



هيئة حكومية مستقلة - الكويت

الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة

زكاة العقارات تحت التطوير

إعداد

أ.د/ عبد العزيز خليفة القصار

أستاذ بكلية الشريعة - جامعة الكويت



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ الَّذِينَ إِنْ مَكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا
بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنْكَرِ ۗ وَلِلَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ ﴾ [الحج: ٤١]

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على رسوله الأمين محمد وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين وبعد ،،،

فلقد أولت المؤسسات المالية الإسلامية اليوم عناية فائقة بالتطوير العقاري والصناديق الاستثمارية العقارية فصارت تحتل مساحة واسعة في مجال الاستثمار، حيث تعتبر العقارات استثماراً محموداً ومرغوباً فيه كون العقار ثابتاً مما يضيف عليه صفة الدوام، ويعتبر العقار بدوامه أفضل مأوى أمام موجات التضخم المالي، كما أن استثمار العقارات وتأجيرها يدر مدخولاً سنوياً إلى جانب إمكانية ارتفاع قيمتها، غير أن التطوير العقاري يتطلب الانتظار حتى انتهاء عملية التطوير فصار لمالكها حالة تشبه حال المريض طيلة فترة التطوير ، لذا اقتضى تناول الأراضي والعقارات تحت التطوير بالدراسة من حيث وجوب الزكاة من عدمه بشئ من التركيز على الأحكام الفقهية والأبعاد الاستثمارية لكون الاستثمار العقاري من أكثر الأوعية الاستثمارية جاذبية من بين الأدوات الاستثمارية المختلفة.

لذا كانت هذه المشاركة البحثية لاستعراض آراء الفقهاء وأدلتهم في هذا الموضوع ، وقد تناولت الموضوع في تمهيد وأربعة مباحث جاءت على النحو الآتي:

التمهيد: ويشتمل على التعريف بالعقار وأنواعه .

المبحث الأول : أنواع العقارات من حيث وجوب الزكاة فيها.

المبحث الثاني : المعالجة المحاسبية لزكاة العقارات تحت التطوير وفق دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات لبيت الزكاة الكويتي .

المبحث الثالث : حكم الزكاة في العقار تحت التطوير.

المبحث الرابع: تأخر بيع العقار المعد للبيع بعد اكتمال بنائه وحكم زكاته.

والله ولي التوفيق .

أ.د. عبدالعزيز خليفة القصار

كلية الشريعة - جامعة الكويت

التمهيد: ويشتمل على التعريف بالعقار.

تعريف العقار من حيث اللغة: العقار بفتح العين من العقر: وله معنيان: الأول: الجرح أو ما يشبه الجرح. والثاني: الدلالة على الثبات والدوام.^(١)

وجمع العقار عقارات، ويقابله المنقول^(٢).

تعريف العقار من حيث الاصطلاح:

عرف الحنفية العقار بأنه: هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي.^(٣)

وعبر ابن عابدين في حاشيته في شروط الشفعة: المراد بالعقار هنا غير المنقول فدخل الكرم والرحا والبئر وخرج البناء والأشجار^(٤). فاعتبر البناء والأشجار من المنقولات لإمكان نقله.

وعند المالكية: العقار: اسم للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر.^(٥)

وعند الشافعية: العقار: الأرض والبناء والشجر.^(٦)

وعند الحنابلة: العقار: أرض ودور وبساتين ونحوها كمعاصر وطواحين.^(٧)

وبعبارة صاحب المطلع فالعقار هو: المال الثابت كالأرض والشجر.^(٨)

ومن خلال التعريفات السابقة يتبين أن الفقهاء رحمهم الله تعالى أرادوا بالعقار:

ما له أصل وقرار؛ كالأرض والضياع، واختلفوا في الأشجار فعده الحنفية من المنقول؛ لإمكان نقله دون تغيير هيئته ولم يعتبروه من العقار، في حين أن جمهور الفقهاء اعتبروا الشجر من العقار لأنه تابع له، فيسمى الكل عقارا تبعا لأصله وتغليبا له.

فالعقار هو: كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف؛ فتشمل الأراضي والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار وما ينشأ عليها من بيوت ومباني ودور.

وقد عرفه الشيخ بكر بن عبد الله أبو زيد بأنه:

(١) معجم مقاييس اللغة لابن فارس ٩٠/٤.

(٢) لسان العرب ٥٩٦/٤، ٥٩٧، القاموس المحيط ٢٧٣/٣، ٢٧٢، المصباح المنير ٥٧٦/٢.

(٣) فتح القدير ٢١٥/٦، درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١٠١/١، رقم المادة ١٢٩.

(٤) رد المحتار ١٣٨/٥.

(٥) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٤٧٩/٣.

(٦) معني المحتاج شرح المنهاج ٨٠/٢، ١٥٠.

(٧) كشف القناع ج: ٣ ص: ٢٧٣.

(٨) المطلع ٢٧٤.

العقار: يُراد به ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت عليها، من البيوت، والقصور، والعمائر، والشقق، والدكاكين، ومحطات الوقود، والاستراحات، ونحوها^(١). وهو تعريف جامع لكل ما يطلق عليه اسم العقار.

(١) فتوى جامعة في زكاة العقار.

المبحث الأول:

أنواع العقارات من حيث وجوب الزكاة فيها وعدمه

العقارات أنواع:

النوع الاول : العقارات التي أعدت للبيع والمتاجرة .

فهذه تعامل معاملة عروض التجارة ؛ وهي العروض المعدة للبيع، قال ابن المنذر: وأجمعوا على أن في العروض التي تدار للتجارة الزكاة إذا حال عليها الحول^(١٠). وتعرف في المحاسبة المالية بالأصول أو الموجودات المتداولة، وهي التي ينوي التاجر أو الصانع عند شرائها المتاجرة بها، مثل: البضائع، والسلع، والآلات، والسيارات، والأراضي التي تُشترى بنية المتاجرة بها، فإنها تجب فيها الزكاة إذا ما استوفت شروط وجوب الزكاة وهي:

يشترط لوجوب زكاة مال التجارة ما يشترط في المال النقدي من الشروط^(١١) بالإضافة إلى أمرين اثنين لا بد من اعتبارهما في المال ليصبح من مال التجارة الذي تجب فيه زكاة عروض التجارة، وهذان الأمران هما :

١- أن تملك العروض بمعاوضة:

وذلك عن طريق الشراء بنقد أو عرض آخر (مقايضة) أو بدين حال أو مؤجل. أما لو ملك العرض بإرث أو هبة أو استرداد بعيب أو باستغلال الأرض المملوكة له بالزراعة فلا يزكى زكاة عروض التجارة ويخضع لزكاة المال المستفاد، وذلك لعدم حصول التملك ببذل عوض.

