231858 - Cómo pagar el Zakat sobre inmuebles

Pregunta

¿En cuáles situaciones se debe pagar el *Zakat* sobre los bienes inmuebles o la tierra?

Resumen de la respuesta

El principio general es que los bienes inmuebles no son aquellos por los que se paga Zakat, por lo tanto, el lineamiento básico es que no se paga a menos que sea para comercio.

Respuesta detallada

Alabado sea Dios.

Es bien sabido que las propiedades inmuebles son diferentes de lo que eran anteriormente en relación a su popularidad y el interés que la gente tiene en ellas, y hay situaciones diversas en las que la norma sobre el *Zakat* difiere.

Los bienes inmuebles son aquellos que la persona puede tener de tierra o estructuras que se pueden construir, como casas, palacios, edificios rascacielos, apartamentos, tiendas, estaciones de servicio, instalaciones de recreación, etc.

Para tratar en más detalle el tema del *Zakat* por propiedades inmuebles, podemos destacar lo siguiente:

¿ Los inmuebles son parte de la riqueza?

El principio general es que los inmuebles no son riqueza sobre la cual se paga *Zakat*, por lo tanto, el lineamiento principal es que no se debe pagar, a menos que esté destinado para el comercio.

¿Cuándo se debe entregar el *Zakat* por bienes inmuebles?

En relación a las propiedades que la persona adquiere para vivienda o uso personal, como almacenamiento y otros, no se paga *Zakat* sobre ello, de acuerdo al consenso de los eruditos.

Esto es porque, en ese caso, el inmueble se considera como propiedad personal, y no se paga *Zakat* por ella, de acuerdo al consenso general.

Sin importar si el inmueble se adquirió con la intención de guardarlo, o si eso se decidió luego, sólo tener la intención de mantenerlo para uso personal lo pone dentro de la clasificación de riqueza por la cual no se paga *Zakat*, incluso si se tiene por muchos años, siempre y cuando la intención del dueño no cambie.

¿Se paga *Zakat* por la tierra para agricultura?

La tierra destinada a la agricultura no está sujeta al pago de *Zakat*; el *Zakat* se debe pagar por las cosechas y los frutos únicamente.

Pero si la persona compra tierra para revenderla, y la cultiva hasta su venta –y las palmeras dan frutos, los cultivos maduran y se pueden cosechar–, entonces se debe pagar *Zakat* sobre los frutos y granos, a razón de un décimo, y debe pagar *Zakat* por el valor de la tierra, esto es porque difieren en las razones por las que son obligatorias; una de ellas no anula a la otra.

Zakaria Al Ansari dijo: “Si cultiva para su uso personal en tierras compradas con fines comerciales, entonces cada uno de ellos está sujeto a sus propias normas. El *Zakat* sobre los cultivos específicos debe darse sobre lo que se cultiva, y el *Zakat* sobre los bienes comerciales debe darse por la tierra” (*Asna Al Matalib*, 1/385).

¿Se paga *Zakat* por la tierra adquirida para alquilarla?

En cuanto a la tierra que se adquiere con el propósito de usufructuarla –por ejemplo, alquilarla y beneficiarse de las ganancias que se generan en ella–, no se paga *Zakat* por su valor [de la tierra], sino por lo que se cosecha de ella luego de que ha trascurrido un año completo.

Entonces, en lo que respecta a viviendas, lugares de almacenamiento, apartamentos amueblados, hoteles y rascacielos, si están preparados para su alquiler, no se paga *Zakat* en esos tipos de inmuebles de acuerdo a la mayoría de los eruditos y, por consecuencia, el dueño no debe calcular su valor cada año ni pagar *Zakat* por ellos.

El *Zakat* de bienes inmuebles adquiridos para comerciar

En relación a las propiedades que la persona adquiere con la intención de comerciar con ellas o venderlas, se debe pagar el *Zakat* de acuerdo a la opinión de la mayoría de los eruditos.

Lo que se quiere decir con tener la intención de comerciar o vender es que uno tiene la intención, al tomar posesión de la propiedad, de lucrar de ella.

Al Mirdaui dijo: “La intención de comerciar con ella o venderla’ significa que la persona desea ganar dinero vendiéndola” (*Al Insaf*, 3/154).

