بسم الله الرحمن الرحيم

مسائل في زكاة الأراضي والعقارات

كتبها الدكتور عبدالعزيز بن سعد ابن دغيثر في ١٤٤١/٠٩/٢٨هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد وعلى آله وصحبه أما بعد:

فهذه مسائل مختصرة في الزكاة، لخصها من كلام أهل العلم لمن يقوم بشراء الأراضي والعقارات لغرض البيع، باختصار يناسب تجار العقار.

١) من اشترى أرضاً بقرب مدينة ونيته أن يبيعها عند وصول الرغبة إليها منذ سنوات، فتعدُّ هذه الأرض من عروض التجارة، وعروض التجارة تقوم إذا حال عليها الحول، وتخرج زكاتها - ربع العشر - من قيمتها، فهذه الأرض تجب الزكاة في قيمتها لجميع السنوات الماضية. الفتوى رقم (١٨) بتوقيع المشايخ (عبد الله بن غديان، عبد الرزاق عفيفي، إبراهيم بن محمد آل الشيخ)

٢) إذا اشترى أعياناً أو عقاراً للقنية ثم نواها للتجارة، فلا يبدأ حولها إلا إذا باعها ثم اشترى أعياناً أخرى للتجارة. (كشاف القناع ٤٠/٥- طبعة وزارة العدل) واختار الشيخ ابن باز – رحمه الله – لزوم إخراج زكاة الأرض من حين العزم على البيع. (مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٠/١٤، فتاوى اللجنة ٣٢٣/٩)

٣) إذا اشترى أعياناً أو عقاراً للتجارة، وأثناء الحول غير نيته إلى القنية، فإن حول التجارة ينقطع، فإن رجعت نيته إلى التجارة فلا يبدأ حوله إلا إذا باعها ثم اشترى أعياناً أخرى للتجارة. (المبسوط للسرخسي ٢٩٨/٢، الكافي لابن عبدالبر ٣٠٠/١، المجموع ٤٨/٦، المغني ٢٥٨/٤)

٤) إن لم يجزم بنية التجارة أو كانت نيته متردده، فلا يزكيها زكاة العروض.(فتح القدير لابن الهمام ٢١٨/٢، المجموع ٤٨/٦، المغنى طبعة دار هجر ٢٥١/٤) وفي جواب للشيخ العثيمين رحمه الله:" هذه الأرض ليس فيها زكاة أصلاً ما دام ليس عنده عزم أكيد على أنها تجارة، فليس فيها زكاة لأنه متردد ومع التردد لو واحداً في المائة فلا زكاة عليه. (مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦١/١٧)

٥) بشأن زكاة أرض ممنوحة من سنوات، ثم بيعت يبتدئ وجوب الزكاة في هذه الأرض من تمام الحول بعد نية بيعها، فعلى هذا الأساس تقوم كل سنة بما تساويه من القيمة تلك السنة، وتخرج زكاة قيمتها؛ لأنها من عروض التجارة. الفتوى رقم (٤٢٤٧) بتوقيع المشايخ (عبد الله بن قعود، عبد الله بن غديان، عبد الرزاق عفيفي، عبد العزيز ابن باز)

٦) مجرد التفكير في بيعها من دون عزم على ذلك فلا يوجب فيها الزكاة. الفتوى رقم (٣٩٨٨) بتوقيع المشايخ (عبد الرزاق عفيفي، عبد العزيز ابن باز)

٧) من امتلك قطعة أرض، ولا استفاد منها، وتركها لوقت الحاجة، ولم يمتلكها بنية البيع، أجاب الشيخ ابن باز – رحمه الله - ليس عليك زكاة في هذه الأرض لأن العروض إنما تجب الزكاة في قيمتها، إذا أعدت للتجارة، والأرض والعقارات والسيارات والفرش ونحوها عروض لا تجب الزكاة في عينها، فإن قصد بها المال أعني الدراهم بحيث تعد للبيع والشراء والاتجار، وجبت الزكاة في قيمتها. وإن لم تعد كمثل سؤالك فإن هذه ليست فيها زكاة (مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٤/١٤).

