

زكاة العقار

الخطبة الأولى

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأن محمداً عبده ورسوله، ﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا﴾ [النساء: ١].

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مِمَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ﴾ [الحشر: ١٨].

أَمَّا بَعْدُ:

فَإِنَّ خَيْرَ الْحَدِيثِ كِتَابُ اللَّهِ وَخَيْرَ الْهُدَى هُدَى مُحَمَّدٍ وَشَرُّ الْأُمُورِ مُخَدَّاتُهَا وَكُلُّ بِدْعَةٍ ضَلَالَةٌ.

حديثي معكم في هذه الجمعة عن "زكاة العقار" فأذكر أهم المسائل المتعلقة بزكاة العقار وجوبا و عدما فأقول مستعيناً بالله سأله التوفيق والسداد.

العقار المعد للقنية ليس فيه زكاة؛ فالأصل في أموال القنية عدم وجوب الزكاة فعن أبي هريرة، أن رسول الله - صلى الله عليه وسلم -، قال: "ليس على المسلم في عبده ولا فرسه صدقة" رواه مسلم (٩٨٢) فما يقتنيه الشخص من بيوت واستراحات ولو كانت زائدة عن حاجته لا تجب فيها الزكاة.

أما إذا أعد العقار للتجارة فتجب فيه الزكاة؛ فهو داخل في عموم أدلة وجوب الزكاة ومنها قوله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ﴾ [البقرة: ٢٦٧] وقوله تعالى ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً﴾ [التوبة: ١٠٣] فهذا عامة في الأموال كلها، ويدخل فيها العقار المعد للتجارة وفي حديث ابن عباس قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - لِمُعَاذِ بْنِ جَبَلٍ - رضي الله عنه - حِينَ بَعَثَهُ إِلَى الْيَمَنِ (...): فَأَخْبِرْهُمْ أَنَّ اللَّهَ قَدْ فَرَضَ عَلَيْهِمْ صَدَقَةً، تُؤْخَذُ مِنْ أَعْيَانِهِمْ فَتُرَدُّ عَلَى فُقَرَائِهِمْ)) رواه البخاري (١٤٩٦) ومسلم (١٩).

ولا تجب الزكاة في العقار المعد للتجارة إلا إذا حال عليه الحول لعموم حديث ((لا زكاة في مالٍ حتى يحولَ عليه الحولُ)) روي مرفوعاً وموقوفاً وهو ثابت بمجموعة والله أعلم، وعلى ذلك إجماع أهل العلم قال ابن قدامة في المغني (٤٩٥/٢): الأموال الزكائية خمسة: السائمة من بهيمة الأنعام، والأثمان وهي الذهب والفضة، وقيم عروض التجارة، وهذه الثلاثة الحول شرط في وجوب زكاتها، لا نعلم فيه خلافاً...

وحين يحول الحول على العقار يقدر قيمته الحالية في السوق ولا عبرة بثمن شرائه.

وإذا كان تُجهل القيمة الحالية للعقار يخرج زكاة ثمن الأرض الذي دفعه فالأصل عدم الربح وبعد البيع يخرج زكاة الربح.

ويخرج ربع عشر القيمة وإذا قسمت القيمة على أربعين فالناتج هو الزكاة.

ومما ينبه عليه في هذا المقام إذا كان المال عنده فترة ثم اشترى به عقاراً أو حصل له المال ببيع عروض تجارة فحول العقار حول المال كشخص عنده مال وبعد مضي ستة أشهر اشترى قطعة أرض للتجارة فحول الأرض حول المال فبعد ستة أشهر ينظر قيمة الأرض ويخرج زكاتها البعض يكون عنده عقار للقتية ثم يبيعه وله أحوال.

•منها: أن يبيعه عجزاً عن القيام به كشخص عنده مزرعة ثم شق عليه متابعتها والعناية بها فعرضها للبيع فليس فيها زكاة ولو عرضت للبيع سنين.

