231858 - Como pagar o Zakat sobre imóveis

Pergunta

Quais são as situações em que o zakat é devido sobre imóveis e terras?

Resumo da Resposta

O princípio geral é que imóveis não são riqueza sujeita ao zakat; portanto, a diretriz básica é que o zakat não é devido a menos que seja para comércio.

Resposta detalhada

Todos os louvores são para Allah.

É bem sabido que o mercado imobiliário hoje em dia é diferente do que era antes, no que diz respeito à sua popularidade e ao interesse das pessoas sobre isso, e há diferentes situações em que a regra sobre o zakat difere de acordo.

O que se entende por imóvel é aquilo que uma pessoa pode possuir de terra e as estruturas que podem ser construídas nela, como casas, palácios, edifícios altos, apartamentos, lojas, postos de gasolina, instalações de lazer e assim por diante.

Para discutir a questão do zakat sobre imóveis em mais detalhes, podemos observar o seguinte:

Imóveis são riqueza?

O princípio geral sobre este assunto é que imóveis não são riqueza sujeita ao zakat; portanto, a diretriz básica é que o zakat não é devido a menos que seja para comércio.

Quando o zakat é devido sobre imóveis?

Com relação aos imóveis que uma pessoa adquire para sua acomodação ou para qualquer uso pessoal, como armazenamento e similares, nenhum zakat é devido, de acordo com o consenso acadêmico.

Isso ocorre porque, neste caso, os imóveis são considerados propriedade pessoal, e nenhum zakat é devido em bens pessoais, de acordo com o consenso.

Independentemente de a intenção de mantê-lo como propriedade pessoal estar presente no momento da compra ou ter surgido depois disso, apenas ter a intenção de manter o imóvel para uso pessoal o coloca sob o título de riqueza que não está sujeita ao zakat, mesmo que seja mantido por muitos anos, desde que a intenção do proprietário não mude.

As terras agrícolas estão sujeitas ao zakat?

As terras agrícolas não estão sujeitas ao zakat; em vez disso, o zakat deve ser pago apenas sobre as colheitas e frutas.

Mas se uma pessoa compra terra para negociá-la, e a cultiva até vendê-la, para que as palmeiras produzam frutos e as colheitas cresçam e amadureçam, então ela deve pagar zakat sobre as frutas e grãos, a uma taxa de um décimo, e deve pagar zakat sobre o valor da terra, porque são dois tipos diferentes de taxas, que diferem nas razões pelas quais são obrigatórias; uma delas não faz com que a outra seja dispensada.

Zakariyya al-Ansari disse:

“Se ele cultiva colheitas para uso pessoal em terras que são compradas para fins comerciais, então cada uma delas está sujeita à sua própria regra. O zakat sobre colheitas específicas deve ser pago sobre as colheitas que ele cultiva, e o zakat sobre bens comerciais deve ser pago pela terra.” (*Asna al-Matalib*, 1/385)

Existe zakat sobre imóveis adquiridos para aluguel?

Com relação a imóveis que uma pessoa adquire com o propósito de fazer uso deles — ou seja, alugando-os e se beneficiando da renda gerada — não há zakat sobre seu valor; em vez disso, o zakat é devido sobre o aluguel que é coletado deles, quando um ano inteiro se passou.

Então, com relação a moradias, depósitos, apartamentos mobiliados, hotéis e prédios altos, se eles estiverem preparados para serem alugados, nenhum zakat é devido sobre esses tipos de imóveis, de acordo com a maioria dos estudiosos, então o proprietário não precisa calcular o valor desses imóveis todos os anos e pagar zakat sobre eles.

Zakat sobre imóveis adquiridos para negociação

Com relação a imóveis que uma pessoa adquire com a intenção de negociá-los ou vendê-los, o zakat é devido sobre eles, de acordo com a maioria dos estudiosos.

O que se quer dizer com ter a intenção de negociá-los ou vendê-los é que se pretende, ao tomar posse desses imóveis, ganhar dinheiro com isso e lucrar com eles.

