



جامعة زكوة العالية  
المحمد العالمي  
لعلوم الزكوة

زكاة العقارات تحت التطوير

محمد عود على القربي



هيئة حكومية مستقلة - الكويت

## الندوة التاسعة عشرة الأخايا الزكاة المعاصرة

### زكاة العقارات تحت التطوير



إعداد

د/ محمد عود على الفزيع  
مدير إدارة الرقابة الشرعية  
شركة الامتياز للاستثمار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ الَّذِينَ إِنْ مَكَثُوكُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوكُمْ الصَّلَاةَ وَإِنْتُمْ أَلَزَكُوكُمْ وَأَمْرُوكُمْ  
بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَاكُمْ عَنِ الْمُنْكَرِ وَلِلَّهِ عِنْقَبَةُ الْأُمُورِ ﴾ [الحج: ٤١] ﴿٤١﴾

## بسم الله الرحمن الرحيم

### مقدمة

إن الحمد لله، نحمده، ونستعينه، ونستغفره، ونعود بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهدى الله فلا مضل له، ومن يضل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ اللَّهَ حَقٌّ ثُقَاتُهُ وَلَا ظُمُرُونَ إِلَّا وَأَنْتُمُ مُسْلِمُونَ﴾<sup>(١)</sup>، ﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّ اللَّهَ خَلَقَكُم مِّنْ تَنْفُسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَأَنَّ اللَّهَ الَّذِي تَسْأَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامُ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَّقِيبًا﴾<sup>(٢)</sup>، ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ اللَّهَ وَمَوْلَاهُ قَوْلًا سَدِيدًا يُصْلِحُ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرُ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَنْ يُطِعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزًا عَظِيمًا﴾<sup>(٣)</sup>، أما بعد:

فإن الله تعالى -أرسل رسوله محمدًا- صلى الله عليه وسلم- بشيراً ونذيراً، وداعياً إلى الله بإذنه، وسراجاً منيراً؛ ليقوم الناس بأمر الله تعالى الذي كمل به الدين ﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَّنَتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينَكُم﴾<sup>(٤)</sup>، فبلغ الرسالة، وأدى الأمانة، ونصح أمته، وحثهم على زكاة أموالهم طهراً لهم، وتركيبة لنفوسهم.

وقد انبرى فقهاء المسلمين - عليهم رحمات الله - لمسائل الزكاة تحريراً ودراسة وتفصيلاً، فكان لهم أعظم الأثر في تفصيل أحكامها، وبيان قواعدها، إلا أن بعض هذه المسائل - خاصة المستجدة منها - ما تزال بحاجة إلى نظر وتأمل، ومنها مسألة حكم زكاة مشاريع التطوير، والتي رغبت الهيئة الشرعية العالمية للزكاة بدراستها؛ تمهدًا لعرضها في الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة، وأشكر لها حسن الثقة التي أولتها إياها، سائلاً المولى الكريم أن يبارك في القول والعمل.

د. محمد عود على الفزيع

مدير إدارة الرقابة الشرعية

شركة الامتياز للاستثمار

(١) سورة آل عمران، آية ٢٠٢.

(٢) سورة النساء، آية ١.

(٣) سورة الأحزاب، الآيات ٧٠ - ٧١.

(٤) سورة العنكبوت، آية ٣.

## مبحث ثمهيدي

### في التعريف بالعقار، وأشكاله، وحكم الزكاة في كل المطلب الأول

#### في التعريف بالعقار في اللغة العربية والاصطلاح الفقهي

##### الفرع الأول: في التعريف بالعقار في اللغة العربية:

العين والقاف والراء أصلان متباينان، يطلق أولهما على الجرح أو ما يشبهه، ويطلق ثانيهما على الثبات والدوام؛ قال الخليل: العقار: ضيعة الرجل، والجمع العقارات. يقال: ليس له دار ولا عقار. وقال ابن الأعرابي: العقار هو المتاع المصنون، ورجل معقر: كثير المتاع، وأشار ابن حجر رحمة الله - إلى أن بعض اللغويين خص العقار بالنخل دون غيره، كما وأشار إلى أنه قد يطلق العقار على المتاع النفيس، وكأنه لم يستحسن هذا الرأي، وهذا ما يظهر في قوله: "المعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع".<sup>(١)</sup>

##### الفرع الثاني: تعريف العقار في الفقه الإسلامي:

احتللت عبارات الفقهاء في تعريفهم العقار؛ إذ عرفه الحنفية بأنه: الأرض، سواء كانت مبنية أو غير مبنية. وهذا التعريف أخذ جمهور الحنفية سوى مجلة الأحكام العدلية التي عرفت العقار بأنه: ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر.<sup>(٢)</sup>

أما المالكية والشافعية فإن العقار عندهم هو: الأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر، ولم يتعد الخانبة عنهم كثيراً؛ إذ عرفا العقار بأنه: الأرض والدور والبساتين ونحوها؛ كمعاصر وطواحين.<sup>(٣)</sup> والمتأمل في هذه التعريفات يدرك تقارها وعدم اختلافها في حقيقة العقار -على وجه العموم-.

(١) ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، (١٩٧٩م)، (٩٢/٤). الجوهرى: الصحاب، الطبعة الثالثة (١٩٧٩م)، ، تحقيق أحمد عبد الغفور عطّار، دار العلم للملايين، بيروت (٤٨٥/١).

ابن حجر: فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، (١٣٧٩هـ)، (٥١٨/٦).

(٢) ابن عابدين: حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تبوير الأنصار، (٣٠٠م)، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت (٤/٣٦١).

علي حيدر: درر الحكم شرح مجلة الأحكام، الطبعة الأولى، (١٩٩١م)، دار الجليل، بيروت (١٠١/١).

(٣) الخزشى: المرجحى على مختصر سيدى حلبي، دار الفكر للطباعة، بيروت (٦٤/٦). الشرسى: معنى المحتاج إلى معرفة معانى الفاظ النهاج، دار الفكر، بيروت (٢٩٦/٢).

المطلب الثاني  
في حكم زكاة العقار بالنظر إلى أشكاله

الشكل الأول: العقار الثابت:

وهو العقار الذي **يُتملك** لا بقصد بيعه في فترة لا تقل عن سنة<sup>(١)</sup>، وهو على أنواع:  
النوع الأول: عقار للقنية: وهو العقار غير المعد للبيع أو الإيجار، ومنه العقار المعد للسكنى، وهذا النوع لا تجب الزكاة في أصله ولا نماه؛ لما روى أبو هريرة -رضي الله عنه- قال: قال النبي -صلى الله عليه وسلم-: "ليس على المسلم في فرسه وغلامه صدقة"<sup>(٢)</sup>. وقد نقل جمع من أهل العلم الإجماع على عدم وجوب الزكوة في هذا النوع من العقار، منهم ابن عبد البر وابن جزي.<sup>(٣)</sup>

النوع الثاني: العقار المعد للإيجار أو ما يسمى بـ"المستغلات"<sup>(٤)</sup>: وهذا النوع من العقار تجب الزكوة في ريعه دون أصله؛ لعموم قوله تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً﴾<sup>(٥)</sup>. وهذا ما أخذ به عامة فقهاء المذاهب الأربع<sup>(٦)</sup> كما أحدثت به الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة التي عقدت في العاصمة اللبنانية "بيروت" في الفترة من ٢٠-١٨ أبريل ١٩٩٥م؛ إذ جاء في القرار الصادر عنها: "الموجودات المادية التي تدر غلة للمشروع، مثل آلات الصناعة والبيوت المؤجرة، وهذا النوع لا تجب الزكوة في أصله، إنما تجب في صافي غلتها بنسبة ٥٢,٥%， بعد مرور حول من بداية النتاج، وضم ذلك إلى سائر أموال المزكي".

(١) بيت الزكوة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى، ص ٣٣، ٣٤ بتصرف.

(٢) البخاري: الجامع الصحيح المستند من حديث رسول الله -صلى الله عليه وسلم- وسننه وأيامه، الطبعة الثالثة، (١٩٨٧م)، دار ابن كثير، بيروت (٥٣٢/٢). مسلم: الجامع الصحيح، دار الجليل، دار الأفاق الجديدة، بيروت (٦٧/٣).

(٣) ابن عبد البر: التمهيد لما في الموطأ من المعان والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبار الباري، مؤسسة قرطبة (١٣٥/١٧). ابن حزم: الغواين الفقيهة، الطبعة الثانية، (١٩٨٩م)، دار الكتاب العربي، (ص ٣، ١٠٣).

(٤) المستغلات: هي الأموال المتعددة للنماء لا للتجارة التي تغلل لأصحابها فائدة وكسباً بواسطة تاجر عنها، مثل الدور والسواب التي تذكر في أحقر معينة، وفي عصرنا تمثل في العمارات ووسائل النقل وغيرها، أو بيع ما يحصل من إنتاجها مثل البقر والغنم غير السالمة التي تجده للتكب فيها، بيع لنها وصرفها أو تسمينها أو غير ذلك، وأهم منها الآلات الصناعية التي تنتج وبيع إنتاجها في الأسواق. د. يوسف القرضاوي: فقه الزكوة، الطبعة العشرون، مؤسسة الرسالة، بيروت (٣٩٦/١).

(٥) سورة التوبة، آية ٣١.

(٦) مالك: المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، (١/٣٢٣). ابن المواق: الناج والاكليل لمختصر حلبي، دار الفكر، ١٣٩٨، بيروت (٢/٣٠). الشافعي: الأم، (١٩٧٣م)، دار المعرفة، بيروت (٢/٤٦). البهوي: كشف القناع عن من الإقطاع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، (١٩٨٢م)، دار الفكر، بيروت (٢/١٦٨).

ويرى ابن عقيل من الخاتمة وجوب الزكاة في أصل العقار وريعه، إن كان معداً للكراء؛ فقياساً له على الخلي إن اتخذه مالكه للكراء<sup>(١)</sup>، ويلزم من هذا القول وجوب الزكاة في الدور المؤجرة وكذا غلتها إذا حال عليها حول.

النوع الثالث: الأرض المعدة للزراعة والحرث: وهذا النوع من العقار لا تجب فيه الزكاة، بل تجب فيما يخرج منه من ثمر عند حصاده؛ لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفَقُوا مِنْ طَبَابَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِّنَ الْأَرْضِ﴾<sup>(٢)</sup> وقوله: ﴿وَأَتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِه﴾<sup>(٣)</sup>، وحديث عبد الله بن عمر-رضي الله عنه- عن النبي-صلى الله عليه وسلم- قال: "فيما سقت السماء والعيون أو كان عَنْرِيَا<sup>(٤)</sup> العشر، وما سقي بالوضع نصف العشر"<sup>(٥)</sup>. قال ابن قدامة: "وأجمع أهل العلم على أن الصدقة واجبة في الحنطة والشعير والتمر والزيتون، قاله ابن المنذر وابن عبد البر"<sup>(٦)</sup>.

### الشكل الثاني: عقار متداول:

وهو العقار الذي يتم شراؤه بقصد بيعه في مدة تقل عن سنة، هدف الاستریاح<sup>(٧)</sup>، ومثل هذا العقار تجب الزكاة في أصله ونمائه؛ كونه من عروض التجارة، إذا تحققت فيه بقية شروط الزكاة؛ لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفَقُوا مِنْ طَبَابَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِّنَ الْأَرْضِ﴾<sup>(٨)</sup>. وقد ذهب جمع من أهل العلم إلى أن المراد بالآية التجارية، منهم عبد الله بن مسعود-رضي الله عنه- والحسن ومجاهد، وهذا ما اختاره الطبرى في تفسيره، ومال الجصاص-رحمهم الله- إلى القول بعموم الآية<sup>(٩)</sup>، ول الحديث سمرة بن

(١) ابن القيم: بدائع الفوائد، تحقيق: هشام عبد العزيز عطا وعادل عبد الحميد العدوى وأشرف أحمد الج، الطبعة الأولى، ١٩٩٦م، مكتبة نزار مصطفى الباز، مكة المكرمة(٦٦٥/٣).

(٢) سورة البقرة، آية ٢٦٧.

(٣) سورة الأنعام، آية ١٤١.

(٤) العترى: هو من النخيل الذى يشرب بعروقه من ماء المطر يجمع في خبرة. ابن الأثير: النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الرواوى، محمد محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، (١٩٧٩)، (٣٩٧/٣).

(٥) البخارى: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه ، مرجع سابق، (٥٤٠/٢). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق(٦٧/٣).

(٦) ابن قدامة: المغنى، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٥هـ)، (٥٤٧/٢).

(٧) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، ص ٥١ بتصريف.

(٨) سورة البقرة، آية ٢٦٧.

(٩) الطبرى: جامع البيان في تأويل القرآن، تحقيق: أحمد محمد شاكر، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م)، (٥٥٥/٥). البغوى: معالم الترتيل، تحقيق: محمد عبد الله التمر، عثمان جمعة ضميرية، سليمان مسلم الحرث، دار طيبة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة،

جندب-رضي الله عنه- قال: أما بعد، فإن رسول الله-صلى الله عليه وسلم- كان يأمرنا أن نخرج الصدقة من الذي نعد للبيع<sup>(١)</sup>.

والقول بوجوب الزكاة في عروض التجارة هو قول عامة الفقهاء من الصحابة؛ مثل عمر بن الخطاب وابنه، وعبد الله بن عباس-رضي الله عنهم- والفقهاء السبعة، والحسن، وجاير بن زيد، وميمون بن مهران، وطاوس، والتاجي، والثوري، والأوزاعي، والأئمة الأربعة- عليهم رحمة الله-.<sup>(٢)</sup>

### الشكل الثالث: عقار تحت التطوير:

ويقصد بهذا الشكل: العقار الذي يتم تملكه بقصد تطويره، تمهدًا لاستغلاله بعد إتمام التطوير في القنية أو الاستغلال أو الزراعة والحرث، أو بقصد بيعه بعد إتمام تطويره، وهذا النوع من العقارات لم يفرده أحد من الفقهاء المتقدمين عن العقار المتداول-حسب بحثي-، أما زكاته فإن القول فيها مبني على نية مالكه، فإن كانت نيته متوجهة للقنية ونحوها، فلا زكاة فيه؛ كونه من عروض القنية، كما جاء في دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات: (إذا كان للتشغيل أو لدر الدخل فلا يدرج ضمن الموجودات الزكوية)<sup>(٣)</sup> أما إن كانت نيته متوجهة للبيع والاتجار به؛ فإن القول في زكاته هو محل الدراسة في هذا البحث.