Sin embargo, el solo hecho de querer vender la propiedad no necesariamente la convierte en bien de intercambio, porque es posible que tales bienes se vendan por muchos propósitos o motivos, como deshacerse de ellos, o porque uno ya no tiene interés en ellos, o por alguna dificultad financiera, etc. Cuando hablamos de intercambio, nos referimos a vender la propiedad con la meta de sacar una ganancia en la venta.

El *Sheij* Ibn ‘Uzaimin dijo: “Si una persona tiene una tierra que compró con la intención de construir sobre ella, y luego cambia de parecer y decide venderla porque ya no la necesita, o porque ya tiene otros terrenos y necesita el dinero y opta por vender uno de ellos para obtenerlo, entonces no debe pagar el *Zakat* ni por esa ni por las otras propiedades dado que su intención no es venderla para comerciar en este caso. Por el contrario, su intención en la primera situación es que ya no la necesita, y en la segunda decidió venderla porque necesitaba su valor en dinero. Esto no es como aquel que es dueño de bienes comerciales y espera lograr una ganancia de ellos, y ya desde el principio solo quería el ítem para comerciar” (*Fath Dhil-Yalal*, 6/173).

¿Hay *Zakat* sobre las propiedades que no son para comercio?

Si compra un inmueble pero no tiene intención firme de usarlo para comerciar, o sin una intención específica, entonces eso no está sujeto al pago de *Zakat*.

Al Qarrafi dijo: “Si lo compra sin una intención particular, entonces se considera como de uso personal, porque ese suele ser el caso” (*Adh-Dajirah*, 3/18).

Le preguntaron al *Sheij* Ibn ‘Uzaimin (que Al-lah lo tenga en Su misericordia): “Hay un hombre que tiene una parcela de tierra y no está seguro de qué hacer con ella (o sea, no tiene una intención clara). No sabe si venderla, desarrollarla, alquilarla, o vivir en ella. ¿Debe pagar el *Zakat* por ella cuando haya pasado un año?”.

Respondió: “Esa tierra no está sujeta al pago de *Zakat* para nada, siempre que no haya tenido la intención firme de comprarla para comerciar. No paga *Zakat* porque está en duda, y cuando hay duda, incluso si es de un uno por ciento, no se paga el *Zakat*” (*Maymu’ Fatawa Al ‘Uzaimin*, 18/232).

Si toma posesión de la propiedad para uso personal y vivir allí, y luego decide venderla, allí hay diferencia de opiniones entre los eruditos sobre si se paga *Zakat* o no. Hemos dicho previamente que la postura de que se debe pagar el *Zakat* en ese caso es probablemente la correcta.

Si adquiere el inmueble con la intención de comerciar, y luego cambia de opinión y decide quedárselo para uso personal o para alquilarlo, entonces no paga *Zakat* por él, porque la condición basada en la intención es que uno debe tener esa motivación hasta que haya trascurrido un año completo. Entonces, si cambia de parecer antes de la finalización del año, se libera del pago. An-Nawawi dijo: “Si decide quedarse con bienes comerciales en su posesión para darles uso personal, se vuelven propiedad privada (y no sujeta a *Zakat*), de acuerdo al consenso de los eruditos” (*Al Maymu’*, 6/49).

¿Hay *Zakat* por los inmuebles de uso personal y comercio?

Si adquiere la propiedad para uso personal y para comerciar, o para comerciar y uso personal, entonces lo que importa es cuál era su intención al comprarla. Aquel que compra un ítem con la intención de usarlo para sí mismo, y también planea sacar una ganancia de venderlo, entonces no paga *Zakat* por él. Pero quien adquiere un ítem con la intención de comerciar con él, y además le da un uso personal mientras espera para venderlo, entonces debe pagar el *Zakat* cada año hasta que se venda.

Similarmente, si decide usarlo y beneficiarse por un cierto periodo de tiempo antes de venderlo, entonces está sujeto al *Zakat* de bienes de comercio, porque su intención inicial de usarlo no es contraria al hecho de estar dispuesto para la venta.

Norma sobre los inmuebles aún en construcción

Si el inmueble está aún siendo construido –y es para la venta–, entonces se debe pagar el *Zakat* por él ya sea que sea ofrecido para la venta o no se venda luego de que concluye la construcción. Se debe entregar el *Zakat*, cuando llega su momento, por el inmueble de acuerdo a su valor actual.