•ومنها: أن يريد أن يبدله بغيره كشخص اشترى قطعة أرض للسكن أو ليبنى عليها ثم يؤجرها ثم بدأ له أن يبدلها بأرض أخرى فعرضها للبيع فلا تجب فيها الزكاة.

•ومنها: أن يكون مستغنياً عنه مثل شخص عنده بيت ثم اشترى بيتاً آخر فاستغنى عن البيت الأول فباعه فليس فيه زكاة.

سئل الشيخ محمد العثيمين (مجموع الفتاوى) ٢١٠/١٨ (أمتلك شقة وأسكن بها وأقوم حالياً ببناء منزل آخر بغرض السكن وأنوي عند الانتهاء منه والسكن فيه أن أبيع الشقة فما الموقف من الشقة التي أسكنها حالياً؟ والمنزل الذي أبنيه ولم أكمل بناءه بعد من الزكاة؟

فأجاب لا زكاة عليك في هذا لا في البيت ولا في الشقة، ولو كانت نيتك أن تبيع؛ لأن هذه النية ليست نية تجارة إنما نية إزالة الملك عن هذا المملوك عند الاستغناء عنه.

وكذلك الأرض الممنوحة من البلدية أو غيرها يبيعها الشخص رغبة عنها أو لعدم مناسبتها للسكن أو حاجة للمال فليس فيها زكاة.

البعض يرثون عقاراً ثم يبقى سنة أو أكثر ثم يباع فلا تجب فيه الزكاة لأنه ليس من عروض التجارة وإنما باعه الورثة استغناء عنه أو فراراً من الشركة.

من اشترى عقاراً وليس له نية تامة في التجارة ففي نفسه إن أعطي فيه ربح باعه وإلا جعله للقنية فلا تجب فيه الزكاة فهو متردد بين التجارة والقنية والأصل عدم وجوب الزكاة في العقار.

الـبعض يشترى عقاراً لأجل أن يحفظ ماله وليس له نية في تجارة أو غيرها فلا تجب الزكاة فيه.

سئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله ثمرات التدوين (٢٢٠) : (عمن جعل ماله في أرض لا يريد بها تجارة، ولا إقامة بناء عليها أو زراعة، وإنما قال: تحفظ مالي، وإن احتجت إليها بعتها، فهل فيها زكاة؟

فأجاب: لا زكاة فيها.

الخطبة الثانية

العقار الذي يؤجر لا تجب الزكاة في قيمته وإنما الزكاة في الأجرة فإن أخرج الزكاة إذا قبض الأجرة فحسن فبعض أهل العلم يقيس الأجرة على ثمرة الشجر وإن انتظر حتى يحول عليه الحول من تاريخ عقد الإجارة فإذا بقي المال عنده أخرج زكاته فله ذلك لعموم حديث " لا زكاة في مال حتى يحول عليه الحول " وإن أنفق الأجرة قبل تمام الحول فلا زكاة عليه.

بعض العقارات تؤجر على المؤسسات الحكومية وربما تأخر صرف الأجرة فحكم الأجرة حكم الدين على المماطل لا تجب فيه الزكاة وإن أخرج زكاة سنة حين قبضه فحسن.

بعض العقار الموقوف يؤجر فإذا كان موقوفاً على جهة عامة كالفقراء وكأعمال البر فلا تجب الزكاة في الأجرة وإن كان موقوفاً على معينين كأولاده فتجب فيه أجرته الزكاة على التفصيل السابق.

يمر العقار أحياناً بفترة ركود بحيث تنزل قيمته ولا يجد البائع من يشتري منه ففي هذه الحال لا تجب الزكاة في العقار البائر فالأصل أن الزكاة في المال النامي وهذا مال ليس بنامٍ وكذلك لا تجب الزكاة في العقار الذي أوقف التصرف فيه بسبب خصومات عند القضاء أو أوقف التصرف فيه بسبب اعتراض بعض الدوائر الحكومية.