٢- النية ؛ بأن يقصد عند تملك العروض التجارة بها:

والتجارة هي بيع ما اشتراه لتحصيل الربح، والنية المعتبرة هي المقارنة لدخول عرض التجارة في الملك، فإذا اشترى فرد سيارة مثلاً نأوياً أنها للفقنية أي للاستعمال الشخصي، وفي نيته إن وجد ربحاً باعها، فلا تُعدّ من مال التجارة الذي تجب فيه الزكاة، بخلاف ما لو اشترى مجموعة من السيارات بنية التجارة والربح واستعمل واحدة منها، فتعدّ من أموال التجارة التي تجب فيه الزكاة، إذ العبرة بنية الأصل - النية الغالبة عند الشراء - فما كان الأصل فيه هو الاقتناء والاستعمال الشخصي لا يُعدّ

(١٠) الإجماع ج ١ ص ٤٥.

(١١) أن يبلغ المال نصيباً من الذهب أو الفضة. ومضى الحول.

من التجارة بمجرد رغبته في البيع إذا وجد الربح المناسب. وما كان الأصل فيه التجارة والبيع لا يخرج من مال التجارة الاستعمال الشخصي الطارئ عليه
ثم إنه إذا اشترى عرضاً معيناً بنية المتاجرة فيه ثم قبل أن يبيعه - غير نيته فيه إلى الاستعمال الشخصي فتكفي النية هنا لإخراجه من مال التجارة إلى المقتنيات الشخصية فلا تجب فيه زكاة.
وقد جاء في كتاب المعايير المحاسبية الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ما نصه:

ويشترط لوجوب الزكاة في عروض التجارة - بالإضافة إلى الشروط العامة - ما يلي :

(أ) العمل التجاري

وذلك بأن تملك العروض بمعاوضة، وذلك بشرائها سواء بالنقد أو المقايضة (مبادلة سلعة بسلعة) أو باستيفائها عن دين. أما ما ملك بإرث أو هبة مثلاً فلا يعتبر مالا تجارياً، ويخضع عند بيعه فعلاً إلى زكاة النقود بشروطها.

(ب) نية التجارة

بأن يقصد عند تملك العروض التجارة فيها، والنية المعتبرة هي المقارنة لدخول عرض التجارة في الملك. فما تم تملكه بقصد الاستعمال الشخصي، أي التشغيل بالنسبة للمؤسسة لا يزكي زكاة عروض التجارة ولو تحولت النية إلى المتاجرة إلا إذا بيع فعلاً وتوافرت شروط الزكاة (النصاب والحول). وما اشترى بقصد التجارة إذا خصص للاستعمال تزول عنه صفة التجارة.
واشترط فقهاء المالكية لاعتبار السلعة عروض تجارة أن يكون هناك قصد الإدارة والتقليب، بأن يبيع التاجر سلعة بسعر سوقها. أما التاجر المتربص بالسلعة ثمناً معيناً فلا يزكيها إلا بعد البيع. ولم يفرق جمهور الفقهاء بين التاجر المدير والتاجر المتربص.^(١٢)

النوع الثاني : العقار المتخذ للقنية والسكن.

فهذا يعامل معاملة عروض القنية ؛ ويُقصد بعروض القنية تلك العروض المعدة للاقتناء والاستعمال الشخصي، لا للبيع والتجارة، وتعرف في المحاسبة بالأصول الثابتة، وهي التي ينوي الشخص عند شرائها الاحتفاظ بها لأنها أدوات إنتاج، مثل الآلات والمباني، والسيارات، والأراضي التي ليس

(١٢) المعايير المحاسبية الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ٣٤٢-٣٤٣

الغرض منها بيعها والمتاجرة بها، وكذلك المكاتب والأثاث إلخ، فجميع هذه الموجودات الثابتة لا زكاة عليها، ولا تدخل في وعاء الزكاة.

النوع الثالث : العقار المعد للإيجار: وهذا النوع لا تجب الزكاة فيه في رقة الملك، وإنما تجب الزكاة في أجرته ويخضع لزكاة المال المستفاد .

النوع الرابع: عقارات متربص بها لأحد سببين:

١- عقارات تحت التطوير والإنشاء.

٢- عقارات بائرة أو كاسدة .

وسوف أتكلم بشكل مفصل عن حكمهما في المبحث الثالث .

وقد قسم الشيخ بكر بن عبد الله أبو زيد العقارات إلى أربعة أقسام من حيث وجوب الزكاة فيها في فتوى جامعة في زكاة العقار، فقال: القسم الأول: عقار تجب فيه الزكاة. وهو نوع واحد: وهو العقار المعد للبيع، لأنه من عروض التجارة التي تجب فيها الزكاة، والقسم الثاني: عقار تجب الزكاة في غلته دون أصله:

وهو نوعان: النوع الأول: الأرض الزراعية .

الأرض المعدة للزراعة والحرث، تجب الزكاة في ثمرة الخارج منها من الحبوب والثمار يوم الحصاد والجذاذ، إذا بلغ نصيباً لا في نفس الأرض

النوع الثاني: العقار المعد للإيجار: وهذا النوع لا تجب الزكاة فيه في رقة الملك، وإنما تجب الزكاة في أجرته . والقسم الثالث: عقار تجب الزكاة في أصله وغلته: وهو العقار المؤجر ينويه للبيع، ففي رقة الملك زكاة من تاريخ نية البيع، على ما تقدم في القسم الأول، وفي غلته زكاة من تاريخ عقد الإيجار، على ما تقدم في القسم الأول. والقسم الرابع: عقار لا تجب الزكاة في أصله ولا في غلته ومنفعته: وهو ما كان خارجاً عن الأقسام الثلاثة المتقدمة، وهو ما لم يُعدَّ للبيع ولا للاستثمار ولا لهما. (١٣)

(١٣) فتوى جامعة في زكاة العقار - أوردتها مختصرة.