En el caso de propiedades por las cuales el dueño está esperando que suba su precio, se debe pagar el *Zakat* por ellas cada año de acuerdo a su valor, incluso si eso continúa por años.

Comprar un inmueble con la intención de sacar dinero de él en el futuro lejano no significa que uno se libera del *Zakat*.

Esto incluye comprar tierra lejos de la ciudad, esperar que la gente muestre interés por ella, y que los precios comiencen a subir. Esta intención de venderla en el futuro hace que sea obligatorio el *Zakat*, y el hecho de que el plan sea venderla posteriormente no tiene impacto, siempre y cuando que se mantenga para comercio y que el objetivo sea incrementar la riqueza de esa forma.

Los eruditos llaman a ese tipo de persona “el comerciante que espera su momento”. La postura

más acertada de los eruditos sobre este caso es aquella que sostiene la mayoría, que es que se debe pagar el *Zakat* todos los años.

Lineamiento sobre la propiedad que se compra para proteger la riqueza

En el caso de bienes inmuebles que se adquieren para proteger la riqueza, no se debe pagar *Zakat* por ellos, a menos que el dueño esté tratando de evadir el *Zakat* de esa forma.

La norma sobre la propiedad desocupada

Si alguien compra un inmueble con el propósito de comerciar, pero no toma posesión de él hasta que haya pasado un año desde su adquisición de los fondos con los cuales lo compró [el inmueble], entonces debe pagar el *Zakat*, porque la posesión de las propiedades pasa al comprador una vez que se celebra el contrato y puede tomar posesión de las mismas.

Le preguntaron al *Sheij* Ibn ‘Uzaimin (que Al-lah lo tenga en Su misericordia): “Un hombre compró una tierra que estaba preparada para el comercio, pero nótese que él no había tomado posesión de ella hasta ahora, y ni siquiera tiene la escritura correspondiente. ¿Debe pagar *Zakat* por ella?”.

Respondió: “Sí, tiene que pagar *Zakat* por ese terreno, incluso si no ha tomado posesión del título de propiedad, siempre que la venta haya concluido y sea legalmente obligatoria. Entonces, debe entregar el *Zakat* de los bienes comerciales por ella, y debe averiguar su valor en el momento en que se debe dar el *Zakat*, y dar un cuarto de un décimo (o sea, el 2,5%) de su valor” (*Maymu’ Fatawa wa Rasail Al ‘Uzaimin*, 18/234).

¿Se paga *Zakat* por la propiedad hipotecada?

En cuanto a la propiedad hipotecada, se debe pagar el *Zakat* por ella si es destinada al comercio.

El *Sheij* Ibn Baz dijo: “Si la has preparado para venderla, pero está hipotecada, entonces debes pagar el *Zakat* por ella. Pero si está hipotecada pero no destinada a la venta, sino que está en ese estado hasta que canceles la deuda con la persona ante quien está hipotecada, y una vez que lo logras vives en ella o la alquilas, entonces no está sujeta a *Zakat*” (*Fatawa Nur ‘ala Ad-Darb*,

15/43).

El *Zakat* de un inmueble que es propiedad de múltiples dueños

En el caso de socios que son dueños de un inmueble, cada uno de ellos debe pagar su porción del *Zakat* si pasa el mínimo imponible (*nisab*), de acuerdo con la mayoría de los eruditos.

El *Sheij* Bakr Abu Zaid dijo: " Para que el *Zakat* sea obligatorio para cada socio en la propiedad de bienes inmuebles, el valor de su parte de la propiedad debe alcanzar el mínimo imponible por sí mismo o cuando se añade a otra riqueza suya que esté sujeta al *Zakat*, como dinero en efectivo o bienes comerciales" (*Fatwa Yami'ah fi Zakat Al 'Iqar*, p. 12).

En la respuesta a la pregunta núm. 147855 explicamos que la postura de los *Shafi'is* es que lo que importa es el valor total de la propiedad, no el mínimo imponible de cada individuo. Entonces, si el valor del inmueble alcanza el mínimo imponible, cada uno de ellos debe entregar el *Zakat*, incluso si su propia porción no llega al *nisab*.

Esta era la opinión del Consejo Islámico de *Fiqh*, y el *Sheij* Ibn 'Uzaimin también se inclinaba por ella.