٨) هل يشترط عرض العقار على المكاتب العقارية؟ لا يشترط ذلك، قال الشيخ عبدالعزيز ابن باز رحمه الله:" يلزم إخراج زكاة الأرض من حين العزم على البيع " (مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٠/١٤).

٩) لا زكاة على من عرض العقار للبيع لغير التجارة وإنما لاستغنائه عنه. (مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٥/١٧)

١٠) لا تكون العقارات الموروثة من عروض التجارة، ولو نوى بها التجارة حتى يبيعها ويضعها في أعيان أخرى للتجارة، فيبدأ حولها من الشراء الثاني (المبسوط للسرخسي ١٩٨/٢، الكافي لابن عبدالبر ٢٩٨/١، المجموع ٤٨/٦، المغني ٢٥٠/٤).

١١) على القول المعتمد عند الحنابلة خلافاً للجمهور أن الهبة إذا قبضها بنية التجارة فإن فيها زكاة العروض، فيلزمه زكاتها، إن انطبقت جميع الشروط الأخرى.

١٢) إن نوى البيع، ومضى حول، والعقار في مرحلة الإنشاء، يلزم تقويم العقار الذي لم يجهز بقيمة السوق(المبسوط: ١٩٠/٢، روضة الطالبين ٢ / ١٢٧، المغني ٢٤٨/٤، مجموع فتاوى ابن تيمية ١٥/٢٥ و ٤٥ و

٩٠/٢٨)، فإن جهل فإنها تخرج زكاة رأس المال لأنه متيقن(فتاوى اللجنة ٣٦١/٩)، على فتوى الشيخ ابن عثيمين رحمه الله في مسألة شبيهة(مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٧/١٧).

١٣) يقوّم المطور العقاري الأدوات المعدة لبناء العقار المعد للبيع كالطوب والإسمنت والحديد والرخام والحجر والأصباغ ونحوها ولا يدخل ما لا يبقى له أثر كالحطب الذي يطبخ به القار للعزل ونحوه(كشاف القناع ٤٦/٥ – طبعة العدل).

١٤) تقويم عند الحول بسؤال أهل الخبرة، وإن وقع الخلاف بينهم فيكون التقويم بمتوسط السعر (مجموع الفتاوى ٣٥٠/٢٠، ٢٣٦/٣٢)، فإن جهل سعرها فيزكي رأس المال؛ لأن رأس المال متيقن، والزيادة أو النقص مشكوك فيه فنرجع عند الشك إلى اليقين"(مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٧/١٧).

١٥) كساد العقار لا يمنع من الزكاة، ما دامت نية صاحبها الاتجار بها، وإليه ذهب الجمهور، ورجحه ابن تيمية رحمه الله، ومستندهم عموم الأدلة، وعدم وجود الدليل المخصص (المبسوط ١٩٠/٢، روضة الطالبين ٢ / ١٢٧، المغني٤/ ٢٤٨). ورجح الشيخ العثيمين – رحمه الله – أن يزكيها لسنة إذا باعها (الشرح الممتع ٣٢/٦).

١٦) الأرض الزراعية المعدة للتجارة إذا كانت المزروعات مما تجب فيه الزكاة مثل النخيل أو مزرعة البر، فإنه يخرج زكاة الأرض على أنها للتجارة، ويخرج زكاة الحبوب والثمار بالطريقة الشرعية إن كانت للقنية، فإن كانت الحبوب والثمار للتجارة فيخرجها زكاة عروض التجارة. (كشاف الإقناع ٤٤/٥)