(١) الحصاص: أحكام القرآن، تحقيق: محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (١٩٨٥م)، (٣٢٩/١). (١٩٩٧م)، (١/٣٢٩).

.(٢/١٧٤).

(٢) البيهقي: السنن الكبرى، مجلس دائرة المعارف الناظمية الكائنة في الهند ببلدة حيدر آباد، الطبعة الأولى (٤١٣٤٤هـ)، (٤/١٤٦). أبو داود: السنن، دار الكتاب العربي، بيروت (٢/٣). وقال البيهقي: "وفي إسناده ضعف". كما حكم الألباني عليه بالضعف. البيهقي: مجموع الروايات ونبأ الفوائد، دار الفكر، بيروت، (٢٠١١هـ)، (٣/٤١٢). الألباني: ضعيف سنن أبي داود، الطبعة الأولى، (١٩٩١م)، المكتب الإسلامي، (ص ٥٤).

(٣) السرجسي: الميسوط، تحقيق: خليل حمي الدين الميس، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م)، (٢/٣٤٣). ابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت (٢٤٥/٢). القرافي: الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، دار الغرب، بيروت، (١٩٩٤م)، (٣/٢٠). الخطاط: مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، (٢٠٠٢م)، (٣/٨٦). النwoي: المحموع شرح المذهب، دار الفكر (٦/٤٧). الشربيني: الافتاع في حل ألفاظ أبي شحاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، (١٩٩٥م)، دار الفكر، بيروت (١/٢١٥). ابن قدامة: المغني، مرجع سابق (٢/٦٢٣). ابن مقلح: المبدع شرح المعني، دار عالم الكتب، الرياض، (٢٠٠٣م)، (٢/٣٤١).

(٤) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق، ص ٣٦.

## **المبحث الأول**

### **في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره**

#### **المطلب الأول**

##### **في التعريف بالعقار تحت التطوير**

يقصد بهذا النوع من العقار: الأرض التي يتم تملكها بقصد بناء مشروع معين عليها ، مثل:(الجمعيات السكنية، الجمعيات التجارية، الفنادق، المطارات، الجامعات والمدارس، المستشفيات) تمهدًا لاستغلال هذا المشروع بعد إتمام بنائه، فيكون بذلك من الموجودات الثابتة، أو يقصد بيعه، فيكون من الموجودات المتداولة.

وتعتبر هذه المشاريع من أبرز صور الاستثمار العقاري الذي يرغب فيه كثير من المستثمرين اليوم؛ نظراً لما يمتلكه من قلة حجم المخاطر، مقارنة بالاستثمار في الأوراق المالية، وارتفاع حجم الطلب الكلي على هذه المشاريع في الأسواق المحلية عن العرض الكلي، ما أوجد للمؤسسات المالية فرصة سانحة للدخول في هذا النوع من الاستثمارات.

## المطلب الثاني

### في بيان صور مشاريع التطوير العقاري

**الصورة الأولى:** أن تمنع الحكومة شركة مطورة حق الانتفاع<sup>(١)</sup> لأرض معينة لتطويرها، واستثمارها فترة، ثم إعادتها للحكومة، والمشروع العقاري في هذه الصورة لا تملكه الشركة، بل إنها صانعة له، جاء في المعايير الشرعية: (إذا كان التراكم الحاصل على امتياز الإنشاء شاملاً للعمل الإنسائي وتقديم المواد، فالعقد استصناع، وهذه هي الصورة الغالبة، وثمنه انتفاع صاحب الامتياز بالمشروع لمدة محددة، قبل تسليمه للدولة)<sup>(٢)</sup>. وهذه الصورة لا علاقة لها بالمسألة محل البحث؛ إذ إن الأرض ملك للحكومة.

**الصورة الثانية:** أن تشتري جهة ما أرضاً جراء، رغبة في بناء مشروع معين عليها، ومن ثم بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

**الصورة الثالثة:** أن تشتري جهة ما عقاراً، يقام عليه مشروع معين، ولم يزل تحت التنفيذ، رغبة في استكمال بناء المشروع، ومن ثم بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

**الصورة الرابعة:** أن تكون الشركة مديرية لصندوق متخصص في التطوير العقاري، أو مديرية لخافض في التطوير العقاري، فتقوم بإدارة موجودات هذه الصناديق أو الخافض في مشاريع التطوير العقاري.

**الصورة الخامسة:** أن تقوم جهة ما باستثمار سيولتها النقدية في محفظة عقارية، أو صندوق عقاري متخصص في التطوير العقاري.

**الصورة السادسة:** أن تشتري الشركة أسهماً في شركة متخصصة في التطوير العقاري فقط.

(١) حق الانتفاع في القانون التجاري: هو حق عيني قاصر على حياة صاحبه، يخول له الانتفاع بشيء مملوك لأخر، وتناول ثماره، دون أن يغير من وضعه، أو يمس رقبته أو رقة ملكه، وذلك إما بفعل القانون، أو بمحض التعاقد، وعند وفاة صاحب حق الانتفاع تعود عناصره إلى مالك الرقبة، وتعرف الفقهاء له قريب مما في القانون، قال القرافي: (تميل الانتفاع تزيد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتميل الملك المتعة هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه، ويمكن غيره من الانتفاع بعوض كالإيجار، وغير عوض كالعارية،مثال الأول: سكن المدارس والرباط والمخالس في الجرامي والمساجد والأسواق ومواقع النسك كالمطاف والمسعى وشمر ذلك، فإنه أن يتبع بنفسه فقط، ولو حاول أن يواجر بيت المدرسة، أو يسكن غيره، أو يعارض عليه بطريق من طرق المعاوضات، امتنع ذلك، وكذلك بقية النظائر المذكورة معه).

انظر: القرافي: الفروق، دار المعرفة، بيروت، (٢٥٩/٢). د. عبد الفتاح مراد: المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، الحلقة الكبرى، مصر، (ص. ٥٥٥).

(٢) هيئة الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، ٧٢٠٠٣م، ص ٣٧٥.

**الصورة السابعة:** أن تستثمر جهة ما سبولتها النقدية في تطوير مشروع معين من خلال عقد وكالة في الاستثمار<sup>(١)</sup>، فتكون هي الموكِل، ويقوم الوكيل بتنفيذ التطوير وتسويقه المشروع بعد ذلك.

---

(١) الوكالة في الاستثمار: هي قيام المصرف أو الشركات أو الأفراد بدور الوكيل في عمليات استثمارية جائزة ومعلومة، نيابة عن الأفراد والشركات والمصارف الراغبة في ذلك. عبد الله المزرم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما يخبرها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور، ص ٤٦.

## المبحث الثاني

### حكم زكاة مشاريع التطوير العقاري

محل البحث والنظر في هذا البحث، هو تحرير القول في زكاة العقار الذي اشتراه مالكه بقصد تنفيذ مشروع معين فيه، ومن ثم يبيعه بعد ذلك؛ إذ إن تطوير هذا العقار قد يستمر لسنوات عدة، ريثما يصلح للبيع، وقد جرت الأعراف المحاسبية على إدراج مثل هذه المشاريع في الموجودات المتداولة مالك المشروع، وتصنف على أنها: "بضاعة قيد التصنيع"، أو "أعمال إنشائية قيد التنفيذ"، أو "مخزون سلعي"<sup>(١)</sup>.<sup>(٢)</sup>

تحrir محل التزاع:

لا خلاف بين عامة الفقهاء في وجوب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتم تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحول، ولم يبيع، كونه من عروض التجارة.

ولا خلاف بين عامتهم في عدم وجوب الزكاة في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها؛ كما مر بنا في المبحث التمهيدي.

ووقع الخلاف بين الفقهاء المتأخرين في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره وبيعه إذا حال عليه الحول، قبل إتمام تنفيذ التطوير: هل تجب فيه الزكاة أو لا؟

ترى أكثر هيئات الفتوى والرقابة الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية أن العقار الذي تم تملكه بقصد تطويره وبيعه بعد ذلك تجب فيه الزكاة، إذا حال عليه الحول، ولو لم يجهز للبيع بعد، كونه من عروض التجارة.

كما أخذت هذا الرأي الهيئة الشرعية لبيت الزكاة الكروبي؛ إذ جاء في نص سؤال عرض عليها بما نصه: "تملك شركة . . . مجموعة من الأراضي التي قامت بشرائها تمهدًا لتأجيرها أو بيعها بعد إتمام عملية التطوير، والتي لا تقل مدتها عن ثلات سنوات، والسؤال: هل يجب تركيبة هذا العقار في كل سنة، حتى لو لم تنته عملية التطوير؟ فأجابت الهيئة بما نصه: "توكّد الهيئة على ما جاء في فتاوى الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، وما اعتمد في كتاب دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات فيما يخص السلع غير

(١) المخزون السلعي: هو المواد والبضائع التي يقصد بيعها على حالتها أو بعد تحويلها. وتحتفل عناصر المخزون السلعي في المؤسسات التجارية عنها في المؤسسات الصناعية، بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق، ص ٥٦.

(٢) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق، ص ٥٤.

متنهية الصنع، ونصه: "نحب الزكاة في السلع المصنعة، وفي السلع غير المتنهية الصنع زكاة عروض التجارة، بحسب قيمتها الراهنة في نهاية الحول"<sup>(١)</sup>.

كما أخذ بهذا الرأي صاحب الفضيلة الشيخ الدكتور يوسف القرضاوي -حفظه الله- إذ قال: "التجار والمقاولون الذين يشترون العمارات أو يبنوها بقصد بيعها والربح من ورائها؛ فهذه تعامل معاملة عروض التجارة بلا نزاع"<sup>(٢)</sup>، ولم أحد -بعد بحث- أدلة لهذا القول بخصوص هذه المسألة، لكن يمكن الاستدلال له بما يلي:

١- أن أدلة زكاة عروض التجارة عامة لم تفرق بين سلعة مدارة أو سلعة مر عليها سنون ولم تبع، وقد جاء في القاعدة الفقهية: "ترك الاستفصال في حكایة الحال مع قيام الاحتمال يتزلع منزلة العموم في المقال".

٢- ما رواه الشیخان من حديث عمر بن الخطاب -رضي الله عنه- قال: سمعت رسول الله -صلى الله عليه وسلم- يقول: "إِنَّمَا الْأَعْمَالَ بِالنِّيَاتِ، وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرَءٍ مَا نَوَى، فَمَنْ كَانَ هَجَرَهُ إِلَى دِنِّيَا يَصِيبُهَا، أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يَنْكِحُهَا؛ فَهَجَرَهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ"<sup>(٣)</sup>. وهذه المشاريع تحقق فيها شرط وجوب الزكوة في عروض التجارة، وهي النية، وذلك من خلال شراء الأرض المخصصة لها، ومن ثم البدء بإعداد هذه المشاريع للبيع بيتها وتجهيزها، وقد جاء في القاعدة الفقهية: "الأمور بمقاصدها"<sup>(٤)</sup>.

٣- إن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نائه، فتحوله حوله يقضي بسموه غواً تقديرياً، وقد نص جم من الفقهاء على ذلك، قال الكاساني: "ولستا يعني به حقيقة النساء؛ لأن ذلك غير معين، وإنما يعني به كون المال معداً للاستئماء بالتجارة"<sup>(٥)</sup>. وقال ابن قدامة: "ولم نعتبر حقيقة النساء"<sup>(٦)</sup>، وقال البخاري: "النساء الحقيقي: وهو الدر والنسل والسمن في الإسامة، وزيادة

(١) بيت الزكوة: أحكام وفتاوی الزكوة والصدقات والندور والكفارات، الطبعة السابعة، (٢٠٠٨)، (ص ٤٦).

(٢) د. يوسف القرضاوي: فقه الزكوة، مرجع سابق(١/٤٧٣).

(٣) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله -صلى الله عليه وسلم - ونسنه وأيامه ، مرجع سابق(١/١)، مسلم: ال صحيح، مرجع سابق(١/٣).

(٤) ابن تيمية: الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، (١٩٨٠)، (ص ٢٧). السبكي: الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ط١، (١٩٩١م)، دار الكتب العلمية، بيروت (٥٤/١).

(٥) الكاساني: بيان الصنائع في ترتيب الشرائع، (١٩٨٢)، دار الكتاب العربي، بيروت (١١/٢).

(٦) ابن قدامة: الغنى، مرجع سابق(٢/٤٩١).

المال في التجارة، والنماء الحكمي: وهو حولان الحول - لا يثبتان بالنصاب، بل السمن والدر والنسل في الحيوان، يحصل بسومها في المرعى وسفادها<sup>(١)</sup>، وزيادة المال في أموال التجارة يحصل بكثرة رغبات الناس وتغير الأسعار<sup>(٢)</sup>.

وعلى هذا الرأي، فإنه يجب على مالك العقار تحت التطوير إذا حال عليه الحول أن يقوم عقاره بقيمة السوقية<sup>(٣)</sup>، ثم يخرج الزكاة عنه؛ كونه من عروض التجارة.

ويقابل هذا الرأي آخر أحدث به ندوة دلة البركة في دورتها السادسة<sup>(٤)</sup>، وهيئة الفتوى والرقابة الشرعية بشركة الامتياز للاستثمار بدولة الكويت، وبفضي باعتبار مشاريع التطوير العقاري عروض قنية حتى يقوم مالكها بعرضها للبيع، حتى لو استمر التطوير أحوالاً عدة، فإذا أتم مدير التطوير تطوير المشروع، وأصبح جاهزاً للبيع، فإن حوله يبدأ من يوم صلاحية المشروع للبيع، ويزكيه إذا حال الحول بقيمة السوقية، ولو لم يبع المشروع، وإذا تمكن مالك المشروع من بيع المشروع قبل حولان الحول، فإنه يجب عليه أن يزكيه عن سنة واحدة.

وهذا الرأي الفقهي مبني على رأي المالكية وعطاء في التفريق بين الناجر المدير والناجر المحتكر، فالناجر المدير<sup>(٥)</sup>: هو الذي يبيع ويشتري، ولا ينتظر وقتاً، ولا يتضيّط له حول، كما أنه غالباً لا يرصد الأسواق، بل يكتفي بما أمكنه من الربح، وربما باع بغير ربح وبأقل من رأس المال؛ حففاً من كсад سلعته<sup>(٦)</sup>، قال ابن عبد البر في تعريف الناجر المدير: "وهم أصحاب الحوانين بالأسواق الذين يتعاونون السلع، ويباعون في

(١) السفاد: هو الجماع، الزيادي: تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار الفدائية (٢٠٨/٨).

