موجود کسب کرد. شهرداری‌ها می‌توانند با مشارکت بخش خصوصی، پروژه‌هایی در این زمینه تعریف نمایند و علاوه بر اشتغال‌زایی در سطح محلی، درآمد مناسبی نیز کسب کنند. برای مثال استان فارس در زمینه‌ی مرکبات از قدیم معروف بوده است. در این استان لیموترش، نارنج، انواع پرتقال، لیموشیرین، نارنگی و بالنگ به عمل می‌آید و همچنین این استان، استعداد پرورش محصولات جدیدی نظیر بلوبری و انبه و دیگر محصولات را نیز دارد. از طرفی مرکبات از جمله محصولات هستند که می‌توان فرآورده‌های بسیاری از آن‌ها

تهیه کرد. چنانچه شرکت‌های سرمایه‌گذاری و تولیدی وابسته به صندوق‌های سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها، امکان صادرات محصول خود را نداشته باشند، می‌توانند بر بازار داخلی تمرکز کنند (یگانگی دستگردی، ۱۳۹۰).

یکی از حوزه‌های دیگری که صندوق سرمایه‌گذاری شهرداری می‌تواند در آن سرمایه‌گذاری کند، صنعت و تولیدات صنعتی است. پژوهش‌های اقتصاد شهری نشان می‌دهد که شهرداری‌های کوچک، بهتر است در صنایعی سرمایه‌گذاری کنند که اصطلاحاً کارگبر هستند؛ یعنی بیش از سرمایه به نیروی انسانی نیاز دارند.

نهادهای مختلف از جمله استانداردها، معمولاً مطابق با طرح‌های آمایش سرزمین و برنامه‌های منطقه‌ای، فهرستی از صنایعی را در اختیار دارند که در حمایت دولت هستند این فهرست می‌تواند به شهرداری‌ها در انتخاب صنایعی که به سرمایه‌گذاری در آن‌ها تمایل دارند، کمک کند. بهتر است برای سرمایه‌گذاری به مزیت‌های رقابتی شهر و نیز صرفه‌های تجمع توجه شود. مزیت رقابتی به معنای امتیازاتی است که هر شهر را نسبت به رقیبانش در جایگاه بهتری قرار می‌دهد. صرفه‌ی تجمع نیز به این معناست که هر زمان صنایعی که مشابه یکدیگر هستند یا از تولیدات یکدیگر استفاده می‌کنند در یک مکان مستقر شوند، هزینه‌هایشان کاهش پیدا می‌کند.

برای سرمایه‌گذاری در صنایع باید به این نکات توجه کرد: مکان جغرافیایی شهر؛ توجه به برنامه‌های ملی و منطقه‌ای و حمایت‌هایی که از طرف دولت به بعضی تعلق می‌گیرد؛ توجه به صنایع موجود؛ توجه به سلیقه و ذائقه‌ی افراد؛ توجه به نیازهای جدید بازار؛ استمرار در تولید؛ میزان ریسک صنایع و تولیدات؛ نیاز کم به بازاریابی (یگانگی دستگردی، ۱۳۹۰).

## ۱۰. مالیات بر ارزش زمین و درآمد پایدار شهرداری

در یک تعریف ساده، مالیات بر ارزش زمین عبارت است از اخذ درصدی ثابت از



ارزش زمین که به صورت سالیانه می‌باشد. در مشمولیت مالیاتی مالکان تفاوتی نمی‌کند که مالک از زمین استفاده‌ی بهینه می‌کند یا زمین بدون استفاده رها شده است. عوارض بر ارزش زمین، جزئی از عوارض نوسازی است که در سال ۱۳۸۹ در شهر تهران نرخ آن برابر ۱/۵ درصد ارزش زمین بود. عوارض نوسازی از مجموع ۱/۵ درصد عوارض بر ارزش ساختمان و ۱/۵ درصد عوارض بر ارزش زمین تشکیل می‌شود.

درآمدهای حاصل از اجرای مالیات بر ارزش زمین عبارت‌اند از:

### درآمدهای مستقیم؛

درآمدهای غیرمستقیم که به شکل کاهش هزینه‌های شهرداری نمایان می‌شود. مطالعات انجام‌شده در مناطق ۲۲گانه‌ی شهر تهران نشان می‌دهد، درآمد حاصل از فروش تراکم که درآمدی ناپایدار و ضدتولید و با اثرات منفی اقتصادی است، می‌تواند با درآمد پایدار مالیات بر ارزش زمین که حاوی اثرات مثبت اقتصادی است، جایگزین شود. زمین یک دارایی غیرمنقول است؛ بنابراین به‌راحتی قابل‌شناسایی است. همین سبب می‌شود که اخذ عوارض بر ارزش زمین نسبت به انواع عوارض‌های دیگر، مشکلات اجرایی کمتری داشته باشد و از نظر هزینه‌ی وصول دارای صرفه اقتصادی باشد.

درآمدهای غیرمستقیم مالیات بر ارزش زمین، درآمد صریح حسابداری نیستند؛ بلکه مواردی می‌باشند که به کاهش هزینه‌های شهرداری منجر می‌گردند. ازجمله می‌توان به تملک اراضی ارزان‌تر و کاهش هزینه‌ی بازسازی بافت‌های فرسوده اشاره کرد (محمودی، ۱۳۹۰).

**تملك اراضی ارزان‌تر:** یکی از ردیف‌های هزینه‌کرد عمده‌ی شهرداری‌ها، مربوط به تملک اراضی است. ارائه‌ی انواع خدمات شهری و ایجاد زیرساخت‌های شهری، نیازمند زمینی است که شهرداری باید آن را با قیمت عادلانه یا به قیمت بازار از مالک آن خریداری کنند. از آنجاکه وضع مالیات بر ارزش زمین به کاهش قیمت زمین منجر

می‌شود، به کاهش هزینه‌ی اجرای پروژه‌های شهری از قبیل خریداری ارزان‌تر زمین‌ها و در نتیجه به کاهش هزینه‌های شهرداری می‌انجامد. مطابق تحقیقات انجام گرفته در کشور نیوزیلند، وضع هر یک درصد مالیات بر ارزش زمین به کاهش ارزش زمین از ۱۶ درصد تا ۲۶ درصد با توجه به شرایط مختلف منجر خواهد شد.

کاهش هزینه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده: یکی از هزینه‌کردهای شهرداری‌ها، بازسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری است. با وضع مالیات بر ارزش زمین، استفاده نکردن بهینه از زمین، توجیه اقتصادی خود را از دست می‌دهد. در این شرایط، هزینه‌ی نگهداری زمین و مسکن بدون استفاده بیشتر می‌شود و انگیزه‌های غیرتولیدی در بازار زمین و مسکن کاهش می‌یابد؛ لذا اجرای صحیح این سیاست به افزایش عرضه زمین‌های بدون استفاده و خانه‌های خالی به بازار، منجر می‌شود. مالکان با توجه به اینکه می‌بینند نرخ عوارض بر ارزش زمین نسبت به عوارض بر ارزش ساختمان بیشتر شده است، اقدام به ساخت زمین‌های خود می‌کنند که همین موجب رونق ساخت و ساز و افزایش واحدهای خالی می‌شود که می‌تواند به کاهش قیمت ملک در شهر منجر گردد. همچنین وضع مالیات بر ارزش زمین و افزایش هزینه‌ی نگهداری زمین، مالکان زمین را به سرمایه‌گذاری به منظور استفاده‌ی بهینه از زمین خود تشویق می‌کند. نتیجه‌ی این فرآیند، افزایش ساخت و ساز به خصوص در مناطق فرسوده‌ی شهرهاست. مطابق تحقیقات انجام گرفته، وضع این مالیات در شهرهای بررسی شده، به افزایش توجه برانگیز ساخت و ساز در آن‌ها منجر شده است؛ برای نمونه، وضع این مالیات در شهر پترزبورگ در ایالت پنسیلوانیای امریکا، به افزایش بیش از ۳۰۰ درصدی ساخت و ساز در آن شهر منجر شد یا در شهر سیدنی به افزایش ۱۱۰ درصدی ساخت و ساز انجامیده است. این در حالی است که در سایر شهرهای مجاور و مشابه، رشد ساخت و ساز تغییر معناداری را تجربه نکرده است. بدین ترتیب با وضع مالیات بر ارزش زمین، با توجه به ترغیب مالکان به سرمایه‌گذاری در ملک خود، از هزینه‌های شهرداری به منظور بازسازی



بافت‌های فرسوده کاسته می‌شود. عامل دیگری که باعث رونق ساخت‌وساز می‌شود، کاهش نرخ فروش تراکم و هزینه‌ی صدور پروانه‌ی ساختمانی می‌باشد. با توجه به اینکه درآمدهای مالیات بر ارزش زمین، جایگزین درآمد حاصل از فروش تراکم و صدور پروانه‌های ساختمانی می‌شود، لذا کاهش هزینه‌ی خرید تراکم و هزینه‌ی صدور پروانه، عملاً به معنای کاهش هزینه‌های ساخت است و در نتیجه به افزایش حجم ساخت‌وساز منتهی می‌شود. این مسئله نیز به بازسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری کمک خواهد کرد؛ زیرا بسیاری از ساخت‌وسازها در این مناطق شکل می‌گیرد. در نتیجه هزینه‌های شهرداری در بازسازی بافت‌های فرسوده کاهش خواهد یافت (محمودی، ۱۳۹۰).

