

249774 - إذا اشترى أرضاً بنية مترددة ، ثم بنى عليها شققاً للتجارة فهل تلزمه الزكاة ؟

السؤال

أعيش في منزل والدي مع عائلتي ؛ أبي ، وأمي ، وإخواني ، وقد قمت بشراء قطعة أرض لبناء منزلي الخاص ، ثم اشتريت قطعة أرض أخرى ملاصقة لتوسعة مساحة المنزل الذي أنوي بناءه ، ثم اشتريت قطعة أخرى ملاصقة بنية بيعها لاحقاً ، أو لضمها لمساحة المنزل المكونة من قطعتي الأرض ، ثم اشتريت قطعة في منطقة أخرى ، وعندها غيرت رأيي ، وقررت بناء المنزل فيها ، وقد بدأت بالفعل في أعمال البناء ، وقررت بناء شقق تجارية في قطع الأرض الثلاثة ، وهي عملية ستستغرق 3 سنوات تقريباً ، فهل تجب الزكاة على هذه القطع الثلاثة ، مع العلم إن القطعة الثانية معروضة للبيع ، والقطعة الأولى والثالثة مخصصة لبناء الشقق ؟ وهل تجب الزكاة مرة واحدة عند بيع كل شقة ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

من اشترى أرضاً بنية البناء عليها والسكن فيها ، فلا زكاة عليه؛ لأن الأرض ليست من الأموال الزكوية إلا أن تكون للتجارة. قال ابن قدامة رحمه الله: " ولا يصير العرض للتجارة إلا بشرطين : أحدهما : أن يملكه بفعله ، كالبيع ، والنكاح ، والخلع ، وقبول الهبة ، والوصية ، والغنيمة ، واكتساب المباحات ؛ لأن ما لا يثبت له حكم الزكاة بدخوله في ملكه ، لا يثبت بمجرد النية ... ولا فرق بين أن يملكه بعوض أو بغير عوض ... والثاني : أن ينوي عند تملكه أنه للتجارة ، فإن لم ينو عند تملكه أنه للتجارة لم يصر للتجارة ، وإن نواه بعد ذلك . وإن ملكه بإرث ، وقصد أنه للتجارة ، لم يصر للتجارة لأن الأصل القنية ، والتجارة عارض ، فلم يصر إليها بمجرد النية ، كما لو نوى الحاضر السفر ، لم يثبت له حكم السفر بدون الفعل" انتهى من "المغني" (2/623).

وذهب بعض أهل العلم إلى أنها تكون للتجارة بالنية ، ولو ملكها بغير فعله ، وهو رواية عن أحمد رحمه الله . قال ابن قدامة بعد كلامه السابق : " وعن أحمد ، رواية أخرى ، أن العرض يصير للتجارة بمجرد النية ؛ لقول سمرة : (أمرنا رسول الله صلى الله عليه وسلم أن نخرج الصدقة مما نعد للبيع) . ، فعلى هذا لا يعتبر أن يملكه بفعله ، ولا أن يكون في مقابلة عوض ، بل متى نوى به التجارة صار للتجارة " انتهى من "المغني" (2/336).

والقول الأول هو المذهب عند الحنابلة ، والحنفية والمالكية والشافعية . انظر : "بدائع الصنائع" (2/12)، "شرح الخرشي على خليل" (2/195)، "المجموع" (6/5)، "الموسوعة الفقهية" (23/271).

ثانياً:

من اشترى أرضاً، وتردد في النية، هل يتخذها للسكن أو يتجر فيها، فلا زكاة عليه.
سئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله تعالى : رجل عنده أرض واختلفت نيته فيها ، لا يدري هل هو يبيعها أو يعمرها أو يؤجرها أو يسكنها ، فهل يزكي إذا حال الحول ؟
فأجاب : "هذه الأرض ليس فيها زكاة أصلاً ، ما دام ليس عنده عزم أكيد على أنها تجارة ، فليس فيها زكاة لأنه متردد ، ومع التردد لو واحداً في المائة ، فلا زكاة عليه " انتهى من "مجموع فتاوى ابن عثيمين" (18/232).

وقال أيضاً : "إذا كان الإنسان متردداً يقول: والله ما أدري أتجر بها أو أبيعها، مثلاً عنده أرض يقول: لا أدري أتجر بها أو أبيعها أو أعمر عليها عمارة هل فيها زكاة أو لا؟
الجواب: ليس فيها زكاة؛ لأن الأصل عدم وجوب الزكاة حتى تتمحض النية لإرادة التجارة " انتهى من "اللقاء الشهري" (3/5).
ثالثاً:

من اشترى عرضاً للتجارة ثم نواه للقنية، صار القنية، ولا زكاة فيه.
قال ابن قدامة رحمه الله: "إذا اشتراها للتجارة ، ثم نواها للاقتناء ، ثم نواها للتجارة ، فلا زكاة فيها حتى يبيعها ، ويستقبل بثلثها حولا . لا يختلف المذهب في أنه إذا نوى بعرض التجارة القنية ، أنه يصير للقنية ، وتسقط الزكاة منه . وبهذا قال الشافعي ، وأصحاب الرأي" انتهى من المغني (2/628).
رابعاً:

قد اتضح من سؤالك أنك اشتريت أربع قطع، وجميعها لا زكاة فيها:
أما الأولى والثانية فلا زكاة فيهما؛ لأنك لم تشتريهما ابتداء بنية التجارة، وإنما أردت بناء منزل لك، وتوسعته .
وأما القطعة الثالثة: فقد اشتريتها بنية مترددة بين أن تبيعها أو تضمها لمساحة المنزل، فلا زكاة فيها أيضاً، حتى لو قررت أنك ستبني عليها شققاً للتجارة.
وأما القطعة الرابعة، فلا زكاة فيها؛ لأنك ستبني عليها منزلاً للسكنى، سواء كانت هذه نيتك عند شرائها، أو كنت نويت فيها التجارة ثم جعلتها للقنية، فإن من اشترى عرضاً للتجارة ثم نوى به القنية صار للقنية، كما تقدم.
خامساً:

إذا بعث شيئاً من الشقق وملكت المال، فإنك تستقبل به حولا، فإذا حال الحول وهو بالغ نصاباً زكياته.
وهكذا لو قبضت بعض الثمن، فإن كان نصاباً بنفسه أو بما انضم إليه من مال آخر، وحال عليه الحول وجبت زكاته.
والنصاب هو ما يعادل 595 جراماً من الفضة.
والقدر الواجب إخراجه: هو ربع العشر، أي 2.5%
والله أعلم.