

الفصل السادس

أحكام وحساب زكاة نشاط المقاولات

والاستثمارات العقارية

المحتويات

❁ - تقديم

- [١-٦] - طبيعة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية ومدى خضوعه للزكاة .
- [٢-٦] - أحكام وأسس حساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .
- [٣-٦] - أحكام وحساب زكاة نشاط المقاولات العقارية .
- [٤-٦] - نموذج تطبيقي على حساب زكاة نشاط المقاولات العقارية .
- [٥-٦] - أحكام وحساب زكاة نشاط الاستثمارات العقارية .
- [٦-٦] - نموذج تطبيقي على حساب زكاة نشاط الاستثمارات العقارية .
- [٧-٦] - أحكام وحساب زكاة نشاط تأجير العقارات .
- [٨-٦] - نموذج تطبيقي على حساب زكاة نشاط تأجير العقارات .
- [٩-٦] - أحكام زكاة العقارات بقصد السكنى .
- [١٠-٦] - فتاوى معاصرة حول زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

الفصل السادس

أحكام وحساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية

تقديم

يعتبر نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية من الأنشطة التى تستوعب قدراً كبيراً من الأموال ، ويأخذ هذا النشاط أشكالاً متعددة منها : عمليات التشييد والبناء ، وعمليات تقسيم الأراضى وبيعها ، وعمليات شراء الأراضى وبناء فوقها وحدات سكنية أو تجارية أو صناعية ، وعمليات التجارة فى الأراضى والعقارات ، والوساطة فى تجارة العقارات ، وعمليات الاستثمار فى العقارات ونحو ذلك .

ولقد اجتهد علماء وفقهاء العصر فى التكييف الفقهي لنشاط المقاولات والاستثمارات العقارية على منوال ما تم بشأن النشاط الصناعى ، كما ظهرت مشكلات عملية فى حساب زكاة بعض الحالات مثل : العقارات الكاسدة ، والعقارات المحبوسة للأولاد والذرية فى المستقبل ، والعقارات الموروثة بدون استغلال ، والعقارات المستخدمة لأغراض اجتماعية وخيرية .. وهذا يحتاج إلى بيان الأحكام والأسس المحاسبية لحساب زكاتها .

ويختص هذا الفصل بعرض الأحكام الفقهية لزكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية ، وبيان الأسس المحاسبية لحسابها ، وعرض نماذج تطبيقية من الواقع المعاصر لحساب الزكاة .

نتناول بعض المسائل بإيجاز حيث سبق تناولها من قبل بالتفصيل عند عرض أحكام وحساب زكاة النشاط التجارى والنشاط الصناعى حيث يوجد العديد من نقاط التماثل بينهم .

(١-٦) - طبيعة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية

ومدى خضوعه للزكاة .

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

- شراء الأراضى وتقسيمها والاتجار فيها .
 - شراء الأراضى وتمهيدها والبناء عليها وبيعها .
 - الاتجار فى الأراضى والعقارات المبنية .
 - الوساطة فى تجارة الأراضى والعقارات المبنية .
 - شراء العقارات وتركها لحين ارتفاع ثمنها ثم بيعها .
 - شراء العقارات المبنية لاستخدامها فى المستقبل كسكن للذرية .
 - الحصول على عقارات كميراث وتركها كما هى لصعوبة التصرف فيها .
 - شراء العقارات المبنية وتأجيرها للغير .
 - الحصول على عقارات كهبة أو هدية وتركها كما هى لصعوبة التصرف فيها .
 - العقارات المخصصة لأغراض اجتماعية وخيرية .
- وتخضع الأموال المستثمرة فى هذه الأنشطة للزكاة ، ومن الأدلة الشوعية لذلك ما يلى :

(١) - عموم خضوع الأموال النامية أو القابلة للنماء للزكاة ، ويتوافر ذلك فى

الأموال المستثمرة فى نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

(٢) - تعتبر هذه الأنشطة من مصادر الكسب الطيب الحلال ، الذى يخضع للزكاة

وينطبق عليها قول الله تبارك وتعالى : ﴿ يا أيها الذين آمنوا أنفقوا من

طيبات ما كسبتم ﴾ (البقرة : ٢٦٧) .

(٣) - تدخل هذه الأنشطة إما فى مجال الصناعة أو التجارة أو المستغلات أو

الاستثمار ويطبق عليها أحكامها .

وتأسيساً على ذلك : تخضع الأموال المستثمرة في نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية للزكاة على النحو الذي سوف نفضله فيما بعد .