## ۱۱. تأمین مالی از طریق بازارهای مالی و پولی و درآمدهای پایدار شهرداری

روش‌ها و ابزارهای تأمین مالی عبارت‌اند از:

**تأمین مالی داخلی:** شامل ابزارهای کوتاه‌مدت و ابزارهای میان‌مدت و بلندمدت

است؛

**تأمین مالی خارجی:** شیوه‌های تأمین مالی خارجی، غالباً به دو روش استقراضی و

غیراستقراضی انجام می‌شود.

### روش استقراضی تأمین مالی خارجی

در روش قرضی، بازپرداخت منابع واردشده به کشور بدون قید و شرط و بدون توجه به نتایج استفاده از این منابع، تعهد و تضمین می‌شود و مبلغ اعتبار و مدت بازپرداخت آن و سایر شرایط از جمله نوع تضمین مورد درخواست اعتباردهنده به ارزیابی وی درباره‌ی موقعیت، عملکرد، توانایی و... اعتبارگیرنده بستگی دارد؛ به عبارتی، برگشت اصل و سود منابع دریافتی از سوی سیستم بانکی یا دولت (وزارت امور اقتصادی و دارایی) تضمین می‌شود. روش استقراضی تأمین مالی خارجی، شامل استقراض کوتاه‌مدت و بلندمدت، وام‌های تهاتری، پیش‌فروش محصولات، استمهال



بدهی‌های سررسیدشده و استقراض از طریق فروش اوراق بهادار دولتی در بازارهای بین‌المللی است. برخی از روش‌های یادشده را مؤسسات مالی بین‌المللی انجام می‌دهند که تعدادی از این مؤسسات عبارت‌اند از:

### ۱. صندوق بین‌المللی پول (international monetary fund):

پرداخت وام برای جبران کسری تراز پرداخت‌ها و رفع بی‌تعدالی اقتصادی کشورها و اصلاحات اقتصادی است و میزان پرداخت بر اساس حق برداشت مخصوص و سهمیه‌بندی است و این می‌تواند به‌طور غیرمستقیم شرایط را برای انجام پروژه‌های زیرساختی آماده کند. اصولاً میزان وام پرداختی چندان قابل توجه نیست؛ ولی از این نظر که دریافت وام از این مؤسسات، نشان‌دهنده‌ی این است که این مؤسسه‌ها اصلاحات اقتصادی کشور متبوع را تأیید می‌کنند، می‌تواند اطمینان سایر منابع مالی و بانک‌های تجاری خصوصی را برای پرداخت وام به کشور متقاضی جلب کند.

### ۲. بانک جهانی (world bank)

وام‌های بانک جهانی عمدتاً برای تأمین مالی پروژه‌های زیربنایی است و بر اساس نیازهای عمرانی پرداخت می‌شود و سقف خاصی ندارد. تأسیس این نهاد بعد از جنگ جهانی دوم و در اجلاس برتن وودز بود و هدف از تأسیس آن، کمک به بازسازی کشورهای آسیب‌دیده از جنگ بود؛ ولی بعد از انجام بازسازی‌ها با افزایش دامن‌های خدماتش، با نام بانک بین‌المللی ترمیم و با توسعه به سایر کشورها نیز تسهیلات مالی ارائه کرد. این بانک بخشی به نام international finance corporation (IFC) دارد که مختص تأمین مالی پروژه‌های بخش خصوصی کشورهاست.

### ۳. بانک توسعه اسلامی (Islamic development bank)

بانک توسعه‌ی اسلامی به‌منزله‌ی یک مؤسسه‌ی مالی بین‌المللی در دسامبر ۱۹۷۳ تأسیس شد. این بانک فعالیت خود را به‌صورت رسمی از ۲۳ اکتبر ۱۹۷۵ با هدف ارتقای وضعیت اقتصادی و اجتماعی کشورهای اسلامی آغاز کرد. از وظایف اصلی این



بانک می‌توان به همیاری و اعطای وام و سرمایه‌گذاری با هدف راه‌اندازی پروژه‌های سودمند به هریک از کشورهای عضو و فراهم‌آوردن موجبات تخصصی بودجه‌های خاص به جوامع مسلمان در کشورهای غیرعضو به منظور پیشبرد وضعیت اجتماعی و اقتصادی آنان اشاره کرد. ایران چهارمین سهامدار این بانک محسوب می‌شود. یکی از مهم‌ترین شروط عضویت در بانک توسعه‌ی اسلامی، عضویت کشور مذکور در سازمان کنفرانس اسلامی و سرمایه‌گذاری در این بانک است که بعد از طی مراحل تأیید نهایی، عضویت کشور مدنظر از سوی هیئت مدیران بانک قطعی می‌شود.

مؤسسات دیگری از قبیل بانک توسعه‌ی آسیایی، بانک سرمایه‌گذاری اروپا، صندوق بین‌المللی برای توسعه‌ی کشاورزی و... وجود دارند که تحت شرایطی که در آیین‌نامه‌ها و اساسنامه‌های آن‌ها ذکر شده است، به واگذاری انواع منابع مالی به کشورهای عضو یا کشورهایی که نیازمند این منابع باشند، اقدام می‌کنند.

### روش‌های غیرقرضی تأمین مالی خارجی

روش‌های غیرقرضی تأمین منابع مالی خارجی شامل معاملات جبرانی (بیع متقابل و قراردادهای خرید متقابل) تأمین مالی پروژه و جلب سرمایه‌های پراکنده بین‌المللی برای سرمایه‌گذاری مستقیم و غیرمستقیم است.

۱. **معاملات جبرانی:** به مجموعه روش‌هایی از تأمین منابع مالی خارجی گفته می‌شود که در آن تأمین‌کننده‌ی منابع مالی خارجی بدون اینکه در سرمایه‌ی شرکت داخلی مشارکت مستقیم داشته باشد، با دراختیارگذاشتن منابع مالی نقدی و غیرنقدی، برگشت منابع و سرمایه خود را از طریق دریافت محصول تولیدی یا معادل آن از سایر محصولات و کالاها و در موارد استثنایی از طریق دریافت معادل ارزی، تضمین می‌کند و به این شکل تسویه حساب می‌نماید. این معادلات اشکال مختلفی دارند و به‌طورکلی آن‌ها را به دو نوع بیع متقابل و قراردادهای خرید متقابل تقسیم‌بندی می‌کنند.

**۲. تأمین مالی پروژه:** در این روش تأمین مالی، شرط اصلی برای تأمین‌کننده‌ی منابع مالی خارجی اقتصادی بودن طرح است. چنانچه اقتصادی بودن طرح از طریق مطالعات امکان‌سنجی اقتصادی طرح، تأیید شود، تأمین‌کننده‌ی منابع مالی خارجی می‌پذیرد تا منابع مالی موردنیاز را به صورت نقدی و غیرنقدی در اختیار واحد مدنظر قرار دهد و در مقابل، محصولات تولیدی طرح را به ازای اصل و سود توافقی دریافت کند. به عبارت دیگر، تأمین‌کننده‌ی منابع مالی خارجی، بازپرداخت را فقط از پروژه می‌تواند انتظار داشته باشد. این گونه ابزارها در پروژه‌های زیرساختی بزرگ که مشارکت گسترده‌ی بخش خصوصی به طور فزاینده‌ای ضروری است نیز به کار می‌روند؛ در این روش اغلب تضمین دولتی وجود ندارد؛ اما برای پروژه‌های زیرساختی و تسهیلات عمومی، دولت‌ها معمولاً موافقت می‌کنند که با وضع قواعد جبران‌کننده تعرفه‌ی بلندمدت، قراردادهای خرید یا عرضه و دیگر شرایط اقتصادی مربوط به پروژه‌ی خاص، آن را توجیه‌شدنی سازند.