(٢) البخاري: كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البذوي، تحقيق: عبد الله محمود محمد عمر، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، دار الكتب العلمية (٤/٢٧٥).

(٣) سيرد الحديث حول أحكام تقويم عروض التجارة من ٢٦.

(٤) مجموعة دلة البركة: قرارات وتصصيات ندوات دلة البركة، جمع وتنسيق: د. عبد الشتاير أبوغدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، (٢٠٠١)، (ص ٩٥).

(٥) ابن عبد البر: الاستذكار الجامع للذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض، (٢٠٠٠م)، دار الكتب العلمية، بيروت (٣/١٦٧).

(٦) ابن حزم: القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص ١٠٣. العلوي: حاشية العلوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، (١٩٩٢م)، دار الفكر، بيروت (١/٦٠٧).

كل يوم ما أمكنهم بيعه بما أمكن من قليل الناض وكثيره، ويشرعون من جهة، ويبعدون من جهة أخرى".

فمثل هذا يجب عليه زكاة عروض التجارة<sup>(١)</sup> إذا نضت العروض التي يديرها.<sup>(٢)</sup>

أما التاجر المحتكر: فهو الذي يرصد بعروض التجارة الأسواق وارتفاع الأثمان<sup>(٣)</sup>، قال ابن رشد: "وأما غير المدير، وهو المحتكر الذي يشتري السلع ويتربص بها الثناق، فهذا لا زكاة عليه فيما اشتري من السلع حتى يبيعها، وإن أقمت عنده أحوالاً"<sup>(٤)</sup>.<sup>(٥)</sup>

(١) ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(٣/٦٨). القرافي: الذخيرة، مرجع سابق(٣/٢٠). ابن المواق: الناج والاكيل، مرجع سابق(٢/٣٧).

(٢) أما إن لم تض العروض؛ فقد اختلف المالكية في وجوب زكاتها على قولين، والمذهب على وجوب الزكاة ولو لم تض. قال ابن عبد البر: "وقد اختلف أصحاب مالك في المدير المذكور، لا يض له في حوله شيء من الذهب ولا من الورق، فقال ابن القاسم: إن نض له في عامه ولو درهم واحد فرق، فقوم عروضه كلها، وأنحرج الزكاة... . وذكر مالك عن مطرف وابن الماجشون عن مالك أنه قال: على المدير أن يقوم عروضه في رأس الحول، ويخرج زكاة ذلك، نض له في عامه شيء أو لم يض. قال أبو عمر: هنا هو القيام، ولا أعلم أصلاً يعتمد قوله من قال: لا يعدل التاجر عروضه حتى يض له شيء من الورق أو الذهب، أو حتى يض له نصاب؛ كما قال نافع: لأن العروض المشتراء بالورق والذهب للتجارة لو لم تقم مقامها لوضعها فيها للتجارة، ما وجبت فيها زكاة أبداً؛ لأن الزكاة لا يجب فيها لعينها إذا كانت لغير التجارة باجماع علماء الأمة". وقال الباجي: "وقد روى ابن الماجشون ومطرف عن مالك في المدير أنه يقوم كل عام، وبذلك، نض له شيء من العين أو لم يض، على ظاهر قوله في قصة جناس، قال ابن حبيب: وكان ابن الماجشون يذكر رواية ابن القاسم في ذلك. وقال ابن نافع وأشهب: إنه إن نض له في رأس الحول مقدار نصاب من العين، قوم سائر ما بيده من عروض التجارة".

انظر / ابن عبد البر: الكتاب في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحييد ولد ماديك الوربياني، الطبعة الثانية، ١٩٨٠م، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض (١/٢٩٨). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(٣/٦٨).

(٣) الدردير: الشرح الكبير(٤/١٥). الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير(٣/٦٣). التفراوي: الفواكه النواي على رسالة ابن أبي زيد التفراوي، تحقيق: رضا فرجات، مكتبة الثقافة الدينية(٢/٧٥٢).

(٤) ابن رشد الجحد: المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات والتحصيلات الحكمات لأمهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أغرب، الطبعة الأولى، ١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي(١/٢٨٥). وانظر كذلك: ابن عبد البر: التمهيد، مرجع سابق(٢/١٧). الدسروقي: حاشية الدسروقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد علبيش، دار الفكر، بيروت(١/٤٧٣، ٤٧٧).

التفراوي: الفواكه النواي، مرجع سابق(٢/٧٥٨).

وقد استدل المالكية لقولهم في التفريق بين زكاة التاجر المدبر والمحتكر بما يلى:

- ١- قياس زكاة عروض التجارة في حال احتكارها على زكاة الدين، قال الدسوقي: "عروض المحتكر زكاؤها مقيسة على زكاة دينه، فكل منهما يزكي بعد القبض لسنة من أصله"<sup>(٢)</sup>.
- ٢- إن العروض المحتكرة لا يتحقق فيها النماء إلا بإدارتها أو بيعها، قال ابن بشير: "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"<sup>(٣)</sup>.

#### أسباب الخلاف:

يرى الباحث أن الخلاف بين الرأيين يرجع إلى أمرتين، هما:

الأمر الأول: أنه لا يوجد نص نقله صريح أو صحيح في المسألة.

الأمر الثاني: اختلافهم في وجوب الزكاة في المال التامى ثمواً تقديرياً، فالقائلون بوجوب الزكاة في هذا النوع من العقار، نظروا إلى أن النماء متتحقق تقديرأً، وذلك عمرو الحول، فبناوا عليه وجوب الزكاة في عروض التجارة، حتى لو كانت معدة للنماء، وهذا يتدرج فيما أشار له الصدر الشهيد بقوله: "إقامة السبب الظاهر مقام المعنى الخفي"<sup>(٤)</sup>. أما المالكية فإنهم أحذوا بالنماء الحقيقي دون التقدير.

#### الراجح من القولين:

يرى الباحث أن حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التنفيذ إذا تملكت بقصد بيعها بعد تطويرها، يتبع في التالي:

(١) يشترط المالكية في الاحتياط ألا يترتب عليه ضرر، فإن ترتب عليه ضرر، حرر ، ووجب على المالك الإداره، قال ابن المواق: "وقال ابن رشد: لا خلاف أنه لا يجوز احتكار شيء من الطعام ولا غيره في وقت يضر احتكاره فيه الناس من طعام وغيره؛ من كتان وحناء وعصرف، فإن لم يضر احتكاره فرابع الأقوال مذهب ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة جواز الاحتياط في الطعام وغيره". وقال التغراوى: "الثاني: ر بما يفهم من كلام المصطف - ولو بالعنابة - جواز الاحتياط، وهو كذلك عند مالك، ولو في الأطعمة، لكن يفيد الجواز بما إذا لم يترتب عليه ضرر بالناس، وإنما يجوز، وذلك بأن يشتري جميع ما في السوق بحيث لا يترك لغيره شيئاً مما يحتاجون إليه فيمنع، ولا يمكن إلا من شراء قدر حاجته".

انظر/ ابن المواق: الناج والإكيليل، مرجع سابق(٤/٣٨٠). ابن جزي: القوانين الفقهية، مرجع سابق، (ص ٢٥٥). ابن عبد البر: الكاف في فقه أهل المدينة، مرجع سابق(٢/٧٣٠). التغراوى: الفراكه الدواني، مرجع سابق(٢/٧٥٢).

(٢) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق(١/٤٧٢).

(٣) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق(١/٤٧٣).

(٤) الصدر الشهيد: الخطيب البرهانى، دار إحياء التراث العربي(١/٦٢).

١- إذا لم يزل المشروع تحت التنفيذ، ولم يصلح للبيع بعد، فإنه يعتبر عرض فنية، ولا زكاة فيه بناءً على كلام المالكية في التاجر المحتكر ، ويشمل هذا صناديق التطوير العقاري المتخصصة في شراء العقارات وتطويرها بقصد بيعها، وكذا شركات التطوير العقاري المتخصصة في شراء العقارات وتطويرها بقصد بيعها، كما يلحق بها عقد الوكالة في الاستثمار المقيد بتطوير مشروع عقاري بقصد بيعه.

٢- في اليوم الذي يعرض فيه مالك العقار للبيع في السوق تقلب نيته من الفنية إلى التجارة، ومن الاحتياط للإدارة، ويبدأ حول المشروع من هذا اليوم ، فإن يمكن من بيعه قبل حولان الحول، زكاه لسنة واحدة حسب قيمته السوقية إن كان من لا يأخذ بعدها خلطة الأموال، أما إن كان من يأخذ بعدها خلطة الأموال؛ كما هو الحال في المؤسسات المالية اليوم فإنه يقوم بتركيبة في نهاية حوله، علماً بأن قلب النية في هذه الصورة لا علاقة له بإتمام التطوير أو عدم إتمامه، إذ إن نية الفنية انقلبت للتجارة في كلا الصورتين، وانضم لها فعل التجارة.

٣- إن عرض المالك العقار في السوق -أتم التطوير أو لم يتم- ولم يجد من يشتريه، فإنه يجب عليه أن يتركه إذا حال عليه الحول بقيمتها السوقية يوم حولان الحول، كما في أثر جابر بن عبد الله -رضي الله عنه-: "قومه ينحو من ثمه يوم حلت فيه الزكاة"(١)، وسيرد مزيد تفصيل بخصوص هذه المسألة في البحث التالي. (٢)

٤- الموجودات المتداولة المتعلقة بالمشروع العقاري الذي لم يزل تحت التطوير مثل:(النقد والنقد المعادل، جميع المخصصات التي اقتطعتها الشركة لمصلحة المشروع كمخصص هبوط أسعار الأصول الضمانات النقدية لدى البنوك التجارية لتوريد بضائع عن طريق البنك، ولم يتم تسليمها حتى الآن) يجب تركيتها إذا حال عليها الحول، ولو لم يتم المشروع محل التطوير.

٥- لا يعتبر من الموجودات الركوية المبالغ المحتجزة لدى صاحب العمل ضماناً لجدية شركة المقاولات في تنفيذ بقية العقد، أو لمقابلة غرامات التأخير، كونها التزام على الشركة المطورة.

#### أسباب الترجيح:

١- إن عمدة أدلة القائلين بوجوب القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة هو حديث سمرة بن جندب-رضي الله عنه- قال: أما بعد، فإن رسول الله-صلى الله عليه وسلم- كان يأمرنا أن نخرج

(١) القاسم بن سلام:الأموال، تحقيق:محمد خليل هراس، الطبعة الثانية (١٩٧٥)، مكتبة الكليات الأزهرية (٤٦٩/٢).

(٢) انظر ص ٢٦.

الصدقة من الذى نعد للبيع<sup>(١)</sup>. ولم ينقل عن سمرة ولا عن الصحابة -رضوان الله عليهم- صفة الإعداد وطريقته، ولفظ الشارع إذا لم يرد له حد في الشرع ولا في اللغة، فإنه يرجع فيه إلى العرف ، وكان سمرة هنا يحکي ما تعارفوا عليه في الإعداد بأنه ما اعتبره الناس صالحًا للبيع بعدما تم إعداده، وهذا النوع من المشاريع لم يصلح للبيع بعد، ويؤكد هذا أن رغبة الناس في عروض التجارة إما أن يكون لعيتها فقط، أو لعيتها وما تشتمل عليه من منفعة تختص بها، فإذا اجتمع الأمان صارت معدة للبيع ، ومشاريع التطوير العقاري لا تشتري لعيتها إلا نادرًا، بل تشتري لعيتها وما تشتمل عليه من منفعة تختص بها، وقد تحققت الأولى، أما الثانية فإنها لم تتحقق، ما يعني عدم صلاحية بيعها في السوق بعد كونها لم تدرج في المعد للبيع .

٢- إن تقسيم الموجودات العقارية إلى ثابتة ومتداولة، وقصر الزكاة على المتداولة -مثل عروض التجارة- دون الثابتة-مثل عروض القنية والمستغلات- يدل على أن الشريعة الإسلامية لم تفرض الزكاة إلا على ما كان في دائرة المبادلات التجارية دون غيرها، ونجد في مشاريع التطوير العقاري أن أصل العقار موجود، إلا أن الصفات والميزات التي ستدخله في دائرة المبادلات التجارية لم تكتمل بعد، بدليل اتفاق الأعراف المحاسبية على تقويم هذه المشاريع بقيمتها التاريخية.

٣- اشترط عامة الفقهاء القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة اقتنان نية الاتجار بفعل التجارة<sup>(٢)</sup>، واحتراط فعل الاتجار لوجوب الزكاة في عروض التجارة يدل على تحقق نماء الأصل الزكوي حقيقة أو تقديرًا<sup>(٣)</sup>، قال الكاساني: "الإعداد للتجارة دليل النماء"<sup>(٤)</sup>. وهذا ما أشار له جع من الفقهاء منهم الشروانى؛ إذ جاء في حواشيه: "أنه تقلب المال بالتصرف فيه لطلب النماء"<sup>(٥)</sup>. والأخذ بهذا الأمر يشكل عليه أن نية الاتجار قائمة على أمررين؛ أولهما: شراء الأصل، والثاني الإعداد للبيع، كما قال الصدر الشهيد: "نية التجارة لا عمل لها) ما لم ينضم إليها الفعل

(١) البهيفي: السنن الكبرى، مرجع سابق (١٤٦/٤). أبو داود: السنن، مرجع سابق (٢/٣). وقال الهيثمي: "وفي إسناده ضعف".  
الهيثمي: مجموع الروايات، مرجع سابق (٣/٢١١).

(٢) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٢/٢١). اليازبي: العنابة في شرح المهدية، دار إحياء التراث العربي، بيروت (٣/٢٤). ابن نعيم: البحر الرائق، مرجع سابق (٢/٢٢٥).

(٣) النماء الحقيقي: الزيادة بالتوالد والتناصل والتجارات، أما التقديرى فهو تمكّنه من الزيادة تكون المال في يده أو يد ثالثة. ابن عابدين: حاشية رد المحتار على الدر المختار، مرجع سابق (٢/٢٦٣).

(٤) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٢/٣٤).

(٥) الشروانى: حواشى الشروانى على تحفة الحاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت (٣/٢٩٢).

بالبيع والشراء<sup>(١)</sup>. فالأمر الأول متحقق في هذا النوع من المشاريع، لكنَّ الأمر الثاني غير متحقق، وهو الإعداد للبيع، فبنقى على الأصل المتمثل في كونها من عروض الفنية حتى يتحقق فيها كلاً الأمرتين.