المبحث الثاني

المعالجة المحاسبية للعقارات تحت التطوير

وفق دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات لبيت الزكاة الكويتي

جاء في دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات لبيت الزكاة الكويتي المعالجة المحاسبية والشرعية للمشروعات والعقارات قيد التطوير فنص الدليل :

المشروعات الرأسمالية قيد التنفيذ^(١٤) :

التعريف المحاسبي :

هي مشروعات رأسمالية في العقارات والمباني والسفن والطائرات وغيرها من أصول ثابتة طويلة الأجل تشتريها الشركة أو تقوم بإنشائها أو تجديدها أو الزيادة فيها ، وهي ما زالت قيد الإنشاء والاستكمال والتنفيذ ، وهذا النوع من الموجودات قد يرد ضمن الموجودات الثابتة ، أو ضمن الموجودات المتداولة ، بحسب الغرض منه .

التقويم المحاسبي :

يضم جميع ما صرف على إنشائها أو تجديدها أو الزيادة عليها إلى أصل ثمن شرائها حسبما هو مثبت في السجلات المحاسبية .

وهذه المشروعات ثلاثة أنواع بحسب الغرض منها :

(١٤) البند ١٢- من دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات لبيت الزكاة الكويتي.

وتجدر الإشارة أن هذا المعيار بخلاف معيار (٣٦) الأعمال الإنشائية قيد التنفيذ وتعريفها المحاسبي :

هي الأعمال الإنشائية التي ما زالت قيد التنفيذ في تاريخ إعداد البيانات المالية في شركات المقاولات وربما تستمر فترة التنفيذ عدة سنوات بالنسبة لعقود التنفيذ الطويلة الأجل .

التقويم المحاسبي :

تحتسب الأعمال الإنشائية قيد التنفيذ في العقود الطويلة الأجل على أساس سعر التكلفة مضافاً إليها حصة مناسبة من الربح المقدّر بصورة معقولة بعد أخذ محصص للطوارئ ، وظروفاً منها حصتها من أي خسائر حصلت أو يتوقع حصولها حتى نهاية العقد ، والمقروضات المسلمة والمستحقة للدفعات التدرجية ، ولهذا الغرض فإن التكلفة تتضمن تكافة الأعمال المنجزة من قبل مقاولي الباطن ، وجميع المصاريف غير المباشرة فيما عدا المصاريف التي تخص الإدارة واستهلاك الآلات والمعدات المستخدمة في الموقع .

الحكم الشرعي :

تنقسم الأعمال الإنشائية إلى قسمين :

الأول : الأعمال الإنشائية التي تستدعي إضافة مواد خام ، فهذه تعامل معاملة المادة (٣٥) .

الثاني : الأعمال الإنشائية التي لا تستدعي استخدام مواد خام ، كالحفريات وأعمال الهدم والإزالة ، فهذه ليس فيها موجودات مادية تقبل التقويم ، فلا زكاة فيها .

الأول منه: يكون بغرض التشغيل.

والثاني: بغرض در الدخل.

والثالث: بغرض البيع .

الحكم الشرعي :

يعامل كل نوع من الأنواع الثلاثة بحسب الغرض منه ، فإذا كان للتشغيل أو لدر الدخل فلا يدرج ضمن الموجودات الزكوية ، وإذا كان لغرض البيع فيدرج في الموجودات الزكوية ، ويقوم بالقيمة السوقية يوم وجوب الزكاة نهاية الحول .

يقول الدكتور حسين شحاتة في دراسة له عن الأسس المحاسبية والفقهية لزكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية^(١٥):

أولاً : طبيعة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية ومدى خضوعه للزكاة .

يختص نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية بعمليات البناء والتشييد لإقامة البنايات والطرق والجسور والمرافق .. ونحو ذلك ، كما يدخل في نطاقه كذلك عمليات الاستثمار العقاري بكافة صوره المختلفة ومنها على سبيل المثال ما يلي :

- شراء الأراضي وتقسيمها والاتجار فيها .

- شراء الأراضي وتمهيدها والبناء عليها وبيعها .

- الاتجار في الأراضي والعقارات المبنية .

وتخضع الأموال المستثمرة في هذه الأنشطة للزكاة ، لعموم خضوع الأموال النامية أو القابلة للنماء للزكاة ، ويتوافر ذلك في الأموال المستثمرة في نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

ثانياً : الأسس المحاسبية لزكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

يطبق على هذا النشاط أحكام زكاة عروض التجارة والتي تتلخص في الآتي :

(١) لا تجب الزكاة في الأصول الثابتة المعنوية مثل : حقوق الاستغلال والامتياز والرخص والتصاريح

لأنها ليست نامية ، ولأنها مقتناة للمعاونة في أداء النشاط الرئيسي وهو التشييد والبناء.

(٢) لا تجب الزكاة في أعيان الأصول الثابتة العينية مثل : الأوناش والماكينات والعدد والأدوات

ووسائل النقل والأجهزة وكافة الأشياء والأصول الثابتة التي تساعد في أعمال البناء والتشييد .

(١٥) د. حسين شحاتة- بحث الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لحساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية ٥-٨.

(٣) تجب الزكاة في الأعمال تحت التنفيذ (التشغيل) التي بدأ العمل فيها ولم ينته بعد ، والتي سوف تباع بعد الانتهاء منها ، مثال ذلك : الوحدات والمحلات والمخازن .. وتقوم على أساس قيمتها الحالية بمعرفة الخبراء.

(٤) تجب الزكاة في الوحدات المبنية التامة القابلة للبيع ، وتقوم على أساس القيمة السوقية التي يمكن أن تباع بها وقت حلول الزكاة بصرف النظر عن القيمة المطلوبة أو المراد بيعها بها .

(٥) تجب الزكاة في التشوينات في المواقع ، وتقوم على أساس القيمة السوقية - سعر الجملة - لها وقت حلول الزكاة ، بصرف النظر عن سعر شرائها .

(٦) تجب الزكاة في خامات التشغيل سواء بالموقع أو في المخازن ، وتقوم على أساس القيمة السوقية - سعر الجملة - لها وقت حلول الزكاة .

(٧) لا تجب الزكاة في قطع الغيار الخاصة بالأصول الثابتة ، ولكن إذا كانت مخصصة للتجارة ، فيجب فيها الزكاة ، وتقوم على أساس القيمة السوقية - سعر الجملة - لها وقت حلول الزكاة".
أ.هـ.