انواع مختلف تأمین مالی پروژه عبارت‌اند از: ساخت، بهره‌برداری، راه‌اندازی (BOT)؛ ساخت، بهره‌برداری - مالکیت (BOO)؛ ساخت، اجاره و انتقال (BLT)؛ ساخت، اجاره و بهره‌برداری (BLO)؛ طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری (DBOM)؛ احیاء، بهره‌برداری و انتقال (ROT)؛ احیاء، بهره‌برداری و مالکیت (ROO).

**۳. سرمایه‌گذاری خارجی:** سرمایه‌گذاری خارجی از اشکال صدور سرمایه از کشور سرمایه‌گذار به کشورهای دیگر است و به شکل سرمایه‌گذاری در تولید و ساخت کالا، استخراج مواد خام، تأسیس و گسترش نهادهای مالی و... در فراسوی مرزهای ملی انجام می‌شود.

سرمایه‌گذاری خارجی یکی از مهم‌ترین روش‌های تأمین مالی خارجی به روش غیراستقراض است که معمولاً ریسک‌پذیر می‌باشد و برگشت اصل و سود منابع



سرمایه‌گذاری شده ناشی از عملکرد اقتصادی فعالیت یا طرح مورد سرمایه‌گذاری است و تضمین‌های دولتی کشور میزبان را به همراه ندارد؛ بلکه دولت میزبان با حمایت قانونی از این سرمایه‌گذاری‌ها، فرآیند بازگشت اصل و سود منابع مالی خارجی را با توجه به شرایط قراردادهای مربوط تسهیل می‌کند. سرمایه‌گذاری خارجی به دو شکل سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی و سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی صورت می‌گیرد.

بررسی وضعیت درآمدی (پایداری/ ناپایداری) شهرداری در مناطق ده‌گانه شهر

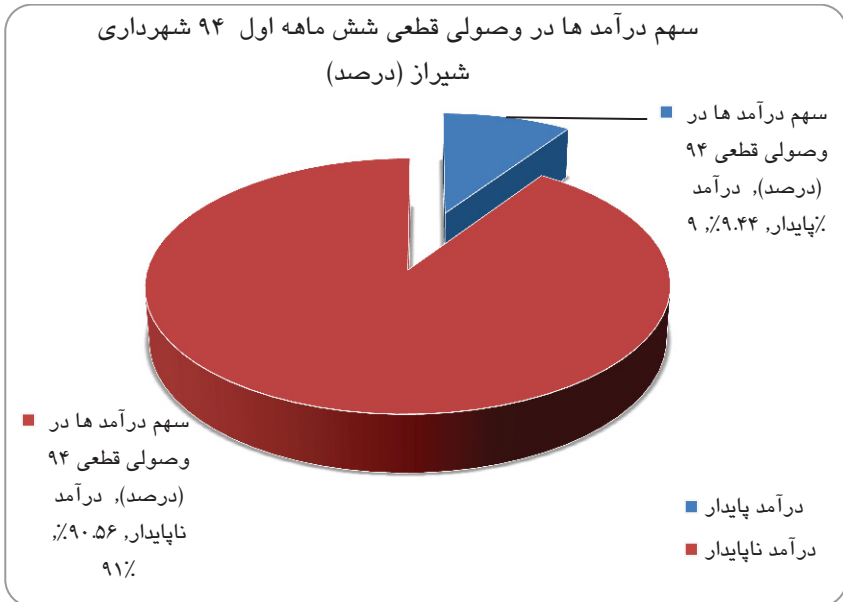
شیراز در شش‌ماهه‌ی نخست سال ۱۳۹۴

جدول ۲: وضعیت درآمدی شهرداری شیراز در شش‌ماهه‌ی نخست سال ۱۳۹۴

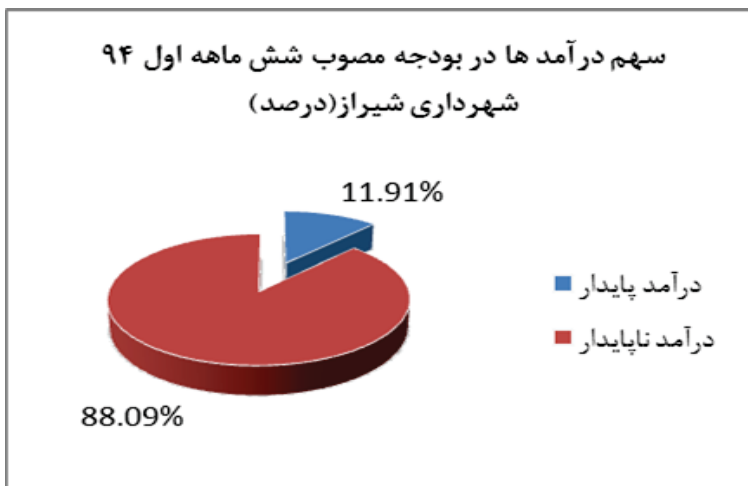
سهم	سهم	سهم	وصول قطعی	وصول قطعی	بودجه مصوب	درآمد
درآمدها در	درآمدها در	درآمدها در	شش‌ماهه‌ی اول	شش‌ماهه‌ی اول	شش‌ماهه‌ی اول	شش‌ماهه‌ی اول
وصولی	وصولی	بودجه‌ی	۹۳	۹۴	۹۴	۹۴
قطعی ۹۳	قطعی ۹۴	مصوب ۹۴				
(درصد)	(درصد)	(درصد)				
۱۶/۱۶٪	۹/۴۴٪	۱۱/۹۱٪	۱۳۸۴/۰۳۸/۱۹۳	۱/۰۶۵/۶۰۸/۵۲۵	۱/۶۵۸/۸۵۱/۰۰۰	درآمد پایدار
۸۳/۸۴٪	۹۰/۵۶٪	۸۸/۰۹٪	۷/۱۸۳/۰۶۳/۱۱۷	۱۰/۲۲۷/۴۶۴/۸۱۵	۱۲/۳۷۱/۱۴۹/۰۰۰	درآمد ناپایدار
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۸/۵۶۷/۱۰۱/۳۱۰	۱۱/۲۹۳/۰۷۳/۳۴۰	۱۳/۹۳۰/۰۰۰/۰۰۰	مجموع

رقم‌ها به هزار ریال

بودجه‌ی مصوب شهرداری شیراز همان‌طور که در جدول مشخص شده است، برای شش‌ماهه‌ی نخست سال ۱۳۹۴، ۱۳۹۳۰ میلیارد ریال می‌باشد که ۱۱/۹۱ درصد آن جزء منابع درآمدی پایدار و ۸۸/۰۹ درصد جزء منابع درآمدی ناپایدار است. از مبلغی که برای شش‌ماهه‌ی نخست سال مصوب شد ۱۱/۲۹۳/۰۷۳/۳۴۰ هزار ریال محقق گردیده است که معادل ۹/۴۴ درصد از منابع درآمدی پایدار و ۹۰/۵۶ درصد از منابع درآمدی ناپایدار می‌باشد.

