231858 - Résumé sur les cas et les verdicts concernant la Zakat du foncier

question

Quels sont les cas dans lesquels la zakat doit être prélevée sur le foncier notamment les terres ?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Le foncier a fini par avoir une situation différente de celle du passé par rapport à la propagation et l'engouement dont il est l'objet. Il s'y présente des circonstances qui font varier les dispositions régissant sa Zakat.

Par foncier, on attend parler de terrains que possède une personne et les constructions qu'elles abritent, telles que : les maisons, les palais, les immeubles, les appartements, les boutiques, les stations-service, les aires de repos et consort.

Pour exposer la Zakat du foncier exhaustivement, on dit :

1. La règle générale en la matière est que le foncier ne fait pas parties des biens soumis au prélèvement de la Zakat. C'est pourquoi il est, en principe, exempt de la Zakat, à moins qu'il soit l'objet d'une exploitation commerciale.
2. Le bien immobilier destiné à l'habitation ou à n'importe quel usage personnel, comme pour servir de dépôt et consort, n'est pas soumis à la Zakat, à l'avis unanime des ulémas. Car, dans ce cas, le bien immobilier fait partie des biens à usage personnel et qui ne sont pas soumis au prélèvement de la Zakat à l'unanimité.

Que l'intention d'en faire un bien à usage personnel existe au moment de l'acquisition ou survienne plus tard. La seule existence de cette intention suffit pour qu'il soit un bien non soumis à la Zakat, même s'il devait rester disponible pendant des années, à moins que l'intention du

propriétaire ne change par rapport à la nature de l'usage.

3. Les terres de culture ne sont pas soumises au prélèvement de la Zakat. Celle-ci ne concerne que les cultures et les fruits. Mais si on achète une terre pour en faire une exploitation commerciale, et qu'on la cultive en attendant de trouver un acheteur, si les dattiers plantés sur la terre produisent et les cultures poussent, le propriétaire donne sur les fruits et les céréales une Zakat évaluée au dixième de la récolte. Et il procède à la Zakat de la terre : la Zakat de la valeur ; car ce sont deux droits dont le motif de la prescription est distinct, et de là l'un ne s'annule pas par la présence de l'autre.

Cheikh Zakaria Al-Ansari (Puisse Allah lui accorder Sa Miséricorde) a dit : « Si on développe une culture destinée à la consommation sur une terre qui est l'objet d'une exploitation commerciale, la terre et le produit agricole sont régis chacun par des dispositions particulières. Les produits agricoles sont soumis à une Zakat qui les concerne et on doit aussi s'acquitter de la Zakat des recettes de l'exploitation commerciale de la terre. » Extrait de *Asna Al-Matalib* (1/385).

4. Le bien immobilier acquis pour être exploité et mis en location pour profiter de ses revenus n'est pas soumis à la Zakat pour sa valeur. Celle-ci n'est prélevée que sur les revenus qu'il génère quand ils atteignent le minimum imposable (*An-Nissab*) à la fin de l'année légale.

Les logements, les dépôts, les appartements meublés, les hôtels, les immeubles destinés à être mis en location, ne sont pas soumis au prélèvement de la Zakat, selon l'ensemble des ulémas. Ce bien immobilier n'est pas à évaluer chaque année pour en prélever la Zakat.

5. La propriété immobilière acquise à une fin commerciale doit être soumise au prélèvement de la Zakat, d'après l'ensemble des ulémas. La fin commerciale renvoie à la recherche de bénéfices à travers l'acquisition de la propriété.

L'imam Al-Mirdawi (Puisse Allah lui accorder Sa Miséricorde) a dit : « La "fin commerciale" renvoie à la volonté d'utiliser un bien pour réaliser un gain en le vendant. » Extrait de *Al-Insaf* (3/154).

Le seul fait de vouloir le vendre n'intègre pas nécessairement un bien dans les articles de

commerce, car la vente des biens peut être dictée par de nombreux desseins y compris la volonté de se débarrasser du bien, ou parfois par manque de désir du bien, ou la présence d'une difficulté financière, ou d'autres motifs. Quant au commerce à proprement parler il consiste à vendre dans le but de réaliser des bénéfices.

