

تَطْرِيزُ

الشيخ صالح بن عبد الله بن حمد العصيمي

حفظه الله تعالى

على

فتوى جامعة في زكاة العقار

للعلامة بكر بن عبد الله أبو زيد القضاعي النجدي

رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى

النسخة الإلكترونية (١)

الشيخ لم يراجع التفريع

بالتنسيق مع موقع: <http://www.j-eman.com>

السَّلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

الحمد لله ربِّنا، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمَّدًا عبده ورسوله.
أَمَّا بَعْدُ..

فهذا هو الدَّرس التَّاسع من برنامج (الدَّرس الواحد) السَّابع، والكتاب المقروء فيه هو (فتوى جامعة في زكاة العقار) للعلامة بكر أبو زيد رَحِمَهُ اللهُ.

وقبل الشُّروع في إقرائه لابدَّ من ذكر مقدِّمتين اثنتين:

المقدمة الأولى: التعريف بالمصنَّف، وتتنظم في ثلاثة مقاصد:

المقصد الأول: جرُّ نَسَبِه، وهو الشَّيخ العلامة بكر بن عبد الله أبو زيد القُضاعي النُّجدي، يُكنى بأبي عبد الله.

المقصد الثاني: تاريخ مولده، وُلد سنة خمس وستين بعد الثلاثمائة والألف (١٣٦٥).

المقصد الثالث: تاريخ وفاته، توفي رَحِمَهُ اللهُ يوم الثلاثاء من شهر الثَّامن والعشرين من شهر محرم الحرام سنة تسع وعشرين بعد الأربعمائة والألف (١٤٢٩)، وله من العُمُر أربع وستون سنة رَحِمَهُ اللهُ رحمة واسعة.

المقدمة الثانية: التعريف بالمصنَّف، وتتنظم في ثلاثة مقاصد أيضًا:

المقصد الأول: تحقيق عنوانه، طُبِعَ هذا الكتابُ في حياة مصنِّفه باسم (فتوى جامعة في زكاة العقار) فيكون بذلك هو الاسم المختار له.

المقصد الثاني: بيان موضوعه، موضوع هذه الفتوى هو تفصيل أحكام زكاة العقار.

المقصد الثالث: توضيح منهجه، هذه الرِّسالة الوجيزة مقسومة إلى قسمين اثنتين:

أحدهما: مقدمة تشتمل على تعريف العقار وأسباب تملكه.

وثانيهما: مقصد بيِّن فيه المصنَّف رَحِمَهُ اللهُ تعالى أقسام زكاة العقار وعدَّها خمسة أقسام مبينا حكم

كل قسم. مختصرًا في البيان لتقع الفتوى مناسبة لعموم الناس.



قال المصنّف رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهداه.

أَمَّا بَعْدُ..

فقد كُثِرَت الأسئلة، وتَنَوَّعت الاستفسارات عن زكاة العقارات المملوكة من الأراضي والمنشآت عليها، التي يدور اختلاف أحكامها على اختلاف نِيَّاتِ مُلَّاكِهَا بين البيع والإيجار والفنية، وغير ذلك من النِّيَّاتِ التي تدور عليها أحكامها، فرأيتُ حَصَرَ أحوالها وأنواعها وأحكامها، وأحكام عامة فروعها في فتوى جامعة؛ ليعم نفعها، ويسهل الانتفاع بها - إن شاء الله تعالى - فأقول وبالله التوفيق:

تعريف العقار وأسباب التملك

العقار: يُراد به ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت عليها، من البيوت، والقصور، والعمائر، والشقق، والدكاكين، ومحطّات الوقود، والاستراحات، ونحوها، بأي سبب كان من أسباب الملك، من إحياء، أو شراء، أو إرث، أو هبة.