Al-Mirdawi disse: “A intenção de negociar ou vender significa que a pessoa pretende ganhar dinheiro com isso, vendendo-o.” (*Al-Insaf*, 3/154)

No entanto, simplesmente querer vender não significa necessariamente negociar bens, porque os bens podem ser vendidos para muitos propósitos ou razões, como se livrar do bem, ou porque alguém não tem mais interesse nele, ou por causa de dificuldades financeiras e assim por diante. Quanto à negociação, isso se refere à venda com o objetivo de ganhar dinheiro e lucrar com isso.

Shaikh Ibn ‘Uthaimin disse:

“Se um homem possui um terreno que comprou com a intenção de construir, então muda de ideia e decide vendê-lo porque não precisa dele, ou porque tem vários pedaços de terra, então precisa de dinheiro e decide vender um deles para atender às suas necessidades, dessa forma, não

precisa pagar zakat por este ou pelos outros, porque sua intenção não é vendê-lo para negócio. Em vez disso, sua intenção no primeiro cenário é porque não precisa mais dele, e no segundo cenário ele decidiu vendê-lo porque precisava de seu valor. Isso é diferente daquele que possui bens comerciais e espera lucrar com eles, então desde o início ele só queria que o bem fosse para negócio." (*Fath Dhi'l-Jalal*, 6/173)

Existe zakat sobre imóveis que não são para negócio?

Se ele compra um imóvel, mas não tem nenhuma intenção firme de querer negociar, ou não tem nenhuma intenção específica, então ele não está sujeito ao zakat.

Al-Qarrafi disse: "Se alguém compra sem nenhuma intenção específica, então é considerado para uso pessoal, porque é o que geralmente acontece." (*Adh-Dhakhirah*, 3/18)

Shaikh Ibn 'Uthaimin (que Allah tenha misericórdia dele) foi questionado: Há um homem que tem um pedaço de terra e não tem certeza do que fazer com ela (ou seja, sua intenção não é clara). Ele não sabe se vai vendê-la, desenvolvê-la, alugá-la ou morar nela. Ele deve pagar zakat quando um ano se passou?

Ele respondeu:

"Esta terra não está sujeita a zakat de forma alguma, desde que ele não tenha uma firme resolução de que a comprou para comércio. Portanto, nenhum zakat é devido sobre ela, já que ele está hesitante, e quando há hesitação, mesmo que seja apenas um por cento, nenhum zakat é devido." (*Majmu' Fatawa al-'Uthaimin*, 18/232)

Se a pessoa toma posse do imóvel para uso pessoal e para viver lá, então decide negociá-lo depois disso, há uma divergência de opinião acadêmica sobre se o zakat é devido neste caso. Observamos anteriormente que a visão de que o zakat é devido sobre ele é mais provável de estar correta.

Se a pessoa adquire o imóvel com a intenção de negociar, então muda de ideia e decide mantê-lo

para uso pessoal ou alugá-lo, nenhum zakat é devido sobre ele, porque a condição da intenção é que se tenha essa intenção até que um ano inteiro tenha passado. Se ela muda sua intenção antes do final do ano, o zakat é dispensado. An-Nawawi disse: Se a pessoa decide manter para uso pessoal bens comerciais que estão em sua posse, eles se tornam propriedade pessoal (e, portanto, não estão sujeitos ao zakat), de acordo com o consenso acadêmico." (*Al-Majmu'*, 6/49)

Existe zakat sobre imóveis para comércio e negociação pessoal?

Se ele adquire o imóvel para uso pessoal mais negociação, ou para negociação mais uso pessoal, então o que importa é qual era sua intenção quando comprou aquela propriedade. Quem compra qualquer bem com a intenção de usá-lo ele mesmo, e também pretende, se puder lucrar com isto, vende-lo, nenhum zakat é devido sobre ele. Mas quem compra um item com a intenção de negociá-lo, e o usa para benefício pessoal enquanto ele está esperando até que possa vendê-lo, então o zakat é devido sobre isto todo ano, até que ele seja vendido.

Da mesma forma, se ele decide usá-lo e se beneficiar dele por um certo período de tempo antes de vendê-lo, então ele está sujeito ao zakat em bens comerciais, porque sua intenção inicial de fazer uso dele não é contrária à sua intenção para o comércio.

Regra sobre o zakat em imóveis ainda em fase de construção

Se o imóvel ainda estiver em fase de construção — e for para troca — então o zakat é devido, seja ele oferecido para venda ou que não seja vendido até que a construção esteja concluída. O zakat deve ser pago de acordo com seu valor na situação atual no momento em que o zakat vence.