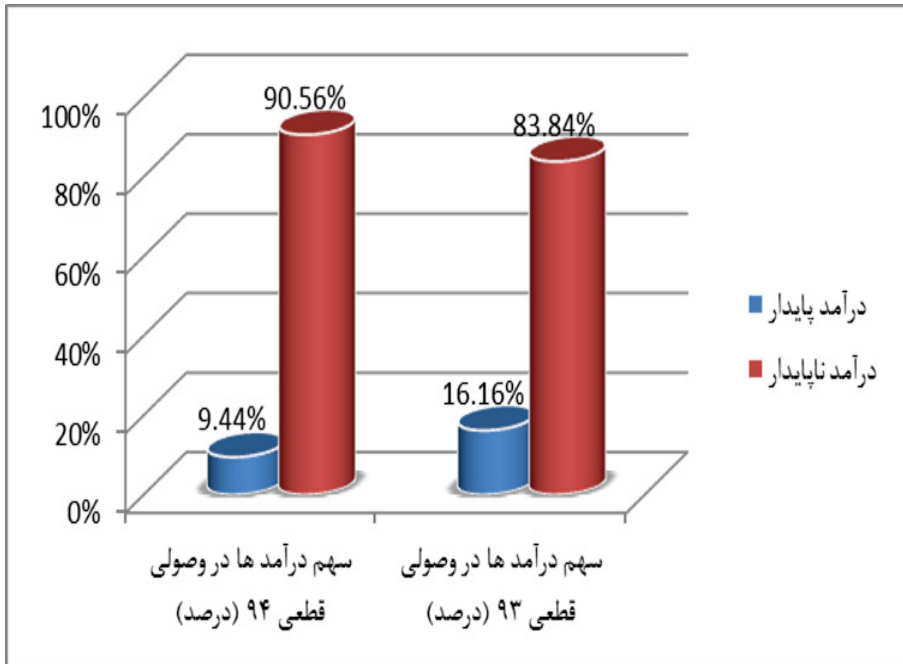


نمودار ۱: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی ۹۴ شهرداری شیراز



نمودار ۲: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در بودجه مصوب ۹۴ شهرداری شیراز

سهم منابع درآمدی پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی سال ۹۴ نسبت به سال ۹۳، به ترتیب ۶/۷۲ درصد کاهش و ۶/۷۲ درصد افزایش یافته است.



نمودار ۳: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی ۹۳ و ۹۴

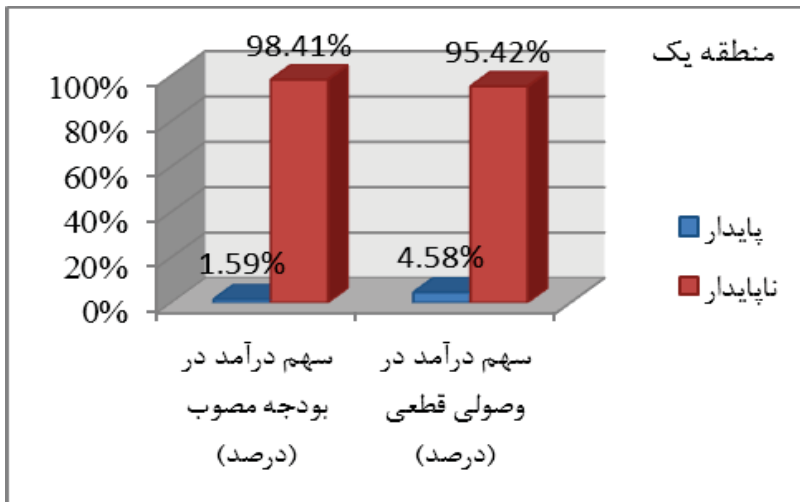
نمودار نشان می‌دهد سهم درآمد پایدار شش ماهه‌ی نخست سال ۹۴، نسبت به سال ۹۳ از ۱۶/۶ درصد به ۹/۴۴ درصد کاهش داشته و سهم درآمد ناپایدار از ۸۳/۸۴ درصد به ۹۰/۵۶ درصد افزایش یافته است.

شهر شیراز دارای ۱۰ منطقه است و هر ساله شهرداری شیراز برای هر منطقه، بودجه‌ای مصوب می‌کند. وضعیت سهم درآمد پایدار و ناپایدار در مناطق شهر شیراز بررسی شده و به صورت زیر است:

جدول ۳: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی یک شهر شیراز

مناطق	درآمد	شش ماهه‌ی اول	وصول قطعی	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب ۹۴	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۳۲/۳۴۸/۰۰۰	۶۳/۰۹۶/۹۸۰	۹۴	۱/۵۹	۴/۵۸
یک ناپایدار	۱/۹۹۷/۶۵۲/۰۰۰	۱/۳۱۳/۲۰۴/۰۰۰		۹۸/۴۱	۹۵/۴۲
مجموع	۲/۰۳۰/۰۰۰/۰۰۰	۱/۳۷۶/۳۰۰/۹۸۰		۱۰۰	۱۰۰

رقم‌ها به هزار ریال است.



نمودار ۴: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

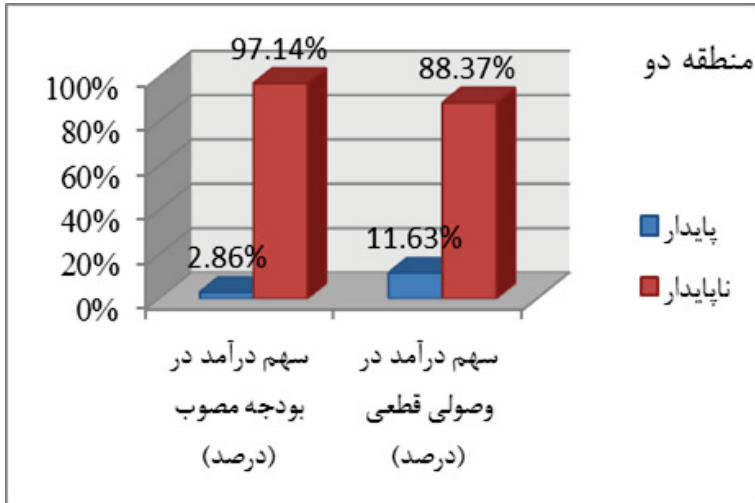
شهرداری منطقه‌ی یک شیراز

از بودجه مصوب منطقه‌ی یک به مبلغ ۲۰۳۰ میلیارد ریال، مبلغ ۱۳۷۶۳۰۰۹۸۰ محقق شد و ۴/۵۸ درصد از منابع درآمدی پایدار و ۹۵/۴۲ درصد از منابع درآمدی ناپایدار است.

جدول ۴: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی دو شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب شش ماهه‌ی اول	وصول قطعی شش ماهه‌ی اول	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۹/۲۸۲/۰۰۰	۱۵/۶۲۰/۰۰۰	۲/۸۶٪	۱۱/۶۳٪
دو ناپایدار	۳۱۵/۷۱۸/۰۰۰	۱۱۸/۶۸۵/۰۰۰	۹۷/۱۴٪	۸۸/۳۷٪
مجموع	۳۲۵/۰۰۰/۰۰۰	۱۳۴/۳۰۵/۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰۰٪

رقم‌ها به ریال است



نمودار ۵: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴ شهرداری

منطقه‌ی دو شیراز

در منطقه‌ی دو، سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی ۱۱/۶۳ درصد و سهم درآمد

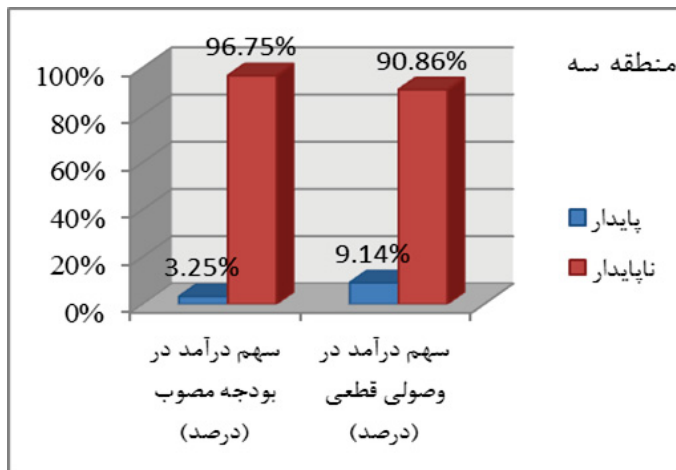
ناپایدار ۸۸/۳۷ درصد است.