ذكر المصنّف رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى هنا تعريف العقار مبينا له باعتبار أنواعه، وعامة الفقهاء يجرون في تعاريف ما يتعلّق بالمعاملات على التمثيل؛ لأن حصر الأنواع المختلفة في عبارة واحدة ربّما عُسِرَ فيُمثّل بأنواعه معددة.

وقد وقفت على تعريف حسن للعقار ذكره الفيومي في «المصباح المنير» واختص به دون سواه، وكتاب «المصباح المنير» كتاب نافع وإن كان في اللغة فهو يعتني غالبا بألفاظ الفقهاء، فهو موضوع لبيان لغة كتاب من كتب الشافعية وهو «كتاب الرافعي الكبير»، وقد ذكر رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى تعريف العقار فقال: كل ملك ثابت له أصل، والملك الأفضح فيها الكسر.

لا فرق في أحكام الزكاة بين أن يملكها بأي سبب يُفيد التملك؛ إذ الزكاة فرع الملك. ولا فرق في أحكام الزكاة بين أن يكون المالك بالغاً عاقلاً أو غير بالغ ولا عاقل، يتيماً أو غير يتيماً. ولا فرق في أحكام الزكاة بين أن يملك العقار جميعه، أو جزءاً منه: معيناً، أو شائعاً كالمساهمة.

وإنما تختلف أحكام الزكاة في العقارات في عينها أو في غلتها (وجوباً) أو عدماً باختلاف نية المالك؛ لعموم الحديث الصحيح: «إنما الأعمال بالنيات» وذلك في الأقسام الخمسة الآتية:

من الأصول التي بُني عليها الفقه: جمع النظائر بعضها إلى بعض، والتفريق بين المختلفات، حتى قال عبد الحق السباطي أحد فقهاء الشافعية: الفقه الجمع والفرق. وتحقيقاً لهذا نبه المصنف رَحِمَهُ اللهُ تعالى إلى نفي الفرق في ثلاثة مسائل تتعلق بالفتوى:

أحدها: عدم التفريق في أحكام الزكاة بين أن يملكها بأي سبب يفيد التملك، فإذا تملكها بإحياء أو شراء أو ملك أو هبة، فالحكم مطَّرد فيها ولا فرق بين الأحكام باعتبار اختلاف مورد الملك وسببه.

والثاني: نفي الفرق في أحكام الزكاة الرَّاجع إلى حال المالك، فإذا كان المالك بالغاً عاقلاً أو غير بالغ ولا عاقل يتيماً أو غير يتيماً الصحيح في هذه المسائل جميعاً أن الزكاة ثابتة في ماله؛ لأنَّ الزكاة حقٌّ متعلِّق بالمال، ولا ينظر فيه إلى حال المالك لعدم تعلُّق الحكم به، وإنَّما المنظور إليه هو المملوك، فإذا ملك الصَّغير أو المجنون أو اليتيم مالاً فإنَّ الزكاة فيه واجبة على الصحيح.

والثالث: نفي الفرق بين في أحكام الزكاة بين ملكية العقار جميعه أو جزءاً منه، سواء كان ذلك الجزء معيناً مبيناً أو شائعاً غير معين كالمساهمة فإنَّ الملك فيها شائع، فلا تفرق أحكام الزكاة بين من تملك العقار كله وبين من له شريك في العقار.

ثم نبه بعد هذه الفروق إلى رد أحكام الزكاة في العقارات إلى نية المالك وأن زكاة العقار معلقة بنية ماله وجوداً وعدماً باختلاف نية المالك، وقد عبر المصنف بقوله ههنا: (وجوباً أو عدماً) وأخشى أن يكون غلطاً من الطَّابع فإنَّ المعروف من لسان الفقهاء قولهم: الحكم دائر مع علته وجوداً وعدماً، وإن متعلق المسألة هنا هو الإيجاب وعدمه، وإلى هذه القاعدة أشار ابن سعدي بقوله:

وكل حكم دائر مع علته وهي التي قد أوجبت شرعته

ويستفاد ممَّا ذكره المصنف رَحِمَهُ اللهُ تعالى أنَّ زكاة العقار الواجبة نوعان:

أحدهما: زكاة عينه وفيه الزكاة المتعلقة بأصل العقار.

