

211149 - اشترى شقة نوى تأجيرها سنتين ثم بيعها فكيف يزكيها ؟

السؤال

أنا موظف استثمرت مبلغ 12.5 مليون في شراء شقة ، أنوي تأجيرها لمدة عامين ومن ثم أبيعها ، ولا أنوي السكن فيها ، وهي ما زالت في طور البناء وستصبح جاهزة بعد عامين من الآن ، وفي كل شهر يجب عليّ أن أدفع 0.5 مليون من قيمتها ، بمعنى أنه سيتم دفع حوالي 6 مليون من قيمتها بانقضاء العام الأول . فكيف ستكون زكاتها في العام الأول والعام الثاني ؟ أما العام الثالث فسأكون قد أجرتها بمشيئة الله ، وعندئذ كيف ستكون الزكاة ؟ هل على دخل الإيجار فقط أم على القيمة الكلية للشقة ؟ وكيف لي أن أعرف قيمتها في السوق في حينه؟ هل يكفي في مثل هذه الحالة الاعتماد على تخمينات الناس ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا :

هذه الشقة التي استثمرت فيها أموالك ، ولا تزال تحت البناء ، وتنوي أن تتريح ببيعها بعد أربع سنوات وتنوي قبل بيعها أن تأجيرها لمدة سنتين عليك الزكاة فيها ؛ لأنها من عروض تجارة لما يلي :

– أن العقار الذي يعد للتريح من بيعه حال الانتهاء من بنائه يعد من عروض التجارة حتى قبل اكتمال بنائه ، سواء كان معروضا للبيع من أول وقت البناء ، أم لا ؛ لأنه معد للتجارة حقيقة .

سئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله عن شخص اشترى أرضا وينوي أن يبيعها حال الانتهاء من بنائها؟

فأجاب الشيخ : " الزكاة واجبة في هذه الأرض زكاة عروض ، لأنه اشتراها ليربح فيها ، ولا فرق بين أن ينوي بيعها قبل تعميرها أو بعده ، كمن اشترى قماشا ليربح فيه بعد خياطته ثيابا " .

انتهى من "مجموع الفتاوى لابن عثيمين" (18 / 146) .

وينظر للفائدة جواب السؤال : (183057) .

– اقتران نية التكسب من التأجير بنية التكسب من البيع لا تخرج هذا العقار عن كونه عروض تجارة ما دامت نية التجارة مجزوما بها غير مترددا فيها .

جاء في " التاج والإكليل " (3 / 181) :

"إن نوى بشراء العرض التجارة والإجارة كان ذلك أبين في وجوب الزكاة، ومثله إذا نوى التجارة والاستمتاع بالاستخدام والوطء؛ لأنه معلوم أن كل من نوى التجارة بانفرادها يستمتع في خلال ذلك بالاستخدام والركوب والكراء إلى أن يتفق له البيع" انتهى .

وفي "حاشية الدسوقي" (1/ 472) :

"(قوله أو مع نية غلة) أي أو كانت نية التجارة مصاحبة لنية الغلة، وإنما وجبت الزكاة حينئذ؛ لأن مصاحبة نية القنية لنية التجارة حيث لم تؤثر عدم الزكاة فأولى مصاحبة نية الغلة لنية التجارة؛ لأن نية القنية أقوى من نية الغلة فإذا لم تؤثر مصاحبة الأقوى فأولى مصاحبة الأضعف." انتهى .

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله :

"الذي اشترى عمارة يريد أن يتكسب فيها بالبيع ويريد أن يبيعها، وليس له غرض في بقائها لكن يقول: ما دمت لم أبعها فسأؤجرها فهذا عليه الزكاة في نفس العمارة، وعليه الزكاة أيضا في أجزائها." انتهى من فتاوى "نور على الدرب".

ثانيا :

أما كيفية زكاة هذا العقار، فتسأل أهل الخبرة عن قيمتها كل سنة على الوضع الذي تكون عليه تلك الشقة عند نهاية الحول - ولو قبل اكتمال البناء -، ثم تزكي كل سنة بحسب تلك القيمة، ومقدار الزكاة الواجبة في قيمة عروض التجارة هو ربع العشر، أي واحد من أربعين .

سئل علماء اللجنة الدائمة للإفتاء : عن رجل ساهم في أرض ثم بيعت بعد خمس سنوات، كيف يدفع زكاتها؟ فأجابوا:

"يزكي عن كل سنة من السنوات الأربع الماضية، على حسب قيمتها كل سنة، سواء ربحت أم لم تربح، ويزكي الربح مع الأصل للسنة الأخيرة" انتهى من "فتاوى اللجنة الدائمة" (9/350) .

وهنا تنبيه :

وهو أن حول عروض التجارة إذا شريت بنقود هو نفس حول تلك النقود وعليه؛ فلا يبتدئ الحول من وقت شراء العقار. قال في "كشاف القناع عن متن الإقناع" (2/ 242) :

"(وإن اشترى) أو باع (عرضا) للتجارة (بنصاب من الأثمان، أو من العروض بني على حوله) أي حول الأول وفاقا؛ لأن الزكاة في الموضوعين تتعلق بالقيمة، وهي للأثمان، والأثمان يبنى حول بعضها على بعض ولأن وضع التجارة للتقلب والاستبدال بثمن وعرض فلو لم يبين بطلت زكاة التجارة".

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله : "فلو اشترى عرضاً بنصاب من أثمان، كرجل عنده مائتا درهم، وفي أثناء الحول

اشترى بها عرضاً، فلا يستأنف الحول؛ بل يبني على الأول؛ لأن العروض يبنى الحول فيها على الأول .

مثال آخر: عنده ألف ريال ملكها في رمضان، وفي شعبان من السنة الثانية اشترى عرضاً، فجاء رمضان فيزكي العروض؛

لأن العروض تبني على زكاة الأثمان في الحول " .
انتهى من "الشرح الممتع" (6/ 146).

ثالثا :

أما غلة الأجرة الحاصلة من الشقة ، فإن استلمتها مقدما عند العقد وبقيت تلك الغلة عندك حولا وجب عليك زكاة ذلك المال ،
وإن استهلكتها كلها أو بعضها قبل الحول فلا زكاة عليك فيما استهلكته .
وإذا استلمت الأجرة عند نهاية الحول أخرجت زكاتها مباشرة ؛ لأن ابتداء حول الأجرة يكون من العقد .
وينظر للفائدة جواب السؤال : (47760) .

والله أعلم .