جدول ۵: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی سه شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب شش ماهه‌ی اول ۹۴	وصول قطعی شش ماهه‌ی اول ۹۴	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب ۹۴ (درصد)	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۱۴/۱۴۶/۰۰۰	۱۷/۴۷۶/۱۳۵	٪۳/۲۵	٪۹/۱۴
سه ناپایدار	۴۲۰/۸۵۴/۰۰۰	۱۷۳/۷۸۵/۰۰۰	٪۹۶/۷۵	٪۹۰/۸۶
مجموع	۴۳۵/۰۰۰/۰۰۰	۱۹۱/۲۶۱/۱۳۵	٪۱۰۰	٪۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۶: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

شهرداری منطقه‌ی سه شیراز

در منطقه‌ی سه، سهم درآمد پایدار در بودجه‌ی مصوب ۳/۲۵ درصد و سهم درآمد

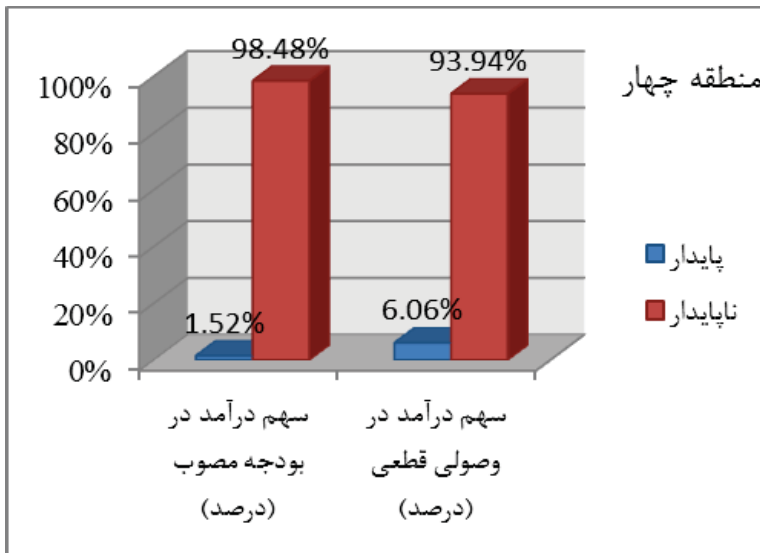
ناپایدار ۹۶/۷۵ درصد است.



جدول ۶: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی چهار شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب شش ماهه‌ی اول ۹۴	وصول قطعی شش ماهه‌ی اول ۹۴	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب ۹۴ (درصد)	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۱۱/۴۰۹/۰۰۰	۲۱/۵۸۳/۰۰۰	٪۱/۵۲	٪۶/۰۶
چهار ناپایدار	۷۳۸/۵۹۴/۰۰۰	۳۳۴/۸۵۶/۰۰۰	٪۹۸/۴۸	٪۹۳/۹۴
مجموع	۷۵۰/۰۰۳/۰۰۰	۳۵۶/۴۳۹/۰۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۷: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

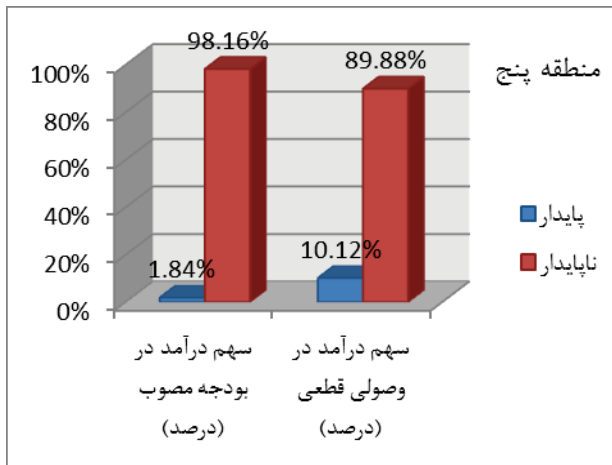
شهرداری منطقه‌ی چهار شیراز

از بودجه‌ی مصوب منطقه‌ی چهار، ۴۸ درصد محقق شد. سهم منابع درآمدی پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی به ترتیب ۶/۰۶ درصد و ۹۳/۹۴ درصد است.

جدول ۷: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی پنج شهر شیراز

مناطق	درآمد	بودجه‌ی مصوب	وصول قطعی	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب ۹۴ (درصد)	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۳,۹۵۰,۰۰۰	۷,۹۴۹,۰۵۶	۹۴	۱/۸۴٪	۱۰/۱۲٪
ناپایدار	۲۱۱,۰۴۸,۰۰۰	۷۰,۶۳۷,۰۰۰	۹۴	۹۸/۱۶٪	۸۹/۸۸٪
مجموع	۲۱۴,۹۹۸,۰۰۰	۷۸,۵۸۶,۰۵۶	۹۴	۱۰۰٪	۱۰۰٪

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۸: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

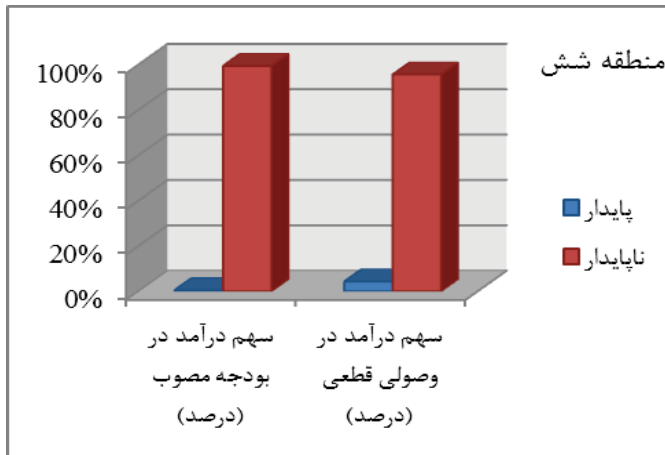
شهرداری منطقه‌ی پنج شیراز

بودجه‌ی مصوب در منطقه‌ی پنج به مبلغ ۲۱۴/۹۹۸ میلیون ریال بوده است که سهم درآمد پایدار در بودجه‌ی مصوب ۱/۸۴ درصد و سهم درآمد ناپایدار ۹۸/۱۶ درصد است، از مبلغ بودجه‌ی مصوب ۷/۸۵۸/۶۵۶ هزار ریال وصول شده که سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی ۱۰/۱۲ درصد و سهم درآمد ناپایدار ۸۹/۸۸ درصد است.

جدول ۸: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی شش شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب شش ماهه‌ی اول ۹۴	وصول قطعی شش ماهه‌ی اول ۹۴	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب ۹۴ (درصد)	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۴/۰۹۰/۰۰۰	۱۸/۳۴۷/۷۰۰	٪۰/۵۶	٪۴/۳۶
شش ناپایدار	۷۳۰/۹۱۰/۰۰۰	۴۰۲/۳۱۴/۵۰۰	٪۹۹/۴۴	٪۹۵/۶۴
مجموع	۷۳۵/۰۰۰/۰۰۰	۴۲۰/۶۶۲/۲۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۹: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

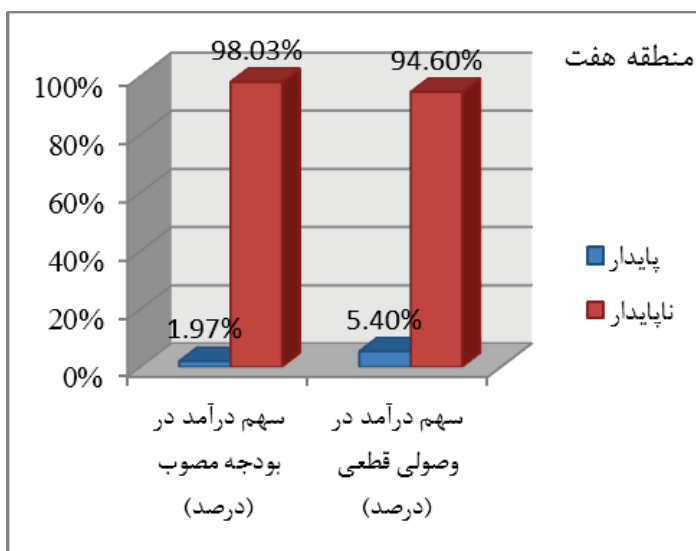
شهرداری منطقه‌ی شش شیراز

در منطقه‌ی شش از بودجه‌ی مصوب به مبلغ ۷۳۵ میلیارد ریال ۴۲۰/۶۶۲/۲۰۰ هزار ریال معادل ۵۷ درصد وصول شده است. سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی ۴/۳۶ درصد و سهم درآمد ناپایدار ۹۵/۶۴ درصد است.