ويتضح من كلام الدكتور حسين شحاتة أن الاعتبار المحاسبي لها هو أنها عروض تجارة وتطبق عليها أحكام العروض التجارية عند حلولان الحول وفق التفصيل السابق من كلامه ، وهو مؤكد لرأي لدليل الزكاة للشركات لبيت الزكاة الكويتي.

المبحث الثالث

حكم الزكاة في العقار تحت التطوير.

اختلف العلماء في حكم الزكاة في العقار تحت التطوير مع نية البيع بعد انتهاء إنشائه على قولين. القول الأول: مقتضى مذهب الحنفية، والشافعية، والحنابلة^(١٦) أنه تجب الزكاة كل سنة في العقار المعد للبيع، سواء أكان تحت الإنشاء أم منتهي البناء مادام الغرض من تملكه هو التجارة، بحيث يقوم بقيمته السوقية كل سنة في المرحلة التي هو فيها ويخرج عنه الزكاة على قيمته، وذلك بناء على اعتباره عروض تجارة^(١٧).

قال الزيلعي: الزكاة واجبة في عروض التجارة كائنة ما كانت، إذا بلغت قيمتها نصاباً من الورق أو الذهب^(١٨). وقال الكاساني: إن وجوب الزكاة في عروض التجارة باعتبار ماليتها دون أعيانها، والتقويم لمعرفة مقدار المالية^(١٩).

وجه قول الجمهور على وجوب الزكاة فيها:

استدلوا بعموم قوله تعالى: { خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً }^(٢٠) وعموم الأدلة القاضية بالزكاة في الأموال النامية^(٢١) وعروض التجارة من جملتها، وعروض التجارة لا شك أنها مال بل من أعم الأموال فكانت أولى بالدخول^(٢٢).

القول الثاني: للمالكية حيث قسم المالكية التجار إلى قسمين: متربص، ومدير^(٢٣).

(١٦) المبسوط: ١٩٠/٢، روضة الطالبين ج: ٢ ص ١٢٧، المغني: ٢٤٨/٤.

(١٧) قال البهوتي في شرح منتهى الإرادات ٤٣٥/١: باب زكاة العروض جمع عرض أي: عروض التجارة (والعرض) يأسكان الرأء (ما يعد لبيع وشراء لأجل ربح) ولو من نقد ، سمي عرضاً لأنه يعرض لبيع ويشترى تسمية للمفعول بالمصدر ، كسمية المعلوم علماً ، أو لأنه يعرض ثم يزول ويغنى ، ووجوب الزكاة في عروض التجارة قول عامة أهل العلم ، ودليله قوله تعالى : { وفي أموالهم حق معلوم } وقوله { خذ من أموالهم صدقة } ومال التجارة أعم الأموال ، فكان أولى بالدخول .

(١٨) نصب الراية للزيلعي ٤٤٦/٢

(١٩) بدائع الصنائع ٢١/٢

(٢٠) التوبة سمن الآية ١٠٣-

(٢١) جاء في الموسوعة الفقهية الكويتية ٢٣/٢٦٩: جمهور الفقهاء على أن المفق به هو وجوب الزكاة في عروض التجارة ، واستدلوا لذلك بقوله تعالى : { يا أيها الذين آمنوا أنفقوا من طيبات ما كسبتم } وبحديث سمرة : { كان النبي صلى الله عليه وسلم يأمرنا أن نخرج الصدقة من الذي نعد للبيع } . وحديث أبي ذر مرفوعاً : { في الإبل صدقتها ، وفي الغنم صدقتها ، وفي البز صدقتها } وقال حماد : مر بي عمر فقال : أد زكاة مالك . فقلت : ما لي إلا جعاب آدم . فقال : قومها ثم أد زكاتها . ولأنها معدة للنماء بإعداد صاحبها فأشبهت المعد لذلك خلقة كالثوالم والتقدين .

(٢٢) المبسوط: ١٩٠/٢، روضة الطالبين ج: ٢ ص ١٢٧. تحفة المحتاج ٢٩٥/٣، المغني: ٢٤٨/٤. مجموع الفتاوى لابن تيمية ج: ٨ ص ٥٣٢، ٥٣٣. الموسوعة الفقهية الكويتية ٢٣/٢.

(٢٣) ٧٨ شرح الرزقاني على الموطأ ١٠٩/٢، الفوازين الفقهية لابن حزم ج: ١ ص ٧٠. منح الجليل ٥٩/٢.

فالمدير: فهو الذي يبيع السلع في أثناء الحول فلا يستقر بيده سلعة فهذا يزكي في كل سنة الجميع، بأن يجعل لنفسه شهرا معلوما يحسب ما بيده من السلع والعين والدين الذي على المليون الثقة ويزكي الجميع ، قال الإمام ابن عبد البر: من ابتاع سلعة للتجارة ولم يكن من أهل الإدارة فبارت عليه، ولم يكن له ناض يجب عليه فيه الزكاة وحبس السلعة سنين وهو بتلك الحال فلا زكاة عليه فيها حتى يبيعها ويزكي لعام واحد إذا باعها، وعروض التجارة عند مالك إذا كانت مدارة بخلافها إذا كانت غير مدارة وإن كانت الزكاة جارية فيها كلها إلا أن المدارة تزكي في كل عام وغير المدارة إنما تزكي بعد البيع لعام واحد.

وأما المتربص: هو الذي يشتري السلع وينتظر بها الأسواق فرمما أقامت السلع عنده سنين فهذا عنده لا زكاة عليه إلا أن يبيع السلعة فيزكيها لعام واحد.^(٢٤)

قال الباجي رحمه الله في المنتقى: إن الذي يدار من العروض للتجارات على وجه الادخار وانتظار الأسواق إذا اشتراه بعد أن زكى ماله ، ثم باعه قبل أن يحول عليه الحول من يوم زكى المال أنه لا زكاة عليه لعدم الحول ، وإن بقي عنده أعواما فإنه لا يؤدي من ذلك المال زكاة حتى يبيع فإن باع أدى زكاة واحدة والإدارة في كلامه على ضربين :

أحدهما : أن يريد بالإدارة التقلب في التجارة وهو الذي أراده أي الإمام مالك - هاهنا فهذا لا زكاة على رب المال فيه ، وإن أقام أعواما حتى يبيع فيزكي لعام واحد .

والثاني : البيع في كل وقت من غير انتظار سوق كفعل أرباب الحوانيت المديرين فهذا يزكي في كل عام على شروط نذكرها إن شاء الله تعالى^(٢٥).