٤- اتفق الفقهاء على اشتراط حولان الحول لوجوب الزكاة في عروض التجارة، وذلك ليتحقق للناجر أمران؛ أو همما: تكامل النماء، وهذا ما أشار إليه الماوردي بقوله: "المعنى في الحول أنه قصد به تكامل النماء"<sup>(٢)</sup> . وأما الثاني فهو توافر جزء من الربح لخروج منه الزكاة، وهذا ما أشار إليه ابن قدامة بقوله: "فاعتبر لها الحول؛ لأنَّ مظنة النماء؛ ليكون إخراج الزكاة من الربح، فإنه أسهل وأيسر، ولم تتعذر حقيقة النماء لعدم ضبطه، فاعتبرت مظنته، وهو الحول"<sup>(٣)</sup> . وكلاً الأمرتين غير متحققة في هذا النوع من المشاريع؛ لأنَّ التقليب المقصود من التجارة غير مقدور عليه ما لم يصلح العقار للبيع، وهذا المعنى مشار إليه في كلام الماوردي حين قال: "النماء فيما كان مرصدًا للنماء تابع للعمل والتقلب"<sup>(٤)</sup>.

٥- إن الشارع الحكيم نظر إلى أثر مؤونة النماء في النسبة الواجبة في الزكاة، فنجد أن النسبة الواجبة في الركاز الخمس؛ لعدم المؤونة، وفي زكاة الزروع والثمار العشر إن سقيت بماء الأمطار والعيون، ونصف العشر إن سقيت بالنضح لارتفاع المؤونة، والأنعام الملعونة لا زكاة فيها عند جمهور الفقهاء؛ كون صاحبها سيتحمل نفقة مؤونتها، وقد يستفاد من هذا فيقال: إن نفقة النماء لها أثر في النسبة الواجبة في الزكاة، فكلما زادت النفقة قلت نسبة الزكاة، والعكس صحيح، كما قال القرافي: "مني كثرة المؤونة حفت الزكاة رفقاً بالعباد، ومني قلت كثرة الزكاة، ليزداد الشكر لزيادة النعم"<sup>(٥)</sup> ، وقال الرافعي: "إذا كثرت المؤونة خف الواجب أو سقط؛ كما في الملعونة، وإذا

(١) المصدر الشهيد: المحيط البرهاني، مرجع سابق (٤٣٤/٢).

(٢) الماوردي: الحاوبي في فقه الشافعى، الطبعة الأولى، (١٩٩٤م)، دار الكتب العلمية (٢١١/٣).

(٣) ابن قدامة: العدة شرح المسند، تحقيق: صلاح بن محمد عويضة، الطبعة الثانية، (٢٠٠٥م)، دار الكتب العلمية، (ص ١٦).

(٤) الماوردي: الحاوبي، مرجع سابق (٨٨/٣).

(٥) القرافي: اللذعيرة، مرجع سابق (٨٢/٣).

تحفظ المؤونة كثرة الواجب كما في الركاز<sup>(١)</sup>. وقال ابن قدامة: "الكلفة تأثير في تقليل النماء"<sup>(٢)</sup>، وإذا كان الأمر كذلك فلم لا يكون لنفقة هذه المشاريع أثر في زكاهما؟<sup>(٣)</sup>

٦- إن وجوب الزكاة في المال النامي - ولو تقديرًا - يرجع إلى تشجيع المكلف على تنمية المال، فتكون الزكاة من نماء المال لا من أصله؛ ولذا فإن الزكاة لم يجب في عروض الفنية؛ لأن النماء ليس مقصوداً فيها، أما مشاريع التطوير العقاري فإن نماءها لم يكتمل بعد، فكيف يخرج مالك العقار زكاته وهو لم يملك شيئاً من نمائها؟

٧- أما أدلة الجمهور فيمكن مناقشتها بما يلي:

أ- أن الاستدلال بعموم أدلة الزكاة في عروض التجارة منقوص بزكاة العروض التي يتم تملكها بلا معاوضة، فجمهور الحنفية والشافعية وأحمد - في رواية عليها المذهب - لم يوجبا الزكاة في العروض التي تم تملكها بغير معاوضة؛ استدلاً بأن النمو هو التجارة، وهذه الأشياء ليست بتجارة، فلم تتصل النية بالنمو، وقد ثبته أبو يوسف وأحمد في رواية إلى هذا الأمر، فرأوا وجوب الزكاة في العروض التي يتم تملكها بغير معاوضة.<sup>(٤)</sup>

ب- أما الاستدلال بحديث: "إنما الأعمال بالنيات" فإنه منقوص بزكاة الممتنع عن الزكاة إذا أخذها منه ولي الأمر قهراً، إذ ذهب الحنفية في المعتمد والشافعية في وجه والحنابلة في الأصح إلى عدم إجزائها فيما بيته وبين الله تعالى لعدم تحقق النية<sup>(٥)</sup>.

ت- أما قولهم: إن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نمائه، فيحاب عن هذا بأمررين؛ أولهما: أن النمو غير منضبط في كلام الفقهاء في كل المسائل المتعلقة به، فالشافعية الذين أخذوا بالنماء الحقيقي أو الحكمي في عروض التجارة لم يأخذوا به في زكاة المال

(١) الراغبي: *فتح العزيز بشرح الوجيز* (٥٧٨/٥).

(٢) ابن قدامة: *الكتاب*، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي (١٣٩٧/١) بصير.

(٣) د. رفيق يوسف المصري: *النماء في زكاة المال*، الطبعة الأولى، (٢٠٠٦)، دار المكتبة، (ص ٧٥) يتصرف.

(٤) الكاساني: *بدائع الصنائع*، مرجع سابق (١٢/٢). الصدر الشهيد: *المحيط البرهاني*، مرجع سابق (٤٣٥/٢). الشافعى: *الأئم*، مرجع سابق (٤٦/٢). النووي: *المجموع شرح المهدى*، مرجع سابق (٤٨/٦). ابن قدامة: *الكتاب*، مرجع سابق (٤٠٩/١). المرداوى: *الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام البيجى* أَحمد بن حنبل، تحقيق محمد حامد الفقى، الطبعة الأولى ١٩٥٧ م، دار إحياء التراث العربي، بيروت (١١٠/٣).

(٥) الكاساني: *بدائع الصنائع*، مرجع سابق (٥٦/٢). ابن تيمية: *الأئم وأصحاب الرأى*، مرجع سابق (١٩٩٣ م)، دار الكتب العلمية، (ص ٢٩). الماوردي: *الحارى*، مرجع سابق (١٨٥/٣). الراغبى: *الشرح الكبير*، مرجع سابق (٥٢٥/٥). ابن الراجح: *القراءد والغراءد الأصولية*، تحقيق: محمد حامد الفقى، ١٩٥٦، مطبعة السنة الحمدية، القاهرة، (ص ٤١).

الضمار<sup>(١)</sup> فأوجبوا فيه الزكاة إذا عاد لصاحبها عن جميع الأحوال<sup>(٢)</sup>، مع أن النمو هنا غير متحقق ولو تقديرًا، كما أن الخاتمة لم يأخذوا بها في زكاة الدين، قال في المقنع: "ومن كان له دين على مليء من صداق أو غيره، زكاه إذا قبضه". قال المرداوي: "يعني من الأحوال، وهذا المذهب سواه قصد بيقائه الفرار من الزكاة أو لا، وجزم به في المغني والشرح والوجيز وغيرهم، وقدمه في الفروع وغيرها، وعليه الأصحاب، وعنه: يزكيه لسنة واحدة بناء على أنه يعتبر لوجوهاً إمكان الأداء، ولم يوجد فيما مضى"<sup>(٣)</sup>. وأما الثاني: فهو أن ربط النماء بمحولان الحول يرجع إلى اشتغال الحول على الفضول المختلفة، والغالب تفاوت الأسعار فيها وتقليلها، وهذا الأمر غير متحقق في هذا النوع من المشاريع، قال ابن أمير الحاج: "الحول مشتمل على الفضول الأربع التي لها تأثير في النماء بالدر والنسل وزيادة القيمة بتفاوت الرغبات في شراء ما يناسب كل فصل، فصار الحول شرطًا، وبتحقيقه تحدد للنماء، وتحدد النماء تحدد للمال الذي هو السبب؛ لأن السبب هو المال بوصف النماء، والمال بهذا النماء غيره بذلك النماء، ثم حيث أقيم الحول مقام النماء، كان تكرر الوجوب بتكرر الحول، وتكرر الحكم بتكرر السبب لا بتكرر الشرط"<sup>(٤)</sup>. (١)

(١) ذهب أكثر الفقهاء إلى أن المال الضمار هو المال الذي غاب عن صاحبه، وخصه بعضهم بالمال الذي غاب عن صاحبه، ولا يرجح عودته له. الزيبي: تبين الحقائق شرح كتاب الدقائق، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية (٢٠٥٦/١). الرازي: تحفة الملوك (في فقه مذهب الإمام أبي حيحة العماني)، تحقيق د. عبد الله نذير ألمد، (١٩٩٧م)، دار الشاثر الإسلامية، بيروت، (ص ١١٩). ابن عبد البر الاستذكار، مرجع سابق (١٦٧/٣). ابن ضويان: منار المسيل في شرح الدليل، تحقيق: زهر الشاويش، المكتب الإسلامي، الطبعة السابعة، (١٩٨٩م)، (١٨٤/١).

(٢) هذا هو رأي الشافعية، وفي المسألة آراء أخرى، فالحنفية والشافعية في القديم قالوا: لا يجب الزكاة في المال الضمار حتى يعود لصاحبها، فإن عاد ماله ابتدأ به حولاً جديداً، وذهب الإمام مالك - في المشهور عنه - وبعض متأخرى الخاتمة، وبه أخذت الندو الثانية عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة إلى أنه لا يجب الزكاة في المال الضمار حتى يعود لصاحبها، فإن عاد، زكاه لسنة واحدة فقط. انظر/الكاشاني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٢/٩-١٠). الموصلي: الاعتياز لتعليل المختار، الطبعة الثالثة، (١٩٧٥م)، دار المعرفة بيروت (١/٨). ابن نجمي: البحر الرائق، مرجع سابق (٢٢٢/٢). ابن الهمام: شرح فتح القدير، دار الفكر، بيروت (١٦٦/٢). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق (١٦١/٣). الشافعية: الأم، مرجع سابق (٥١/٢). الشيرازي: المهذب في فقه الإمام الشافعى بيروت (١٤٢/١). التوسي: المجموع شرح المهذب، مرجع سابق (٢٢/٦). الدمياطي: حاشية إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المغير لشرح فرة العين بمهماز الدين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت (١٧٦/٢). ابن ضويان: منار المسيل، مرجع سابق (١٨٤/١). بيت الزكاة: أحكام وفتاوی الزكاة والصدقات والتذكرة والكتارات، مرجع سابق، ص ١٩.

(٣) المرداوي: الإنصاف، مرجع سابق (٣/١٥).

(٤) ابن أمير الحاج: التقرير والتحرير في علم الأصول، (١٩٩٦م)، دار الفكر، بيروت (٢٧٦/٣).

خفت المؤنة كثراً الواجب كما في الركاز<sup>(١)</sup>. وقال ابن قدامة: "للكلفة تأثير في تقليل النماء"<sup>(٢)</sup>، وإذا كان الأمر كذلك فلم لا يكون لفقة هذه المشاريع أثر في زكائنا؟<sup>(٣)</sup>

٦- إن وجوب الزكوة في المال النامي سلو تقديرًا يرجع إلى تشجيع المكلف على تنمية المال، فتكون الزكوة من نماء المال لا من أصله؛ ولذا فإن الزكوة لم تجحب في عروض القنية؛ لأن النماء ليس مقصوداً فيها، أما مشاريع التطوير العقاري فإن نماءها لم يكتمل بعد، فكيف يخرج مالك العقار زكاته وهو لم يملك شيئاً من نمائها؟

٧- أما أدلة الجمهور فيمكن مناقشتها بما يلي:

أ- أن الاستدلال بعموم أدلة الزكوة في عروض التجارة منقوص بزكوة العروض التي يتم تملكها بلا معاوضة، فجمهور الحنفية والشافعية وأحمد في رواية عليها المذهب - لم يوجبا الزكوة في العروض التي تم تملكها بغير معاوضة؛ استدلاً بأن المنوي هو التجارة، وهذه الأشياء ليست بتجارة، فلم تصل النية بالمنوي، وقد تنبه أبو يوسف وأحمد في رواية إلى هذا الأمر، فرأوا وجوب الزكوة في العروض التي يتم تملكها بغير معاوضة.<sup>(٤)</sup>

ب- أما الاستدلال بحديث: "إما الأعمال بالنيات فإنه منقوص بزكوة الممتنع عن الزكوة إذا أخذها منه ولي الأمر قهراً، إذ ذهب الحنفية في المعتمد والشافعية في وجه والحنابلة في الأصل إلى عدم إجرائها فيما بينه وبين الله تعالى لعدم تحقق النية"<sup>(٥)</sup>.

ت- أما قولهم: إن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نمائه، فيحاب عن هذا بأمررين؛ أوهما: أن النمو غير منضبط في كلام الفقهاء في كل المسائل المتعلقة به، فالشافعية الذين أخذوا بالنماء الحقيقي أو الحكمي في عروض التجارة لم يأخذوا به في زكاة المال

(١) الرافعي: فتح العزيز بشرح الوجيز (٥٧٨/٥).

(٢) ابن قدامة: الكتاب، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي (١٣٩٧/٣)، بتصرف يسر.

(٣) د. رفيق يوسف المصري: النماء في زكاة المال، الطبعة الأولى، (٢٠٠٦)، دار المكتبي، (ص ٧٥) بتصرف.

(٤) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (١٤/٢). المصدر الشهيد: الخطب البرهانى، مرجع سابق (٤٣٥/٢)، الشافعى: الأئم، مرجع سابق (٤٦/٢). الترمذى: المجموع شرح المذهب، مرجع سابق (٤٨/٦). ابن قدامة: الكتاب، مرجع سابق (٤٠٩/١). المرداوى: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام البجلي أحمد بن حنبل، تحقيق محمد حامد الفقى، الطبعة الأولى ١٩٥٧ م، دار إحياء التراث العربي، بيروت (١١٠/٣).

(٥) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٥٦/٢). ابن حميم: الأسباب والنظائر، مرجع سابق (١٩٩٣ م)، دار الكتب العلمية، (ص ٢٩). الماوردي: الحاوى، مرجع سابق (١٨٥/٣). الرافعى: الشرح الكبير، مرجع سابق (٥٢٥/٥). ابن اللحام: القواعد والفرائد الأصولية، تحقيق: محمد حامد الفقى، ١٩٥٦، مطبعة السنة الحمدية، القاهرة، (ص ٤١).