(٢-٦) - أحكام وأسس حساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية

لقد سبق أن أوضحنا تعدد وتنوع أنشطة المقاولات والاستثمارات العقارية ، ومن ثم يخضع كل نشاط لزكاة معينة ، وبيان ذلك على النحو التالي :

- (١) - نشاط المقاولات العقارية : يطبق عليه أحكام زكاة النشاط الصناعي .
 - (٢) - نشاط تجارة العقارات : يطبق عليه أحكام زكاة النشاط التجاري .
 - (٣) - نشاط تأجير العقارات : يطبق على إيجارها أحكام زكاة المستغلات .
 - (٤) - نشاط شراء العقارات لأجل الذريّة : لا تجب عليها زكاة .
 - (٥) - بيع عقار كان محبوساً : يطبق عليه أحكام زكاة المال المستفاد .
 - (٦) - العقار الموروث : إذا كان مسكوناً ، لا تجب عليها زكاة .
 - (٧) - العقار الموقوف : لا تجب عليه زكاة إذا كان مخصصاً لأغراض خيرية .
 - (٨) - عقارات الجمعيات الخيرية : لا تجب عليه زكاة ، لأن أغراضها خيرية .
- وسوف نتناول في الصفحات التالية أحكام حساب الزكاة على الأنواع التي تجب عليها الزكاة بشيء من التفصيل حسب طبيعة كل نوع والزكاة التي تخضع لها ونؤكد على أننا سوف نتعرض للمسائل الفقهية بشيء من الإيجاز ويمكن للقارئ الرجوع إلى المراجع المذكورة في نهاية الكتاب ولأسيما الفتاوى الصادرة عن بيت الزكاة الكويت ومجمع البحوث الإسلامية بالأزهر واللجنة الشرعية برابطة العالم الإسلامي .

(٣-٦) - أحكام وحساب زكاة نشاط المقاولات العقارية .

يتمثل هذا النشاط في بناء العقارات على اختلاف أنواعها ، حيث يتم تحويل الأرض باستخدام الخامات المختلفة ولوازم البناء والعنصر البشري إلى وحدات سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو خدمية .

ويطبق على هذا النشاط أحكام زكاة الصناعة السابق بيانها تفصيلاً والتي تتلخص في الآتي :

(١) - لا تجب الزكاة في الأصول الثابتة المعنوية مثل : حقوق الاستغلال والامتياز والرخص والتصاريح لأنها ليست نامية ، ولأنها مقتناة للمعاونة في أداء النشاط الرئيسي وهو التشييد والبناء .

(٢) - لا تجب الزكاة في أعيان الأصول الثابتة العينية مثل : الأوناش والماكينات والعدد والأدوات ووسائل النقل والأجهزة وكافة الأشياء والأصول الثابتة التي تساعد في أعمال البناء والتشييد .

(٣) - تجب الزكاة في الأعمال تحت التنفيذ (التشغيل) التي بدأ العمل فيها ولم ينتهى بعد ، والتي سوف تباع بعد الانتهاء منها ، مثال ذلك : الوحدات والمحلات والمخازن .. وتقوم على أساس نصيبها من القيمة السوقية من قيمة الأرض مضافاً إليها الخامات ، ولا يدخل في قيمتها المصنعيات .

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

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

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

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

(٨) - تجب الزكاة في الديون على الغير سواء كانت في شكل : عملاء أو مدينين أو عهد أو سلف أو أوراق تجارية أو حسابات جارية مدينة .. وما في حكم ذلك ، وتقوم على أساس القيمة الجيدة المرجوة التحصيل .

(٩) — لا تجب الزكاة فى التأمينات لدى الجهات الحكومية ونحوها : لأنها فى حكم الأموال المجمدة لأجل معين ومرتبطة بتنفيذ شروط وإرادة بالعقود .. ، وعند استردادها تزكى مع بقية الأموال النقدية .

(١٠) لا تجب الزكاة فى غطاء خطابات الضمان للعمليات ، لأنها فى حكم الأموال المجمدة لأجل ومرتبطة بتنفيذ شروط وإرادة بالعقود ، وعند الإفراج عنها تزكى مع بقية الأموال النقدية .

(١١) — تجب الزكاة فى النقدية لدى البنوك وعوائدها الشرعية ، أما حسابات البنوك المجمدة أو المحجوز عليها لا زكاة عليها ، وعندما يفرج عنها تخضع للزكاة فى سنتها .

(١٢) — تجب الزكاة فى النقدية فى الخزائن الرئيسية والفرعية ويضاف إليها العهد النقدية طرف العاملين .

(١٣) — لا تجب الزكاة فى المصروفات الإيرادية المؤجلة ، أو مصاريف التأسيس والمصروفات المقدمة وما فى حكم ذلك من المصروفات ، حيث لا يتوافر فيها شروط النماء ولا يرجى استردادها .

(١٤) — يخصم الالتزامات (الخصوم) الحالة من الأموال التى تجب فيها الزكاة على النحو السابق بيانه فى البنود السابقة ، ومنها على سبيل المثال ما يلى:

- أ — الدائنون والموردون وأوراق الدفع .
- ب — الدفعات المحصلة مقدماً من العملاء لشراء وحدات سكنية .
- ج — الأقساط الحالة المتوقع سدادها فى العام المقبل من القروض .
- د — المستحقات المقطوعة لمصلحة الضرائب والتأمينات الاجتماعية .
- هـ — الحسابات الجارية الدائنة المستحقة للغير .
- و — المصروفات المستحقة واجبة الأداء .
- ز — المخصصات لمقابلة التزامات مثل : مخصص الغرامات والتعويضات ، ومخصص الضرائب ، ومخصص مكافآت ترك الخدمة .