Cheikh Ibn Outheïmine (Puisse Allah lui accorder Sa Miséricorde) a dit : « Si un homme possède une terre qu'il a achetée pour construire un édifice puis a changé d'intention et veut la vendre parce qu'il n'en a plus besoin… Si un autre propriétaire possédant plusieurs terres se trouve dans le besoin et veut vendre une partie de ses terres pour satisfaire son besoin… Dans les deux cas, les intéressés n'ont pas à payer la Zakat sur les terres concernées parce qu'ils ne vendent pas pour un but purement commercial. Dans le premier cas, il a bien voulu vendre mais pour se débarrasser de la terre car il n'en a plus besoin, et dans le deuxième, il a eu l'intention de vendre à cause de son besoin de disposer du prix, contrairement à ce que fait le propriétaire des articles de commerce qui vend dans l'espoir de réaliser des bénéfices. Son intention initiale n'est rien d'autre que d'en faire du commerce. » Extrait de *Fat-h Dhou Al-Djalal* (6/173).

6. Quand on acquiert un bien foncier sans avoir la ferme intention d'en faire une activité commerciale ou sans nourrir une intention particulière, on n'a pas à le soumettre au prélèvement de la Zakat. A ce propos, l'imam Al-Qarafi (Puisse Allah lui accorder Sa Miséricorde) a dit : « Si on achète [un bien immobilier] sans nourrir une intention particulière, on retient, qu'elle est destinée à un usage personnel, car c'est l'usage principal. » Extrait de *Adh-Dhakhira* (3/18).

Cheikh Ibn Outheïmine (Puisse Allah Très-haut lui accorder Sa miséricorde) a été interrogé en ces termes : « Voici un homme qui possède une terre sans nourrir une intention précise la concernant puisqu'il ne sait pas encore s'il doit la vendre ou la mettre en valeur ou la louer ou y construire un logement. Est-ce qu'il doit s'acquitter de la Zakat s'il s'est écoulé une année légale ? »

Voici sa réponse : « A l'origine, une telle terre n'est pas à soumettre au prélèvement de la Zakat aussi longtemps que le propriétaire n'est pas déterminé à en faire un usage commercial. Il ne s'acquitte pas de sa Zakat parce qu'il est hésitant. L'hésitation du propriétaire, quelle qu'en soit le

degré empêche que la terre soit soumise à la Zakat. » Extrait de *Madjmou' Fatawa Ibn Outheïmine* (18/232).

7. Si on acquiert un bien immobilier pour un usage personnel, comme un logement, puis on nourrit plus tard l'intention d'en faire un usage commercial, le prélèvement de la Zakat d'un tel bien est l'objet d'une divergence (au sein des ulémas). Il a déjà été indiqué que l'avis qui rend obligatoire le prélèvement de la Zakat sur un tel bien est plus prépondérant.
8. Si on acquiert un bien immobilier avec l'intention d'en faire un usage commercial puis on change d'intention pour en faire un usage personnel ou le mettre en location, on n'en prélève pas la Zakat, car la condition de l'efficience de l'intention réside dans son inaltérabilité jusqu'à la fin de l'année légale. Si l'intention est altérée avant cette échéance, la Zakat n'est plus exigible. A ce propos, l'imam An-Nawawi (Puisse Allah Très-haut lui accorder Sa miséricorde) a dit : « Si son intention est l'usage personnel du bien immobilier qu'il possède et qui était initialement destiné au commerce, alors il devient un bien personnel à l'unanimité des avis des ulémas. » Extrait d'*Al-Madjmou'* (6/49).
9. Si on acquiert un bien immobilier pour en faire un usage personnel et un usage commercial, ou bien on l'acquiert pour un usage commerciale et un usage personnel, ce qu'il faut considérer c'est le principe de l'appropriation :

Si on se procure un bien dans l'intention d'en faire un usage personnel avec la possibilité de le vendre si on pouvait réaliser un bénéfice important, ce bien n'est pas à soumettre au prélèvement de la Zakat.

Si on acquiert un bien dans un but commercial et qu'on l'utilise pour en profiter et en faire un usage personnel en attendant de pouvoir le vendre, le bien est soumis à une Zakat annuelle jusqu'à sa vente. Il en serait de même si le propriétaire entendait en profiter pour une durée déterminée avant de le vendre : on lui applique le type de Zakat prélevée sur les articles de commerce, car l'intention d'en faire un usage personnel ne s'oppose pas à son affectation pour un usage commercial.