### المبحث الثالث

## النظر في إشكاليات الأخذ بالقول القاضي بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير

### المطلب الأول

#### استغراق حصة الزكاة لأكثر أرباح المشروع

مشاريع التطوير العقاري إما أن تكون متوسطة أو طويلة الأجل، فالمشروع الذي يستغرق بناؤه ثلاث سنوات مثلاً، لن يكون صالحًا للبيع طوال هذه الفترة، والقول بوجوب الزكاة فيه يقتضي زيادة مصاريفه بنسبة ٧,٥ %، وبعض المشاريع الكبيرة لا يقل العمل فيها عن خمس سنوات، والقول بوجوب الزكاة فيها يقتضي زيادة مصروفاته بنسبة ١٢,٥ %، أما مشاريع بناء المدن الكاملة فإنها تستغرق عشر سنوات تقريبًا، والقول بوجوب الزكاة فيها يقتضي زيادة مصاريفها بنسبة ٢٥ %، والنظر في هذا الأمر لا يعني التهرب من دفع الزكاة أو التحايل على هذه الفريضة، إلا أنه بنا النظر فيما يلي:

١- تدور أرباح مشاريع التطوير العقاري بين ٣٠ و ٢٠ % من صافي الإيرادات، والقول بوجوب الزكاة فيها يقتضي باستغراق الزكاة لأكثر أرباح هذه المشاريع، وهذا يعني أن جدوى الربحية من المشروع ستكون قليلة مقارنة بالجهود التي تبذلها المؤسسات المطورة، خصوصاً أن هذه المشاريع قد لا يبدأ العمل بتنفيذها في السنة الأولى بسبب التأخير في الحصول على التراخيص اللازمة للبناء ورسم الخطط الهندسية، وهذا يعني بقاء الأرض بلا عمل ولا تطوير، كما أنها لن تباع أبداً حتى تتم الشركة المطورة هذه الإجراءات.

وهذا الإشكال قد يؤدي إلى أكل أغلب أرباح الناجر من هذا المشروع إن لم تصل لأصل المال المستثمر، مع أن الزكاة تقصد فضل المال كما يفيده قوله تعالى: ﴿وَسَأْلُوكُمْ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِّ  
الْعَفْوُ﴾<sup>(١)</sup>، جاء في شرح فتح القيدير: "وحقiqته أن المقصود من شرعية الزكاة مع المقصود

(١) انظر لمزيد من الفائدة حول هذه المسألة/د.محمد نعيم ياسين:مفهوم التحاء، بحث قدم للندوة التاسعة لقضايا الركاة المعاصرة، ص ٢٤١.

(٢) سورة البقرة، آية ٢١٩.

الأصلى من الابتلاء مواساة الفقراء على وجه لا يصر هو فقيراً بأن يعطي من فضل ماله قليلاً من كثير<sup>(١)</sup>.

٢- تعتبر الزكاة من مصروفات المشروع؛ والقوب بوجوب الزكاة في هذه المشاريع يؤدي إلى أحد أمرین:

(أ) إما أن تخرج الزكاة، وقد يكون في هذا إضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية مثل هذه المشاريع، وخصوصاً في السنة الأولى من المشروع، والتي قد تأكل جميع الإيرادات النقدية المتحصلة قبل البدء بالمشروع، ولعدم وجود إيرادات نقدية تغطي المصروفات الإدارية والتشغيلية، وهذا يخالف مقتضاها من مقاصد الشريعة الإسلامية في المال، يتمثل في أن الأصل استثمار المال وتنميته وتداؤله وعدم اكتنازه، فكيف نحت الغنى على استثمار ماله وتداؤله وعدم اكتنازه، ثم تأمره بإخراج أكثر ربحه أو كله زكاة؟ مع أن الشريعة عدلت في الزكاة بين الأغنياء والفقراء على حد سواء.

(ب) وإما أن تحمل العميل الذي سيشتري الوحدات السكنية تكلفة إخراج الزكاة، وهذا قد يؤدي إلى تضخيم أسعار وحدات المشروع بصورة مبالغ فيها.

---

(١) ابن الحمام: شرح فتح الكندي، مرجع سابق(٢/٥٥).

## المطلب الثاني

### صعوبة تقويم المشروع العقاري تحت التطوير بقيمة السوقية

درحت الأعراف الحاسبية على تقويم<sup>(١)</sup> مشاريع التطوير العقاري بالتكلفة التاريخية<sup>(٢)</sup> طوال فترة التطوير، حتى يعرض في السوق -حسب التفصيل الذي مر بنا في البحث السابق- وهذا ما أشار إليه دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات؛ إذ جاء فيه: "تحسب الأعمال الإنسانية قيد التنفيذ في العقود الطويلة الأجل على أساس سعر التكلفة مضافة إليها حصة مناسبة من الربح المقدر بصورة معقولة، بعد أخذ مخصص للطوارئ"<sup>(٣)</sup>. والأأخذ بهذه الطريقة فيه إشكال شرعي يمكن في أن عروض الزكاة تقوم لأجل الزكاة بقيمتها الجارية يوم وجوب الزكاة؛ كما في أثر حابر بن عبد الله -رضي الله عنه-: "قومه بنحو من ثمنه يوم حلته فيه الزكاة"<sup>(٤)</sup>. ورأى ميمون بن مهران: "إذا حللت عليك الزكاة، فانظر ما كان عندك من نقد أو عرض للبيع، فقومه قيمة النقد، وما كان من دين في ملاعة فاحسبي، ثم اطرح منه ما كان عليك من الدين، ثم زكّ ما بقي"<sup>(٥)</sup>. وهذا ما أخذ به عامة الفقهاء<sup>(٦)</sup>، كما أخذ به جموع الفقهاء

(١) التقويم هو تقدير بدل نقدى لغير أو منفعة يعادلها في حال المعاوضة به عنها حقيقة أو افتراضًا، وهو ما اصطلاح الأعراف الحاسبية على تسميته بـ (التقييم)، وهو القيمة التقديرية أو السعر التقديرى لشيء، أو تقدير قيمة شيء إما بالاتفاق بين البائع والمشتري، أو بواسطة خبير.

وتحذر الإشارة هنا إلى أن الغالب على الدراسات الحاسبية تعيرها عن التقويم معناه التقهي بـ (التقييم)، وهو اصطلاح يخالف ما ورد في اللغة العربية، كما قال ابن منظور رحمة الله: (والقيمة واحدة القيم، وأصله الرواوى لأنه يقوم مقام الشيء، والقيمة ثمن الشيء بالتفقى).

انظر/ ابن منظور: لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى(٤٩٦/١٢). محمد الخضرى: التفقى في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، (٢٠٠٢م)، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، (ص ٣٤). د.نبيل ش bian، دينا كينج ش bian: قاموس آركايانا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٨م)، مطبعة كركي، بيروت، (ص ٨٢٧).

(٢) التقويم بالتكلفة التاريخية: القيمة العادلة للموجود في تاريخ اقتناه، بما في ذلك المبالغ التي تحملها المصرف لتهيئة الموجود للاستخدام أو التصرف. هيئة الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: معايير الحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، (٢٠٠٨م)، (ص ٥٩).

(٣) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق، (ص ٤٥).

(٤) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق(٤٦٩/٢).

(٥) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق(٤٧٠/٢).

الإسلامي في قراره رقم (٢٨): "وإن كان المساهم قد اقتني الأسهم بقصد التجارة، زكاهما زكاة عروض التجارة، فإذا جاء حول زكاته وهي في ملكه، زكي قيمتها السوقية، وإذا لم يكن لها سوق، زكي قيمتها بتقدير أهل الخبرة، فيخرج ربع العشرين ٥٥٪ من تلك القيمة". وكذا الندوة الأولى لقضايا الزكاة المعاصرة التي قررت أنه: "يتم تقويم عروض التجارة بحسب قيمتها السوقية يوم وجوب الزكاة، وتقوم السلع المباعة جملة أو تجزئة بسعر الجملة".

أما الأخذ بالتكلفة التاريخية، فلم أجد أحداً من الفقهاء قال لها سوى قول ذكره ابن رشد -رحمه الله- ولم يسمْ قائله؛ إذ قال: "وقال قوم: بل يزكي ثمه الذي اباعه به لا قيمته"<sup>(٢)</sup>. وهذا الرأي الذي أشار إليه ابن رشد يلزم منه تقويم عروض التجارة بتكلفتها التاريخية، ولكن لم يذكر قائل هذا القول، ولم أجد من أشار إليه من الفقهاء، فكانه قول مهجور، والأخذ به في الزكاة يؤدي إلى الإضرار بمستحقي الزكاة إذا هبطت أسعار عروض التجارة عن سعرها الذي اشتريت به، كما يؤدي إلى الإضرار بالمركي إذا زاد سعرها في نهاية الحول عن سعر شرائها، فإنه سيركي رأس المال دون ربحه؛ إذ الأصل في الزكاة أن تخرج عن رأس المال وربحه<sup>(٣)</sup>، ويصعب جداً تقويم هذه المشاريع بقيمتها السوقية قبل إتمام التطوير، كما أن تقويم أهل الخبرة يتطلب جهداً وقتاً ليس بالهين، وعلى القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع فإنه لو عسر التقويم بالقيمة السوقية، أخذ بتقدير أهل الخبرة؛ كما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي آنف الذكر، فإن لم يتمكن مالك المشروع من ذلك، قارن بينه وبين أقرب مشروع له، فإن لم يكن، أخذ بالقيمة التاريخية.

(١) الزيلعي: تبين الحقائق، مرجع سابق (١/٢٨٠). السيوطي: الأشباه والنظائر، مرجع سابق، ص ٣٥٣. البجيرمي: نحوة الحبيب على شرح الخطيب، الطبعة الأولى، (١٩٩٦م)، دار الكتب العلمية، بيروت، (٢/٥٥). الدمياطي: حاشية إعانة الطالبين، مرجع سابق (٢/٥٤). ابن قدامة: المغني، مرجع سابق (٢/٦٢٣).

(٢) ابن رشد: يداية المختهد وغاية المقصد، الطبعة الرابعة، (١٩٧٥م)، مطبعة مصطفى اليابي الحلبي وأولاده، مصر (١/٢٦٩).

(٣) بيت الزكاة: أحكام وفتاوی الزكاة والصدقات والتنور والكافارات، مرجع سابق، ص ٤٢، يتصرف بسيط.

## المطلب الثالث

### إدراج جميع أجزاء المشروع في الوعاء الزكوي

مفردات وسائل هذا المطلب لا تعتبر من إشكاليات القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع ، لكن أحبيت إفرادها بمطلب منفصل تبيهًاً لمن يرى بوجوب الزكاة، إذ إنه قد يخرج الزكوة عن أصل المشروع، دون بقية أجزائه التي ستتحقق به في فترة لاحقة ، ويمكن القول هنا إن هذه الموجودات هي:  
أولاً: الضمانات النقدية المختجزة لدى البنك التجارية مقابل خطابات ضمان صادرة من قبل البنك لتوريد أدوات معينة لبناء المشروع.<sup>(١)</sup>

ثانياً: جميع المخصصات التي اقتطعها مالك العقار تحت التطوير لمواجهة الترامات مالية متوقعة، أو هبوط سعر صرف العملة.<sup>(٢)</sup>

ثالثاً: مهام التشغيل: وبقصد بما الوقود والزيوت والشحومات والمنظفات، وغير ذلك من المواد اللازمة لتشغيل الآلات والمعدات الصناعية التي لا يبقى أثرها في عقد المقاولة، فإذا كان عقد المقاولة الخاص بالمشروع قائماً على العمل دون المواد اللازمة للبناء، فإن التكيف الفقهي لعقد المقاولة أنه عقد إجارة، وهذا يعني ملكية مالك المشروع لهذه المواد، وتجب الزكوة في هذه الموجودات عند الأخذ برأس الجمهوه؛ إذ إن حكم زكاه حكم الأصل الذي اعتبره الجمهور من عروض التجارة، جاء في دليل الإرشادات لحساب زكوة الشركات ما نصه: "المواد الأولية تنقسم إلى قسمين:

١- المواد المضافة: وهي ما يبقى عينه في المنتجات أو المشروعات الإنسانية، فتنقل إلى المشتري، فهذا القسم يركي بالقيمة السوقية<sup>(٣)</sup>

٢- المواد المساعدة: وهي ما يؤدي مهمة في المواد المصنوعة أو المشروعات دون أن يبقى شيء من عينه فعلاً كـ"مواد التنظيف، والوقود"، فهذا لا يدخل في التقويم لغرض حساب الزكوة، ولو

(١) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكوة الشركات، مرجع سابق، ص ٥٨.

(٢) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكوة الشركات، مرجع سابق، ص ٥٣.

(٣) كما يضاف لها كذلك جميع المواد والعروض التي اشتراها الشركة خلال الفترة المالية، وتم شحنها ولكنها لم تستلم في المحازن، والتي تصنف في العرف الحاسبي: (بضاعة في الطريق). بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكوة الشركات، مرجع سابق، (ص ٥٦).

كانت عند حولان الخول لم تستعمل؛ لأنها ليست من عروض التجارة لعدم شرائها لغرض الملاجرة وعدم انتقالها إلى المشتري عند البيع<sup>(١)</sup>.

أما التأمينات من الغير: وهي البالغ التي تطلبها الشركة مالكة العقار من المقاول أو الصانع كتأمين نقداني ضماناً للتزامه بتنفيذ البناء حسب المواصفات المتفق عليها، فإن هذه التأمينات النقدية مع أن ملكيتها ترجع للمقاول أو الصانع، إلا أن زكاتها مرتبطة بتحقق تمام ملكيته لها، وقد جاء في دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات ما نصه: "ملك الشركة لهذه المبالغ غير تام، فلا تجب فيها الزكاة إلا إذا قبضتها، فتركتها عند قبضها لسنة واحدة، ولو بقيت محجوزة عند الغير سنين"<sup>(٢)</sup>. ويرى الباحث أن هذه المبالغ وضعت عند المستصنع أو مالك العقار بصفة مؤقتة، فيجب على الشركة الصانعة أو المقاول تزكيتهاقياساً لها على الوديعة القانونية.

---

(١) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق، (ص ٥٥) بتصرف يسر.

(٢) بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق (ص ٦٤).