وبناء على ما سبق من نصوص المالكية وتفصيلهم بين التجار فإنه يمكن أن نقسم العقارات تحت يد التاجر ومن في حكمه من حيث وجوب الزكاة إلى قسمين :

الأول : العقار الذي قصد التاجر المدير به المتاجرة وعرضه للبيع ، فهذا تجب فيه الزكاة كل حول ، فإن حال عليه الحول فيقوم العقار ويزكى .

(٢٤) : البوار: الكسأ، وبارت السوق، وبارت الساعات: إذا كسدت، البور: الأرض النسي لا تزرع، وبار السناع: كسدت، وبور الأرض، بالضم: ما بار منها ولم تعمر بالزروع. لسان العرب ج: ٤ ص ٨٦.

(٢٥) : المنتقى ٢ / ١٢١ - قال ابن عبد البر: قال الليث: إذا ابتاع متاعا للتجارة بقي عنده أحوالا ثم باعه فليس عليه إلا زكاة واحدة. التمهيد ١٧ / ١٢٩.

الثاني: العقار الذي يمكنه التاجر غير المدير أو المتربص، ومنه العقار تحت التطوير لكونه متربصاً به لحين انتهاء التطوير والإنشاء، فلا زكاة فيه حتى يبيعه، فإن تم بيعه زكاه لسنة واحدة وإن مكث عنده سنين.

وجه قول المالكية:

قالوا: إن الزكاة شرعت في الأموال النامية فإذا زكى السلعة التي لم تدر من قبل التاجر كل عام نقصت عن شرائها فيتضرر، فإذا زكيت عند البيع فإن كانت ربحاً فالربح كان كامناً فيها فيخرج زكاته ولا يزكي حتى يبيع بنصاب ثم يزكي بعد ذلك ما يبيعه من كثير وقليل.

قال الدسوقي: قال ابن بشير: فإن أقامت عروض الاحتكار أحوالاً لم تجب عليه إلا زكاة سنة واحدة؛ لأن الزكاة متعلقة بالنماء أو بالعين لا بالعروض فإذا أقامت أحوالاً ثم بيعت لم يحصل فيها النماء إلا مرة واحدة فلا تجب الزكاة إلا مرة واحدة ولا يجوز أن يتطوع بالإخراج قبل البيع فإن فعل فهل يجزئه قولان والمشهور عدم الأجزاء؛ لأن الزكاة لم تجب بعد... (٢٦)

وقد ذكر المالكية كذلك أن لشروط وجوب الزكاة في عروض التجارة خمسة شروط: أولها: إن كان لا زكاة في عينه (كالثياب والرقيق)، وأما ما في عينه زكاة كنصاب ماشية أو حلي أو حرث فلا يقوّم على مدير، ولا يزكي ثمنه محتكر بل يستقبل بثمنه من يوم قبضه. (٢٧) ولهذا فالعقار ليس من جملة ما يجب الزكاة في عينه، فلا بد من توافر الشروط فيه ليكون محلاً لوجوب الزكاة فيه بالشروط المذكورة عندهم،

وعليه فأقرب ما يكون في العقارات تحت التطوير هو التاجر المتربص أو المحتكر، وحكمها عدم وجوب الزكاة فيها في كل سنة إلا إذا باعها فيزكيها لسنة واحدة، وإن تأخر بيعها سنين (٢٨)

(٢٦) حاشية الدسوقي ج: ١ ص ٤٧٣، شرح الزرقاني على الموطأ ١٤١/٢، المتفق ٩٠/٢، القوانين الفقهية لابن جزي ٧٠/١.

(٢٧) حاشية الصاوي على الشرح الصغير ٦٣٧/١، حيث جاء في تكملة الشروط:

وثانيها: ملك العرض بشراء لا إن وولته، أو وهب له. وثالثها: بنية تجر أي إن ملك بشراء مع نية تجر مجردة حال الشراء أو مع نية غلة: بأن يوي عند شرائه للتجارة أن يكرهه إلى أن يجد ربها أو مع نية قية: بأن يوي عند الشراء ركوبه أو سكناه أو حلا عليه إلى أن يجد فيه ربها ورباعها: ملك بشراء سواء كان عرض تجارة أو قية كمن عنده عرض مفتى اشتراه بعين، ثم باعه بعرض نوى به التجارة، فيزكي ثمنه إذا باعه لحوله من وقت اشتراؤه. بخلاف ما لو كان عنده عرض ملك بلا عوض - كهبة وميراث - ليستقبل بالثمن. وخامسها: وبيع من العرض بعين نصيباً فأكثر في المحتكر أو أقل، ولو درهما في المدير.

(٢٨) انظر: موطأ مالك ج: ١ ص ٢٥٥ - حاشية الدسوقي ج: ١ ص ٤٧٣، منح الجليل ٥٩/٢.

ولعلي أميل إلى هذا الرأي وهو عدم وجوب الزكاة فيها في كل سنة إلا إذا باعها فيزكيها لسنة واحدة، وإن تأخر بيعها سنين ، سواء أكان البيع في مرحلة الإنشاء أم بعده ، مع وجود باقي شروط لزكاة من حولان الحول والنصاب.

وسبب تفضيلي لهذا الرأي في هذه المسألة ما يلي:

أولاً: قوة وجهة نظر المالكية في هذه المسألة .

ثانياً: إن من شروط الزكاة في الأموال الزكوية هو النماء، ولهذا تمت التفرقة بين أعيان تجب فيها الزكاة بعينها وبين غيرها ، والمعيار الرئيس فيها هو النماء، وحقيقة العقارات تحت التطوير ليست بنامية في الحال بل مآلاً، وعليه فقياسها على التاجر المتربص والمختكر أولى . قال الإمام الزرقاني: الأصل المجمع عليه في الزكاة إنما هو في الأموال النامية أو المطلوب فيها النماء بالتصرف.^(٢٩)