10. Si le bien immobilier est en construction dans une perspective commerciale, elle sera

soumise au prélèvement de la Zakat ; qu'elle soit mise en vente ou que cette vente ne soit effective qu'une fois la construction terminée. Le propriétaire doit payer la Zakat selon la valeur du moment de ce bien quand le paiement devient obligatoire.

11. Le bien immobilier gardé dans l'attente que les prix augmentent doit être soumis au prélèvement de la Zakat chaque année selon sa valeur du moment, même s'il doit rester en l'état pendant des années. L'achat d'un bien immobilier dans l'intention d'en tirer des bénéfices à long terme n'annule pas l'obligation de sa soumission à la Zakat.

Il relève du même chapitre, l'achat de lotissements éloignés de la ville dans l'attente qu'ils soient plus convoités et que leur prix augmente. Cette intention portant sur la vente de la terre dans le futur justifie le prélèvement de la Zakat. Le fait de retarder la vente n'altère pas l'intention aussi longtemps que les parcelles de terrain restent destinées au commerce pour l'accroissement de la fortune du propriétaire.

Les ulémas appellent un tel opérateur "commerçant prévoyant". L'avis le plus juste le concernant est celui adopté par la majorité des ulémas selon lequel il doit payer la Zakat de ses biens fonciers chaque année.

12. Le bien immobilier acquis avec l'intention d'en faire le moyen de préserver son argent n'est pas soumis à la Zakat, à moins que l'acheteur l'achète pour échapper au paiement de la Zakat.
13. Si on acquiert un bien foncier sans le réceptionner jusqu'à ce que le délai d'une année [légale] soit écoulé depuis la possession de l'argent avec lequel il l'a acheté : ce bien doit être l'objet de prélèvement de la Zakat car la propriété du bien foncier revient à l'acheteur dès la conclusion du contrat de vente, et la réception de l'objet acheté lui est possible et facile.

Cheikh ibn Outheïmine (Puisse Allah Très-haut lui accorder Sa miséricorde) a été interrogé en ces termes : « Voici un homme qui a acheté avec une somme d'argent une terre destinée au commerce. L'homme n'a pas encore réceptionné cette terre jusqu'à maintenant et n'a pas reçu l'acte de propriété…Doit-il payer la Zakat de la terre ? »

Voici sa réponse : « Oui, l'acheteur doit payer la Zakat sur cette terre même avant la réception de l'acte de propriété, étant donné que la vente est définitivement conclue. La Zakat à payer est comme celle qui concerne les articles du commerce. Il en estime justement la valeur au moment de l'obligation de payement de la Zakat et en prélève 2,5%. » Extrait de *Madjmou' Fatawa wa Rassaïl Ibn-Outheïmine* (18/324).

14. Les biens immobiliers hypothéqués sont à soumettre au prélèvement de la Zakat s'ils sont destinés au commerce.

Cheikh Ibn Baz (Puisse Allah Très-haut lui accorder Sa miséricorde) a dit : « Si vous les destinez à un usage commercial alors qu'ils sont hypothéqués, vous en paierez la Zakat. Toutefois s'ils ne sont pas destinés au commerce et sont retenus en garantie jusqu'à votre paiement des sommes dues, et qu'une fois ce droit acquitté, les biens vous reviennent pour les utiliser comme habitation ou location, ils ne sont pas soumis au prélèvement de la Zakat. » Extrait de *Fatawa Nour 'Ala Ad-Darb* (15/43).

Voir la réponse donnée à la question N° 99311.

15. Chacun des associés dans un bien immobilier paie la Zakat sur sa part, si celle-ci atteint le montant requis (*An-Nissab*) selon la majorité des ulémas.

A ce propos, Cheikh Bakr Abou Zaïd (Puisse Allah Très-Haut lui accorder Sa miséricorde) a dit : « Les associés dans une propriété foncière ne payent la zakat individuellement que si la part de chacun, seule ou cumulée avec d'autres biens soumis à la zakat, atteint le *Nissab*.». Extrait de *Fatwa Djami'a fi Zakat Al-'Aqar* (p. 12).