#### المبحث الرابع

### النظر في إشكاليات الأخذ بالقول القاضي بعدم وجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير

#### المطلب الأول

##### التأخير في تسلم أو تسليم المشروع وأثره في الزكاة

من المعلوم أن إتمام بناء المشروع لا يعني صلاحيته للبيع، إذ قد يرفض مالك المشروع تسلم المشروع لعيوب في البناء، أو لعدم التزام المقاول ببنود العقد، كما أن شركة المقاولات قد ترفض تسليم الشركة مالكة المشروع شهادة تفيد إتمام البناء، وهذا الذي اصطلاح على تسميته في الأعراف المحاسبية بـ"الأعمال التامة غير المعتمدة"، ولو بقي هذا الخلاف معلقاً بين الطرفين أكثر من حول، لتضرر بذلك مستحقو الزكاة الذين أعطاهم الله حقاً لهم في هذا المشروع.

والذي يراه الباحث أن مثل هذا الخلاف إن لم يكن مقصوداً به التحايل على الزكاة - يمنع من بيع المشروع، وحيثما فإن نية مالك العقار لم تنتقل من الاحتياط للإدارة، والأصل - عند المالكية - عدم وجوب الزكاة إلا إذا استقرت نية المالك على البيع، وقام بعرضه في السوق فعلاً؛ قال الدسوقي: "وذلك لأن الأصل في العروض القنية، والنية وإن نقلت للأصل وما أشبهه لا تنقل عنه؛ لأنها سبب ضعيف".<sup>(١)</sup> وقال الصاوي: "يتناقل المدير للاحتياط وللنقطة بمجرد النية، وكذلك المحتكر يتناقل للنقطة، لا بالعكس، وهو انتقال المحتكر والقطنة للإدارات، فلا تكفي فيهما النية، بل لا بد من التعاطي؛ لأن النية سبب ضعيف تنقل للأصل ولا تنقل عنه، والأصل في العروض القنية والاحتياط قريب منها".<sup>(٢)</sup>

(١) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق(٤٧٦/١).

(٢) الصاوي: حاشية الصاوي على الترج الصغير، مرجع سابق(١٧٠/٣). وانظر: الدرديري: الشرح الكبير(٤٧٦/١)، الجروشي: الجروشي على مختصر سيدى حبلى، مرجع سابق(١٩٨/٢).

## المطلب الثاني

### أثر ركود الأسواق في زكاة مشاريع تحت التطوير

إن ترجيح القول القاضي بأن حولان حول المشروع تحت التنفيذ يبدأ اعتباراً من نية الإدارة عرضه للبيع في السوق، يقتضي النظر في وحدات المشروع التي تم تطويرها وقد عرضتها الشركة المالكة للبيع لكن لم يتم بيعها، إما بسبب أزمة ائتمانية أو قانونية، أو ركود اقتصادي، وإذا قلنا: إن حول هذا المشروع يبدأ اعتباراً من قلب النية للإدارة وعرض العقار في السوق، فإن الشركة المالكة المشروع ستزكي العقار، ولو لم يتم بيعه، فهل يمكن القول بعدم وجوب الزكاة في هذه الحالة بناءً على كلام المالكة في زكاة السلعة إذا بارت<sup>(١)</sup>؟

ذهب بعض المالكية إلى أنه لا زكاة في السلعة إذا بارت حتى يبيع تلك السلعة وينص ثمنها، وهذا قول للإمام مالك وابن يونس ونافع وسخنون، وذهب الإمام مالك في قول آخر إلى وجوب الزكاة، وهذا ما أخذ به جمهور المالكية كابن القاسم والدردير والنفراوي والصاوي؛ احتياطاً لشأن الزكاة؛ وهو المشهور في المذهب، أما جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة فإن رأيهم مستقر بشأن السلعة؛ إذ ذهب عامتهم إلى القول بوجوب الزكاة في عروض التجارة حتى لو كانت كاسدة<sup>(٢)</sup>، إلا أن حقيقة الكساد في عرفهم تقوم على إبطال التداول بالسلعة كانت نقوداً أو غيرها، والتغير الذي واجهته بعض المؤسسات المالية إثر الأزمة المالية العالمية قد يعتبر ركوداً لكنه لا يعتبر كساداً.

واختار الشيخ القرضاوي رأياً وسطاً قال فيه: "قد يكون لرأي مالك وسخنون مجال يؤخذ به فيه، وذلك في أحوال الكساد والبوار الذي يصيب بعض السلع في بعض السنين، حتى تمر الأعوام ولا يباح

(١) البوار بالفتح: هو الهلاك والكساد والهلاك معاً. الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق(١/٤٧٥). الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير، مرجع سابق(٣/٦٤). الدردير: الشرح الكبير، مرجع سابق(١/٤٧٤). النفراوي: الفواكه الدوائية، مرجع سابق(٢/٧٥٣).

(٢) ابن عابدين: رد المخادر على الدر المختار، مرجع سابق(٤/٢٤). الدردير: الشرح الكبير (١/٤٧٤). النفراوي: الفواكه الدوائية، مرجع سابق(٢/٧٥٣). الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير، مرجع سابق(٣/٦٤). الخرشي: الخرشي على مختصر سيدى خليل، مرجع سابق(٢/١٩٧). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(٣/١٦٩). ابن الموارق: النفاج والإكليل (٢/٣٢٣). القرافي: الذخيرة، مرجع سابق(٣/٢٢). د. أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات الاقتصادية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٣)، دار الكتاب المصري، (ص ٦٥).

منها إلا القليل، فمن التيسير والتحفيف على من هذه حالة ألا تؤخذ منه الزكاة إلا عمما يبيحه فعلاً، على أن يعني عمما مضى عليه من أعوام الكساد، وذلك لأن ما أصابه ليس باختياره، ولا من صنع يده<sup>(١)</sup>. ويرى الباحث أن كل حالة من حالات الكساد والبوار لها حكمها الخاص بها؛ إذ إن آثار الكساد أو الركود في سابق الأزمان لم يكن كركود اليوم، والأولى أن يرجع في تحديد البوار والكساد للعرف في ضوء قرارات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية إن كان المشروع مملوكاً لمؤسسة من المؤسسات المالية الإسلامية، أو لمؤسسة الزكاة المكلفة من قبل ولي الأمر بجمع الزكاة.

---

(١) د. يوسف الفرضاوي: فقه الزكاة، مرجع سابق(٣٣٥/١).

**المبحث الخامس**  
**معالجات مقتضبة لزكاة مشاريع التطوير العقاري**

دار الحديث في المبحثين الأول والثاني حول التفريق بين الناجر المدبر والمحتكر، وأثره في القول بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري التي لم تزل تحت التطوير، ولما يتمتع به الفقه الإسلامي من سعة في الإدراك والنظر، فإنه يمكننا البحث والنظر في هذه المسألة من منظور آخر، وهذا ما سيتم الإشارة إليه في المطلبين التاليين:

## المطلب الأول

### تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع

مر بنا في المبحث الثاني أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية مثل هذه المشاريع، ويمكن معالجة هذا الإشكال باعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك بأن يوحذ بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها ولو لم يتم التطوير، على أن يتم تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة، وعلى هذا فإن مالك المشروع لو أتم المشروع بعدها من عليه خمسة أحوال من تاريخ الشراء، فإنه يجب عليه أن يقوم عند حولان كل حول المشروع، وبمحدد حصة الزكاة الواجبة، لكن لا يخرجها إلا إذا باع أجزاء من المشروع تغطي حصة الركaka.

وهذه المعالجة مبنية على الرأي الفقهي القاضي بجواز تأثير إخراج الزكاة عن وقتها، كون الأمر بما على التراخي لا على الفور، وهذا ما أخذ به جمهور الحنفية منهم الجصاص والرازي والبلخي<sup>(١)</sup>، كما أخذ به معاشرة الشيخ عبد العزيز بن باز -رحمه الله- للعاجز عن أداء زكاة عروض التجارة؛ إذ قال: "إذا كانت الأرض ونحوها، كالبيت والسيارة ونحو ذلك، معدة للتجارة، وجب أن تُركى كل سنة بحسب قيمتها، عند تمام الحول، ولا يجوز تأثير ذلك، إلا من عجز عن إخراج زكاتها؛ لعدم وجود مال عنده سواها، فهذا يُمهل حتى يبيعها ويؤدي زكاتها عن جميع السنوات، كل سنة بحسب قيمتها عند تمام الحول، سواء كانت القيمة أكبر من الشن أو أقل من الذي اشتريت به الأرض أو السيارة أو البيت"<sup>(٢)</sup>.

ويُستدل لهذا القول بما ذكر أبو عبيد القاسم بن سلام عن ابن أبي ذباب أن عمر -رضي الله عنه- أخر الصدقة عام الرماد، فلما أحيا الناس -أي نزل عليهم الحياة وهو المطر- يعني فقال: "اعقل فيهم عقالين"<sup>(٣)</sup>.

(١) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق(٢/٣). ابن نعيم: البحر الرائق، مرجع سابق(٤/١٠٩).

في مذهب الإمام الأعظم أبي حيفية التعمان، دار الفكر، ١٩٩١م(١/١٧٠). الصدر الشهيد: الخطب البرهانية، مرجع سابق(٢/٤٢٢).

(٢) محمد بن سعد التمور: مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء(٤/١٦١، ١٦٠).

(٣) قال ابن الأثير: (يريد صدقة عاملين). ابن الأثير: النهاية في غريب الحديث والأثر، مرجع سابق(٣/٥٣٤).

فأقسم فيهم عقلاً، واتني بالأخر<sup>(١)</sup>. كما يمكن الاستدلال لقولهم بقول عبد الله بن عباس-رضي الله عنه في زكاة عروض التجارة: (لأنه بالتربيص حتى يبيع، والزكاة واجبة عليه)<sup>(٢)</sup>.

ويرى الباحث أن القول بأن الأصل في الزكاة التراخي لا الفور قول مرجوح، وذلك لما يلي:

١- عموم قوله تعالى: ﴿أَنْفَقُوا مِنْ مَا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ أَحَدُكُمُ الْمُوَاتُ﴾، قال القرطبي: "يدل على وجوب تعجيل أداء الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً. وكذلك سائر العبادات إذا تعين وقتها"<sup>(٣)</sup>. وقال الكيا الهراسي: "فيه دلالة على أنه يجب تعجيل الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً"<sup>(٤)</sup>.

٢- حديث عبد الله بن عمر-رضي الله عنه- أن رسول الله -صلى الله عليه وسلم- قال: "أمرت أن أقاتل الناس حتى يشهدوا أن لا إله إلا الله، وأن محمداً رسول الله، ويقيموا الصلاة، ويؤتوا الزكاة، فإذا فعلوا ذلك، عصيموا من دماءهم وأموالهم إلا بحق الإسلام، وحسابهم على الله"<sup>(٥)</sup>. وقد فهم أبو بكر-رضي الله عنه- من هذا الحديث الفورية، فعن أبي هريرة قال: لما توفي رسول الله -صلى الله عليه وسلم- واستخلف أبو بكر بعده، وكفر من العرب، قال عمر ابن الخطاب لأبي بكر: كيف تقاتل الناس، وقد قال رسول الله -صلى الله عليه وسلم-: "أمرت أن أقاتل الناس حتى يقولوا لا إله إلا الله، فمن قال لا إله إلا الله؛ فقد عصم من ماله ونفسه، إلا بحقه، وحسابه على الله". فقال أبو بكر: والله، لأقتلن من فرق بين الصلاة والزكاة، فإن الزكاة حق المال، والله لو متعون عقلاً كانوا يؤدونه إلى رسول الله -صلى الله عليه وسلم- لقاتلتهم على منعه. فقال عمر بن الخطاب: فوالله ما هو إلا أن رأيت الله -عز وجل- قد شرح صدر أبي بكر للقتال، فعرفت أنه الحق"<sup>(٦)</sup>.

(١) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق، ص ٣٨٢. قال البيهقي: (وليس بالثابت). البيهقي: معرفة السنن والأثار (٤١٥/٦).

(٢) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق (٤٦٩/٢).

(٣) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سعيد البحاري، ٢٠٠٣م، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية (١٢٠/١٨).

(٤) الكيا الهراسي: أحكام القرآن (٥/٢٥).

(٥) البحاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله -صلى الله عليه وسلم - ومنه وأيامه ، مرجع سابق (١/١٧). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق (١/٣٩).

(٦) البحاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله -صلى الله عليه وسلم - ومنه وأيامه ، مرجع سابق (٢/٥٧). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق (١/٣٨).

٣- أن الفورية في الزكاة يقصد بما دفع حاجة مستحق الزكوة ، وهي معحلة، فمتي لم تجتب على الفور لم يحصل المقصود من الإيجاب على وجه التمام، وأن الامر بإيتاء الزكوة وارد، وحاجة المستحقين ناجزة، فيتحقق الوجوب في الحال.

٤- أما تأخير عمر-رضي الله عنه- الصدقة عامين، فإن ذلك كان في صدقة الماشية، وكانت الماشية عام الرمادة قد هلك كثير منها، وما بقي فإنه في الواقع ليست له فائدة تذكر، لهزها ومرضها، روى الطبرى عن عاصم بن عمر بن الخطاب قال: "فقط الناس زمان عمر عاماً، فهزل المال، فقال أهل بيته من مزينة من أهل البادية لصاحبهم: قد بلغنا، فاذبح لنا شاة، قال: ليس فيهن شيء، فلم يزالوا به، حتى ذبح لهم شاة فسلخ عن عظم أحمر" <sup>(١)</sup>. <sup>(٢)</sup>

(١) الطبرى: تاريخ الأمم والملوك، الطبعة الأولى، (٤٠٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت(٢/٥٠٩).

(٢) القول بفورية الزكاة هو ما أخذ به الكثري من الحنفية -وعليه الفترى- والمالكية والشافعية والحنابلة في المنصب، إلا أنهم استوروا صوراً يجوز فيها تأخير إخراج الزكوة، وهي على سبيل الإجمال:-

١- إن تغير إخراجها لضرر:

إذ نص المرداوي على جواز التأخير إلى القدرة، ولو كان قادراً على الإخراج من غيره، وهذا المذهب قديمه الخد في شرحة، وصاحب الفروع وغيره، ومن الضرر كما ذكر الحنابلة: (أن يخشى رجوع الساعي عليه ونحو ذلك كخونه على نفسه أو ماله).

٢- إذا كان فقيراً بحاجة:

ذكر المرداوي أنه يجوز له التأخير أيضاً لحاجته إلى زكاته، إذا كان فقيراً محتاجاً إليها، تختلف كفافاته ومعيشته باخراجها، نص عليه، ويؤخذ منه ذلك عند ميسره.