جاء في الموسوعة الفقهية: الشرط الثالث : النماء : ووجه اشتراطه على ما قال ابن الهمام ، أن المقصود من شرعية الزكاة بالإضافة إلى الابتلاء مواساة الفقراء على وجه لا يصير به المزكي فقيراً ، بأن يعطي من فضل ماله قليلاً من كثير ، والإيجاب في المال الذي لا نماء له يؤدي إلى خلاف ذلك مع تكرر السنين . قالوا : والنماء متحقق في السوائم بالدر والنسل ، وفي الأموال المعدة للتجارة ، والأرض الزراعية العشيرية ، وسائر الأموال التي تجب فيها الزكاة ، ولا يشترط تحقق النماء بالفعل بل تكفي القدرة على الاستئناء بكون المال في يده أو يد نائبه . وبهذا الشرط خرجت الثياب التي لا تتراد لتجارة سواء كان صاحبها محتاجاً إليها أو لا ، وأثاث المنزل ، والخوانيت ، والعقارات ، والكتب لأهلها أو غير أهلها ، وخرجت الأنعام التي لم تعد للدر والنسل ، بل كانت معدة للحرث ، أو الركوب ، أو اللحم.^(٣٠)

ثالثاً: أن هذه العقارات لم تُعد في وقت التطوير للبيع، وإنما تأتي مرحلة البيع لاحقة بفترة ربما تتجاوز السنتين والثلاث - بحسب المشاريع المقامة - بل هي غير معروضة للبيع أصلاً فلا ينطبق عليها وصف العروض التجارية التي عناها الفقهاء حين كلامهم عن عروض التجارة ؛ من أن العروض ما كانت معدة للبيع ، وأسوق بعضها من أقوال ونصوص الفقهاء في معرض حديثهم عن المعد للبيع والتجارة :

^(٢٩) شرح الزرقاني على الموطأ ٢/

^(٣٠) الموسوعة الفقهية ٢٣/ ٢٤٢، وجاء فيه: ... وفقد النماء سبب آخر في عدم وجوب الزكاة في أموال الضمار بأنواعها المتقدمة ؛ لأنه لا نماء إلا بالقدرة على التصرف ، بل الضمار لا قدرة عليه . وهذا الشرط يصرح به الحنفية ، ويراعيه غيرهم في تعليلاتهم دون تصريح به .

مفهوم المعد للبيع :

١- من عبارات الحنفية: قال الكرايسي الحنفي: الصباغ إذا اشترى العصفور والزعفران ليصبغ به ثياب الناس بالأجرة ، والسمن ليديغ به الجلد ، فحال الحول عنده لزمه زكاة التجارة ، والقصار إذا اشترى الأشنان والصابون والخطب للتنور والملح فلا زكاة فيه . والفرق أن الصبغ معد للاعتياض عنه ؛ لأن ما يؤخذ من الأجر يكون في الحكم كالعوض عن هذه الأعيان ، فوجب الزكاة فيها كالسلع المعدة للبيع . وليس كذلك القصار، لأن الأشنان والصابون لا يعد للاعتياض عن عينها ؛ لأنها تتلف ولا يقع التسليم في عينها إلى صاحب الثوب، فصار كأداة القصارين من المدقة والقدر وما أشبهها ولا زكاة فيها ؛ لأن التسليم لا يقع فيها، كذلك هذا ^(٣١).

٢- من عبارات المالكية: جاء في منح الجليل في باب البيع : أو تسوق - أي أحضر البائع سلعته في سوقها المعد لبيعها - بما فقال بكم ؟ فقال بمائة ، فقال أخذتها ^(٣٢)

و في باب أحكام السرقة : (أو) سرق من (حانوت) بإهمال الحاء وضم النون آخره مثناة أي محل معد للبيع يسمى في عرف أهل مصر دكانا بضم الدال المهملة وشد الكاف ^(٣٣).

٣- من عبارات الشافعية: ذكر الشافعية في أبواب وجوب الزكاة في مال التجارة في معرض حديثهم عن التجارة والمراد منها فقال ابن حجر الهيتمي في التحفة: (فصل) في زكاة التجارة قال ابن المنذر وقد أجمع على وجوبها عامة أهل العلم أي أكثرهم وصح خبر وفي { البر صدقته } وهو الثياب المعدة للبيع ، والسلاح وزكاة العين لا تجب في هذين فتعين حملة على زكاة التجارة وروى أبو داود مرفوعا الأمر بإخراج الصدقة مما يعد للبيع وبذلك يعلم أن نفي الوجوب في العبد والفرس في الخبر السابق محمول على ما لم يعد منهما للبيع ^(٣٤).

والتجارة عندهم هي: تقليب المال بالمعاوضة لغرض الربح، وهذا هو المراد مما تقدم في الشرح أنها تقليب المال بالتصرف فيه لطلب النماء ^(٣٥).

٤- من عبارات الحنابلة: جاء في شرح المنتهى للبهوتي في باب الزكاة قال: تجب الزكاة في حلي مباح (معد لكراء أو نفقة) ونحوها مما لم يعد لاستعمال أو إعارة (إذا بلغ نصابا وزنا) لأن سقوط

(٣١) الفروق للكرايسي ١/ ٧٩

(٣٢) منح الجليل لعماد عليش ٤/ ٤٣٧

(٣٣) منح الجليل ٩/ ٣١٢ - حاشية الدسوقي ١/ ٤٧٤

(٣٤) تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي ٣/ ٢٩٢

(٣٥) - حاشية قلوب وعيرة ٢/ ٣٢ -

الزكاة فيما اتخذ لاستعمال أو إعارة لصرفه عن جهة النماء ، فبقي ما عداه على الأصل (إلا المباح) من الحلي المعد (للتجارة ولو) كان (نقدا ف) يعتبر نصاب (قيمته) نصا ، كأموال التجارة ^(٣٦) . ومن خلال ما سبق من ذكر لأقوال الفقهاء يظهر لي أن الفقهاء أشاروا إلى ما كان معدا للبيع من خلال ثلاث إشارات:

الأولى: ما كان حاضرا في مكان معد للبيع كالحوانيت وغيرها مما يقصده الناس للشراء ، وهو مفهوم من كلام المالكية.

الثانية: ما كان معدا للاعتياض عنه . ويقع فيه التسليم ، وذلك ، وهو مفهوم كلام الحنفية .
الثالثة: ما قصد منه الربح والنماء وهو مفهوم كلام الشافعية والحنابلة الذين عبروا عنه بالمعد للتجارة ، فقصد التجرة فيه هو المعيار وهو التقلب للربح .

وعلى ما سبق فالعقارات تحت التطوير لا تعتبر في وقت التطوير عروض تجارة حتى تعامل معاملتها من وجوب الزكاة ، فلم تُعد وقت التطوير للبيع ، بل هي غير معروضة للبيع أصلا فلا ينطبق عليها وصف العروض التجارية التي عنها الفقهاء كما سبق الإشارة إليه من أقوالهم ، فلا ينطبق عليها حكم زكاة عروض تجارة في وقت التطوير ، بل هي أقرب ما تكون بالأرض المحتكرة على رأي المالكية فتزكى زكاة سنة واحدة عند بيعها .