¿Hay *Zakat* por la propiedad donada a causas caritativas?

Con respecto a inmuebles donados para causas de caridad (por ejemplo, un *waqf*), como beneficiar a los pobres, no se paga *Zakat* por ella, porque deja de ser propiedad de un individuo.

¿Se paga *Zakat* por la propiedad que no está a la venta?

En cuanto a que el *Zakat* sea obligatorio, no hay diferencia entre aquella propiedad que se vende fácilmente y aquella para la cual no se puede encontrar un comprador, siempre que tenga un valor por el cual se pueda adquirir.

Esta es la postura de la mayoría de los eruditos, porque el razonamiento en el que se basa la obligatoriedad de dar el *Zakat* por los bienes de comercio es que constituyen riqueza que se

espera que se incremente, como la moneda, más allá de que suba su valor o no, y sin importar si se logra una ganancia o si da pérdida.

El hecho de que los bienes comerciales no se vendan no hace diferencia con respecto al *Zakat*, siempre que tengan un valor comercial real y se puedan comprar o vender.

El *Fatawa Al Laynah Ad-Da'imah* (8/102), dice: "En el caso de tierra que se ofrece a la venta, se debe pagar el *Zakat* por ella por cada año completo que pasa, porque cae en la categoría de bienes de comercio. Se debe averiguar su valor de mercado al comienzo de cada año, y se debe dar un cuarto de un décimo, sin importar si se vende fácilmente o no se vende, esto por el sentido general de la evidencia de que el *Zakat* se debe pagar por cualquier cosa que haya sido destinada a la compraventa" (Ibn Baz, Al Ash-Shaij, Al Fauzan, Al Gadaian).

El Sheij 'Abd Ar-Rahman Al Barrak dijo: "El hecho de que no se venda la propiedad (porque haya caído el mercado) no tiene impacto y no significa que no se deba pagar el *Zakat*; tal vez la cantidad de *Zakat* se vea reducida, porque la tierra que no se vende debe ser evaluada por el precio por el cual se puede vender, no importa cuán bajo sea".

Pero si no se vende el inmueble, a tal punto que el vendedor lo ofrece pero no puede encontrar a nadie que quiera comprarlo, entonces algunos eruditos dijeron que debe pagar el *Zakat* por él por un solo año cuando logra venderlo.

Regla sobre las acciones de bienes inmuebles

En relación a las acciones de bienes inmuebles, se debe pagar el *Zakat* por ellas en la misma tasa que por los bienes de comercio, porque esas compañías de bienes raíces compran propiedades con el propósito de venderlas.

Cuando ha trascurrido un año desde que el accionista compró sus acciones, debe averiguar su valor en esa compañía y pagar el *Zakat* correspondiente a razón de un cuarto de un décimo.

Norma sobre propiedades que tienen un gravamen o derecho de retención

En cuanto a inmuebles sobre los cuales hay un derecho de retención, o en el caso de compañías de bienes raíces que están pasando una mala situación de las cuales uno tiene acciones, no se paga el *Zakat* por ellas; caen bajo la regla de riqueza que está fuera de nuestro control.

“Con respecto a la propiedad designada como edificio público, escuelas, etc., donde el dueño no puede disponer de ella a menos que las autoridades decidan que ya no la necesitan, no se paga *Zakat* por ella hasta que el dueño pueda tomar posesión, en cuyo caso debe esperar que pase un año para pagar el *Zakat*” (*Al Masa’il Al Mustayiddah fiz-Zakat*, p. 87).

Lo mismo se aplica a acciones en compañías de bienes raíces que están en una mala situación debido a corrupción y engaños por parte de sus administradores, o el motivo puede ser impedimentos en las reglas o regulaciones que impone el estado, o disputas o gravámenes contra la propiedad. Cualquiera sea el caso, si hay acciones en bienes raíces de los cuales el dueño no puede disponer, no se paga el *Zakat* por ellas.

¿Cuándo se debe calcular el valor del bien inmueble?

El valor de un inmueble se debe calcular al final del año, basado en el valor de mercado en ese momento, el cual puede ser mayor o menor al valor original de compra.

El cálculo del año no comienza desde el momento de adquisición de la propiedad, sino que es desde la adquisición de los fondos con los que se compró.

Y Al-lah sabe más.