No caso de imóveis em que o proprietário está esperando os preços subirem, o zakat deve ser pago todos os anos de acordo com seu valor, mesmo que isso perdure por anos.

Comprar imóveis com a intenção de ganhar dinheiro com eles em um futuro distante não significa que o zakat sobre eles seja dispensado.

Isso inclui comprar terras longe da cidade, esperar o momento em que as pessoas demonstrem interesse e os preços comecem a subir. Essa intenção de vender a terra no futuro torna o zakat obrigatório, e o fato de que a intenção é vendê-la em uma data posterior não tem impacto, desde que a terra seja mantida para comércio e o objetivo seja aumentar a riqueza da pessoa com isso.

Os estudiosos chamam essa pessoa de “o comerciante que está ganhando tempo”. A visão acadêmica mais correta sobre esse caso é a da maioria dos estudiosos, que o zakat é devido todo ano.

Regra sobre imóveis comprados para proteger a riqueza de alguém

No caso de imóveis comprados com a intenção de proteger a riqueza de alguém, nenhum zakat é devido sobre eles, a menos que o proprietário esteja tentando fugir do zakat.

Regra sobre imóveis sobre os quais não foi tomada posse

Se uma pessoa compra um imóvel com o propósito de comércio, mas não toma posse dele até um ano ter se passado desde a aquisição do bem, então o zakat é devido sobre ele, porque a propriedade do imóvel passa para o comprador uma vez que o contrato for feito e ele for capaz de tomar posse.

Shaikh Ibn ‘Uthaimin (que Allah tenha misericórdia dele) foi questionado: Um homem comprou uma terra que estava preparada para o comércio; observe que este homem não tomou posse da terra até agora, e ele nem mesmo tomou posse da escritura. Ele tem que pagar zakat sobre ela?

Ele respondeu:

“Sim, ele tem que pagar zakat sobre esta terra, mesmo que ele não tenha tomado posse da

escritura, desde que a venda tenha sido concluída e se tornado vinculativa. Então, ele deve pagar o zakat sobre bens comerciais por ela, deve calcular seu valor no momento em que o zakat se torna devido, e dar um quarto de um décimo (ou seja, 2,5%) de seu valor." (*Majmu' Fatawa wa Rasail al-'Uthaimin*, 18/234)

Há zakat sobre propriedade hipotecária?

Com relação à propriedade hipotecada , o zakat deve ser pago sobre ela se ela estiver destinada à negociação.

Shaikh Ibn Baaz disse:

"Se você a destinou para negociação, mas ela está hipotecada, então você deve pagar zakat sobre ela. Mas se ela estiver hipotecada e não destinada para negociação; ao contrário, ela está hipotecada até que você pague o que é devido àquele com quem ela está hipotecada, e uma vez que você a pague, você vá morar nela ou a alugue, então ela não está sujeita ao zakat." (*Fatawa Nur 'ala ad-Darb*, 15/43)

Zakah sobre imóveis de propriedade de vários parceiros

No caso de parceiros na propriedade de imóveis, cada parceiro deve pagar sua parte do zakah, se atingir o limite mínimo (nisab), de acordo com a maioria dos estudiosos.

Shaikh Bakr Abu Zaid disse:

"Para que o zakah seja obrigatório para cada parceiro na propriedade de imóveis, o valor de sua parte da propriedade deve atingir o limite mínimo por si só ou quando adicionado a outra riqueza sua que esteja sujeita ao zakah, como dinheiro ou bens comerciais." (*Fatwa Jami'ah fi Zakat al-'Iqar*, pág. 12)

Na resposta à pergunta n° **147855**, explicamos que a visão dos Shafi'is é que o que importa é o valor total da propriedade, não o limite mínimo de cada indivíduo. Então, se o valor do imóvel

atingir o limite mínimo, cada um deles deve dar zakat, mesmo que sua própria parte não atinja esse limite.

Essa foi a visão adotada pelo Conselho Islâmico de Fiqh, e o Shaikh Ibn ‘Uthaimin também estava inclinado a essa visão.