(١٥) — ولا يخصم من الأموال التي تجب فيها الزكاة عناصر حقوق الملكية

لأنها لا تعتبر من الالتزامات الحالة ، ومنها :

أ — رأس المال المدفوع .

ب — الاحتياطيات .

ج — الأرباح غير الموزعة .

د — أرباح العام الحالي .

(١٦) — يحسب وعاء الزكاة بالمعادلة الآتية :

وعاء الزكاة = الأموال الزكوية — الالتزامات الحالة ، فإذا وصل الوعاء

النصيب تحسب الزكاة على أساس ٢,٥% سنوياً ، على أساس السنة القمرية ، أو ٢,٥٥% على أساس السنة الشمسية .

(١٧) — يدفع المالك الزكاة إذا كانت منشأة فردية وفي حالة شركات الأشخاص :

توزع الزكاة على الشركاء بنسبة حصة كل منهم في رأس المال ، وفي

حالة شركات المساهمة ، تقسم الزكاة على عدد الأسهم لمعرفة نصيب كل

سهم ، ثم يحسب نصيب كل مساهم من الزكاة بقدر ما يملك من الأسهم .

(٦-٤) — نموذج تطبيقي على حساب زكاة نشاط المقاولات العقارية .

ما يلي قائمة المركز المالي لشركة المدائن (ش.م.م) عن الحول المنتهى فى

١٤١٩/١٢/٣٠هـ ومطلوب حساب الزكاة على نشاطها وتحديد مقدار الزكاة

المستحقة عن السهم .

قائمة المركز المالي لشركة المدائن (ش . م . م)

عن الحول المنتهى فى ١٤١٩/١٢/٣٠هـ

الميزان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى	الميزان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى
حقوق الملكية			الموجودات الثابتة		
رأس المال	٢٠٠,٠٠٠		أراضى وعقارات	١٠٠,٠٠٠	
احتياطيات	٣٠,٠٠٠		آلات ومعدات	٥٠,٠٠٠	
علاوة إصدار	٥٥,٠٠٠		سيارات	٣٠,٠٠٠	
أرباح غير موزعه	١٥,٠٠٠		أثاث	٢٠,٠٠٠	
مجموع حقوق الملكية		٤٠٠,٠٠٠	صافى الموجودات الثابتة		٢٠٠,٠٠٠
قروض طويلة الأجل		٢٠٠,٠٠٠	مشروعات تحت التنفيذ		١٠٠,٠٠٠
مخصصات		١٠٠,٠٠٠	استثمارات طويلة الأجل		٥٠,٠٠٠
المطلوبات المتداولة			الموجودات المتداولة		
دائنون	١٢٠,٠٠٠		أعمال تامة غير معتمدة	٧٠,٠٠٠	
موردون	٥٠,٠٠٠		وحدات سكنية تامة	١٨٠,٠٠٠	
دفعات مقدمة من العملاء	٣٠,٠٠٠		أعمال تحت التنفيذ	١٠٠,٠٠٠	
أوراق الدفع	١٠٠,٠٠٠		تشيوانات خامات	٥٠,٠٠٠	
تسهيلات ائتمانية	٥٠,٠٠٠		قطع غيار	٥٠,٠٠٠	
فوائد قروض مستحقة	٢٥,٠٠٠		مدينون وأوراق قبض		٤٥٠,٠٠٠
مصرفوات مستحقة أخرى	٢٥,٠٠٠		تأمينات لدى الغير		١٥٠,٠٠٠
		٤٠٠,٠٠٠	إيرادات مستحقة		٢٥,٠٠٠
أرباح العام		١٠٠,٠٠٠	النقدية		١٠,٠٠٠
			بنوك جارية	٥٠,٠٠٠	٤٠٠
			غطاء خطاب ضمان	١٠٠,٠٠٠	
			شيكات تحت التحصيل	٥٠,٠٠٠	
			نقدية بالخزينة	١٥,٠٠٠	
					٢١٥,٠٠٠
الإجمالى		١٢٠٠,٠٠٠	الإجمالى		١٢٠٠,٠٠٠

ولأغراض حساب الزكاة عن الحول المنتهى فى ١٤١٩/١٢/٣٠ هـ أمكن الحصول على المعلومات الآتية :

(١) - المشروعات تحت التنفيذ عبارة عن بناء مقر إدارى للشركة بمدينة المحلة الكبرى .

(٢) - قدرت قيمة الأراضى والخامات فى بند أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٧٥٠٠٠ ج

(٣) - تمثل الاستثمارات طويلة الأجل فى سندات بسعر فائدة ١٠% مستحقة ولم تحصل بعد .