٣- إذا كان سيعطيها لنشد منه حاجة:

يجوز أيضاً التأخير لعطيتها لن حاجته أشد على الصحيح من المذهب؛ نقل بعقوب: لا أحب تأخيرها إلا أن لا يجد قوياً مثلهم في الحاجة، فيؤخرها لهم، قديمه في الرعاية والفروع، وقال: جرم به بعضهم، وذلك لأن الحاجة تدعوه إليه، ولا ينفك المقصود، وإلا لم يجز ترك واجب المتوجب، قال في القواعد الأصولية: وقد ذكر بعضهم بالزمن المبكر، واشرط بعض الفقهاء -مثل الرملبي- عند تأخير الإخراج انتظاراً لمن يعطيه إياها سلامنة العاقبة، ولو تضرر الحاضر بالجزع، حرم التأخير مطلقاً؛ إذ دفع ضرره فرض، فلا يجوز تركه الحياة فضلاً.

واشتربط ابن قدامة في جواز التأخير لحاجة أن يكون شيئاً ميسراً، فاما إن كان كثيراً فلا يجوز، ونقل عن أحد قوله: لا يجرى على أقاربه من الزكوة في كل شهر، يعني لا يؤخر إخراجها حتى يدفعها إليهم متفرقة في كل شهر شيئاً، فاما إن عجلها فدفعها إليهم، أو إلى غيرهم، متفرقة أو مسحورة جاز؛ لأنها لم يؤخرها عن وقتها، وكذلك إن كان عنده مالان أو أموال زكاتها واحدة، وتحتفل أحوالها، مثل أن يكون عنده نصاب، وقد استفاد في أثناء الحوال من جنسه دون النصاب، لم يجز تأخير الزكوة لجمعها كلها، لأن يتكه جمعها، بتعجيلها في أول واحب منها".

انظر/جامعة من العلماء: المحتوى الهشتي في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، مرجع سابق(١/١٧٠). الدردير: الشرح الكبير، مرجع سابق(١/٥٠٠). الفراتي: الذخيرة، مرجع سابق(٣/١٣٤). الماوردي: الحاوي، مرجع سابق(٣/١٠٣). الرافعي: الشرح الكبير، مرجع سابق(٥/٢٠). البروبي: روضة الطالبين وعذدة المغنين، (١٩٨٥م)، المكتب الإسلامي، بيروت(٢/٢٢٣). المرداوي: الانصاف،

## المطلب الثاني

### تقسيم المشروع إلى حصص وعليكها للبيع ويعتها عند جاهزتها

مرةً بنا في المبحث الثاني أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيطرة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية مثل هذه المشاريع، ويمكن معالجة هذا الإشكال دون اللجوء لاعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك بأن يقوم مالك المشروع محل التطوير بتفعيل المشروع عند حوالان كل حول، ثم يخسّب زكاته وفق القواعد الشرعية المتّبعة في احتساب الزكاة، وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بمتبيتها وتطويرها، ويقي على هذا الوضع كل حول حتى يتمكن من بيع المشروع، ويخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع.

وهذه المعالجة مبنية على القول بجواز استثمار أموال الزكاة، وهو ما أخذ به جمّع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة، كما أخذت به الدولة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة، وهيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي، وإلّيئحة الشرعية لبيت الزكاة الكويتي، ولجنة الفتوى بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت<sup>(١)</sup>، ويُستدلّ لهم بأن النبي -صلى الله عليه وسلم- كان يستثمر أموال الصدقات من إبل وبيقر وغنم، وكانت لتلك الحيوانات أماكن خاصة للمحافظة والرعاية والدر والنسل، كما كان لها رعاة يرعونها ويشرفون عليها، لما روى أنس بن مالك -رضي الله عنه- أن ناساً من عربته<sup>(٢)</sup> قدموه على رسول الله -صلى الله عليه وسلم- المدينة فاجتذبوا<sup>(٣)</sup> فقال لهم رسول الله -صلى الله عليه وسلم-: "إن شفتم أن تخرجوه إلى إبل الصدقة فتشربوا من ألبانها وأبوابها"، ففعلوا فصّحوا، ثم مالوا على الرعاة فقتلوهم، وارتدوا

مراجع سابق(٣/١٣٣). ابن تيمية: الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن عباس البعلوي الدمشقي، دار المعرفة، بيروت، (١٩٧٨م)؛ (ص ٦٠٩).

(١) جمّع الفقه الإسلامي: جملة جمّع الفقه الإسلامي، العدد الثالث(٤١٩/١)، بيت الزكاة: إنجات وأعمال الدولة الثالثة لقضايا الزكاة

المعاصرة، ص ٣٢٢. بيت التمويل الكويتي: الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية، (١٩٨٥م)، وزارة الأوقاف

والشؤون الإسلامية: مجموع الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، الطبعة الأولى (٥٧/٦)، د. يوسف

القرضاوي: آثار الزكاة في الأفراد والمجتمعات، بحث قدم لمؤتمر الزكاة الأول الذي عقد بدولة الكويت، (ص ٤٥).

(٢) هي من تحملة من قحطان، ابن حجر: فتح الباري، مرجع سابق (١/٤٠٤).

(٣) قال أبو عبد القاسم بن سلام - رحمة الله -: " قوله: قدموا المدينة فاجتذبوا، قال أبو زيد: يقال: اجتذبت البلاد، إذا كرهتها وإن

كانت موافقة لك في بدنك". القاسم بن سلام: غريب الحديث، الطبعة الأولى ، ١٩٨٦ م ، دار الكتب العلمية ، بيروت(١٤٠٨).

عن الإسلام، وساقوا ذود<sup>(١)</sup> رسول الله-صلى الله عليه وسلم-فبلغ ذلك النبي-صلى الله عليه وسلم-فبعث في أثرهم، فأتى بهم فقطع أيديهم وأرجلهم وسقل<sup>(٢)</sup> أعينهم، وتركهم في الحرّة<sup>(٣)</sup> حتى ماتوا<sup>(٤)</sup>. وجه الدلالة: أن النبي-صلى الله عليه وسلم-لم يقسم إيل الصدقة على المستحقين حال وصوتها إليها، وإنما وضع لها راعياً، واستمرّها طلباً لتناسلها ولبنها ليصرف للمستحقين فيما بعد.<sup>(٥)</sup>

ويرى الباحث أنه يصعب الأخذ بهذه المعاجلة، وذلك لأن القائلين بجواز استثمار أموال الزكاة ضبطوا القول بالجواز بضوابط عده، هي:

أ- لا توافر وجوه صرف عاجلة تقتضي التوزيع الفوري لأموال الزكاة على الحاجيات الضرورية كالغذاء والكساء.

ب- أن يتم استثمار أموال الزكاة بضيق الاستثمار التي لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

ت- أن تتحذ الإجراءات الكفيلة ببقاء الأصول المستثمرة على أصل حكم الزكاة، وكذلك ربع تلك الأصول.

ث- المبادرة إلى تسليم الأصول المستثمرة إذا اقتضت حاجة مستحقي الزكاة صرفها عليهم.

ج- بذل الجهد لتحقيق من كون الاستثمارات التي ستوضع فيها أموال الزكاة بمدية ومامونة، وقابلة للتفضيل عند الحاجة.

ح- أن يتحذ قرار استثمار أموال الزكاة من عهد إليهم ولـي الأمر بجمع الزكاة وتوزيعها لمراجعة مبدأ النيابة الشرعية، وأن يستند الإشراف على الاستثمار إلى ذوي الكفاية والخبرة والأمانة، ويصعب تحقيق هذه الشروط في مثل هذه المشاريع، وذلك لأنـه ليس مقدورـ مالـكـ المـشـروعـ محلـ التطـوـيرـ التـعـرـفـ عـلـىـ وجـوـهـ الصـرـفـ العـاـجـلـةـ،ـ كـمـاـ نـيـسـ قـدـ يـسـتـمـرـ أـجـزـاءـ المـشـروعـ بـصـورـةـ غـيـرـ شـرـعـيـةـ وـهـيـ

(١) النَّوْذُ من الإبل من الثلات إلى العشر، وقيل من الثنتين إلى الصنعين من الإناث دون الذكور. المطرزي: المغرب في ترتيب المعرف، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا (١٣١٠).

(٢) قال أبو عبد القاسم بن سلام-رحمـهـ اللهـ:ـ "السُّمْلُ أَنْ تَفْقَأَ الْعَيْنَ بِمَدِيدَةِ حَمَّةٍ أَوْ بَغْيَرِ ذَلِكَ، يَقُولُ مِنْ ذَلِكَ: سَمَّلْتُ عَيْنَهُ أَجْتَلَهَا سَمَّلًا، وَقَدْ يَكُونُ السُّمْلُ بِالشُّوكِ". القاسم بن سلام: غَرِيبُ الْحَدِيثِ، مرجع سابق (١٠٨).

(٣) الحرّة: هي الأرض ذات الحجارة السوداء، والحرّة المشار إليها في الحديث هي حرّة وأقام تقع شرق المدينة المنورة. المطرزي: المغرب، مرجع سابق (١٩٣).

(٤) البخاري: الجامع الصحيح المستند من حديث رسول الله - صـلـىـ اللهـ عـلـيـهـ وـسـلـمـ - وـسـنـهـ وـأـيـامـهـ ، مـرـجـعـ سـابـقـ (٦/٢٤٩٥).

الصحيح، مرجع سابق (٣/١٢٩٦) وللهفظ له.

(٥) صالح الفوزان: استثمار أموال الزكاة وما في حكمها من الأموال الواجبة حفـاـتـهـ تـعـالـىـ، الطـبـعـةـ الأولىـ، (٥٠٠٢م)، كـنـزـ إـشـبـلـياـ للـنـشـرـ وـالتـوزـيعـ، الـرـيـاضـ، (صـ ١١٩ـ).

في الواقع ملك لمستحقي الزكاة، وهو أمن علىها لا أكثر، ولعل الشرط القاضي بالرجوع لولي الأمر في رسم قرار استثمار أموال الزكاة يمنع الأخذ بهذه المعالجة مطلقاً، قال الإمام مالك -رضي الله عنه-: "الأمر عندنا في قسم الصدقات أن ذلك لا يكون إلا على وجه الاجتهاد من الوالي، فرأى الأصناف كانت فيه الحاجة والعدد أثر ذلك الصنف بقدر ما يرى الوالي، وعسى أن يتقل ذلك إلى الصنف الآخر بعد عام أو عامين أو أعوام فيؤثر أهل الحاجة والعدد حيثما كان ذلك، وعلى هذا أدركت من أرضى من أهل العلم"<sup>(١)</sup>.

---

(١) الإمام مالك: الموطأ، مرجع سابق (٢٦٨ / ١).

## الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تم الصالحات، وأصلى وأسلم على عبده النبي الأمي الذي بعثه رحمة للبريات، وبعد:

فهذا بحث في حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير، ويطيب لي أن أحتمم بخلاصة تبين أهم ما توصلت إليه من نتائج، ومن ذلك ما يلي:

- ١ - تعتبر مسألة زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير من النوازل الفقهية المستجدة.
- ٢ - ينقسم العقار -بالنظر إلى حكم زكاته- إلى: عقار ثابت، وهو الذي يُتملك لا بقصد بيعه في فترة لا تقل عن سنة ، ومنه عقار القنية، والعقار المعد للإيجار ، والأرض المعدة للزراعة والحرث، وإلى عقار متداول، وهو العقار الذي يتم شراؤه بقصد بيعه في مدة تقل عن سنة، بمدف الاسترداد، وثالث هذه الأقسام وآخرها هو العقار تحت التطوير.
- ٣ - يقصد بالعقار تحت التطوير: الأرض التي يتم تملكها بقصد بناء مشروع معين عليها ، تمهدًا لاستغلال هذا المشروع بعد إتمام بنائه، فيكون بذلك من الموجودات الثابتة، أو يقصد بيعه، فيكون من الموجودات المتداولة، والاستثمار في هذا النوع من العقار له صور عدة أشير لها في ثنايا البحث.
- ٤ - لا خلاف بين عامة الفقهاء في وجوب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتم تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحول، ولم يبع، كونه من عروض التجارة.
- ٥ - لا خلاف بين عامة الفقهاء في عدم وجوب الزكاة في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في رباعها.
- ٦ - اختلف الفقهاء المتأخرین في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره وبيعه، إذا حال عليه الحول، قبل إتمام التطوير: هل تجب فيه الزكاة أو لا؟ على قولين، ويرجع سبب الخلاف إلى أمرین؛ أولهما: عدم ورود نص نقلي صريح أو صحيح في المسألة، وثانيهما: اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقدیریاً.

- ٧- توصل الباحث إلى أن أرجح القولين في مسألة زكاة مشاريع التطوير العقاري هو القول القاضي بأن المشروع إذا لم يزل تحت التنفيذ، ولم يصلح للبيع بعد، فإنه يعتبر عرض قنبلة، ولا زكاة فيه، إلا إذا عرضه للبيع، فتُنقلب نية المالك المشروع من القنبلة إلى التجارة، ومن الاحتكار للإدارة، ويدأ حول المشروع من اليوم الذي انقلبت فيه النية، فإن يمكن من بيعه قبل حلول الحول، زكاه لسنة واحدة حسب قيمته السوقية، حتى لو لم يتم المالك العقار بإتمام التطوير؛ إذ إن نية القنبلة انقلبت للتجارة، وانضم لها فعل التجارة، فتحجب عليه زكاة العقار لسنة واحدة فقط.
- ٨- يُشكل على القول القاضي بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير، أمران؛ أو وهما: استغراق حصة الزكاة لأكثر أرباح المشروع، وثانيهما: صعوبة تفويت المشروع العقاري تحت التطوير بقيمة السوقية، كما أن الأخذ به يتطلب إدراج جميع أجزاء المشروع في الرعاء الركوي.
- ٩- يشكل على القول القاضي بعدم وجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير، أمران؛ أو وهما: أثر التأخير في تسليم أو تسليم المشروع على الزكاة ، وثانيهما: أثر ركود الأسواق في زكاة مشاريع تحت التطوير.
- ١٠- يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، مع تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عده، ولكن يشكل على هذه الطريقة أن الأخذ بها يقتضي أن وجوب الزكاة على التراخي لا على الفور، مع أن الأصل فيها الفور لا التراخي ؛ كما تدل عليه النصوص الشرعية.
- ١١- يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، على أن يقوم المالك المشروع محل التطوير بتفويم المشروع عند حلول كل حول، ثم يحصل زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة، وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصة متساوية، ويخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كل حول حتى يتمكن من بيع المشروع، ويخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع، ولكن يشكل على هذه الطريقة اعتقادها على القول بخواز استثمار أموال الزكاة بشروط ، وبعض هذه الشروط غير متحققة في هذه المسألة .