جدول ۹: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی هفت شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب	وصول قطعی	سهم درآمدها در بودجه‌ی مصوب	سهم درآمدها در وصولی قطعی
پایدار	۳/۴۴۶/۰۰۰	۷/۰۸۷/۲۳۵	٪۱/۹۷	٪۵/۴۰
ناپایدار	۱۷۱/۵۵۰/۰۰۰	۱۲۴/۲۶۲/۰۰۰	٪۹۸/۰۳	٪۹۴/۶۰
مجموع	۱۷۴/۹۹۶/۰۰۰	۱۳۱/۳۴۹/۲۳۵	٪۱۰۰	٪۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۱۰: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

شهرداری منطقه‌ی هفت شیراز

در منطقه‌ی هفت، ۷۵ درصد بودجه‌ی مصوب وصول شده است. سهم درآمد پایدار

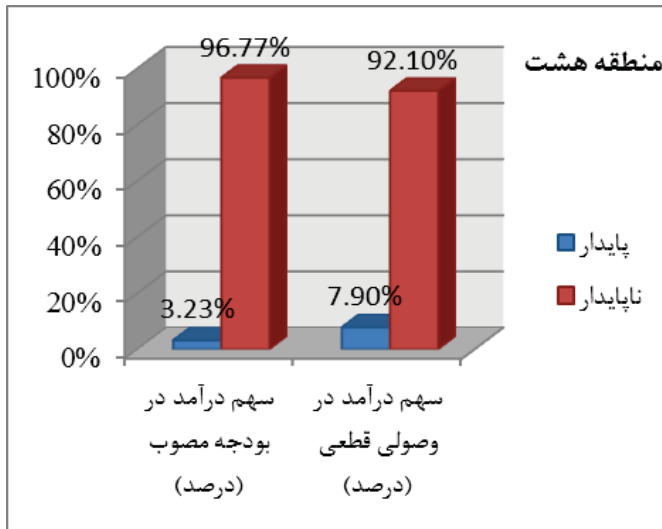
در وصولی قطعی ۵/۴ درصد و سهم درآمد ناپایدار ۹۴/۶۰ درصد می‌باشد.



جدول ۱۰: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی هشت شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب	وصول قطعی	سهم درآمدها در	سهم درآمدها
شش ماهه‌ی اول	شش ماهه‌ی اول	شش ماهه‌ی اول	بودجه‌ی مصوب	در وصولی قطعی
۹۴	۹۴	۹۴	۹۴ (درصد)	قطعی
پایدار	۵/۶۴۶/۰۰۰	۹/۲۸۸/۴۱۵	۳/۲۳	۷/۹۰
ناپایدار	۱۶۹/۳۵۴/۰۰۰	۱۰۸/۲۷۷/۷۶۰	۹۶/۷۷	۹۲/۱۰
مجموع	۱۷۵/۰۰۰/۰۰۰	۱۱۷/۵۶۶/۱۷۵	۱۰۰	۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۱۱: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

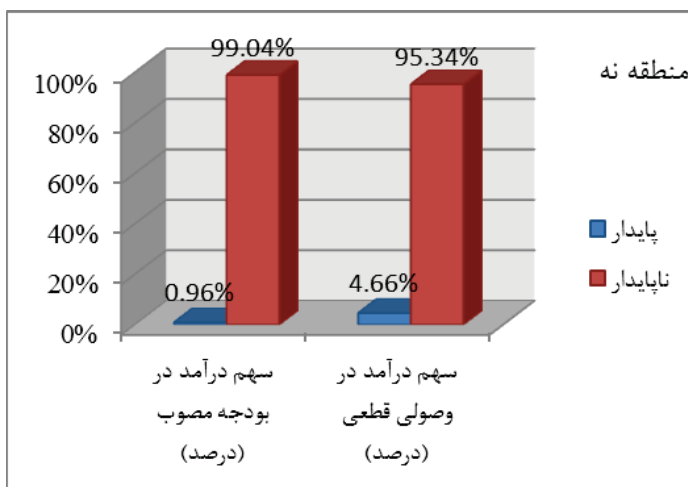
شهرداری منطقه‌ی هشت شیراز

در منطقه‌ی هشت، سهم درآمد پایدار در بودجه‌ی مصوب به مبلغ ۵/۶۴۶ میلیون ریال و معادل ۳/۲۳ درصد است و سهم درآمد ناپایدار به مبلغ ۱۶۹/۳۵۴ میلیون ریال و معادل ۹۶/۷۷ درصد است. ۶۷ درصد بودجه‌ی مصوب این منطقه وصول شده که سهم درآمد پایدار ۷/۹ درصد و سهم درآمد ناپایدار ۹۲/۱ درصد است.

جدول ۱۱: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی نه شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب	وصول قطعی	سهم درآمدها در	سهم درآمدها
شش ماهه‌ی اول	شش ماهه‌ی اول	شش ماهه‌ی اول	بودجه‌ی مصوب	در وصولی
۹۴	۹۴	۹۴	۹۴ (درصد)	قطعی
پایدار	۳/۱۲۸/۰۰۰	۵/۰۶۵/۰۰۰	٪۰/۹۶	٪۴/۶۶
ناپایدار	۳۲۱/۸۶۹/۰۰۰	۱۰۳/۶۶۹/۸۵۰	٪۹۹/۰۴	٪۹۵/۳۴
مجموع	۳۲۴/۹۹۷/۰۰۰	۱۰۸/۷۳۴/۸۵۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۱۲: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴

شهرداری منطقه‌ی نه شیراز

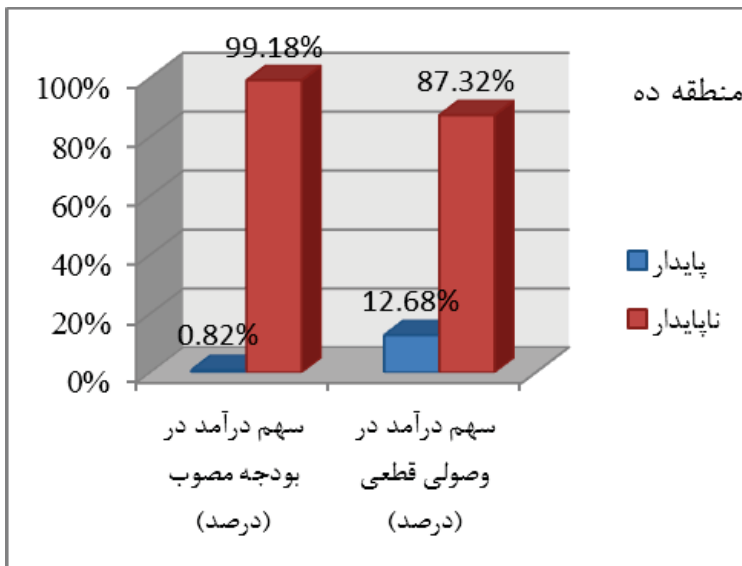
در منطقه‌ی نه، سهم درآمد پایدار در بودجه‌ی مصوب، کمتر از یک درصد و

سهم درآمد ناپایدار ۹۹/۰۴ درصد است.

جدول ۱۲: وضعیت درآمدی شهرداری منطقه‌ی ده شهر شیراز

مناطق درآمد	بودجه‌ی مصوب	وصول قطعی	سهم درآمدها در	سهم درآمدها
شش ماهه‌ی اول	شش ماهه‌ی اول	شش ماهه‌ی اول	بودجه‌ی مصوب	در وصولی قطعی
۹۴	۹۴	اول ۹۴	۹۴ (درصد)	قطعی
پایدار	۵/۱۵۴/۰۰۰	۳۹/۸۶۴/۵۰۰	%۰/۸۲	%۱۲/۶۸
ده ناپایدار	۶۲۴/۳۵۲/۰۰۰	۲۷۴/۴۲۹/۰۰۰	%۹۹/۱۸	%۸۷/۳۲
مجموع	۶۲۹/۵۰۶/۰۰۰	۳۱۴/۲۹۳/۵۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰

رقم‌ها به ریال است.



نمودار ۱۳: سهم درآمدهای پایدار و ناپایدار در وصولی قطعی و بودجه‌ی مصوب ۹۴ شهرداری منطقه‌ی ده شیراز

در منطقه‌ی ده، ۴۵ درصد بودجه مصوب در مدت شش ماهه‌ی اول سال ۹۴ وصول شده است. سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی ۱۲/۶۸ درصد و سهم درآمد ناپایدار ۸۷/۳۲ درصد است.