(٤) - نسبة الخامات والمواد المضافة فى الأعمال التامة غير المعتمدة والوحدات السكنية ٤٠% ، والباقى تكلفة أجور وخامات ، كما أن نسبة الخامات فى الأعمال تحت التنفيذ ٢٠% من التكلفة الكلية .

(٥) - القيمة السوقية للتشوينات ٧٥٠٠ جنيه وتخص قطع غيار الأصول الثابتة .

(٦) - هناك ديون على الغير غير مرجوة تقدر بمبلغ ٢٠٠٠٠ ج ، كما أن التأمينات لدى الغير مرتبطة بإنجاز الأعمال التامة غير المعتمدة يصعب تسيلها .

(٧) - تسدد القروض طويلة الأجل على أربعة أقساط سنوية متساوية يستحق القسط الأول فى رجب ١٤٢٠ هـ وقدره ٥٠٠٠٠ جنيه .

(٨) - تتضمن أوراق الدفع فوائد مقدارها ١٠٠٠ جنيه بسبب إعادة الجدولة .

(٩) - ظهر ضمن الإيرادات فى قائمة الدخل فوائد الاستثمارات طويلة الأجل بمبلغ ١٠٠٠ جنيه ولم تحصل بعد .

(١٠) - رأس المال مقسم إلى ١٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٠٠ جنيه مدفوعة بالكامل .

(١١) - التعامل بالفوائد الربوية كان قبل أن تلتزم الشركة بأحكام وقواعد الشريعة الإسلامية ، ورأت التخلص منها تماماً .

فى ضوء البيانات والمعلومات السابقة يمكن إعداد قائمة حساب زكاة المال المستحقة على الشركة وتحديد نصيب كل سهم منها على النحو الموضح فى الصفحة التالية :

نموذج تطبيقي توضيحي
لقائمة حساب زكاة
لشركة المدائن عن الحول المنتهي
في ٣٠ ذي الحجة ١٤١٩ هـ

إيضاحات	مبلغ كلي	مبلغ جزئي	البيرــــــــــــــــان
			◆ - الأموال الزكوية
		٧٥,٠٠٠	- أعمال تحت التنفيذ
٤٠% من الإجمالي		٢٨,٠٠٠	- أعمال تامة غير معتمدة
٤٠% من الإجمالي		٧٢,٠٠٠	- الوحدات السكنية
		٢٠,٠٠٠	- الأعمال تحت التنفيذ
- القيمة السوقية		٧٥,٠٠٠	- تشويينات الخامات
بعد استبعاد غير		١٢٠,٠٠٠	- المدينون وأوراق القبض
المرجو منها		٥٠,٠٠٠	- البنوك حسابات جارية
		٥٠,٠٠٠	- شيكات تحت التحصيل
		١٥,٠٠٠	- نقدية بالخزينة
	٥١٥,٠٠٠		
			◆ - يخصم: الالتزامات
			الحالة .
		٥٠,٠٠٠	- قسط القرض طويل الأجل
		١٢٠,٠٠٠	- دائنون
		٥٠,٠٠٠	- موردون
		٣٠,٠٠٠	- دفعات مقدمة
بعد استبعاد غير		٩٠,٠٠٠	- أوراق الدفع
المطلوب		٥٠,٠٠٠	- تسهيلات ائتمانية
		٢٥,٠٠٠	- مصروفات مستحقة
	(٤١٥,٠٠٠)		
	١٠٠,٠٠٠		
			◆ - وعاء الزكاة
			◆ - مقدار النصاب
بفرض أن سعر الجرام			ما يعادل ٨٥ جراما من الذهب ولقد بلغ
٥٠ ج			الوعاء النصاب
			◆ - مقدار الزكاة
			$٢٥٠٠ = ٢,٥\% \times ١٠٠,٠٠٠$
			- نصيب السهم الواحد من الزكاة = (مقدار الزكاة ÷ عدد
			الأسهم) $٢٥٠٠ ÷ ١٠٠٠ = ٢,٥$ ج للسهم الواحد

(٥-٦) - أحكام وحساب زكاة نشاط الاستثمارات العقارية .

يختص نشاط الاستثمارات العقارية في شراء الأراضي أو المباني أو نحوها لإعادة بيعها بهدف تحقيق الربح ، ويطبق عليها أحكام زكاة النشاط التجاري السابق بيانها تفصيلاً ، والتي تتلخص في الآتي :