Il est déjà dit dans le cadre de la réponse donnée à la question N° 147855 que selon l'école chafiite on tient compte de la totalité des parts non des parts individuelles. Si la valeur globale du bien foncier atteint le Nissab (montant requis), chaque associé est tenu de payer la Zakat, même si sa part personnelle n'atteignait pas le Nissab. C'est cet avis qui a été adopté par l'Académie islamique du Fiqh et Cheikh Ibn Outheïmine penche pour cet avis.

16. Les biens immobiliers déclarés *Waqfs* dont les revenus sont réservés à des actions caritatives au profit du public [comme les pauvres] ne sont pas soumis à la Zakat parce qu'ils ne sont la propriété de personne. Voir la réponse donnée aux question N° 118309 .
17. Par rapport à la nécessité du prélèvement de la Zakat, aucune distinction n'existe entre un bien prisé et un bien stagnant, si tous les deux possèdent une valeur pour leur vente. Voilà l'avis de la majorité des ulémas car la considération qui fonde l'obligation de payer la Zakat sur les articles de commerce est qu'il s'agit d'un bien qu'on garde pour voir augmenter sa valeur comme l'argent. Que la hausse attendue se réalise effectivement ou pas, et que l'on obtienne des gains ou qu'on subisse des pertes. La stagnation n'a aucun effet par rapport au paiement de la Zakat aussi longtemps que les articles de commerce gardent une valeur réelle sur le marché et peuvent être l'objet d'achat et de vente.

On lit dans les Fatawas de la Commission Permanente (8/102) : « La terre mise en vente doit être l'objet de prélèvement de la Zakat chaque année car elle fait partie des articles de commerce. On en estime la valeur au terme d'une année légale et on paie 2,5% de la valeur. Que la terre soit prisée ou stagnante, compte tenu de la portée générale des arguments fondant l'obligation de payer la Zakat sur les biens destinés à la vente et au commerce. » Signé : Ibn Baz, Al Ach-Cheikh, Al-Fawzane et Al-Ghoudayyan.

Cheikh Abderrahmane Al-Barrak a dit : « La stagnation d'un bien foncier n'a aucun effet sur son exemption de la Zakat mais sur la diminution du montant à payer. Car une telle terre doit être l'objet d'une évaluation du prix pouvant être obtenu, si minime qu'il soit. »

Si la baisse de la valeur du bien foncier est telle que son propriétaire ne trouve personne voulant le lui acheter, certains ulémas disent qu'il ne payera que la Zakat d'une seule année, une fois qu'il aura vendu le bien.

18. Les investissements immobiliers collectifs sont sont soumis à la Zakat de la même manière que les articles de commerce car ces sociétés acquièrent les terrains à une fin commerciale. Chacun des actionnaires doit au terme de chaque année légale évaluer ses actions et prélever 2,5% du montant.

19. Les biens fonciers saisis et les investissements immobiliers collectifs en difficulté ne sont pas soumis au prélèvement de la Zakat. Ils ont le même statut que "le bien disparu".

« **Les terrains expropriés** pour la construction d'infrastructures telles les écoles et les équipements publics et autres, dont le propriétaire originel ne peut plus gérer, sauf si l'autorité officielle décidait de s'en passer, ces espaces, ne sont soumis à la Zakat qu'une fois restituées à leur propriétaires d'origine. C'est alors qu'il paie la Zakat un an après la date de la restitution rendant possible leur gestion par le propriétaire. » Extrait de *Al-Massaïl Al-Moustadjada fi Az-Zakat* (p. 87).

Il en est de même des investissements immobiliers collectifs en difficulté : cette difficulté peut résulter d'un détournement ou d'une tricherie de la part de la direction de la société immobilière, de même qu'elle peut être due à des obstacles dans les institutions étatiques ou à des disputes et querelles, ou encore à des revendications contradictoires sur le bien foncier. Quoi qu'il en soit, une telle propriété foncière, dont la gestion échappe au propriétaire d'origine, ne peut être l'objet du paiement de la Zakat.

20. La propriété foncière doit être évaluée à la fin de l'année légale en tenant compte de sa valeur marchande du moment. Cette valeur peut être supérieure ou inférieure au prix d'achat.
21. Le calcul de l'année légale ne commence pas de la date de l'achat de la propriété foncière, mais il commence de la date de l'obtention de l'argent utilisé dans l'achat de la propriété.

Et Allah, le Très-Haut, sait mieux.