ومما يؤكد هذه النظرة ما تنص عليه ميزانيات الشركات المختلفة في إيضاها كما من : " أن الأراضي والعقارات قيد التطوير تثبت بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير ، وعند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إما كعقارات استثمارية أو أراضي وعقارات بغرض المتاجرة أو كموجودات لغرض استخدام الشركة وفقاً لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك الأراضي والعقارات " ؛ أي أنها غير معدة للبيع في تلك الحالة ولا تعتبر من ضمن عروض الاستثمار أو بمعنى فقهي آخر عروض تجارة ، وإنما تنتقل لحالة أخرى بعد الإنشاء فتطبق عليها أحكامها بعد الإنشاء .

وعليه فإن مثل هذا النوع من العقار لا زكاة عليه مدة إنشائه وتطويره ، وإنما تجب الزكاة بعد إنتهاء التطوير عند بيعه لسنة واحدة .

رابعا: لو قلنا بزكاتها على قيمتها ، فأى تقويم نعتبر؟؟ هل القيمة الدفترية للأرض؟ أم معها وقيمة الإنشاءات ؟ علما بأن بعض هذه الإنشاء مدفوع ثمنه معجلا وبعضها مؤجل !! أم نعتبر القيمة

(٣٦) شرح منتهى الإرادات للبهوتي ١/ ٤٣٢

السوقية؟؟ وأي قيمة سوقية والبناء لم يكتمل بعد ، وربما لا يوجد مقارب لها لتفاوت تقييم البناء ومواده مع اعتبار قيمة الأرض وتغيرها !! ولهذا فمن الصعوبة الوصول لتقويم عادل ، خصوصا أنه يتعذر في كثير من الأحيان بيعها حتى يتم معرفة قيمتها السوقية وهي في مرحلة الإنشاء والتطوير.

خامسا: من المعلوم أن هناك نموا متزايدا من قبل المؤسسات المالية الإسلامية على إنشاء صناديق التطوير العقاري لما لها من ائتمان جيد على المدى البعيد ، وقد تستغرق عمليات الصندوق في التطوير والإنشاء فترات تزيد على الثلاث سنوات خصوصا إن كانت المشاريع كبيرة وتنموية ، وفي بعض هذه الصناديق لا يكون هناك تخارج منها إلا بعد تصفية أعمال الصندوق ببيع تلك المنشآت ، ففي إيجاب الزكاة على المشتركين في هذه العقارات والصناديق العقارية تحت التطوير كل سنة ضرر ؛ حيث ستأخذ الزكاة حيزا كبيرا من العائد المتوقع وربما لا يوجد عائد أصلا إن أخرجت الزكاة كل سنة ، مما يؤدي لإحجام المستثمرين عن دعم الصناديق والاستثمار الإسلامي ، وقد جاءت الشريعة بالحث على تنمية المال وفق أحكام الشريعة الإسلامية. ولهذا كان من المناسب أن تكون الزكاة في هذا النوع من الصناديق عند البيع لا أثناء التطوير والإنشاء للعقارات المطورة .

وبهذا الرأي صدرت فتوى في ندوة دلة البركة السادسة المنعقدة في الجزائر ١٩٩٠ م، جاء فيها ما يلي: تداول المشاركون موضوع تزكية المشروعات تحت التنفيذ، وجاء بالفتوى: أنه لا زكاة في المشروع قبل اكتماله، إذا كان معداً للاستغلال وتحصيل الربح إلى أن يكتمل ويحقق ربحاً فيزكى ربحه بضمه إلى سائر أموال المزكي، أما إذا كان المشروع معداً للبيع فإنه قبل اكتماله لا زكاة فيه إلى أن يكتمل، على أن الأجزاء التي تصبح قابلة للبيع تزكى بقيمتها، وفي جميع الأحوال لا بد من زكاة النقود المخصصة للصرف في المشروع والتي لم يتم صرفها فيه، أما إذا توقف المشروع وعرض للبيع بوضعه الراهن فإنه يقوم ويزكى عروض التجارة.. والله أعلم.

المبحث الرابع:

زكاة العقار المعد للبيع في حال تأخريعه بعد اكتمال بنائه، بسبب كساد سوق^(٣٧).

اختلف العلماء في حكم الزكاة لدى كساد السوق فيه :

الرأي الأول: مقتضى مذهب الجمهور^(٣٨) أنه لا فرق في التقويم ، بين السلع البائرة وغيرها. وتقدمت أدلتهم في المبحث الثالث.

الرأي الثاني: للمالكية ولهم في ذلك قولان:

فالقول الأول: وهو المشهور في المذهب قالوا: إذا بار^(٣٩) عرض المدير أعواما فقال مالك يقوم عرضه البائر ودينه المحتبس ويزكيه فالسلع التي لدى التاجر المدير إذا بارت فإنه يدخلها في التقويم ويؤدي زكاتها كل عام إذا تمت الشروط ؛ لأن بوارها لا ينقلها للقنية ولا للاحتكار ، وهذا هو المشهور عندهم وهو قول ابن القاسم^(٤٠).

وجه قول المشهور: أن هذا مال قد ثبت له حكم الإدارة بالنية والعمل فلا يخرج عنها إلا بالنية أو بالنية والعمل وليس بوار العرض من نية الادخار ولا من عمله ؛ لأنه كل يوم عرضه للبيع ولا ينتظر به سوق نفاق . وهو موافق لما عليه مقتضى قول الجمهور.