- (١) - تحديد ميعاد حساب الزكاة ، وهو نهاية الحول حسب التاريخ المختار .
 - (٢) - تحديد وتقويم الأموال الزكوية ومن أهم عناصرها ما يلي :
 - أ- الإضاعة : وتتمثل في الأراضي والعقارات المبنية المرصدة للتجارة وتقوم على أساس قيمتها السوقية .
 - ب- الديون لدى الغير : وتتمثل في العملاء والمدينين وأوراق القبض والسلف والعهد والحسابات الجارية المدينة وما في حكم ذلك وتقوم على أساس القيمة الجيدة المرجوة التحصيل .
 - ج- الأموال النقدية لدى البنوك وفي الخزائن حسب الدفاتر والجرد الفعلي .
 - (٣) - حصر وتقويم الالتزامات (المطلوبات) الحالة الواجبة الخصم ومن أهم عناصرها ما يلي :
 - أ- الدائنون والموردون وأوراق الدفع .
 - ب- الحسابات الجارية الدائنة .
 - ج- المصروفات المستحقة واجبة الأداء .
 - د- المخصصات لمقابلة الالتزامات المتوقعة .
 - (٤) - يتمثل وعاء الزكاة في الفرق بين الأموال الزكوية (البند ٢) والالتزامات واجبة الأداء بند (٣) فإن وصل الوعاء النصاب ، تحسب الزكاة .
 - (٥) - نصاب زكاة نشاط الاستثمارات العقارية : ما يعادل ٨٥ جراماً من الذهب عيار ٢١ قياساً على نصاب زكاة النشاط التجاري والصناعي .
 - (٦) - سعر زكاة نشاط الاستثمارات العقارية ، ٢,٥% على أساس السنة القمرية و ٢,٥٧٥% على أساس السنة الشمسية .
- وفيما يلي نموذج تطبيقي يوضح هذه الأحكام .

(٦-٦) - نموذج تطبيقي على حساب زكاة نشاط الاستثمارات العقارية

لو فرض أن أحد المسلمين (محمد بن حسين) يعمل في تجارة العقارات ، وحصر ما عنده وما عليه في نهاية حول ١٤٢٠هـ لأغراض الزكاة وكان على النحو التالي :

(١) - قطعة أرض (أ) مساحتها ١٠٠٠ متر مشترأة منذ سنة بسعر المتر ١٠٠ جنيه والسعر الحالي ١٥٠ جنيه ، سدد ٧٥% من أصل ثمنها والباقي مستحق خلال الحول القادم .

(٢) - قطعة أرض (ب) مساحتها ٢٥٠٠ متر مشترأة منذ عامين بسعر المتر ٤٠٠ جنيه ، سدد من ثمنها ١٠% ، وتعذر البناء أو البيع لأن عليها مشكلة قضائية .

(٣) - عقار اسمه طيبة الإسلامي تكلفته ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه تم بيع نصفه ، والقيمة السوقية لما لم يباع حتى نهاية الحول ٨٠٠,٠٠٠ جنيه وعليه دين حال مقداره مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه .

(٤) - عقار تحت التنفيذ بلغ ما أنفق عليه حتى نهاية الحول ما يلي :

- ثمن الأرض ٥٠٠,٠٠٠ جنيه وقيمتها السوقية الآن ٧٥٠,٠٠٠ جنيه .
- تكلفة الخامات ١٠٠,٠٠٠ جنيه وقيمتها السوقية الآن ١٠٠,٠٠٠ جنيه
- مصاريف رخص وإكramيات ١٠٠,٠٠٠ جنيه .
- تكلفة المصنوعات ٢٠٠,٠٠٠ جنيه .

(٥) - ديون على الغير قيمتها ٤٠٠,٠٠٠ جنيه الجيد منها ٢٥٠,٠٠٠ جنيه .

(٦) - عنده نقدية سائلة مقدارها ٧٥٠,٠٠٠ جنيه .

(٧) - يقدر سعر جرام الذهب عيار ٢١ بمبلغ ٥٠ جنيها .

ففي ضوء البيانات والمعلومات السابقة تحسب الزكاة على النحو الموضح بالصفحة التالية .

نموذج تطبيقي

لقائمة حساب الزكاة

لمنشأة محمد بن حسين لتجارة العقارات
عن الحول المنتهى في ٣٠ ذى الحجة ١٤١٩ هـ

إيضاحات	مبلغ كلى	مبلغ جزئى	البيان
حسب القيمة السوقية		١٥٠,٠٠٠	♦ - الأموال الزكوية قطعة الأرض (أ) ١٠٠٠ متر ١٥٠ × ج
		٠٠٠,٠٠٠	قطعة الأرض (ب) لا تخضع للزكاة
حسب القيمة السوقية		٨٠٠,٠٠٠	العقار مبنى طبية الإسلامى الجزء الذى لم يباع
			عقار تحت التنفيذ
		٧٥٠,٠٠٠	الأرض
		٨٥٠,٠٠٠	الخامات
		٢٥٠,٠٠٠	ديون على الغير
	٢١٢٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	نقدية سائلة
			♦ - بطرح : الالتزامات
		٢٥,٠٠٠	الحالة
		١٠٠,٠٠٠	باقى ثمن قطعة الأرض (أ) ديون حالة أخرى
	(١٢٥,٠٠٠)		
	٢٠٠,٠٠٠		
			♦ - وعاء الزكاة
			♦ - النصاب
			- ٨٥ جراما ٥٠ × جنيه -
			٢٥٠ جنيه
			الوعاء وصل النصاب
			فتحسب الزكاة
			♦ - مقدار الزكاة
			٢٥٠٠ × ٢,٥% = ٢٥٠٠ جنيه

(٦-٧) - أحكام وحساب زكاة نشاط تأجير العقارات .

قد يكون الغرض من اقتناء العقارات تأجيرها للغير والحصول على الربح ، ولقد ناقش الفقهاء المعاصرون هذا النوع من النشاط ، وخلصوا إلى الأحكام الآتية :

(١) - لا تجب الزكاة على أعيان العقارات بقصد الإيجار لأنها من عروض القنية ، ولكن يخضع ذلك الإيراد للزكاة .

(٢) - تجب الزكاة على صافى القيمة الإيجارية السنوية ويطبق عليها أحكام زكاة المستغلات .

(٣) - تحسب الزكاة على الأسس الآتية :

أ - تحديد الإيجار السنوى الفعلى .

ب- تحديد المصروفات الفعلية السنوية للعقار .

ج- يمثل وعاء الزكاة الفرق بين القيمة الإيجارية والمصروفات الفعلية .

د- يقارن وعاء الزكاة بالنصاب (ما يعادل ٨٥ جراماً من الذهب) ، فإن وصل الوعاء النصاب تحسب الزكاة .

هـ- تحسب الزكاة بنسبة ٢,٥ % على أساس السنة القمرية و ٢,٥٧٥ % على أساس السنة الشمسية .

(٤) - تطرح نفقات الحاجات المعيشية ، إذا لم يوجد مصدر آخر لتغطيتها ، وتطرح الديون الفعلية المسددة من الإيجار السنوى .

(٥) - يجوز ضم صافى الوعاء إلى أى أموال أخرى تتحد فى النصاب والحول والسعر ، تطبيقاً لقاعدة الخلطة .

(٦) - إذا بيع العقار المؤجر فى أى وقت ، تعامل قيمة البيع معاملة المال المستفاد ، حيث يضاف إلى قيمة الأموال النقدية الأخرى ويزكى الجميع فى نهاية الحول بنسبه ٢,٥ % .

وفى الصفحة التالية نموذج تطبيقى للأحكام السابقة

(٦-٨) - نموذج تطبيقي على حساب زكاة نشاط تأجير العقارات.

لو فرض أن الأخ طارق محمود الغندور لديه عمارة في المدينة الفاضلة يوجرها للغير ويحسب زكاة أمواله في نهاية شهر شعبان من كل عام ، ولقد قام بحصر أمواله وإيراداته لأغراض الزكاة في ٣٠ شعبان ١٤٢٠هـ فكانت على النحو التالي :

- القيمة الإيجارية السنوية المحصلة ١٠٠٠٠٠٠ جنيه .
- نفقات العمارة المدفوعة ٢٠٠٠٠ جنيه .
- أقساط ديون مدفوعة ١٠٠٠٠ جنيه .
- نفقات الحياة المعيشية الفعلية ٢٠٠٠٠ جنيه .
- حصل على مكافأة من بحث علمي ٥٠٠٠ جنيه .
- ⊗ - صافي إيجار الأراضي الزراعية المحصل ٢٥٠٠٠ جنيه .
- ⊗ - لدية دفاتر وسجلات يثبت فيها إيرادات ومصروفات العمارة .

ففي ضوء البيانات والمعلومات السابقة تحسب الزكاة المستحقة عليه على النحو المبين في الصفحة التالية :

نموذج تطبيقي
قائمة حساب الزكاة
على عمارة السيد / طارق محمود الغندور
عن الحول المنتهى في ٣٠ شعبان ١٤٢٠ هـ

البيان	مبلغ جزئي	مبلغ كلي	إيضاحات
◆ - الإيرادات - القيمة الإيجارية للعمارة - صافي إيجار الأراضي الزراعية - مكافأة البحث العلمي	١٠٠٠٠ ٢٥٠٠٠ ٥٠٠٠	١٣٠٠٠٠	المحصل فعلاً
◆ - يطرح : النفقات والديون - نفقات العمارة المؤجرة - أقساط ديون مدفوعة - نفقات الحياة المعيشية	٢٠٠٠٠ ١٠٠٠٠ ٢٠٠٠٠	(٥٠٠٠٠)	المدفوع فعلاً
◆ - وعاء الزكاة ◆ - مقدار النصاب - ما يعادل ٨٥ جراماً من الذهب - بفرض أن سعر الجرام ٥٠ ج يكون مقدار النصاب ٤٢٥٠ جنيه الوعاء بلغ النصاب ، تحسب الزكاة		٨٠٠٠٠	
◆ - مقدار الزكاة $٢٠٠٠ \times ٨٠٠٠٠ = ٢,٥\% = ٢٠٠٠$ جنيه			

ملاحظة

هناك من الفقهاء المعاصرين من يرى أن سعر الزكاة ١٠% على الصافي قياساً على زكاة الزروع والثمار التي تروى بدون كلفة وكان هذا رأينا القديم ، ولكن أخذت الهيئة الشرعية العالمية للزكاة بالرأى الذي يقول أن سعر الزكاة ٢,٥% قياساً على زكاة النقدية .