در مناطق ده‌گانه‌ی شهرداری شیراز، کمترین سهم درآمد پایدار و بیشترین سهم درآمد ناپایدار در بودجه‌ی مصوب به ترتیب ۰/۵۶ درصد و ۹۹/۴۴ درصد، مربوط به منطقه‌ی شش و بیشترین سهم درآمد پایدار و کمترین سهم درآمد ناپایدار در بودجه‌ی مصوب به ترتیب ۲/۲۵ درصد و ۹۶/۷۵ درصد مربوط به منطقه‌ی سه است. کمترین سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی شش‌ماهه‌ی اول سال ۹۴ شهرداری شیراز با ۴/۳۶ درصد مربوط به منطقه‌ی شش و بیشترین سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی با ۱۲/۶۸ درصد مربوط به منطقه‌ی ده است.

## ۱۲. اقدامات انجام‌شده در خصوص درآمد پایدار شهرداری‌ها

دو لایحه‌ی مدیریت شهری و درآمدهای پایدار شهرداری‌ها از سوی وزارت کشور تهیه و سال گذشته به دولت ارائه شده‌اند و هم‌اکنون در حال بررسی در کمیسیون‌های مختلف دولت می‌باشند و با تصویب در دولت، برای تصویب نهایی به مجلس تقدیم می‌شوند. این لوایح بستری مناسب را در فضایی جدید برای شهرداری‌ها مهیا می‌کنند. بر اساس لایحه‌ی مدیریت شهری، بسیاری از وظایف دستگاه‌های اجرایی به نهادهای عمومی غیردولتی از جمله شهرداری‌ها، با هدف کاهش تمرکززدایی، منتقل می‌شود.

از آنجایی که درآمد شهرداری‌ها به ساخت‌وسازها و مسائل مرتبط با آن متکی است، در لایحه‌ی درآمدهای پایدار سعی شده، شرایطی به وجود بیاید که تنها حدود ۳۰ تا ۳۵ درصد درآمد شهرداری‌ها به وسیله‌ی مسائل ساختمانی تأمین شود و بخش‌های بزرگتر به وسیله‌ی موضوعات حاصل از مشارکت مردم و کمک‌های دولت تأمین گردد (مهندس خندان‌دل، ۱۳۹۴).

### ۱۳. نتیجه‌گیری

با توجه به اینکه ظرفیت تأمین مالی شهرها، به‌ندرت همگام با مسئولیت‌ها و وظایف شهرداری‌ها رشد و توسعه می‌یابد، در کشورهای توسعه‌یافته معمولاً به‌منظور تأمین مالی شهر از مالیات بر دارایی، مالیات تجارتهای (کسب‌وکارهای) خاص (شامل مالیات فرانشیز، مالیات وصول‌های ناخالص عمومی، مالیات استخدامی و دیگر مالیات‌های تجاری)، تسهیم مالیات، کمک‌هزینه‌های دولتی (پرداخت‌های انتقالی، گرنت‌ها) و دیگر مشارکت‌ها، شهریه‌های استفاده‌کننده و سایر منابع درآمدی شامل پروانه‌ها و مجوزها و جرایم بهره می‌گیرند. در کشورهای در حال توسعه که با مشکل نرخ چشمگیر رشد شهرنشینی ناشی از نرخ زیاد زادوولد و مهاجرت مواجه‌اند، از حواله‌ها و انتقال‌های مالی، مالیات بر دارایی و تجارت، شهریه‌های استفاده‌کننده مالیات‌های بهسازی و تحمیلی توسعه استفاده می‌کنند.

در این مقاله وضعیت پایداری منابع درآمدی مناطق ده‌گانه‌ی شهرداری شیراز در شش‌ماهه‌ی نخست سال ۹۴ بررسی شد. کمترین سهم درآمد پایدار و بیشترین سهم درآمد ناپایدار در بودجه‌ی مصوب به‌ترتیب ۰/۵۶ درصد و ۹۹/۴۴ درصد مربوط به منطقه‌ی شش و بیشترین سهم درآمد پایدار و کمترین سهم درآمد ناپایدار در بودجه‌ی مصوب به‌ترتیب ۳/۲۵ درصد و ۹۶/۷۵ درصد مربوط به منطقه‌ی سه است. کمترین سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی شش‌ماهه‌ی اول سال ۹۴ شهرداری شیراز با ۴/۳۶ درصد مربوط به منطقه‌ی شش و بیشترین سهم درآمد پایدار در وصولی قطعی با ۱۲/۶۸ درصد مربوط به منطقه‌ی ده می‌باشد.

### ۱۴. ارائه‌ی پیشنهاد جهت تأمین منابع درآمدی برای شهرداری‌ها

با توجه به بررسی‌های صورت‌گرفته، اعمال راهکارهای زیر (به‌صورت کلی و جزئی) تا حدودی می‌تواند برای تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها به کار گرفته شود:

راهکارهای کلی:

بازنگری قوانین شهرداری، با هدف تفویض اختیارات کافی به شهرداری‌ها؛  
بازنگری و اصلاح نظام درآمدی و نظام بودجه‌ریزی و نظام مالی و حسابداری  
شهرداری، به منظور افزایش و ایجاد درآمد جدید پایدار؛  
جلب مشارکت مردمی در اداره‌ی شهرها، پرداخت به موقع عوارض، تعریف  
پروژه‌های درآمدزا و...

تعریف و طبقه‌بندی و قیمت‌گذاری خدمات شهری در چارچوب قوانین و  
مقررات، به منظور گرفتن بهای خدمات شهری؛  
محاسبه و پرداخت الکترونیکی و اینترنتی همه‌ی عوارض و وجوه قانونی  
شهرداری؛

استفاده از فناوری‌های نوین (برای مثال استفاده از سیستم‌های مکانیزه‌ی جمع-  
آوری زباله و...) و خلاقیت در استفاده از امکانات شهری (برای مثال کاشت درختان  
مثمر و...)

اصلاحات اساسی در وضعیت مالی شهرداری (به بیان دیگر، یک نظام حسابداری  
پاسخگو) و ارائه‌ی پروژه‌هایی با معیارهای مدنظر تأمین‌کنندگان سرمایه، به منظور  
افزایش مشارکت‌های بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری؛  
وضع عوارض بر ارزش زمین برای تأمین درآمد پایدار؛

واگذاری و بازنگری وصول و اخذ درآمدهایی که ماهیت محلی دارند به  
شهرداری؛ از جمله مالیات نقل و انتقال املاک، نقل و انتقال اتومبیل، مالیات و عوارض  
شماره‌گذاری خودروها در شهر، مالیات مستغلات؛

طراحی سازوکار قانونی به منظور پرداخت بدهی‌های معوق دستگاه‌های اجرایی  
دولتی از اعتبارات ردیف‌های دستگاه‌های ذی‌ربط و واریز به حساب شهرداری؛  
استقرار نظام اخذ ارزش‌افزوده‌ی ساخت و ساز و افزایش ارزش سرمایه‌ای  
دارایی‌های ناشی از فعالیت‌های توسعه و ارائه‌ی خدمات شهری؛



ایجاد بانک یا صندوق یا مؤسسه مالی و اعتباری توسعه‌ی شهری به‌منظور تسهیل دسترسی به بازارهای مالی و پولی و تأمین منابع مالی برای پروژه‌های کلان؛  
ایجاد صندوق سرمایه‌گذاری شهرداری؛  
اصلاح نظام کسب درآمد از فعالیت‌های اقتصادی شهر به‌منظور پوشش هم‌ه‌ی  
مشاغل فعال و بازنگری در میزان اخذ عوارض صنایع و مشاغل.

### ۱۵. راهکارهایی جزئی برای افزایش درآمد و کاهش هزینه

#### برای افزایش درآمد:

اخذ عوارض نوسازی در قبوض آب و برق و گاز و تلفن و انشعابات اینترنت؛  
خرید سهام کارخانه‌هایی که محصولات موردنیاز شهرداری‌ها را تأمین می‌کنند  
(سیمان، آهن کمپوست، بانک‌ها، شرکت‌های بیمه، کارخانه‌های تولید کاغذ و مقوا و...)  
اقتصادی کردن پارک‌ها و بوستان‌ها، جمع‌آوری زباله و نیز اقتصادی کردن باغ‌ها و  
فضاهای سبز؛

اجرای فیبر نوری شهر و فروش خدمات اینترنتی و شبکه؛

افزایش پروژه‌های مشارکتی؛

فروش خدمات (نقشه‌های شهری، نقشه‌های کاربری اراضی، کتاب‌های

دستورالعمل‌های شهری، مراکز تبلیغات و...)