والقول الثاني: لابن الماجشون وابن نافع وسحنون إلى أن السلع إذا بارت تنتقل للاحتكار ، وخص اللحمي وابن يونس الخلاف بما إذا بار الأقل ، أما إذا بار النصف أو الأكثر فلا يقوم اتفاقا

(٣٧) الكسَادُ: خلافُ السَّاقِ ونَقِيعُهُ، وسُوقٌ كاسِدةٌ: بائرة. لسان العرب ج: ٣ ص ٣٨٠. قال ابن فارس: الكاف والسين والdal أصل صحيح يدل على الشيء الذي لا يرغب فيه، ومن ذلك: كسد الشيء كسادا فهو كاسد وكسيد، وكل دون كسيد. معجم مقاييس اللغة ١٨٠/٥. كسد الشيء بكسد كسادا فلم يَنْفَعْ لقلّة الرغبات فيه. المصباح المنير: ٧٣١/٢. ويقال: هذه ورق خفاف نافقة؛ لأن الفضة الخالصة إذا كانت مضروبة تكون راتحة، وهذه ورق يقال كاسدة مغشوشة رديئة غير راتحة. حاشية ابن عابدين ج: ٤ ص ٥٣٥. قال الشيخ زكريا الأنصاري في شرح البهجة: معرِفَةُ الكساد في باب الغصب: ولا يضمن نقص الغصب (بالكساد) أي: انخفاض السعر ؛ لأن الغائب رغبات الناس لا شيء من الغصب. شرح البهجة ٢٥٤/٣.

علما بأن جملة الأحكام العدلية قد عرفت الكساد بأنه: الكساد : وهو أن يظل التداول بنوع من العملة ويسقط رواجها في البلاد كافة . درر الأحكام علي حيدر ١/ المادة (١٥٣)

(٣٨) المبسوط: ١٩٠، ٧٢/٢، روضة الطالبين ج: ٢ ص ١٢٧، المغني: ٢٤٨/٤.

(٣٩) التوار: الكساد، وبَارَتِ السُّوقُ، وبَارَتِ المِيسَاعَاتُ: إذا كَسَدَتْ، التَّوَرُّ: الأرض التي لا تزوع، وبار السماغ: كَسَدَ، وتَوَرَّ الأرض. بالضم: ما بار منها ولم تعمر بالزوع. لسان العرب ج: ٤ ص ٨٦.

(٤٠) الخروشي على خليل ١٩٨/٢... جاء في الخروشي: المدير يقوم كل عام سلعه التي للتجارة بعين ويكي عنها ولو بارت .. والمشهور أن المدير يقوم سلعه ، ولو بارت سدين كلها ، أو بعضها ولا يظل حكم الإدارة بذلك أي لا ينقلها بوارها إلى حكم القنية ولا إلى حكم الاحتكار ، بل يبقى على إدارتها. وانظر: حاشية الدسوقي ١/ ٤٧٥

عندهم ، ومقتضى ذلك أن لا زكاة فيها إلا إذا باع قدر نصاب فيزيكيه ، ثم كلما باع شيئا زكاه قال: لا يقوم شيء من ذلك ويطل حكم الإدارة وتابعه عليه سحنون^(٤١).

قال ابن يونس : لو بار ما بيد المدير أو أكثر أو جميعه لم يقوم قولاً واحداً . وإذا بار أقله قوم عند ابن القاسم احتياطاً للزكاة . وفي حد البوار بعامين أو العادة قولان نقلهما الباجي^(٤٢) .

ووجه قول ابن الماجشون وابن نافع وسحنون أن العروض ليست من جنس ما تجب فيه الزكاة ، وإنما تجب الزكاة في قيمته مع تعبيره بالتجارة فإذا بقي ولم ينتقل بالتجارة رجع إلى حكم الادخار الذي هو أصله .

ولا يخفى وجهه هذا القول وهو عدم وجوب الزكاة فيها في كل سنة إلا إذا باعها فيزيكياً لسنة واحدة، وإن تأخر بيعها سنين خصوصاً في أوقات الأزمات المالية والتي تبور فيها السلع ويصبح التاجر لا يعرف كيف يصرف بضاعته ، فما بالكم إن كانت الموجودات عقارات وفي زمن الكساد!!

وهو ما مال إليه الشيخ محمد بن صالح العثيمين يرحمه الله فقال : مسألة مهمة يكثر السؤال عنها وذلك حين تكسد الأراضي المعدة للبيع. مثاله: اشترى إنسان أرضاً وقت الغلاء ولم يجد من يشتريها منه لا بقليل ولا بكثير، فهل عليه زكاة في مدة الكساد، أو لا؟ الجواب: يري بعض العلماء: إنه لا شيء عليه في هذه الحال؛ لأن هذا يشبه الدين على المعسر في عدم التصرف فيه حتى يتمكن من بيعها، فإذا باعها حينئذ قلنا له: زك لسنة البيع فقط، وهذا في الحقيقة تيسير على الأمة، وفيه موافقة للقواعد؛ لأن هذا الرجل يقول: أنا لا أنتظر الزيادة أنا أنتظر من يقول: بع لي، والأرض نفسها ليست مالا زكويها في ذاتها حتى نقول: تجب عليك الزكاة في عينه. أمّا الدراهم المبقاة في البنك، أو في الصندوق من أجل أن يشتري بها داراً للسكنى، أو يجعلها صداقاً، فهي لا تزيد لكن لا شك أن فيها زكاة. والفرق بينها وبين الأرض الكاسدة: إن الزكاة واجبة في عين الدراهم، وأمّا الزكاة في العروض فهي واجبة في قيمتها، وقيمتها حين الكساد غير مقدور عليها فهي بمنزلة الدين على المعسر.^(٤٣) والله أعلم.

(٤١) (الفتاوى شرح الموطأ ٢/ ١٢٥ - حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ١/ ٤٧٦).

(٤٢) (التاج والإكليل للمواق ٣/ ١٨٩).

(٤٣) (الشرح المنع ٣٣، ٣٢/ ٦).

الختام

وفي ختام هذه الورقة خلصت منها بما يلي:

١. العقار : يُراد به ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت عليها، من البيوت، والقصور، والعمائر، والشقق، والدكاكين، ومحطات الوقود، والاستراحات وغيرها.
 ٢. العقارات تحت التطوير والإنشاء لا تجب فيها الزكاة في كل سنة ، إلا إذا بيعت فتزكى لسنة واحدة، وإن تأخر بيعها سنين.
 ٣. إذا تأخر بيع العقار المعد للبيع بعد اكتمال بنائه، ويكون سبب تأخر بيعه كساد سوق فلا تجب فيه الزكاة في كل سنة إلا إذا بيع فيزكى لسنة واحدة.
- هذا وأسأل الله تعالى لنا ولجميع المسلمين التوفيق والسداد وأن يغفر لنا الزلل والخطأ وأن يتوب علينا ويرحمنا إنه ولي ذلك والقادر عليه. وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أ.د. عبدالعزيز خليفة القصار

كلية الشريعة - جامعة الكويت