(٦-٩) - أحكام زكاة العقارات بقصد السكنى .

يمتلك المسلمون عقارات لأغراض غير التجارة والاستثمار ولكن بقصد السكن الفعلى أو بنية السكن أو البناء فى المستقبل ، ولقد وضع لها الفقهاء الأحكام الزكوية على النحو التالى :

(١)- لا تجب الزكاة على العقار المخصص للسكن الدائم أو المخصص لقضاء عطلة الصيف ، أو المخصص للترويح عن النفس على الشواطئ حتى ولو تعددت ما دامت النية للسكن فقط .

(٢)- لا تجب الزكاة على العقارات المخصصة لسكن الأولاد فى المستقبل ، حيث لا يتوافر فيه شرط التجارة أو الاستثمار .

(٣)- لا تجب الزكاة فى الأراضى المتروكة وغير محددة القصد ، ولكن الغالب سوف يبنى عليها عقاراً للسكن ، ولكن إذا بيعت يضم ثمن البيع إلى بقية الأموال النقدية ، ويزكى بنسبة ٢,٥ % حيث يأخذ ثمن المبيع حكم المال المستفاد .

(٤)- لا تجب الزكاة فى العقارات والأراضى الموروثة وغير مؤجرة ويصعب بيعها لأسباب قهرية ، وإذا بيعت فى المستقبل تزكى لحول واحد حيث يأخذ ثمن المبيع حكم المال المستفاد .

(٥)- لا تجب الزكاة فى العقارات المجمدة بقرارات سيادية حيث لا يمكن بيعها ، يصعب نقل ملكيتها للغير مثل العقارات المحبوسة بالأمر العسكرى أو بأمر المدعى أو عليها أحكام قضائية معينة .

(٦)- تجب الزكاة فى العقارات المرصدة للاستثمار ، تقوم سنوياً حسب القيمة السوقية لها مهما كانت ، وتحسب الزكاة على أساس ٢,٥ % لأنها تأخذ أحكام زكاة عروض التجارة .

(٦-١٠) - فتاوى معاصرة حول زكاة نشاط المقاولات

والاستثمارات العقارية .

يعتبر نشاط الاستثمارات العقارية من الأنشطة المنتشرة وتمس كل الناس ، وكان هناك اعتقاد سائد لفترة زمنية عند بعض الناس أن ليس عليها زكاة ، وعندما تبين الفقهاء المعاصرون وجوب الزكاة عليها ، ظهرت العديد من الاستفسارات والتساؤلات من أهمها ما يلي :

♦ - مسألة الجمع بين نية السكن والبيع في المستقبل .

س : عندى شقة اشتريتها بكل مالى بقصد الاستعمال حالياً ، وبنية بيعها لاحقاً إذا ظهر مشتري يعرض سعراً مرضياً .

هل عليها زكاة ؟ علماً بأنه لا يوجد معى الآن مال سائل لأداء الزكاة .

ج : مادامت النية القائمة الأكيدة من الاقتناء السكن ، فليس عليها زكاة ، لأنها من عروض القنية .

❖ - وإذا بيعت فى أى وقت ، يضاف ثمن البيع إلى بقية الأموال النقدية إن

وجدت ، وإذا وصل الجميع النصاب ، يزكى بنسبه ٢,٥ % قياساً على

زكاة الثروة النقدية ، وهذا هو رأى الأرجح المختار الذى نميل إليه .

❖ - وإذا تغيرت النية من السكن إلى الإيجار ، فتخضع صافى القيمة

الإيجارية للزكاة على النحو السابق بيانه تفصيلاً .

♦ - مسألة الاستثمار العقارى بواسطة الأفراد .

س : لقد اشتريت وحدة سكنية بمبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه بقصد بيعها مرة أخرى فى

المستقبل ، ولقد تم بالفعل بيعها بعد ٣ سنوات بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ جنيه .

فهل على زكاة ؟ وكيف تحسب ؟

ج : ❖ — النية من شراء الوحدة السكنية التجارية ، لذلك يجب فى نهاية كل سنة أن تُقَوِّم حسب القيمة السوقية ، وتركى بنسبة ٢,٥ % .
❖ — وتحسب الزكاة حسب الأحوال كما يلى :

- ❖ — ولو فرض فى نهاية الحول الأول كانت قيمتها السوقية ١٢٠,٠٠٠ ج
٢,٥× % يكون مقدار الزكاة ٣٠٠ جنيه .
- ❖ — ولو فرض فى نهاية الحول الثانى كانت قيمتها السوقية ١٤٠,٠٠٠ ج
٢,٥× % يكون مقدار الزكاة ٣٥٠ جنيه .
- ❖ — ولو فرض فى نهاية الحول الثالث كانت قيمتها السوقية ١٥٠,٠٠٠ ج
٢,٥× % يكون مقدار الزكاة ٣٧٥ جنيه .
- ❖ — وفى نهاية سنة بيعها تضاف المبالغ المقبوض إلى بقية الأموال النقدية ويزكى الجميع فى نهاية الحول بنسبة ٢,٥ % .