شناسایی مراکز هزینه و اخذ عوارض بر خدمات ارائه‌شده یا عوارض ایجادشده؛

روشن کردن نحوه‌ی اخذ عوارض نوسازی؛

تحقق مدیریت واحد شهری و درآمدهای مشترک؛

خرید اراضی ارزان و انتقال فعالیت‌ها به آنجا و فروش اراضی گران‌فعلی؛

سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده یا زمینه‌سازی مشارکت مردم در بافت‌های

فرسوده‌ی شهری؛

اخذ وام برای پروژه‌های با توجیه اقتصادی مناسب (مترو و...)  
اخذ وام از صندوق‌های بین‌المللی که ایران در آن عضو است؛  
اجرای پروژه‌های اقتصادی شهری به روش ساخت و بهره‌برداری و انتقال BOT  
یا BOLT و BOO و...

ایجاد کمربند سبز با گیاهان شهر یا بازده اقتصادی چشمگیر در تأمین چوب  
موردنیاز؛

پیش‌خرید فاضلاب شهری و برنامه‌ریزی منابع آب طولانی‌مدت؛  
اجاره دادن فرهنگسراها یا قرائت‌خانه‌ها یا ورزشگاه‌ها به بخش خصوصی؛  
واگذاری جمع‌آوری و تفکیک و انتقال زباله؛  
ایجاد ساختار مناسب برای اخذ مطالبات شهرداری از دستگاه‌های اجرایی یا تهاتر؛  
ایجاد ساختار مناسب برای اخذ مطالبات شهرداری از دستگاه‌های اجرایی یا تهاتر  
با خدمات دستگاه‌های اجرایی (اخذ فاضلاب از شرکت آب و فاضلاب، تأمین انرژی  
برق از شرکت توزیع برق و...)

مطالعات طرح جامع درآمدهای پایدار؛  
قیمت‌گذاری مناسب خدمات (ورود به محدوده‌ی ترافیک، هزینه‌ی پارکینگ،  
پارکینگ‌های حاشیه‌ای، تابلوهای تبلیغاتی، تبلیغات اتوبوس و تاکسی‌ها، چاپ  
روزنامه‌ی شهری و اخذ هزینه‌ی تبلیغات و...)

جلوگیری از ساخت‌وسازهای خلاف و اخذ جرائم سنگین؛  
اخذ سهم شهرداری از جرائم راهنمایی و رانندگی؛  
ایجاد بانک شهرداری‌ها، بیمه‌ی شهرداری‌ها و خدمات درمانی شهرداری‌ها؛  
ایجاد قوانین استخدامی خاص شهرداری‌ها برای بهره‌وری بیشتر کارکنان.

برای کاهش هزینه‌ها  
کاهش هزینه‌های غیرضروری؛



برون‌سپاری فعالیت‌ها و خدمات؛  
کاهش نیروهای انسانی مازاد؛  
افزایش بهره‌وری؛  
اصلاح ساختارهای هزینه‌ای (سیستم نقدی به تعهدی)؛  
شناسایی نحوه‌ی هزینه‌کردهای جایگزین؛  
اقتصادی کردن فعالیت‌ها؛  
اولویت‌بخشی به اجرای پروژه‌های اجرایی؛  
هزینه نکردن در پروژه‌های غیرضروری و واگذاری به بخش خصوصی؛  
ایجاد کدینگ ردیف‌های هزینه‌ای و بررسی مستمر هزینه‌ها و کاهش هزینه‌های  
غیرضروری و تکراری؛  
خریده‌های عمده و کلان مصالح و لوازم موردنیاز؛  
محدودسازی حفاری‌های شهری و ترغیب شرکت‌های حفار به مشارکت با  
شهرداری؛  
شناسایی شرکت‌های مجری و واگذاری کارها به شرکت‌هایی که صلاحیت‌های  
لازم را در پیمانکاری دارند؛  
کاهش مصرف انرژی و استفاده از انرژی‌های نو کم‌هزینه (استفاده از لامپ‌های  
LED، استفاده از خازن و کاهش توان راکتیو، طراحی مناسب پمپ‌ها، هوشمند کردن  
سیستم‌های روشنایی معابر عمومی، فرهنگسراها و...)  
ایجاد یک سیستم حسابداری بر مبنای قیمت تمام‌شده؛  
بررسی ساختار نیروی انسانی شهرداری‌ها و مناسب‌سازی.

## کتابنامه

الف. فارسی

- اکبری، نعمت‌اله. و ناصر یارمحمدیان. (۱۳۹۱). «محاسبه‌ی میزان پایداری درآمد شهرداری در صورت تقسیط عوارض ساختمانی؛ مورد مطالعه: شهرداری اصفهان». فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری. زمستان، شماره اول. ۱۱۵-۱۰۳.
- آخوندی، نادر. (۱۳۹۳). مدیر درآمد شهرداری اصفهان. اولین گام برای رسیدن به درآمد پایدار تحقق مدیریت واحد شهری است. سایت خبرگزاری ایمننا.
- بردی آنامرادنژاد، رحیم. و دیگران. (۱۳۹۲). «نقش مشارکت مردمی در اقتصاد و مدیریت شهری؛ مطالعه موردی: شهر آمل». فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری. شماره سوم. تابستان، ۱۳۸-۱۲۷.
- خندان‌دل، هوشنگ. (۱۳۹۴). معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر کشور و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. سایت اتحادیه سازمان‌های حمل‌ونقل همگانی کشور.
- دانش جعفری، داود. و دیگران. (۱۳۹۳). «ارزیابی پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداری تهران». فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره هفتم، تابستان.
- زیاری، کرامت‌اله. و دیگران. (۱۳۹۲). «مطالعه و شناخت منابع مالی و ارائه راهکارهایی برای بهبود پایداری درآمد شهرداری‌ها؛ مورد پژوهش شهرداری شهر مهاباد». مجله مدیریت شهری. شماره ۳۱، بهار و تابستان، ۱۲۴-۱۰۷.
- شاکری روشن، مجتبی. و دیگران. (۱۳۸۹). «بررسی منابع درآمدی شهرداری‌ها در کشورهای توسعه‌یافته». کتاب مباحثی در اقتصاد شهری. جلد اول، مدیریت توسعه و پژوهش گروه تحقیقات اقتصاد شهری. انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
- شاکری روشن، مجتبی. و دیگران. (۱۳۸۹). «امکان‌سنجی استفاده از روش‌های مختلف تأمین مالی بین‌المللی در طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام

رضا (ع)؛ مباحثی در اقتصاد شهری. جلد اول، مدیریت توسعه و پژوهش گروه تحقیقات اقتصاد شهری. انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.  
عباسی کشکولی، محمدعلی. و علی باقری کشکولی. (۱۳۸۹). «راه‌های تأمین درآمد پایدار برای شهرداری‌های کشور». شهرداری‌ها. سال دهم. فروردین. شماره ۹۸.  
عزتی، مرتضی. (۱۳۸۷). کتاب «توسعه منابع درآمدی شهرداری‌ها و تأمین مالی پروژه‌های شهری»، مرکز پژوهش‌های اقتصاد، انتشارات نور علم و پژوهش‌های ما.

محمودی، محمود. و دیگران. (۱۳۹۰). «بررسی عوامل مربوط به درآمدهای پایدار شهرداری تهران و اولویت‌بندی آن‌ها». نشریه مدیریت شهری، بهار و تابستان، دوره نهم، ۲۷۵-۲۵۹.

واحد آمار و اطلاعات مدیریت درآمد شهرداری شیراز.  
هادی زنور، بهروز. (۱۳۸۷). «مبانی نظری نظام درآمدی شهرداری‌ها». اقتصاد شهر، شماره ۲.

یگانگی دستگردی، وحید. (۱۳۹۰). «راهکارهای عملی درآمدزایی پایدار برای صندوق‌های سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها». مجله اقتصاد شهر. بهار، شماره ۹.

#### ب. انگلیسی

Hirashima, Akihide. (2004). Decentralization in Japan Tokyo: International Affairs Division for Local Authorities. Ministry of Public Management, Home Affairs Posts & Telecommunications, (MPHPT)- February 13.

Somera Seva., Violeta, Advisor., Senior. (2007). Challenges in Financing Local Infrastructure in Makati City. Philippines Office of the Mayor Makati City, Philippines .Meeting of The UCLG Committee on Local Finance and Development (CLFD), Barcelona, Spain. 11 - 12 June.