404433 ـ كيفية زكاة المشروع العقاري الذي تباع الشقق فيه بالتقسيط

السؤال

قطعة أرض في مصر ثمنها 1 مليون جنيه، سيشتريها شريكان تكلفة الإنشاءات المتوقعة 3 مليون جنيه، لن يدفع أصحاب الأرض تكلفة البناء، ولكن من خلال أقساط البيع سيتم البناء، سيتم البناء خلال سنة ونصف،ستباع شقق أثناء مرحلة البناء، تباع الشقق بالتقسيط على ثلاث سنوات، يدفع المشتري 25% في أول التعاقد، 25% عند الاستلام، والباقي قسط على 3 سنوات. كيف تحسب الزكاة؟ هل كل سنة، أم بعد البيع؟ وهل تحسب على قيمة المبلغ المستثمر من الطرفين وقدره 1 مليون جنيه، أم على قيمة كامل الأرض مع المباني التي عليها، علما بأن فلوس المباني من أقساط المشترين و ليس من أصحاب الأرض؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

تلزم الزكاة كلما حال الحول على المال البالغ نصابا.

وحول التجارة هو حول ما اشتريت به من النقود.

قال في "زاد المستقنع" ص 87: " وإن اشترى عرْضا بنصاب من أثمان أو عروض بني على حوله" انتهى.

فيبدأ حول كل شريك هنا من وقت تملكه للمال، لا من وقت شرائه الأرض، ولا من وقت بيعه للشقق.

ثانيا:

إذا حال الحول وجب تقويم الأرض وما تم بناؤه، أو تقويم الأرض فقط إذا لم يبن عليها شيء، ويضاف إلى ذلك النقود الموجودة، والديون المرجوة، فتتم الزكاة وفق هذه المعادلة:

قيمة الأرض وما تم بناؤه + النقود أو السيولة الموجودة + الأقساط المتبقية على المشترين.

ومجموع ذلك يقسم على اثنين لمعرفة نصيب كل شريك، ثم يخرج كل منهما ربع العشر أي 2.5%

وهكذا في السنة التالية يقوّم العقار المبني، لكن تقوم الشقق التي لم تبع فقط مع أرضها، ويضاف لذلك السيولة، والأقساط

المتبقية، وهكذا كل سنة إلى تمام البيع واستلام الأقساط.

وينظر للفائدة: جواب السؤال رقم: (231858).

وينظر في زكاة الديون التي على الآخرين: جواب السؤال رقم:(125854).

والله أعلم.