◆ — مسألة المتأخر من ثمن العقارات أو نحوها .

س : اشتريت منزلاً للسكن بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنيه وسددت الثمن ما عدا مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه لحين التوثيق ونقل الملكية ، والمبلغ المحجوز عندى سائل لأن هناك فى أوراق التوثيق من قبل البيع .
فهل مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه زكاة ؟

ج : من الشروط الواجب توافرها فى المال حتى يخضع للزكاة الملكية ، وأن يستطيع التصرف فيه ، فمبلغ الـ ١٠٠,٠٠٠ جنيه عبارة عن أمانة طرف المشتري تحت تصرف البائع عندما يستكمل أوراق التوثيق ، فلا يجب عليه الزكاة من منظور المشتري لأنه خارج نطاق الملكية ، وكذلك لا تجب فيه الزكاة من منظور البائع لأنه يستطيع التصرف فيه بسبب مشكلة التوثيق فالتكليف الزكوى لمبلغ الـ ١٠٠,٠٠٠ جنيه مال محبوس مقيد فلا تجب فيه الزكاة .

◆ — مسألة تغيير النية في اقتناء العقارات .

س : يقتنى تاجر عقارات مجموعة من الوحدات العقارية للتجارة ، ولكن لم تبع
 لعدة سنوات ، فهل يجوز تغيير النية وجعلها عقارات للتأجير ؟
 ج : ﴿ — فى الفترة الأولى : تقوم الوحدات العقارية كل سنة زكوية حسب ما
 تساويه وقت وجوب الزكاة سواء كانت القيمة أكبر أو أقل من
 تكلفتها أو السعر المرغوب فيها ، أى القيمة السوقية وقت حلول
 الزكاة وتحسب الزكاة على أساس ٢,٥ ٪ .
 ﴿ — فى الفترة الثانية : لا تجب الزكاة على عين الوحدات السكنية ،
 ولكن تجب على صافى القيمة الإيجارية بعد طرح النفقات
 والمصاريف وكذلك نفقات المعيشة إن لم تغطى من إيراد آخر .
 ﴿ — كما يجوز تغيير النية من اقتناء الوحدات العقارية للسكن إلى التجارة
 أو التأجير .. وهكذا وفى هذه الأحوال تحسب الزكاة حسب أحكامها
 عن كسر السنة من أول الحول وحتى تاريخ تغيير النية .
 ﴿ — ويجب التأكيد على مسألة هامة وهى أن الزكاة عبادة وقبول العبادة
 مرهون بالإخلاص فى أدائها ، فلا نفاق ولا رياء ولا تحايل فى
 الزكاة .

◆ — مسألة زكاة الأرض البور .

س : ورثت قطعة أرض عن أبى عن جدى ، وكانت تستخدم من قبل فى ضرب
 الطوب ، وأصبحت الآن أرضا بورا غير صالحة للزراعة .
 فهل عليها زكاة؟
 ج : ﴿ — يخضع نتاج الأرض الزراعية للزكاة وقت حصاده متى وصل
 النصاب .
 ﴿ — تخضع الأرض المقتناة لأجل التجارة (تجارة الأراضى) للزكاة ،
 حيث يقوم وقت حلول الزكاة على أساس قيمتها السوقية ، ويطبق
 عليها أحكام زكاة عروض التجارة .
 ﴿ — أما الأرض البور ليست نامية ولا قابلة للنماء وليست مرصده
 للتجارة ، فلا تجب فيها الزكاة ، وعند بيعها تزكى القيمة البيعية
 لحول واحد .

◆ — مسألة اقتناء قطعة أرض للبناء عليها مسكنا في المستقبل .

س : مسلم لديه قطعة أرض بهدف بناء عليها مسكنا وليس لديه مال الآن للبناء ،
كما ليس لديه سيولة لأداء الزكاة عليها .
فهل عليها زكاة؟

جـ : ﴿١﴾ — العقارات المقتناة بقصد الاستثمار تخضع للزكاة حيث تعتبر مرصدة للتجارة ، وتقوم سنويا حسب قيمتها السوقية فإذا وصل القيمة النصاب تحسب الزكاة على أساس ٢,٥% سنويا .

﴿٢﴾ — أما إذا كانت العقارات [الأرض] بهدف البناء عليها في المستقبل مسكنا وهذه نية أكيدة ، فهي محبوسة بهدف بناء مسكن وليس بقصد بيعها ، فالرأى الأرجح : لا تجب فيها الزكاة ، أما إذا بيعت وتغيرت النية ، فيخضع ثمن البيع للزكاة لسنة واحدة يكيف على أنه مال مستفاد ، ويضم إلى بقية الأموال النقدية ، ويزكى الجميع إذا وصل النصاب بنسبة ٢,٥% .