Existe zakat sobre imóveis doados para causas beneficentes?

Com relação aos imóveis doados para causas beneficentes (ou seja, um waqf), como para beneficiar os pobres, não há zakat sobre eles, porque não são mais propriedade de nenhum indivíduo.

Existe zakat sobre imóveis que não estão sendo vendidos?

Com relação ao zakat ser obrigatório, não há diferenciação entre imóveis que são vendidos facilmente e aqueles para os quais um comprador não pode ser encontrado, desde que ainda tenham valor pelo qual possam ser vendidos.

Esta é a visão da maioria dos estudiosos, porque o raciocínio básico que baseia a obrigação de dar zakat em bens comerciais é o fato de que eles constituem riqueza que se espera que aumente, como moeda, independentemente de realmente aumentar ou não, e independentemente de haver lucro ou prejuízo.

O fato de os bens comerciais não estarem sendo vendidos não faz diferença em relação ao zakat, desde que os itens ainda tenham um valor real de mercado e possam ser comprados e vendidos.

Em *Fatawa al-Lajnah ad-Daimah* (8/102) foi dito:

“No caso de terra que é oferecida para venda, o zakat é devido a cada ano inteiro que passa, porque se enquadra no título de bens comerciais. Seu valor deve ser calculado no início de cada ano novo, e um quarto de um décimo deve ser pago, independentemente de estar sendo vendido

facilmente ou não, devido ao significado geral da evidência de que o zakat é devido a qualquer coisa que tenha sido preparada para venda ou comércio.” [Ibn Baaz, Al ash-Shaikh, al-Fawzan, al-Ghadyyan]

Shaikh ‘Abd ar-Rahman al-Barrak disse:

“O fato de que o imóvel não está sendo vendido (por causa de uma queda no mercado) não tem impacto e não significa que o zakat foi dispensado; em vez disso, o valor do zakat pode ser reduzido, porque a terra que não está sendo vendida deve ser avaliada com base no preço pelo qual poderia ser vendida, não importa quão baixo seja.”

Mas, se o imóvel não estiver sendo vendido, desde que o proprietário o estiver oferecendo para venda, mas não consegue encontrar nenhum comprador, então alguns estudiosos disseram que ele deve pagar o zakat por este ano quando o vender.

Regra sobre ações em imóveis

Com relação às ações em imóveis, o zakat deve ser pago sobre elas na mesma taxa que o zakat sobre bens comerciais, porque essas empresas imobiliárias compram terras com o propósito de negociá-las.

Quando um ano se passou desde que o acionista comprou suas ações, ele deve calcular o valor de suas ações nesta empresa e pagar o zakat sobre elas a uma taxa de um quarto de um décimo.

Regra sobre propriedade na qual há ônus

Com relação à propriedade sobre a qual há ônus, ou empresas imobiliárias que estão em crise, nas quais alguém tem ações, nenhum zakat é devido sobre elas; elas estão sob a regra da riqueza que está além do controle de alguém.

“Com relação à terra que é designada para instalações públicas, escolas e assim por diante, onde o proprietário é impedido de dispor dela a menos que as autoridades decidam que não precisam

mais dela, nenhum zakat é devido até que o proprietário se torne capaz de dispor dela, nesse caso ele deve esperar para pagar o zakat sobre ela até que um ano tenha se passado desde que ele tenha se tornado capaz de dispor dela." (*al-Masail al-Mustajiddah fi'z-Zakah*, pág. 87)

O mesmo se aplica a ações em empresas imobiliárias que estão em crise, onde o motivo da crise pode ser corrupção e trapaça por parte da administração da empresa, ou o motivo pode ser impedimentos nas regras e regulamentos estabelecidos pelo estado, ou disputas ou ônus contra essa propriedade. Seja qual for o caso, se houver ações em imóveis que o proprietário não pode dispor, nenhum zakat é devido sobre elas.

Quando o valor do imóvel deve ser calculado?

O valor do imóvel deve ser calculado no final do ano, com base no valor de mercado no final do ano, que pode ser menor ou maior do que o preço de compra original.

O cálculo do ano não começa no momento da compra do imóvel; em vez disso, o ano em questão é um ano a partir da aquisição da riqueza com a qual o imóvel é comprado.

E Allah sabe mais.