هذه هي أهم النتائج التي توصلت إليها في هذا البحث، ولي بعض التوصيات ألمي من إخواني الباحثين النظر فيها، وهي :

- ١- تزل المسألة محل البحث بحاجة إلى بحث أكثر ، وخصوصاً في جانب التطبيق العملي ، وذلك باستعراض مجموعة من المراكز المالية لشركات التطوير العقاري، وصناديق ومحافظ التطوير العقاري.
- ٢- أقترح على الهيئة العالمية لبيت الزكاة النظر في حكم زكاة المحفظة الاستثمارية ، التي لا يعرف مالكيها تفصيل موجوداتها، المتمثلة في مشاريع للتطوير العقاري، ولم يوفر مدير المحفظة المعلومات الكافية لاحتساب زكاة المحفظة .
- ٣- أوصي إخواني الباحثين في الفقه الإسلامي بتركيز جهودهم في مسائل الزكاة المعاصرة، وذلك لدقتها، وحاجتها إلى بذل المزيد من الجهد والوقت لإحکام جوانبها، والإمام بتفاصيلها الدقيقة.

## قائمة المصادر والمراجع

- ١- ابن الأثير: النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، (١٩٧٩م).
- ٢- ابن القيم: بداع الفوائد، تحقيق: هشام عبد العزيز عطا وعادل عبد الحميد العدوي وأشرف أحمد الج، الطبعة الأولى، ١٩٩٦م، مكتبة نزار مصطفى الباز، مكة المكرمة.
- ٣- ابن اللحام: القواعد والقواعد الأصولية، تحقيق: محمد حامد الفقي، ١٩٥٦م، مطبعة السنة الخمديّة، القاهرة.
- ٤- ابن المواق: الناج والإكليل لمحضر خليل، دار الفكر، ١٣٩٨، بيروت.
- ٥- ابن الممام: شرح فتح القدير، دار الفكر، بيروت.
- ٦- ابن أمير الحاج: التقرير والتحبير في علم الأصول، ١٩٩٦م، دار الفكر، بيروت.
- ٧- ابن تيمية: الاختبارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعل الدمشقي، دار المعرفة، بيروت، (١٩٧٨م).
- ٨- ابن حزم: القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، (١٩٨٩م)، دار الكتاب العربي.
- ٩- ابن حجر: فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة، بيروت، (١٣٧٩هـ).
- ١٠- ابن رشد الجد: المقدمات المهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات والتحصيلات المحكمات لأمهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أغراب، الطبعة الأولى، ١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي.
- ١١- ابن رشد: بداية المجتهد ونهاية المقتضى، الطبعة الرابعة، (١٩٧٥م)، مطبعة مصطفى الباعي الحلبي وأولاده، مصر.
- ١٢- ابن ضويان: منار السبيل في شرح الدليل، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، الطبعة السابعة، (١٩٨٩م).
- ١٣- ابن عابدين: حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأ بصار، (٢٠٠٠م)، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت.

- ٤- ابن عبد البر: الاستذكار الجامع لذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معرض، (٢٠٠٠م)، دار الكتب العلمية، بيروت .
- ٥- ابن عبد البر: التمهيد لما في الموطأ من المعان والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوى ومحمد عبد الكبير البكرى، مؤسسة قرطبة .
- ٦- ابن عبد البر: الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، الطبعة الثانية، ١٩٨٠م، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض .
- ٧- ابن فارس: معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، (١٩٧٩م) .
- ٨- ابن قدامة: العدة شرح العمدة، تحقيق: صلاح بن محمد عويضة، الطبعة الثانية، (٢٠٠٥م)، دار الكتب العلمية.
- ٩- ابن قدامة: الكافي، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي.
- ١٠- ابن قدامة: المغني، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٥هـ).
- ١١- ابن مقلح: المبدع شرح المقنع، دار عالم الكتب، الرياض، (٢٠٠٣م).
- ١٢- ابن منظور: لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى.
- ١٣- ابن نجيم: الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، الطبعة الأولى (١٩٩٣م)، دار الكتب العلمية.
- ١٤- ابن نجيم: البحر الرائق شرح كثر الدقائق، دار المعرفة، بيروت .
- ١٥- أبو داود: السنن، دار الكتاب العربي، بيروت .
- ١٦- الألباني: ضعيف سنن أبي داود، الطبعة الأولى، (١٩٩١م)، المكتب الإسلامي.
- ١٧- البارقي: العناية في شرح المداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت .
- ١٨- البحيرمي: تحفة الحبيب على شرح الخطيب، الطبعة الأولى، (١٩٩٦م)، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ١٩- البخاري: الجامع الصحيح المستند من حديث رسول الله-صلى الله عليه وسلم- وسننه وأيامه ، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، الطبعة الثالثة، (١٩٨٧).
- ٢٠- البخاري: كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، تحقيق: عبد الله محمد محمود محمد عمر، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، دار الكتب العلمية.

- ٣١-البغوي: معالم التزيل، تحقيق: محمد عبد الله النمر، عثمان جمعة ضميرية، سليمان مسلم الخرش، دار طيبة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، (١٩٩٧م).
- ٣٢-البهوي: كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، (١٩٨٢م)، دار الفكر، بيروت.
- ٣٣-بيت التمويل الكويتي: الفتوى الشرعية في المسائل الاقتصادية، (١٩٨٥م).
- ٣٤-بيت الزكاة: أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة.
- ٣٥-بيت الزكاة: أحكام وفتاوي الزكاة والصدقات والذور والكافارات، الطبعة السابعة، (٢٠٠٨).
- ٣٦-بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى.
- ٣٧-البيهقي: السنن الكبرى، مجلس دائرة المعارف النظامية الكائنة في الهند ببلدة حيدر آباد، الطبعة الأولى (١٣٤٤هـ).
- ٣٨-البيهقي: معرفة السنن والآثار.
- ٣٩-الخصاص: أحكام القرآن، تحقيق: محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (١٩٨٥م).
- ٤٠-جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، دار الفكر، ١٩٩١م.
- ٤١-الجوهري: الصحاح، الطبعة الثالثة (١٩٧٩م)، ، تحقيق أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملاتين، بيروت
- ٤٢-الخطاب: مواهب الجليل الشرح مختصر الخليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، (٢٠٠٣م).
- ٤٣-الخرشي: الخرشي على مختصر سيدى خليل، دار الفكر للطباعة، بيروت .
- ٤٤-د. أحمد زكي بدوى: معجم المصطلحات الاقتصادية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٣)، دار الكتاب المصري.
- ٤٥-د. رفيق يونس المصري: النماء في زكاة المال، الطبعة الأولى، (٢٠٠٦)، دار المكتبي.
- ٤٦-د. عبد الفتاح مراد: المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، مصر.

- ٤٧ - د. يوسف القرضاوي: آثار الزكاة في الأفراد والمجتمعات، بحث قدم مؤتمر الزكاة الأول الذي عقد بدولة الكويت.
- ٤٨ - د. يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، الطبعة العشرون، مؤسسة الرسالة، بيروت.
- ٤٩ - د. محمد نعيم ياسين: مفهوم النماء، بحث قدم للندوة التاسعة لقضايا الزكاة المعاصرة
- ٥٠ - د. نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس آركايبتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٨م)، مطبعة كركي، بيروت.
- ٥١ - الدردير: الشرح الكبير.
- ٥٢ - الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد علیش، دار الفكر، بيروت.
- ٥٣ - الدمياطي: حاشية إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين لشرح قرة العين بهمات الدين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت.
- ٥٤ - الرازي: تحفة الملك (في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان)، تحقيق د. عبد الله نذير أحمد، (١٩٩٧م)، دار البشائر الإسلامية، بيروت.
- ٥٥ - الرافعي: فتح العزيز بشرح الوجيز.
- ٥٦ - الرملي: نهاية الحاج إلى شرح المنهاج، (١٩٨٤م)، دار الفكر للطباعة، بيروت.
- ٥٧ - الريدي: تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار الهدایة.
- ٥٨ - الرياعي: تبيان الحقائق شرح كثر الدقائق، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية.
- ٥٩ - السبكي: الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، الطبعة الأولى، (١٩٩١م)، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٦٠ - السرخسي: المبسوط، تحقيق: خليل محي الدين الميس، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م).
- ٦١ - الشافعي: الأم، (١٩٧٣م)، دار المعرفة، بيروت.
- ٦٢ - الشربي: الإقاع في حل ألفاظ أبي شحاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، (١٩٩٥م)، دار الفكر، بيروت.
- ٦٣ - الشربي: معنى الحاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، بيروت
- ٦٤ - الشروانى: حواشى الشروانى على تحفة الحاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت.

- ٦٥- الشيرازي: المذهب في فقه الإمام الشافعى، بيروت.
- ٦٦- صالح الفوزان: استثمار أموال الزكاة وما في حكمها من الأموال الواجبة حقاً لله تعالى، الطبعة الأولى، (٢٠٠٥م)، كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض.
- ٦٧- الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير.
- ٦٨- الصدر الشهيد: الخيط البرهانى، دار إحياء التراث العربي.
- ٦٩- الطبرى: تاريخ الأمم والملوك، الطبعة الأولى، (١٤٠٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٧٠- الطبرى: جامع البيان فى تأويل القرآن، تحقيق: أحمد محمد شاكر، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م).
- ٧١- عبد الله الفزيم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور.
- ٧٢- العدوى: حاشية العدوى على شرح كفاية الطالب الريانى، تحقيق: يوسف الشیعی محمد البقاعی، (١٩٩٢م)، دار الفكر، بيروت.
- ٧٣- علي حيدر: درر الحكم شرح مجلة الأحكام، الطبعة الأولى، (١٩٩١م)، دار الجيل، بيروت.
- ٧٤- القاسم بن سلام: الأموال، تحقيق: محمد خليل هراس، الطبعة الثانية (١٩٧٥)، مكتبة الكليات الأزهرية.
- ٧٥- القاسم بن سلام: غريب الحديث، الطبعة الأولى ، ١٩٨٦ م ، دار الكتب العلمية ، بيروت.
- ٧٦- القرافي: الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، دار الغرب، بيروت، (١٩٩٤م).
- ٧٧- القرافي: الفروق، دار المعرفة، بيروت.
- ٧٨- القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سمير البخاري، (٢٠٠٣م)، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية .
- ٧٩- الكاسانى: بدائع الصنائع فى ترتيب الشرائع، (١٩٨٢)، دار الكتاب العربي، بيروت .
- ٨٠- الكبا الهراسى: أحكام القرآن.
- ٨١- مالك: المدونة الكبرى، تحقيق: زكرياء عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٨٢- الماوردي: الحلوى في فقه الشافعى، الطبعة الأولى، (١٩٩٤م)، دار الكتب العلمية.
- ٨٣- مجمع الفقه الإسلامي: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث .

- ٨٤- مجموعة دلة البركة: قرارات و توصيات ندوات دلة البركة، جمع و تنسيق: د. عبد الستار أبوغدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، (٢٠٠١).
- ٨٥- محمد الحضير: التقويم في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، (٢٠٠٢م)، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض.
- ٨٦- محمد بن سعد الشويعر: مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء.
- ٨٧- المرداوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام البجلي أحمد بن حنبل، تحقيق محمد حامد الفقي، الطبعة الأولى ١٩٥٧م، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- ٨٨- مسلم: الجامع الصحيح، دار الجليل، دار الآفاق الجديدة، بيروت.
- ٨٩- المطري، المغرب في ترتيب المغرب، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا.
- ٩٠- الموصلي: الاختيار لتعليق المختار، الطبعة الثالثة، (١٩٧٥م)، دار المعرفة، بيروت.
- ٩١- النفراوي: الفواكه الدوائية على رسالة ابن أبي زيد القمياني، تحقيق: رضا فرات، مكتبة الثقافة الدينية.
- ٩٢- النwoي: المجموع شرح المذهب، دار الفكر .
- ٩٣- النwoي: روضة الطالبين وعمدة المفتين، (١٩٨٥م)، المكتب الإسلامي، بيروت.
- ٩٤- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، ٢٠٠٢م.
- ٩٥- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، (٢٠٠٨م).
- ٩٦- الهيفي: مجمع الروايد ومنبع الفوائد، دار الفكر، بيروت، (٤١٢هـ).
- ٩٧- وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، الطبعة الأولى.

## فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
١	مقدمة :
١	<b>مبحث تمهيدي:</b> في التعريف بالعقارات، وأشكاله، وحكم الزكاة في كلٍ
١	<b>المطلب الأول:</b> في التعريف بالعقار في اللغة العربية والاصطلاح الفقهي
٢	<b>المطلب الثاني:</b> في حكم زكاة العقار بالنظر إلى أشكاله
٥	<b>المبحث الأول:</b> في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره
٥	<b>المطلب الأول:</b> في التعريف بالعقار تحت التطوير
٦	<b>المطلب الثاني:</b> في بيان صور مشاريع التطوير العقاري
٨	<b>المبحث الثاني:</b> حكم زكاة مشاريع التطوير العقاري
١٨	<b>المبحث الثالث:</b> النظر في إشكاليات الأخذ بالقول القاضي بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير
١٨	<b>المطلب الأول:</b> استغراق حصة الزكاة لأكثر أرباح المشروع
٢٠	<b>المطلب الثاني:</b> صعوبة تقويم المشروع العقاري تحت التطوير بقيمة السوقية
٢٢	<b>المطلب الثالث:</b> إدراج جميع أجزاء المشروع في الوعاء الزكوي
٢٤	<b>المبحث الرابع:</b> النظر في إشكاليات الأخذ بالقول القاضي بعدم وجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير
٢٤	<b>المطلب الأول :</b> التأخير في تسليم أو تسلیم المشروع وأثره في الزكاة
٢٥	<b>المطلب الثاني:</b> آثار ركود الأسواق في زكاة مشاريع تحت التطوير
٢٧	<b>المبحث الخامس:</b> معاجلات مفترحة لزكاة مشاريع التطوير العقاري
٢٨	<b>المطلب الأول:</b> تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع
٣١	<b>المطلب الثاني:</b> تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها
٣٤	الخاتمة
٣٧	قائمة المصادر والمراجع