وكذلك لا تجب الزكاة في المساهمات العقارية التي يسوف التاجر السنين فيها ويتذرع بالحجج وربما طلب المساهم رأس ماله ولم يحصل عليه أما إذا كانت المساهمة رائجة ولم تتعثر فتجب فيها الزكاة كل سنة وإن انتظر حتى البيع وأخرج الزكاة عن ما مضى فله ذلك.

البعض يشتري الأرض ثم يقوم بالبناء عليها وبيعها بعد اكتمال البناء وأحياناً يبيعها قبل اكتماله طلباً للربح فهذه عروض تجارة تجب فيها الزكاة فعند الحول يقيمها ويخرج زكاتها ولو لم يكتمل البناء.

من يبيع العقار بالأقساط الشهرية أو مؤجلاً إذا حال الحول أحصى جميع الأموال التي له في ذمم المشتريين حالة أو مؤجلة ويخرج زكاتها ولا يجب عليه إخراج زكاة المال الذي في ذمة المعسر و المماطل.

البعض يشتري أرضاً بالأقساط بنية التجارة؛ فهذه المسألة ترجع إلى مسألة **هل الدين يمنع الزكاة أو لا؟** والخلاف فيها مشهور والذي يظهر لي أن الدين يمنع الزكاة فالمدين في هذه المسألة وغيرها له ثلاث أحوال إن كان الدين أكثر من المال الزكوي أو مساوياً له فلا تجب عليه الزكاة وإن كان الدين أقل من المال الزكوي فتجب الزكاة في القدر الزائد عن الدين.

الزكاة مؤتمن عليها الغني فهي أمانة بينه وبين ربه في مقدارها وفي وجوبها وعدمه ويحرم التحايل لإسقاطها فالحيل لا تحل الحرام ولا تسقط الواجب، فهي مخادعة لله - عز

وجل - قال تعالى ﴿وَأَسْأَلُهُمْ عَنِ الْقَرْيَةِ الَّتِي كَانَتْ حَاضِرَةَ الْبَحْرِ إِذْ يَعْدُونَ فِي السَّبْتِ إِذْ تَأْتِيهِمْ حِيتَانُهُمْ يَوْمَ سَبْتِهِمْ شُرَّعًا وَيَوْمَ لَا يَسْبِتُونَ لَا تَأْتِيهِمْ كَذَلِكَ نَبْلُوهُمْ بِمَا كَانُوا يَفْسُقُونَ﴾ [الأعراف: ١٦٣] فكانوا ينصبون ما يصيدون به يوم الجمعة، ويأخذون السمك يوم الأحد، فكانوا بهذه الحيلة معتدين، وعن جابر بن عبد الله - رضي الله عنه - قال: سَمِعْتُ النَّبِيَّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قَالَ: ((قَاتَلَ اللَّهُ الْيَهُودَ، لَمَّا حَرَّمَ اللَّهُ عَلَيْهِمْ شُحُومَهَا، جَمَلُوهُ ثُمَّ بَاعُوهُ فَأَكَلُوهَا)) رواه البخاري (٤٦٣٣) ومسلم (١٥٨١)، فالشحم محرم عليهم، ولو تبدل اسمه وسمي ((، فكل حيلة يحتال بها للتوصل إلى المحرم أو لإسقاط حق وجب على الشخص فهي محرمة ولا يتغير الحكم بتغير هيئته أو اسمه ولا تبرأ الذمة.

ما تقدم من المسائل التي لا تجب فيها الزكاة في العقار مسائل اجتهادية وقع فيه الخلاف بين المتقدمين والمتأخرين فمن أخذ بها و لم يخرج زكاة العقار بناء على قول من يثق بدينه وعلمه فلا تثريب عليه.

ومن سلك الأحوط وأخرج الزكاة وإن كان يعتقد عدم الوجوب فهو على خير وعمله أفضل فهو متطوع محسن.