١٧) بشأن زكاة المساهمة العقارية التي يشتري مجموعة من الناس باسم أحدهم أرضا، ثم يطورها، ويبيعها إذا تملك الشخص العقار بنية التجارة سواء كان العقار مشتركا مشاعا أو مملوكا له بكامله فإن حكمه حكم عروض التجارة، تجب الزكاة في قيمته إذا بلغت نصابا وحال على تملكه الحول، وطريقة معرفة القيمة تقويمه عند تمام الحول بمعرفة أهل النظر في ذلك. الفتوى رقم (١٣٤٦) بتوقيع المشايخ (عبد الله بن منيع، عبد الله بن غديان، عبد الرزاق عفيفي، عبد العزيز ابن باز)

١٨) زكاة الشركاء في العقار، قال الإمام ابن تيمية رحمه الله في الشركاء: تجب الزكاة في حصة من بلغت حصته نصاباً. (مجموع الفتاوى ٢٣/٢٥)

١٩) لا زكاة على الأوقاف على جهات بر ومثلها صندوق الطلاب، وأما العقارات المعدة للبيع وهي لأوقاف على الذرية ففيها الزكاة. (مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ٣٧/١٤، ومجموع فتاوى الشيخ ابن عثيمين ١٢٠/١٨)

٢٠) العقار المعد للبيع، والذي عليه مشكلة مع البائع الأول أو أن الجهات الحكومية منعت من بيعه أو استولى عليه الغير وتحتاج إلى الرفع للجهات المختصة لإلزامه بتسليمه ، أفتت اللجنة بما نصه: إذا كنتم ممنوعين من التصرف فلا زكاة عليكم فيها حتى تملكوا التصرف فيها، وبعد ذلك تجب الزكاة مستقبلا إذا حال عليها الحول من حين بدء التمكن من التصرف فيها. (فتاوى اللجنة ٣٤٠/٩)

٢١) الزكاة الواجبة في العقار الذي أُشتُري بالتقسيط وهو معد للبيع = قيمة العقارات في نهاية الحول – إجمالي الدين لو حلت جميع الأقساط. وعلى فتوى الشيخ ابن باز – رحمه الله – فإن الدين لا يحسم من الزكاة.

٢٢) يجوز الدفع للفقراء من الزكاة في شراء مسكن لهم. الفتوى رقم (١٥٨٥٣) بتوقيع المشايخ (بكر أبو زيد، عبد العزيز آل الشيخ، صالح الفوزان، عبد العزيز ابن باز)

٢٣) أفتت اللجنة الدائمة للإفتاء بأنه إذا استدان إنسان مبلغا مضطرا إليه؛ لبناء بيت لسكناه، أو لشراء ملابس مناسبة، أو لمن تلزمه نفقته؛ كأبيه ولأولاده أو زوجته، أو سيارة يكد عليها لينفق من كسبه منها على نفسه، ومن تلزمه نفقته مثلا، وليس عنده ما يسدد به الدين استحق أن يعطى من مال الزكاة ما يستعين به على قضاء دينه. أما إذا كانت استدانته لشراء أرض تكون مصدر ثراء له أو لشراء سيارة ليكون من أهل السعة أو الترف فلا يستحق أن يعطى من الزكاة. (فتاوى اللجنة ٨/١٠)

٢٤) الراجح جواز إخراج أرض من مخطط أو فلة من فلل معدة للبيع وتمليكها للفقير الذي ليس عنده سكن، قال الشيخ السعدي رحمه الله: "الصحيح جواز دفع زكاة العروض من العروض، لأن الزكاة مواساة، فلا يكلفها من غير ماله" (المختارات الجلية ص ٥٦). وقال الشيخ عبدالعزيز ابن باز رحمه الله:" العروض منها يجزئ، وبالنقود أحسن وأحوط. " (مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ٢٥١/١٤). وفي فتوى للجنة: يجوز شراء فلل وأراض للفقراء من الزكاة، ووقع عليها الشيخ ابن باز الشيخ عبدالرزاق عفيفي ونصها:" إذا كان من أعطيتموهم الأراضي والفلل فقراء يستحقون الزكاة وقد نويتم ذلك حين إعطائهم زكاة فإن ذلك يجزئ عنه في أصح قولي العلماء. (فتاوى اللجنة ٣٤١/٩). والله أعلم وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين