(بسم الله الرحمن الرحيم)

زَكَاةُ الْعَقَارَاتَ وكَيْفِيَّةُ تَقْدِيْرِهَا فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيّ

د.مأمـون الرفاعـــي
د.عبد الله أبو وهدان

المُلَخَّـــــص

يهدف هذا البحث إلى بيان حكم وكيفية زكاة العقارات بأنواعها الثلاثة: المعدة للحاجات الأصلية، والمعدة للاستغلال، والمعدة للتجارة.

وقد اتبع الباحثان **المنهج** الوصـفي والاسـتقرائي والتحليلي الاسـتنباطي المقارن، وذلك بتتبع مسـائل البحث ومادته العلمية وتحليلها والمقارنة بينها وصولاً إلى الرأي الراجح. وقد جاءتْ الدراسةُ في مبحثين، شملتْ: المبحث الأول: مفهوم زكاة العقارات وأنواعها . و المبحث الثاني: كيفية زكاة هذه العقارات وتقديرها. ثم الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

تكمن **القيمة العلمية** للبحث في تناوله قضـــيةً مهمةً من أبرز القضـــايا الاســـتثمارية، وأحد أهم الموارد الاقتصـــادية في الوقت المعاصر، وذات مورد مالي لكثير من المؤسسات والأفراد، وهي من الأُمور التي تحتاج إلى بيان حكم زكاتها وكيفية حسابها، لأداء حق الله تعالى المتعلق بها.

وتوصل الباحثان لعدة **نتائج** أهمها: لا زكاةَ في العقارات المعدة للحاجات الأصلية، لانشغالها بالحاجة الشخصية الأصلية. وتجب الزكاةُ في العقارات المعدة للاستغلال، وتُزكَّى زكاةَ الزروع والثمار، وبالنسبة المعهودة فيها بمقدار العشر أو نصفه، وهي في النماء لا في الأصل. وتجب في العقارات التجارية وتُزكَّى زكاةَ عروض التجارة، بعد بلوغ النصاب وحَوَلان الحول. وتجب في سعر العقارات لا في عينها، لأن النصابَ معتبرٌ بالقيمة. ونوصي بضرورة اهتمام المؤسسات الشرعية وأهل العلم الشرعي ببيان أحكام زكاةَ العقارات حقاً لله تعالى، وسداً لحاجات المستحقين، كما نوصي أصحاب العقارات بالاستعانة بأهل الاختصاص عند تقويم عقاراتهم.

كلمات مفتاحية: زكاة العقارات، عروض التجارة، الحاجة الأصلية.

Abstract

This research aims to explain the ruling and method of zakat on real estate of its three types: intended for original needs, intended for exploitation, and intended for trade.

The researchers followed the descriptive, inductive and deductive-analytical comparative approach, by following the research issues and its scientific material, analyzing and comparing them to reach the most correct opinion. The study came in two sections, which included: The first topic: the concept of zakat on real estate and its types. And the second topic: how to pay zakat on these properties and their appraisal. Then the conclusion: it contains the most important results and recommendations.

The scientific value of the research lies in addressing an important issue of the most prominent investment issues, and one of the most important economic resources in the contemporary time, and with a financial resource for many institutions and individuals, and it is one of the matters that need to clarify the ruling on its zakat and how to calculate it, to fulfill the right of God Almighty related to it.

The two researchers reached several results, the most important of which are: There is no zakat on real estate prepared for original needs, because it is preoccupied with the original personal need. Zakat is obligatory on real estate prepared for exploitation, and zakat on crops and fruits, and the customary percentage in it is in the amount of one tenth or half, and it is in growth, not originally. It is obligatory on commercial real estate and zakat on trade goods is obligatory, after the nisab has been reached and two years have passed. It is obligatory in the real estate price and not in the same, because the quorum is considered in value. We recommend that legal institutions and people of legal knowledge should pay attention to clarifying the provisions of zakat on real estate as a right of God Almighty, and to meet the needs of those who deserve, and we also recommend real estate owners to seek the assistance of specialists when evaluating their real estate.

Keywords: real estate zakat, trade offers, original need.

المُقَدِّمَـــــــــــــة

الحمد لله ربّ العالمين والصلاة والسلام على سّيد الأولين والآخرين سيدنا محمد ﷺ ، وعلى آله الطيبين الطاهرين ، وأصحابه الغر الميامين ، والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين؛ وبعد:

فرض اللهُ تعالى الزكاةَ – وهي الركن الثالث في الإسلام – واهتم القرآن الكريم بها أيما اهتمام ، قال الله تعالى: **(وَآتُوا الزَّكَاةَ ۚ وَمَا تُقَدِّمُوا لِأَنفُسِكُم مِّنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِندَ اللَّه)** (البقرة: 110). (القرضاوي، 2000، 11/1).

وهي عبادةٌ –كبقية العبادات – شُرعت تعظيماً لله تعالى ، وشكراً له على نعمة المال الذي استخلفنا فيه، وطُهرةً لنفس المؤدي من الذنوب، وتزكيةً لأخلاقه بالبذل والجود والابتعاد عن البخل والشُّح، ودعماً لشريان الدولة الاقتصادي، وتكاتفاً مع المعوزين، ومساهمةً في بقية أعمال الخير؛ قال اللهُ تعالى: **(خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا)** (التوبة: 103).

والمسلمون اليوم في أشد الحاجة إلى هذا المورد المالي العظيم، فقد عضّهم الفقرُ بنابه، ونهشهم الجوعُ بمخالبه، وتردّت أوضاعُهم وسقمت أحوالُهم، ومدوا أيديهم إلى أعدائهم ليسدُّوا حوائجهم، ويقضوا تفثهم، ويطعموا أراملهم وأيتامهم، ويداووا جرحاهم، فأكلوا لقمتهم بكثير من الذُّل والهوان، مع أن أموالَهم جمةٌ غفيرة، وأغنياءَهم دون الحصر، وحقُّ الله في أموال الأغنياء فيه غنىً للفقراء، وتخفيفٌ لمصابهم وآلامهم، ومنعُ هذا الحق مَنبَتُ كلِّ شر، وهتكُ كلِّ ستر، وإصابةُ كلِّ مقتل ، وفتحٌ لبحار الوبال والخزي في دار المعاش قبل المعاد. (محاجنة، 2006، 2).

وقد حث الإسلامُ على العمل والتجارة واستثمار الأموال والعقارات، قال اللهُ تعالى: **(وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ)** (التوبة:105)، وتعد العقارات من أبرز القضايا المهمة في التجارة في عصرنا الحاضر، فقد أصبح لها موردُ دخلٍ كبيرٍ يعود على الفرد والمجتمع ، مع تزايد أسعار العقارات في كثير من البلدان والمناطق ، هذا الأمر الذي جعل كثيراً من المؤسسات المالية والاقتصادية ، وحتى بعض الناس ، يُقبِلون على شراء العقارات واستثمار أموالهم ، للحصول على الربح الذي يعود عليهم من خلالها ، فهي أحدُ أهم الموارد الاقتصادية في وقتنا الحاضر. (السحيباني، 2019، 2).

أهمية الدراسة –وأسباب اختيارها– :

تكمن أهميةُ هذه الدراسةِ ويظهر أثرُها البالغُ فيما يلي:

1– تناولتْ الدراسةُ مسألةً معاصرةً تعدُّ أحدَ أهمِّ الموارد المالية والاقتصادية للدول والمؤسسات والشركات والأفراد ، حيث تُستثمَر فيها كلُّ صنوف الأموال ومشروعاتها، وتعود على الجميع بالنفع والخير الكثير.

2– مدى حاجة المسلمين اليوم–وبالأخص التجار وأهل الاقتصاد– للتعرُّف على حق الله تعالى وحكم الشرع في هذا الجانب الاقتصادي الكبير، الذي يوفر الحياة الحرة الكريمة للبشرية، فتنهض به الدولُ وتزدهر الحضارات.

مشكلة الدراسة–وأسئلة البحث–:

جاءت هذه الدراسة لحل معضلة اقتصادية معاصرة؛ في ظل كثرة تساؤلات الناس وحَيرتهم تجاه هذا الموضوع، إضافةً لقلة وعي الناس بهذه القضية، وما تخلَّف عن ذلك من تراجع اقتصادي، وسوء إدارة الأموال، وعدم معرفة مقدار وكيفية إخراج ما تعلَّق بها

من حقوق. فجاءت لتقدِّمَ الرأي الشرعي الصحيح، والحل الواقعي السديد لهذا الجانب الاقتصادي الذي يمثِّل أحدَ أهمِّ الموارد المالية والاستثمارية، على صعيد القُطاعين؛ العام والخاص. سعت الدراسةُ لوضع الأُمور في نصابها الصحيح، وكشف حكم الشرع للسائلين والمستثمرين، وتوجيه أصحاب رؤوس الأموال والمستثمرين لمعرفة واجباتهم، والقيام بها على وجهها الصحيح، وأداء حق الله تعالى في أموالهم، والالتزام بدعم خزينة الزكاة العامة، ودعم شريان الاقتصاد الحكومي، وحل الأزمات الاقتصادية والاجتماعية، وتنظيم تداول المال بصورةٍ عادلة ومثمرة.

كما جاءت لتجيب عن الأسئلة التالية:

1- ما هي العقارات، وما هو توصيفها الشرعي ؟
2- ما هو تصنيفها المالي، وما هو حكم زكاتها ؟
3- ما هي معايير وشروط زكاتها-الخاصة-، ومتى تُزكّى ؟
4- وكيف يتم تقدير زكاتها -حسب الرأي الفقهي الراجح- ؟

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى الوصول للأهداف التالية:
1- توضيح مفهوم العقارات، وبيان أنواعها: المعدة للحاجات الأصلية، أو للاستغلال، أو للتجارة.
2- بيان توصيف العقارات بالمفهوم الشرعي ، وتحديد تصنيفها المالي.
3- تعريف المجتمع الإسلامي بحكم زكاتها ، وما هي معايير زكاتها، ومتى تُزكّى.
4- بيان كيفية تقدير زكاتها وإخراجها -حسب الرأي الفقهي الراجح-.
5- حث المسلمين على الاهتمام بها ، وأدائها لمستحقيها.
6- تذكير الباحثين والمختصين والمؤسسات المعنية بضرورة توعية المجتمع بهذا الموضوع، ومتابعته وتنظيمه-إدارياً وعملياً-.

الدراسات السابقة:

يوجد دراساتٌ عدةٌ تناولتْ هذا الموضوعَ أو بعضَ جوانبه، ومن أبرز هذه الدراسات:

1- الزكاة في العقار: د. صالح بن عبد الله اللاحم، 2021م ، دار ابن الجوزي. وهو بحثٌ استهدف فيه المؤلفُ بيان منزلةَ الزكاة والحِكَم المتحققة من مشروعيتها، وحُكْمَ الزكاة في العقار المعدِّ للقُنية والتجارة والكَرى ، وبعضَ المسائل المتعلقة بها. واتبع فيه الباحثُ المنهجَ الاستقرائي والتحليليَّ المقارَن. وهذه دراسةٌ قاصرةٌ على مسائلَ معينةٍ وغيرِ شاملةٍ وكاملةٍ لموضوعات البحث، فمثلاً لم يتناولْ المؤلفُ زكاةَ الأراضي والمصانعِ وغيرِ ذلك من العقارات. ولم يتطرق الباحث للنتائج والتوصيات.

2- حكم زكاة العقار المعد للبيع: د. حميد قائد سيف، 2006م، بحثٌ منشورٌ في مجلة البحوث الإسلامية، العدد75. وهو بحثٌ هدف فيه المؤلفُ توضيح مفهومَ العقار، وحكمَ الزكاة فيه ، وشروطَ وجوب الزكاة في عروض التجارة ، وعالج حكمَ الزكاة في العقار المعدِّ للبيع ، وركَّز على حالة ما بعد اكتمال بنائه. واتبع فيه الباحث المنهجَ الوصفيَّ والتحليليَّ المقارَن. وذكر بعض النتائج المرجوة، باختصار، ولم يتطرق للتوصيات.

3- زكاة المُستَغَلّات في الفقه الإسلامي: خليل هاني عادل، 2007م، رسالةُ ماجستير بجامعة النجاح الوطنية، فلسطين، تطرق فيها الباحثُ لحكمِ زكاة المستغلات، والتأصيلِ الفقهي لها، وتحديدِ وعاءِ زكاةِ المستغلات ، وذكر أمثلةً عمليةً على ذلك، لكنه لم يذكرْ كيفيةَ زكاةِ المستغلات، والبحثُ قاصرٌ على المستغلات فقط . واتبع فيه الباحث المنهجَ الوصفيَّ والاستقرائي والتحليليَّ المقارَن. وخرج بنيجة وجوب زكاة المستغلات بكل أشكالها، حيث توفرت فيها الشروط، وأوصى بضرورة تقنين رسمي لنظام زكاة المستغلات، ولزوم تولي الدولة والجهات الرسمية الإشراف على ذلك.

والملاحظ على هذه الدراسات أنها لم تتناول جميعَ مسائل البحث وإنما تناولت بعضَ جوانبه، وجاءت هذه الدراسةُ-هنا-لتجمعَ مسائلَ البحث المتناثرة في تلك الدراسات، وتبينَ الحكمَ الشرعيَّ في زكاة العقارات بأنواعها الثلاثة ، وكيفية حسابها وتقديرها، ومن ثم بيان الرأي الراجح في المسائل المختلف فيها بناءً على قوة الأدلة ، وبما ينسجم مع مقاصد الشريعة الإسلامية ومبادئها وقواعدها.

منهجية الدراسة:

اتبعنا المنهجَ الوصفيَّ والاستقرائيَّ والتحليليَّ الأُصولي المقارَن[1]، حيث قمنا باستقراء وتتبع مسائل البحث ومادته العلمية وتحليلها والمقارنة بينها للوصول إلى الرأي الراجح، كما قمنا بتوثيق المادة العلمية من مصادرها، وتخريج الأحاديث النبوية الشريفة والحكم عليها.

المبحث الأول

مفهوم زكاة العقارات وأنواعها

المطلب الأول : مفهوم زكاة العقارات

الفرع الأول: الزكاة لغة:

أصل الزكاة في اللغة: الطَّهَارَةُ، والنَّماءُ، والبَرَكَةُ، والمَدْح، وكلها قد استُعملت في القرآن الكريم والأحاديث الشريفة . وتأتي بمعنى الزِّيادَة، يقال: زكا المال يزكو زكاءً: إذا زاد ونما[2]. وتأتي بمعنى الصَّلاح ، يقول اللهُ تعالى : **(وَحَنَاناً مِّن لَّدُنَّا وَزَكَوٰةً ۖ وَكَانَ تَقِيّاً)** (مريم: 13)؛ أي: صلاحاً، ويقول اللهُ تعالى: **(وَلَوْلَا فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَتُهُ مَا زَكَىٰ مِنكُم مِّنْ أَحَدٍ أَبَداً وَلَٰكِنَّ اللَّهَ يُزَكِّي مَن يَشَاءُ)** (النور: 21) ؛ أي: يصلح ، فإذا " وُصف الأشخاصُ بالزكاة –بمعنى الصلاح – فذلك يرجع إلى زيادة الخير فيهم ". (ابن منظور، 1994، 358/14؛ ابن الأثير، 1979، 307/2؛ القرضاوي،2000، 55/1).

الفرع الثاني: الزكاة اصطلاحاً:

وردت الزكاةُ بتعريفاتٍ متقاربةٍ عند الفقهاء ، ومنها: "حقٌ ماليٌّ معيَّنٌ يجب في أموالٍ مخصوصة، بشرائطَ مخصوصة". أو "الحصَّةُ المقدَّرةُ من المال، التي فرضها اللهُ تعالى للمستحقين". كما تُطلَق على نفس "عملية الإخراج" لهذه الحصة. وقد تُطلَق على"الصَّدَقة"، كما في قول اللهِ تعالى : **(خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا)** (التوبة: 103) ، وقول رسولِ اللهِ ﷺ لمعاذ رضي الله عنه –حين بعثه إلى اليمن–: **(فأَعْلِمْهُمْ أَنَّ اللَّهَ افْتَرَضَ عليهم صَدَقَةً في أَمْوَالِهِمْ تُؤْخَذُ مِن أَغْنِيَائِهِمْ وتُرَدُّ علَى فُقَرَائِهِمْ)** (البخاري،1987، 17/2، ح 1469؛ مسلم، 1990، 56/1، ح 57). (القرضاوي، 2000، 55/1؛ محاجنة، 2006، 20).

الفرع الثالث: العقارات لغة: جمع عقار، يطلق على الأرض والضِّياع والنَّخل، كما يطلق على المتاع، ومنه قولهم: ما له دار ولا عقار. وقيل: كل ملك ثابت له أصل؛ كالدار والنخل.(الجوهري، 1987، 318/3؛ الفراهيدي، 2002، 151/1؛ ابن سيده، 1996، 10/2؛ الحموي، 1994، 421/2).

الفرع الرابع: العقارات في الاصطلاح: (كل ما له أصلٌ وقرارٌ)؛ كالأرض والدار. أو: (ما يملكه الإنسانُ من الأرض والمنشآت عليها)؛ من البيوت والقصور والعمائر والشقق والدكاكين ومحطات الوقود والاستراحات ونحوها. فهو كل ثابت لا يمكن نقلُه وتحويلُه من مكان إلى آخر، مثل الأرض والدار.(أبو زيد، 2000، 4؛ صديق خان، 2003، 50/1؛ المناوي، 1990، 512/1؛ الزبيدي، 1965، 110/13؛ حيدر، 1991، 17/1؛ أبو زهرة، 1996، 64).

الفرع الخامس: زكاة العقارات في الاصطلاح الشرعي: هو (الحقُّ الماليُّ الذي يجب فيما يملكه الإنسأن من أراضٍ ومنشآتٍ ونحوِها مما هو أصلٌ ثابتٌ ويدرُّ غَلَّةً[3] ومالاً على صاحبه).

الفرع السادس: الفرق بين العقار والمستَغَلّ[4]:

1– العقار **أُصولٌ ثابتةٌ** غيرُ منقولة، بينما المستغل أعم وأشمل، فقد يكون من الثابت وغيره، وقد يكون من الحيوان –كذات الدر–، أو من الإنسان– كغلة الرقيق– ، فالمستغل أعم من هذا الوجه.

2- العقار أعم وأشمل، فقد يكون له **غلة**، وقد يكون من الأرض الموات التي لا تستغل عادة، بينما المستغل لا بد أن يكون من المستغلات -النامية- في العادة.

3- العقار أعم وأشمل، فقد يكون مما اتُّخذ **للقُنية** أو **للغَلَّة**، بينما المستغلُ خاصّ بما اتُّخذ للغلة.

المطلب الثاني : أَنْواعُ العقاراتِ وحُكْمُ زَكَاتِهَا

تُقسم العقاراتُ إلى ثلاثة أنواع:

(1) عقارات مُعَدَّةٌ للحاجات الأصلية. (2) عقارات مُعَدَّةٌ للاستغلال. (3) عقارات مُعَدَّةٌ للتجارة .

وفيما يلي بيانُها وآراءُ الفقهاء في حكم زكاتها:

الفرع الأول: العقاراتُ المُعَدَّةُ للحاجات الأصلية:

البند الأول: مفهوم العقارات المعدة للحاجات الأصلية

يقصد بالحاجة الأصلية: كل ما يَدفع عن الإنسان الهلاكَ تحقيقاً-كثيابه-، أو تقديراً -كدَينه-. والحاجةُ مظهرٌ من مظاهر الافتقار للشيء؛ والرغبة لإشباع ما هو ملحٌّ -عرفاً- لاستقامة حياة الإنسان، وتحقيق المطالب الإنسانيّة ، مقابل الموارد الاقتصاديّة المتاحة ، بحيث يؤدّي تحقيقها إلى إنماء تطوير الطاقات البشريّة المستخلفة في عمارة الأرض ، في ضوء نمط الاستهلاك الإسلاميّ ومحدّداته. (الحصكفي، 2002، 167/3؛ الكاساني، 1998، 12/2؛ زاهد، 1999، 52).

والمراد بالعقارات المُعَدَّةِ للحاجات الأصلية: هي العقارات المشغولة بالحاجة الأصلية الشخصية للفرد أو المؤسسة التجارية كالبيت وأرض البناء وعمارة الشركة، وأطلق الفقهاء على هذه العقارات بالقِنية [5]. ويُقصد **بالقِنية:** الأموال غير النقدية التي يملكها الشخص أو التاجر بغرض استعمالها واستهلاكها في سد حاجاته الانسانية التي تعينه (في شخصه)؛ كدابة الركوب، ودار السكنى، أو في (تجارته) كأرض المصنع، وأدوات الإنتاج، والسيارات اللازمة للعمل، أو (موجوداته) التي يستعين بها في عملية الإنتاج التجاري والزراعي والصناعي أو المهني. (محاجنة، 2006، 72؛ رفيق، 2000، 360).

ويقسم الفقهاءُ العروضَ في الزكاة إلى نوعين:[1] عروض تجارة: ويعنون بها الأمتعة التي تُعَدُّ للبيع من أجل تحقيق الأرباح. [2] عروض قِنية: ويعنون بها كلَّ مالٍ حُبس للانتفاع لا للتجارة. (الجرجاني، 1996، 73).

البند الثاني: حكم زكاة العقارات المُعَدَّةِ للاستعمال الشخصي -القِنية-:

اتفق الفقهاء على عدم وجوب الزكاة في عقارات القِنية المتخذة لسد حاجات الفرد الأصلية ؛ كدور السكنى وأثاث المنزل والأرض، لأنها مشغولة بالحاجة الأصلية، ولعدم نماء الزكاة في عقارات القِنية ، قال ابن قدامة:" وصف النماء معتبر في الزكاة ". إلا أن هذا الحكم ليس مطلقاً، بل مقيدٌ بضوابط إذا توافرت وجبت الزكاة فيها، ومن تلك الضوابط: (المرغيناني، 1995، 96/1؛ ابن عبد البَر، 1998، 5/2؛ الشافعي، 2019، 122/3؛ ابن قدامة، 1984، 438/2؛ ابن مفلح، 1998، 697/1؛ محاجنة، 2006، 295).

1- عدم التنصل والاحتيال على الزكاة من خلال العقار. فمن دأب على شراء عقارات القِنية قبل دوران الحول هرباً من الزكاة، وخوفاً من أن تستوعب الزكاةُ مالَه، فعليه الزكاة.

2- تمحُّض العقارات في غرض القُنية، أما إذا اتُّخذت للاتجار ففيها الزكاة، لأن شرطَ تعلُّق الزكاة بعروض القنية أن تكون فارغةً عن التقليب بُغيةَ الربح ؛ لأن القنيةَ حبسٌ للانتفاع والاستعمال.

أما في حال تحولت عقارات القِنية للتجارة: فتجب الزكاة فيها، لكن لا بد من اجتماع النية مع مباشرة التصرف حتى يتحقق معنى التجارة، فمن ملك بيتاً أو أرضاً أو أيَّ أصلٍ ثابت وعنَّ له الاتجار ببيعها، لا يبدأ حولُه من وقت حدوث النية، بل بورود التعاقُد على الأصل. وهذا ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة ؛ مِن أن عقارات القُنية لا تصير عقاراتٍ تجاريةٍ إلا بشرطين: النية، والتصرف. (الكاساني، 1998، 94/2؛ الدسوقي، 1996، 75/2؛ النووي، 1996، 41/6؛ ابن قدامة، 1984، 629/2؛ محاجنة، 2006، 295).

الفرع الثاني: العقاراتُ المُعَدَّةُ للاستغلال:

البند الأول: ويقصد بالمستغلات[6]: رؤوس الأموال النامية غير المتداولة التي تدر دخلاً وفيراً على أصحابها. بمعنى: الأموال التي اتُّخذ أصلُها طلباً لغلته. **فالمستَغَلّ** هو الأراضي والدور ونحوها التي لا تجب الزكاةُ في عينها، ولم تُتَّخذ للتجارة ، بل للنماء ، بواسطة تأجيرها. **والغَلَّةُ** -الغَلّ- هو الدخل الذي يحصل والأرباح والمنافع الناتجة من استثمار الأموال النامية من منافعها لا من أعيانها؛ أي من كل ما هو معد للاستغلال وليس معداً للتجارة في أعيانه. (الهيتمي، 1983، 21/4؛ صديق خان، 2003، 50/1؛ عقلة، 1982، 313؛ القرضاوي، 2000، 55/1؛ الزحيلي، 2017، 436/8؛ هاني، 2007، 33).

البند الثاني: وقد اختلف الفقهاءُ في زكاة العقاراتِ المُعَدَّةِ للاستغلال على قولين:

القول الأول: لا زكاة في العقارات المعدة للاستغلال، وذهب إليه ابنُ حزم الظاهري والشوكاني وصدّيق حسن خان، **واستدلوا بما يلي:** (ابن حزم، 1997، 209/5؛ الشوكاني، 1991، 27/2؛ صديق خان، 2003، 48/1).

1- (الأصل براءة الذمة) من تحمل التكاليف والتزامها، ولم يرد نص يوجب الزكاة في هذه الأموال، ولا بديل عن هذا الأصل إلا بنص صريح من كتاب أو سنة، وهو معدوم هنا، فدّل ذلك على عدم إيجاب الزكاة في هذه الأموال. (ابن نجيم، 1998، 62/1؛ السيوطي، 1996، 74؛ القرضاوي، 2000، 459/1).

قال الشوكاني، رحمه الله تعالى- في معرِض حديثه عن زكاة المستغلات-:" ولا توجد عليها أثارةٌ مِن عِلمٍ، ولا من كتابٍ ولا من سنةٍ ولا قياس ". (الشوكاني، 1991، 27/2).

2- قول رسول الله ﷺ: **(لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ في عَبْدِه ولا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ)**. (البخاري،1987، 532/2، ح 1394؛ مسلم، 1990، 675/2، ح 982).

وجه الاستدلال: نفى النبيُّ ﷺ الصدقةَ عن فرس المسلم، وهذا النفي عام، ويشمل حالة استغلاله بالتجارة والكِراء.

3- لم يقل أحدٌ من فقهاء المسلمين-من مختلف العصور-بوجوب الزكاة في المستغلات ، سيما في عهد الصدر الأول الذين هم خير القرون ثم الذين يلونهم.

4- الزكاة واجبة بالنص، والنص ورد بوجوبها في الدراهم والدنانير والسوائم، فلو وجبت في غيرها لوجبت بالقياس عليها، والقياس ليس بحجة. (الكاساني، 1998، 109/2؛ ابن حزم، 1997، 162/5؛ الشوكاني، 1991، 27/2؛ صديق خان، 2003، 232/1؛ القرضاوي،2000، 320/1).

القول الثاني: تجب الزكاة في العقارات المعدَّة للاستغلال. وهو قول **لبعض العلماء المعاصرين؛** منهم: يوسف القرضاوي، وعلي أحمد السالوس، ومنذر قحف، ومحمد عثمان شبير، ورفيق يونس المصري، ومصطفى الزرقا، ووهبة الزحيلي، وعبد الستار أبو غدة، وغيرهم. وقد نسب الزَّرْكَشيُّ أخذَ الزكاة من كل أنواع المال إلى **جمهور علماء السَّلَف**، فقال:" وحجة الجمهور أن الأموال جمع مضاف، وهو من صيغ العموم ، والمعنى-في الآية الكريمة المذكورة بالدليل الأول-: خذ من كل نوع من أموالهم صدقة". وقد نظروا إلى الزكاة بشموليتها من حيث العِلَّة والحِكمة، وأنَّ فيها فرجاً وتيسيراً لفئة غير قليلة في المجتمع، كما أنهم نظروا إلى الأموال بكل أنواعها وإلى المدخولات بكل وسائلها وصنوفها، وأنَّ فيها حقاً للفقير والمحتاج. (الزركشي، 2000، 329/2؛ السالوس، 1965، 117 ، مج1، ع1؛ شبير، 1995، 463، مج 13، ع 8؛ الزرقا، 1985، 115، مج1، ع 2).

واستدلوا بما يلي:

1- عموم النصوص القاضية بوجوب الإنفاق والزكاة في كل مال، ومن ذلك قولُ اللهِ تعالى:**(خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا)** (التوبة: 103)، وقولُ اللهِ تعالى: **(وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ)** (الذاريات: 19).

2- ومن الأحاديث النبوية الشريفة قولُ رسولِ الله ﷺ: **(كُلُّ مالٍ أُدِّيَتْ الزَّكاةُ عَنه فَلَيسَ بِكَنْزٍ، وإنْ كَانَ تَحْتَ سَبْعِ أراضِين، وكُلُّ مالٍ لم تُؤَدَّ الزَّكاةُ منه فهو كَنْزٌ، وإنْ كَانَ على وَجْهِ الأَرض)**(أبو داود، 2005، 95/2؛ الحاكم، 1990، 547/1: وقال: حديث صحيح). وجه الاستدلال من النصوص الكريمة السابقة ونحوها: أنها لم تفرق بين مالٍ ومال، بل أمرت بالإنفاق من كل مال استُخلف عليه الإنسانُ دون استثناء، ولا حصرَ بنوعٍ معينٍ من المال. (عقلة، 1982، ص151؛ عبد المقصود، 2004، ص126).

3- القياس على المال النامي: فعِلَّةُ وجوب الزكاة في المال هي ملكُ النصاب النامي، وإذا كان ملكُ النصاب النامي هو العِلةُ في وجوب الزكاة فإن الحكمَ يدور مع علته وجوداً وعدماً، كما هو مقررٌ في علم الأُصول، فحيث تحقق النصابُ النامي في مالٍ وجبت فيه الزكاة ، وإلا فلا. (الإسنوي، 1999، 919/2؛ الجزري، 2003، 599؛ عبد المقصود، 2004، 126؛ القرضاوي، 2000، 461/1؛ شبير، 1995، 21، مج 13، ع 8).

4- إنَّ حِكَمَ تشريع الزكاة ؛ مِن تطهير الأغنياء-نفسياً ومالياً-، والمواساة لذوي الحاجة، والإسهام في حماية دين الإسلام ودولته ونشر دعوته، تجعل إيجاب الزكاة هو الأولى والأحوط لأصحاب المال أنفسهم . فهل يكون تحقيقُ كلِّ هذه الحِكَمِ لازماً عقلاً وشرعاً لصاحب الزرع والثمر، وغيرَ لازمٍ لصاحب الأبراج العالية والعمارات الشاهقة والفنادق الضخمة، مما يدر من الدخل أكثر مما تدره أرض الذُّرة والقمح والشعير بأضعاف مضاعفة، وبجهد قليل؟! (القرضاوي، 2000، 462/1؛ عبد المقصود، 2004، 126).

5- تحقيق العدالة: فمن مظاهر العدالة في الشريعة الإسلامية الزكاة، والعدالةُ فيها تقتضي النظرَ إلى محورين أساسين: **الأول:** العدالة بين الفقراء والأغنياء، **والثاني:** العدالة بين دافعي الزكاة. (عبد المقصود، 2004، 126؛ قحف، 1995، 45).

البند الثالث: وقد ناقش المجيزون أدلة المانعين بما يلي:

1- بالنسبة لقولهم: لا زكاة في العقارات المستغلة (لعدم وجود نصٍ فيها)، فقد أجابوا على ذلك: بأن عدم نص النبيّ ﷺ على أخذ الزكاة من مالٍ ما، لا يدل على عدم وجوب الزكاة فيه، فإنما نص النبيُّ ﷺ على الأموال النامية التي كانت منتشرة في المجتمع العربي في عصره، كالإبل والبقر والغنم -من الحيوانات-، والقمح والشعير والتمر والزبيب -من الزروع والثمار-، والدنانير الذهبية والدراهم الفضية -من النقود-. (القرضاوي، 2000، 463/1؛ عبد المقصود، 2004، 130؛ قحف، 1995، 39؛ شبير، 1995، 23، مج 13، ع 8).

وعدمُ النصّ سكوتٌ عن الحكم، والسكوتُ في ذاته لا يدل على شيء، وإن دلّ على شيءٍ فدلالتُه تكون احتماليةً ظنيةً لا يعتد بها. لذا تقرر عند أهل العلم القاعدةُ المشهورة " لا ينسب للساكت قول ". (السيوطي، 1996، 183؛ شبير، 2000، 52).

(فإن قيل): فكما أن السكوت لا يدل على عدم الوجوب، فهو لا يدل على الوجوب تَبَعاً. فيُجاب: بأن وجوب الزكاة في الأُصول الثابتة المستغلة ثبت بالدلائل والبراهين الأُخرى، وقد أوجب المسلمون الزكاةَ في أموالٍ -لم يأت بها نصٌ- قياساً على الأموال النامية، أو عملاً بعموم النصوص، وتطبيقاً لما تقرر من حِكَم فرض الزكاة. ومن ذلك وجوب الزكاة في المستخرجات البحرية قياساً على المعدن؛ لأن المعنى يجمعها، وما ذهب إليه الحنفيةُ من إيجاب الزكاة في الخضراوات. (الحصكفي، 2002، 243/2؛ الكاساني، 1998، 196/2؛ ابن قدامة، 2003، 199؛ القرضاوي، 2000، 462/1).

2- وبالنسبة (للبراءة الأصلية)، يُجاب عنها: أنه قد ثبت صحةُ رفعها بالظن، كخبر الواحد، والإقرار، والشهادة، والفتوى وغيرها. وخبر الواحد الصحيح أقواها حجةً وأولاها بالاعتبار. (نملة، 2003، 219/4).

3- وأما قولهم: (لم يكن مثل ذلك في الجيل الأول ولم يخرجوا الزكاة في هذه الأموال)، فهذا مردود ؛ لأن هذه الأموال المستغلة وإن كانت قائمة في العصر الإسلامي الأول، إلا أنها لم تكن منتشرة انتشاراً عاماً يستدعي النظر والإدلاء في حكمها، فوجودها على سبيل النَّزْر اليسير لا الاطّراد والعموم، ولم تكن العقاراتُ والأُصولُ تُستغَل بالشكل المعروف-في عصرنا- عند العرب، لذلك لا يوجد لها حكمٌ منصوصٌ أو معتبرٌ في العصر الأول، ومن المقرر أن الفتوى تتغير بتغيُّر الزمان والمكان، والحال والعرف، وهذا ليس مُنكَراً ولا بِدْعاً. يقول أبو زهرة- رحمه الله تعالى-:" إن استغلال الدّور والحوانيت -واتخاذها للتجارة والاستثمار- كان أمراً نادراً جداً، والنادر لا حكم له، فلا يعطيه الفقهاءُ حكماً، ويعطون الحكم للكثير الشائع الغالب ". (قحف، 1995، 41؛ بيصار، 1996، 132/2: نقلاً عن بحث لأبي زهرة، حول زكاة العقارات، مقدَّم للمؤتمر الثاني لمجمع البحوث الإسلامية، 1965م).

4- وأما قولهم: (إن وجوب الزكاة عُرِف بالنص. والقياس ليس حجة)، فيُجاب: بأن العمل بالقياس مذهب الصحابة والتابعين، وجمهور العلماء-رضي الله عنهم-.(الآمدي، 1982، 272/4؛ الجصاص، 1999، 206/2؛ الجويني، 1997، 9/2؛ الغزالي، 1998، 422).

5- وأما بالنسبة لحديث رسول الله ﷺ: **(لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ فِي عَبْدِه ولا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ)** (البخاري،1987، 532/2، ح 1394؛ مسلم، 1990، 675/2، ح 982)، فقد قال الإمام النووي-رحمه الله تعالى-:" هذا الحديثُ أصلٌ في أن أموال القِنية لا زكاة فيها، وأنه لا زكاة في الخيل والرقيق إذا لم تكن للتجارة، وبهذا قال العلماءُ كافةً من السلف والخلف، فأما المُعَدُّ للكِرى والنفقة إذا احتيج إليه ففيه الزكاة، لأنها إنما تسقط عما أُعِدَّ للاستعمال لصرفه عن جهة النماء ". (النووي، 1973، 55/7).

وما يُفهَم من ردّ الجمهور: أنَّ الحديثَ الشريف أصلٌ في حُكمِ أموالَ القِنيةِ –التي لم يُقصَدْ بها التِّجارة–، وأنَّه لا زكاةَ فيها. وليس لأصحاب الرأي الأول حُجَّة فيه، والإجماعَ الذي نَقلوه إنَّما هو في أموالَ القِنيةِ ، لا في العقارات المعدة للاستغلال. (النووي، 1973، 55/7؛ ابن رُشْد، 2004، 254/1؛ ابن جزي، 2013، 70؛ الماوَردي، 1990، 88/3؛ ابن قدامة، 1984، 58/3؛ ابن عُثيمين، 2008، 139/6).

البند الرابع: ترجيح : نميلُ إلى ما ذهب إليه أصحابُ القول الثاني **بوجوب الزكاة** في العقارات المعدَّة للاستغلال ؛ لقوة أدلتهم ، وضعف أدلة المانعين ، ولأن القول بوجوب الزكاة هو الذي يتفق مع مبادئ الشريعة الإسلامية ومقاصدها. **والله تعالى أعلم** .

الفرع الثالث: العقارات المُعَدَّة للتجارة:

البند الأول: ويراد بالعقارات التجارية: (الأموال الثابتة التي يُتَّجر فيها لغرض الربح والنماء، وهي كل ما له أصلٌ وقرارٌ، يُستَثمَر ويُدِرُّ ربحاً، ويُتَّخذ أصلُه –غير المتداول– طلباً لغلته). (محاجنة، 2006، 165).

البند الثاني: واختلف الفقهاءُ في زكاتها على قولين:

القول الأَول: لا تجب فيها الزكاة، وهو قول ابن حزم الظاهري، والشوكاني، ومحمد صديق حسن خان، **واستدلوا بما يلي:** (ابن حزم، 1997، 162/5؛ الشوكاني، 1991، 26/2؛ صديق خان، 2003، 230/1).

1– أحاديث رسول الله ﷺ، فقد قال: **(لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ في عَبْدِه ولا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ)**. (البخاري،1987، 532/2، ح 1394؛ مسلم، 1990، 675/2، ح 982). وقال ﷺ:**(قد عفوتُ لكم عن الخيلِ والرقيقِ ، فهاتوا صَدَقَةَ الرِّقَّةِ)** –يعني الفِضَّة– (أخرجه أبو داود، 2005، 100/2. قال الألباني في صحيح أبي داود، 2002، 2/1: حديث صحيح) ، فلو أراد رسولُ الله ﷺ بعروض التجارة والعقارات المُعَدَّة للتجارة الزكاةَ المفروضة لبين وقتها ومقدارها وكيف تخرج. ولا يحل أن يُزاد في الخبر ما ليس فيه ، فيحصل من فعل ذلك على الكذب . فرسولُ الله ﷺ بيَّن–في سنته الشريفة–حقَّ الله تعالى في: الإبل، والبقر، والغنم، والكنز... ولم يذكر الخيل، والحمير، والرقيق–كما اتضح من الأحاديث الشريفة السابقة–. وقد صح الإجماع المتيقن على أن حكم كل عَرَضٍ –تجاريٍ، أو عقاريٍ مُعَدٍّ للتجارة– كحكم الخيل ، والحمير ، والرقيق ، وكذا ما دون النصاب من الماشية ، والعين. وصح الإجماع على أن حكم كل عرض في التجارة كحكم هذه، وأنه لا زكاة في عروض التجارة بالإجماع المذكور. وقد قطع رسولُ الله ﷺ بأن لا زكاةَ في شيءٍ منها –الخيل ، والحمير ، والرقيق، وعروض التجارة– إلا صدقة الفطر في الرقيق، فلو وجبت الزكاة في عروض التجارة، أو في شيءٍ غيرها، لبيّن ذلك رسولُ الله ﷺ بلا شك، فإذا لم يبيّنه فلا زكاة فيها أصلاً. (ابن حزم، 1997، 162/5–بتصرف–).

2– الآثار الواردة عن الصحابة–رضي الله عنهم–: ومنها: أن ابن عباس وعائشة –رضي الله عنهما– قالا: "**لا زكاةَ في العَرَض**". وهذا الأثرُ ينفي الزكاةَ في العَرَض، وهو عامٌ يشمل عروضَ القِنية والتجارة. (البيهقي، 2003، 247/4؛ وضعَّفه النووي، 1996، 41/4).

القول الثاني: تجب فيها الزكاة، وهو قول عامة أهل العلم، والمذاهب الأربعة، وعليه الإجماع . قال ابن المنذر: أجمع أهل العلم على أن في العروض التي يراد بها التجارة–ومنها العقارات– الزكاة، إذا حال عليها الحول.(الزيلعي، 1896، 279/1؛ الدسوقي، 1996، 472/1؛ الرملي، 1984، 101/3؛ البهوتي، 2000، 240/2؛ ابن المنذر، 1999، 32).

واستدلوا على ذلك: (المرغيناني، 1995، 103/1؛ المواق، 2002، 356/2؛ الشافعي، 2019، 122/3؛ ابن قدامة، 1984، 623/2).

1- من القرآن الكريم: قولُ اللهِ تعالى: **(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنفِقُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُم مِّنَ الْأَرْضِ)** (البقرة: 267). وجه الاستدلال: تدل الآية الكريمة على وجوب الإنفاق من المكاسب، ومن ضمنها أعمال التجارة. قال ابن الفراء في قوله تعالى: "ما كسبتم"؛ أي: بالتجارة والصناعة، وفيه دلالة على إباحة الكسب، وأنه ينقسم إلى طيّبٍ وخبيث ".(ابن الفراء، 1997، 329/1).

2- من السنة النبوية الشريفة: ما رواه سَمُرةَ بنِ جُندُبٍ -رضي الله عنه- أنه قال: **(إن رسولَ الله ﷺ كان يأمرنا أن نخرجَ الصدقةَ من الذي نُعِدُّ للبيع)**. وجه الاستدلال: يدل الحديث الشريف على وجوب زكاة العروض التجارية -ومنها العقارات-، وهذا مفهوم من قوله: "يأمرنا" ، وهي صيغة تدل على الأمر، فدل على الوجوب. (البيهقي، 2003، 247/4؛ أبو داود، 2005، 95/2؛ وهو حديث حسن بشواهده؛ النووي، 1996، 41/4، وقال: ما لم يضعفه أبو داود، فهو حسن عنده).

3- ومن الأثر: عن ابنِ عُمَرَ -رضي الله عنهما- قال: (ليس في العُروضِ زكاةٌ إلَّا ما كان للتِّجارة) . (البيهقي، 2003، 824/4؛ وقال: صححه الشافعي. وابن حجر، 2015، 261/1؛ وصحح إسناده النووي، 1996، 41/6).

4- الإجماع: فقد أجمع صحابةُ رسول الله ﷺ على وجوب الزكاة في أموال التجارة، ولم ينكر أحدٌ على ذلك (ابن المنذر، 1999، 32) ، وقال ابن عبد البَرّ:" تجب الزكاة في العروض كلها إذا أريد بها التجارة، وهذا قول عمر وابن عمر، ولا مخالف لهما من الصحابة، وهو قول جمهور التابعين في المدينة والبصرة والكوفة، وعلى ذلك فقهاء الأمصار والحجاز والعراق والشام، وهو قول جماعة الحديث". (ابن عبد البَر، 1968، 125/17).

4- المعقول: فالحكمة تدل على وجوب الزكاة في العروض التجارية، لأنها أموال نامية، فوجبت فيها الزكاة كالسائمة. (النووي، 1996، 41/6).

البند الثالث: والراجح: نميل إلى القول بوجوب الزكاة في أموال التجارة ومنها العقارات التجارية؛ وذلك لقوة أدلة جمهور العلماء، ولأنه يتفق مع منطوق ومفهوم النصوص الشرعية الكريمة والعقل والحكمة ومقاصد الشرع، ولضعف أدلة المانعين. **والله تعالى أعلم.**

المبحث الثاني

كيفية زكاة العقارات

المطلب الأول: كيفية زكاة العقارات المُعَدَّةِ للاستغلال – المُسْتَغَلّات –

الفرع الأول: الأموال النامية التي أوجب الإسلام فيها الزكاة على نوعين:

الأول: زكاة العروض التجارية والأرباح النقدية: تؤخذ الزكاة من أصله ونمائه معاً، أي من رأس المال وغلته عند كل حول، كما في زكاة الماشية وعروض التجارة، ومقدار الزكاة فيها ربع العشر (2.5%).

ومنها: زكاة النقود–الذهب والفضّة–: فلا يجب الزكاة في أعيان المستغلات، وإنما في غلّتها–الأرباح النقدية– وبنسبة ربع العشر (2.5%) بعد قبضها ودون حولان الحول على المقبوض.

والثاني: زكاة المستخرجات الأرضية والمنتجات الحيوانية: تؤخذ الزكاة من غلته وإيراده فقط بمجرد الحصول على الغلَّة دون انتظار حول، سواء أكان رأس المال ثابتاً كالأرض الزراعية، أم غير ثابت كنحل العسل، ومقدار الزكاة هو العشر أو نصف العشر (10%، أو 5%). (القرضاوي، 2000، 466/1).

وبناء عليه هل تؤخذ الزكاة في العقارات المستغلة من أصلها وغلتها كما هو في عروض التجارة؟ أم تقاس على غلة الأرض الزراعية والمنتجات الحيوانية فتؤخذ من النماء دون الأصل ؟

الفرع الثاني: اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: تزكى زكاة العروض التجارية: فتجب في **أصل** العقارات المستغلَّة، **وغلتها** بنسبة ربع العُشْر (2.5%)، فمالك العقارات يقوّمها كلَّ عامٍ مع ما بقي معه من إيرادات، ثم يُخرِج زكاتَها بنسبة ربع العشر. وهذا الرأي نقله ابنُ القيم عن ابن عقيل، ومرويٌّ عن الهادوية من الشيعة[6]، وهو قول للإمام مالك، وقال به من المعاصرين، مثل: رفيق المصري، ومنذر قحف. (ابن القيم، 1939، 143/3؛ ابن المرتضى، 2006، 147/2؛ ابن رشد، 1984، 4/2؛ رفيق، 2000، 131؛ قحف، 1995، 51).

وحجتهم:

1– قياس العقارات المستغلَّة على الحُلي المعدَّة للكِراء، بجامع الإعداد للكِراء في كلٍ منها.

2– قياس العقارات المستغلَّة على عروض التجارة، بجامع النماء والربح في كلٍ منها، فالنماءُ علّةُ وجوب الزكاة في عروض التجارة وغيرها من الأموال الزكوية، وهذه العلةُ موجودةٌ بعينها في المستغلات، فتجب الزكاة في عينها وغلتها، لأن الحكم يدور مع علته وجوداً وعدماً؛ وحيث تحقق النماء في المال وجبت الزكاة. (عبد المقصود، 2004، 140).

وقد **يقال:** إن هذه العقارات أموال ثابتة يجب إعفاؤها من الزكاة . **ويُجاب:** أنَّ هذه الأموال ذاتَها تعدُّ رأسَ مالٍ يغلّ ربحاً، وإنما يُعفى ما لم يكن مقصوداً للكسب من ورائه. (القرضاوي، 2000، 469/1؛ وهبة، 1985، 177).

القول الثاني: أن تزكى الغلّة عند قبضها **زكاة النقود**–الذهب والفضّة–: فلا يجب الزكاة في أعيان المستغلات، وإنما في **الغلّة** وبنسبة ربع العشر (2.5%) بعد قبضها ودون حولان الحول على المقبوض، وهو قول للإمام أحمد بن حنبل، واختاره الشيخ تقي الدين من الحنابلة. (المرداوي، 1957، 16/3؛ ابن مفلح، 1998، 299/2). جاء في المغني لابن قدامة –عن الإمام أحمد فيمن أجَّر دارَه– أنه:" يزكي المقبوض إذا استفاده "، وورد هذا القول عن بعض الصحابة– رضي الله عنهم–، منهم عبد الله ابن مسعود وعبد الله بن عباس ومعاوية.(ابن قدامة، 1984، 476/2).

وحجتهم:

1– عموم قولِ رسولِ الله ﷺ :**(في الرِّقَّة رُبْعُ العُشْر)**. (البخاري، 1987، 529/2، ح1454).

وجه الدلالة: أوجب الحديث الشريف ربع العشر (2.5%) في الرِّقَّة – الفِضَّة – دون اشتراط الحَوَلان. فالأوراق النقدية في زماننا حلت محل الفِضَّة بقوة القانون، والغلّة في الغالب تكون من الأوراق النقدية، فيجب فيها ما وجب بالأصل وهو الفِضَّة. (القرضاوي، 2000، 475/1).

2– قياس العقارِ المعدِّ للكِراء والاستغلال على المال المعدِّ للبيع. (ابن قدامة، 1984، 476/2).

القول الثالث: تزكى العقارات المستغلّة **كالزروع والثمار– في الغلّة–**: بنسبة العُشْرِ من الإيراد الصافي، أو نصف العُشْرِ من الإيراد الإجمالي، دون اشتراط الحول، وتتعلق الزكاة بالمال المغلّ دون الأعيان، وهذا القول يتوافق مع القول الثاني، إلا أنهما يفترقان في المقدار الواجب وصفة التقويم، وذهب إليه: يوسف القرضاوي، ومحمد أبو زهرة، وحسنين مخلوف، وعبد الوهاب خلاف، ومصطفى الزرقا، وعبد الله ناصح علوان، وعبد الرحمن حسن، وغيرهم، واستدلوا على ذلك: بالقياس، حيث قاسوا الأصول المستغلة على الأرض الزراعية. (ابن قدامة، 1984، 476/2؛ وهبة، 1985، 178؛ عبد المقصود، 2004، 146؛ شبير، 1995، 22، مج 13، ع 8؛ علوان، 1978، 21).

وبناءً على القولين الثاني والثالث: لا تجب الزكاة في عين المستغلات–الأُصول الثابتة نفسها–إلا **بشروطٍ** ، من أهمها:

1– نية التجارة بها: وقد اختلف الفقهاءُ هل تكفي النيةُ المجردة، أم لا بد من ممارسة التجارة لوجوب الزكاة ؟! على قولين: (1) الجمهور: لا بد من ممارسة العمل التجاري[7]. (2) أبو ثور ورواية عن أحمد: تتحول بمجرد النية. (المرداوي، 1957، 153/3).

2– أن يملكها بعقدٍ فيه عِوَضٌ؛ كالبيع والإجارة والنكاح: وهذا هو قول المالكية، والشافعية. فلا يُعَدُّ من عروض التجارة إذا ملكها عن طريق الإرث أو الهبة أو العطية[8] . **وحجتهم على عدم وجوبها في مثل هذه الحال:** عدم وجود المعاوضة في العطية والإرث ونحوها. (الآبي، 2010، 331/1؛ العدوي، 1996، 3/4؛ النووي، 2000، 266/2؛ الأنصاري، 1997، 381/1؛ البكري، 1997، 152/2).

أما الحنفية والحنابلة في المشهور فقالوا: يشترط أن يملكها بفعله ؛ كالبيع والخلع والهبة والوصية ، فلا تعدُّ العروضُ للتجارة إن ملكها بغير فعله كالإرث. **وحجتهم:** أنه إن ملكها بغير فعله فهو دليل على عدم نية التجارة، وإن ملكها بفعله دل على نية التجارة والربح. (ابن نجيم، 1998، 22/1؛ ابن قدامة، 1984، 623/2؛ ابن مفلح، 1998، 378/2). ولتحويلها إلى عروض تجارة : لابد من بيعها والشراء بثمنها عروضاً أُخرى ويستقبل بها حَولاً .

وذهب أحمد في رواية: إلى أنه لا تشترط تلك الشروط، بل يكفي مجرد النية . **وحجته :** ظاهر حديث سَمُرةَ بنِ جُندُبٍ –رضي الله عنه– أنَّ: **(رَسُولَ اللهِ ﷺ كانَ يأمُرُنا أنْ نُخرِجَ الصَّدَقَةَ مِن الذي نُعِدُّ للبَيْع)**. (البيهقي، 2003، 824/4؛ أبو داود، 2005، 95/2؛ وهو حديث حسن بشواهده، كما قال النووي، 1996، 41/6).

ولعل **مذهب أحمد**– في روايته الأخيرة– هو الرأي الراجح و**ما نميل إليه** ؛ للحديث الشريف السالف، ولأنَّ ما ملكه المسلم المكلَّف – بأي شكلٍ مشروع– إذا نوى به التجارة صار عروضاً تجارية، وإخراجه عن هذا المعنى يحتاج لدليل. (شبير، 1995، 453).

الفرع الثالث: الراجح مع التوجيه والتعليل:

نميل إلى القول **بوجوب الزكاة في العقارات المستغلة، مثل زكاة الزروع والثمار، وبالنسبة المعهودة فيها؛ أي بمقدار العشر أو نصفه، وأن الزكاةَ واجبةٌ في النماء– الغلّة– لا في الأصل** ، وذلك للأسباب التالية:

1– أنَّ قياس العقارات المُستَغَلَّة على الأرض الزراعية، والتي تشبهها في أغلب الوجوه، هو الأصوب والأحوط، فالأرض الزراعية جامدة وثابتة، وتعطي بالعمل والزرع مردوداً، والعقارات المستغلة كذلك ثابتة وجامدة بأعيانها، فأعيانها لا تنمو ولا تزداد، ولكنها تعطي مردوداً بالعمل والتشغيل.

2– أنَّ القول بوجوب إخراج الزكاة من قيمة أعيان العقارات يؤدي في الغالب إلى هلاك وعاء الزكاة بتناقص السِّنين، لأن الغلّة الحاصلة من العقارات قد لا تفي بالزكاة المطلوبة من مالك تلك الأعيان في نهاية الحول، وقد يؤدي إلى عزوف الناس عن الاستثمار في هذا القطاع، وبالتالي تقل فرص العمل لانسداد الاستثمار أو قلته، مما يزيد من مشكلتي الفقر والبطالة.

3– تقويم الأُصول كل سنة من قبل المكلفين فيه عَنَتٌ ومشقة، مع ما فيه من تفاوت التقدير واختلاف النظر، ومن مقاصد الشريعة السَّمحة اختيار الطريق الأسهل بالنسبة للمكلفين، وهو يتأتى هنا في تقرير الزكاة في الغلّة دون الأعيان. ثم إن التقدير يرجع بالنقصان على حصيلة الزكاة، لأنه يحتاج إلى نفقة، وهي تُحسم من مال الزكاة.

4– أنَّ فرض الزكاة على الأُصول والربح يرهق المزكي ويستنفذها، مما قد يؤدي إلى تحايل الناس عليها والهروب منها، وقد حرص النبيُّ الكريمُ ﷺ على عدم تنفير الأغنياء من الزكاة، فأمر بأخذ الوسط من أموال الناس لا الكرائم، فقال ﷺ: **(فإيَّاكَ وكَرائِمَ أمْوالِهِمْ)**. (البخاري،1987، 261/3، ح 1395؛ مسلم، 1990، 51/1، ح 19).

5– أنَّ تزكية الغلة أرأفُ بأهل الزكاة وأحرصُ على تمام الودِّ بين الفقراءِ والأغنياء، كما أن تزكية الثمرات بنسبةٍ عاليةٍ سيقارب من حيث المآل تزكية أعيان الأُصول، فلا يكون هناك تفريطٌ في حق الفقراء، ولا إجحافٌ أو تآكلٌ لأموال الأغنياء. (محاجنة، 2006، 162).

(والله تعالى أعلم)

الفرع الرابع: كيفية خصم النفقات من حساب الزكاة

بناءً على ترجيح القول بوجوب الزكاة في العقارات التجارية والمستغلَات التجارية **من الغلة:** ذهب بعضُ الباحثين المعاصرين إلى خصم النفقات من الغلة ، بدون تفاصيل. وبعضُ الباحثين يرى أن تُخصم النفقات من الإجمالي. ومنهم من يذهب –قياساً على زكاة الزروع والثمار، وإعطاءها حكمَها في كيفية الحسم– إلى عدم حسم النفقات من الإيراد الكلي للعقار، وتكون نسبة الزكاة 10% . واقترح بعضُهم أن يكون 7.5% = ولا يقل عن 5% في جميع الأحوال . ورأى بعضُهم حسمَ النفقات من الوعاء وتزكية الصافي 10% . ورأى آخرون حسمَ النفقات من الوعاء وتزكية الصافي 5% . ورأى غيرُهم تخيير المالك في الأمرين: 10% من الإجمالي أو 5% من الصافي. (القرضاوي، 2000، 499/1 وما بعدها؛ السلطان، 1986، 115؛ شحاتة، 1988، 341).

والراجح هو القول الأول وأنها تكون بعد خصم النفقات من الغلة ؛ لأنها في حقيقتها زكاةُ عروضِ تجارة، أو زكاةِ نقود، فتأخذ حكمَها، فما تبَقَّى منها يُزكَّى **(5%)** من الصافي، فإن لم يبق شيء فلا زكاة ، وإن كان المتبقي عروضاً ونقداً جُمعا وأُخرج ربع العشر **(2.5%)** .

(والله تعالى أعلم)

المطلب الثاني: كيفية زكاة العقارات المُعَدَّةِ للتجارة –العروض العقارية التجارية–

من خلال ما سبق يتبيّن أن العروض التجارية والتي منها العقارات التجارية، تجب فيها الزكاة، وتجب على المالك عند تمام الحول من تاريخِ تملُّكِ ثمنِه، أو تملُّكِ العقار بنية البيع، وعلى المزكي أن يقوّمها ويزكيها زكاةَ عروض التجارة ؛ فَيُقَوِّمُ العقار حسب قيمته في السوق بمعرفة أهل النظر –ثمن المثل–، ويزكّي ما يساوي قيمتَه السوقية عند تمام الحول، سواء كانت تساوي ما اشتراها به أو أقلَّ أو أكثر، وإذا بلغت القيمةُ نصاباً من الفِضَّة أو ما يعادلها من العُمَلِ الوَرَقيّة، وسواء بلغت النصابَ بنفسها، أو بضمها إلى ما تجب فيه الزكاة من أمواله الزكوية من ذهبٍ أو فِضَّةٍ أو عروضِ تجارة، أخرج زكاتها، ومقدارها رُبْعُ العُشْر، (2.5%) ويدفعها إلى مستحقيها وقت الوجوب، من الفقراء والمساكين وغيرهم من أهل الزكاة الذين ذكرهم اللهُ تعالى بقوله:**(إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ ۖ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ)** (التوبة: 60). (أبو زيد، 2000، 4).

(والله تعالى أعلم)

الخاتِمَـــــــــــــة

وفيها أهم النتائج والتوصيات

أولاً: أهم النتائج:

1- العقارات: هي الأُصول الثابتة التي لا يمكن نقلُها أو تحويلُها من مكانٍ إلى آخر، كالأراضي والدور ونحوها، وهي إما أن تكون مُعَدَّةً للحاجة الشخصية، أو للاستغلال، أو للتجارة.

2- لا زكاةَ في العقارات المُعَدَّةِ للحاجات الأصلية؛ وذلك لانشغالها بالحاجة الشخصية الأصلية وعدم نمائها، وهي ما أطلق عليها الفقهاءُ "عقارات القِنْيَة ". وهذا الحكم ليس مطلقاً بل مقيدٌ بعدم التنصُّل والتحايُل على الزكاة، وتمحُّض العقارات الشخصية في القِنْيَة ، أما إذا اتُّخذت للتجارة – حسب نية المزكي ومباشرته للتصرف التجاري – ففيها الزكاة.

3- تجب الزكاةُ في العقارات المُعَدَّةِ للاستغلال –المستغلات–، وتُزكَّى زكاةَ الزروع والثمار، وبالنسبة المعهودة فيها؛ أي بمقدار العشر أو نصفه، (10%، أو 5%)، وتُحسَب الزكاة في النماء لا في الأصل – على رأي الجمهور–.

4- تجب الزكاةُ في العقارات التجارية –وهو قولُ الفقهاءِ الأربعة وعامةِ أهل العلم–، وتُزكَّى زكاةَ عروض التجارة ،(2.5%)، بعد بلوغ النصاب وحولان الحول، وتجب في سعر العقارات لا في عينها، لأن النصاب معتبر في القيمة.

ثانياً: أهم التوصيات:

1- ضرورة اهتمام المؤسسات الشرعية وأهل العلم الشرعي بالزكاة وبيان أحكامها، لأداء حق الله تعالى، وسد حاجات المستحقين.

2- نوصي أصحاب العقارات بالاستعانة بأهل الاختصاص عند تقويم عقاراتهم، وأداء الواجب الذي أَمرهم الشرعُ الحنيفُ بإخراجه.

3- تقنين كل ما يتعلق بأحكام زكاة الأموال–ومنها العقارات – بشكل واضح، ونشرها ليُستأنس بها، وجعلها من المراجع الهامـــــة لدور الإفتاء ومؤسسات التعليم الشرعي ولجان الزكاة، وتوعية المجتمع المسلم – بكل فئاته وقطاعاته –بأهميتها.

4- إعداد كادر وظيفي متخصص من قبل الدولة ، من خلال وزارة مستقلة بهذا الشأن، تتولى كل ما يتعلق بأُمور الزكاة من جباية وإدارة وإشراف وغير ذلك مما يتعلق بشؤون الزكاة.

(تمَّ بفضلِ اللهِ تعالى)

(وسلامٌ على المُرسَلين.... والحمدُ للهِ ربِّ العالمين)

(هوامش البحث)

[1] (المنهج الوصفي): يعتمد المنهج الوصفي على وصف ظاهرة أو مشكلة بحثية، وصفاً كافياً شاملاً لكافة جوانبها. يوضح الباحث في هذا المنهج المشاهد الحية والصور التوضيحية للظاهرة التي يقوم بدراستها، ويعتبر المنهج الوصفي هو الأكثر استخداماً حول العالم بشكل عام، لكونه مناسباً بشكل كبير لتناول الظواهر الاجتماعية والمشكلات البيئية بشكل أساسي. (المنهج التحليلي): يقوم الباحث بإعطاء تفسيرات وتفصيلات للمعلومات التي بين يديه يُفسر، يُوضح، ينتقد، ويناقش، فهو أشبه بنقاش متعدد الأطراف، يقوم فيه الباحث بمناقشة ما لديه من معلومات وعرضها على الآراء المختلفة. من هنا كان تعريف (المنهج الوصفي التحليلي) أنه ذلك المنهج الوصفي المتعمق، الذي يقوم فيه الباحث العلمي بوصف الظواهر والمشاكل العلمية المختلفة، وحل المشكلات والتساؤلات التي تقع في دائرة البحث العلمي، ثم يتم تحليل البيانات التي تم جمعها عن طريق المنهج الوصفي، حتى يمكن إعطاء التفسير والنتائج المناسبة عن تلك الظاهرة، كما يستطيع الباحث أن يضع الظواهر المختلفة في المقارنات بين الظواهر المشابهة ، حتى يمكن تجميع البيانات المختلفة عن الفروق والمتشابهات بين تلك الظواهر، وهي أهم المميزات التي تميز المنهج الوصفي التحليلي عن غيره من المناهج العلمية ، وتعزز استخداماته في البحث العلمي بشكل كبير. .(المنهج الاستقرائي): وهو المنهج الذي يعبر به الباحث عن ظاهرة وفقاً لوجهات النظر الناجمة عن القراءة والاطلاع المستفيض عن هذه الظاهرة. (منهج التفسير الأُصولي الاجتهادي) : المنهج الذي يقوم على استظهار مداليل النصوص القرآنية الكريمة والأحاديث الشريفة، واستكشاف معانيها المقصودة بمعونة القواعد الأُصولية. (المنهج المقارن) : وهو الذي تتم خلاله عملية المقارنة بين الظواهر والعوامل والآراء والمذاهب والمواقف المختلفة. (المحمودي، 2019، 2؛ شاويش، 2021، 76 وما بعدها).

[2] الفعل (نما) خاص بالزيادة وما يتفرع منها. وأما الفعل (نمى) فيأتي بمعنى شاع، وارتفع. (ابن منظور، 1994، 358/14).

[3] الغَلَّةُ: هي ما يرِد بيت المال، وما يكسبه التجار من الأرباح والثمار. (حمّاد، 2008،209).

[4] انظر تعريف المستَغَلّ ص 7 من البحث.

[5] القِنية في اللغة: يقال اقتنيت الشيء: كسبته، وقَنَوت العنز: اتخذتها للحلب، وله غنم قُنوة وقِنوة: أي خالصة له ثابتة عليه، ومال قنيان: اتخذته لنفسك، واقتنى الشيء: إذا كان ذلك معداً له لا للتجارة، وتأتي أيضاً بمعنى الملازمة ومن ذلك: قنيت الحياء أي: لزمته. (ابن منظور، 1994، 328/11).

[6] المستَغَلَة في اللغة: من معانيها: الدَّخل من كراء دار وأجر غلام وفائدة الأرض. [ابن منظور، 1994، 110/10؛ مادة "غلل". مجمع اللغة العربية، 1972، 692/1).

[7] الهادوية في الأصل فرقة من فرق الزيدية، تنتسب للهادي إلى الحق يحيى بن الحسين–الرسي– من أحفاد علي رضي الله عنه ، (ت298هـ)، عُقدت له الإمامة باليمن... وأقام الدولة الزيدية سنة 284هـ–واستمرت على فترات لغاية القرن الماضي–. (الحَكَمي، 2020، 79).

[8] قال المرغيناني:"ومن اشترى جاريةً للتجارة ونواها للخدمة بطلت عنها الزكاة؛ لاتصال النية بالعمل، وهو ترك التجارة. وإن نواها للتجارة بعد ذلك لم تكن للتجارة حتى يبيعها فيكون في ثمنها زكاة ؛ لأن النية لم تتصل بالعمل، إذ هو لم يتجر فلم تعتبر، ولهذا يصير المسافر مقيماً بمجرد النية، ولا يصير المقيم مسافراً إلا بالسفر". (المرغيناني، 1995، 97/1؛ وانظر: ابن مازة، 2004، 434/2؛ الزيلعي، 1896، 277/1؛ ابن جزي، 2013،70؛ قال : "ولا يخرج من القنية إلى التجارة بمجرد النية بل بالفعل، خلافاً لأبي ثور". النووي، 2000، 266/2؛ المرداوي، 1957، 153/3).

[9] قال البكري: "واعلم أن لزكاة التجارة شروطاً أُخرى–زيادة على ما مر في زكاة النقدين–، أحدها: أن يكون مَلَك ذلك المال بمعاوضة ولو غير محضة، وذلك لأن المعاوضة قسمان: محضة، وهي ما تفسد بفساد مقابلها، كالبيع والشراء. وغير محضة، وهي ما لا تفسد بفساد مقابلها كالنكاح. ثانيها : أن تقترن نية التجارة بحال المعاوضة في صلب العقد أو في مجلسه". (البكري، 1997، 152/2).