والآخر: زكاة غلته وهي الزكاة المتعلقة بالرعي الناتج عن العقار.

وقد يجتمع هذان النوعان وقد يفرقان كما سيأتي في الأقسام التي سيذكرها المصنف رَحِمَهُ اللهُ.

القسم الأول

عقار تجب فيه الزكاة. وهو نوع واحد:

وهو العقار المعد للبيع، لأنه من عروض التجارة التي تجب فيها الزكاة، فهي داخلة في عموم أدلة وجوب الزكاة في الأموال المعدة للتجارة، ومنها: قول الله تعالى: ﴿حُذِّمْنَ أَمْوَالُهُمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾ [التوبة: ١٠٣]، وقوله سبحانه: ﴿وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِلْسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ﴾ [الذاريات]، ومنها حديث سمرة بن جندب - رضي الله عنه - قال: «أمرنا رسول الله ﷺ أن نُخْرِجَ الصَّدَقَةَ مِمَّا نُعِدُّهُ لِلْبَيْعِ» رواه أبو داود بسند حسن. وحكي الإجماع على ذلك.

المقدار الواجب: هو ربع العشر، أي (اثنان ونصف بالمائة) من قيمته وقت وجوب الزكاة، فمائة ريال - مثلاً - فيها ريالان ونصف ريال، وألف ريال فيه خمسة وعشرون ريالاً.

كيفية إخراجها: عند تمام الحول على العقار من تاريخ تملك ثمنه، أو تملكه بنية البيع، فعلى مالكة أعمال قاعدة الشريعة في زكاة عروض التجارة، وهي تقويمها عند تمام الحول، فيقوم العقار حسب قيمته في السوق بمعرفة أهل النظر، فيزكى ما يساوي قيمته السوقية عند تمام الحول، سواء كانت تساوي ما اشتراها به أو أقل أو أكثر، فإذا بلغت القيمة نصاباً وهي «٥٦» ريالاً سعودياً من الفضة أو ما يعادلها من العمل الورقية، سواء بلغت النصاب بنفسها، أو بضمها إلى ما تجب فيه الزكاة من أمواله الزكوية من ذهب أو فضة أو عروض تجارة، أخرج الزكاة الواجبة ومقدارها ربع العشر، أي (اثنان ونصف بالمائة) ودفعها إلى مستحقيها على الفور وقت الوجوب، من الفقراء والمساكين وغيرهم من أهل الزكاة الثمانية الذين ذكرهم الله - عزَّ شأنه - في قوله سبحانه: ﴿إِنَّمَا الصَّدَقَتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَمِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ فُلُوقِهِمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَرَمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَأَبْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ﴾ [التوبة].

ومن لم يجد ما يخرج زكاة فإنها تبقى ديناً في ذمته حتى يجدها ثم يخرجها.

ويحسن بالمسلم أن يقيد ما وجب عليه في كتاب عنده؛ لئلا ينساه، وحتى يخرج أيضاً عنه بعد موته من تركته إن لم يتمكن من إخراج الزكاة قبل موته؛ لعموم قول النبي ﷺ: «ما حق امرئ مسلم له شيء يريد أن يوصي فيه يبيت ليلتين إلا ووصيته مكتوبة عنده» خرَّجَاهُ في الصحيحين، وبهذا يكون أدنى ما

افترض الله عليه من زكاةٍ في عقاره، ولا تبرأ ذمته إلا بعد إخراجها.

فروع:

- ١ - (١) الزكاة متعلقة بذات العقار المنوي للبيع، فلا يُسْقِطُ وجوبها كونها مشتراة بالتقسيط، أو أن مالكة مدين بدين آخر؛ لأنَّ الدَّين لا يمنع من وجوب الزكاة على القول الصحيح.
- ٢ - ليس من شرط صحة نية التجارة في العقار عرضه عند مكتب عقاري؛ بل يكفي مجرد نية ملكه لبيعه، كأن ينوي أنه إذا جاء سَوِّمٌ مناسب باعه، فهذه النية موجبة للزكاة في هذا العقار؛ لأنَّه بهذه النية أعدَّه للبيع فصار من عُروض التجارة.
- ٣ - من نوى عقارًا للقنية، كالسكنى، ثم عدل إلى بيعه، فإنَّ حول الزكاة يبدأ من تاريخ نية البيع.
- ٤ - من ملك أرضًا ونوى عند ملكه لها بيعها بنية مهر الزَّواج أو غيره من حوائجه، فهذه النية لا تُسْقِطُ وجوب الزكاة، فتجب الزكاة فيها عند تمام الحول على القيمة التي اشترى فيها الأرض، إن كانت آلت إليه بالشراء، أو عند تمام الحول على تملكه للأرض، إن كانت آلت إليه بغير ثمن، كإرث أو وصية أو هبة، إلا إذا باعها قبل تمام الحول وصرف قيمتها فيما نوى صرفها فيه قبل وجوب الزكاة فلا شيء عليه؛ لخروجها من ملكه قبل وجوب الزكاة فيها.
- ٥ - الشركاء في عقار يشترط في وجوب الزكاة على كل واحد منهم، أن تبلغ قيمة نصيبه من العقار نصابًا في نفسه، أو بضمه إلى مال له زكوي آخر من نقد عُروض تجارة.
- ٦ - من باع عقارًا مُعدًّا للبيع بعقار مُعدَّ للبيع، أو بعُروض تجارة، أو بماشية من إبل ونحوهما تُعدُّ للبيع، فإنَّ حول العقار الأول المبيع من تاريخ نيته للبيع، فيزكَّى عند تمام الحول بقدر ما يساويه.
- ٧ - من ورث أرضًا مثلاً، وهو يعلم أنَّ مورثه لا يزكي عليها عدة سنين، والوارث لا يعلم نيته: هل هي معدة للبيع أم لا؟ فليس عليها زكاة لهذه السنين، أما بعد وفاته فكل وارث يزكي حصته إذا نواها للتجارة من تاريخ النية، وبلغت قيمتها نصابًا.

(١) عبر القارئ عن (١) بقوله: الأول، وهذا هو اللائق لأن الأرقام للحساب، وأسماء الأعداد للكتاب ولم تدخل الأعداد في كتب أهل العلم إلا في هذا القرن، فلم يكن العلماء في تأليفهم السابقة إذا عدُّوا شيئًا قالوا: واحد اثنان ثلاثة، بل يقولون: الأول الثاني الثالث، فينبغي المسير على ما كانوا عليه رحمهم الله تعالى.

٨- العقار الذي توقف مالكة عن نيته للبيع، أو ترددت نيته بين جعله فنيةً، كتعميره سكنًا أو تأجيره لا زكاة فيه؛ لعدم وجود نية جازمة لبيعه.

٩- العقار المعد للبيع، وقد أعاره مالكة لمن ينتفع به بالسكنى مثلاً، فإن هذه الإعارة لا تسقط وجوب الزكاة، ولا تحتسب من الزكاة.

١٠- العقار الذي نزع ملكيته، وقدرت الدولة قيمته، ولم يتمكن المالك من قبضه بسبب قهري، فإن القيمة لا تزكى إلا بعد قبضها ومضي حول عليها بعد القبض، على الصحيح.

١١- العقار المعد للبيع إذا أخرج مالكة الزكاة لسنة فأكثر، ثم حصل نزاع في ملكيته انتهى بفسخ البيع؛ لعدم الملك، فليس له الرجوع فيما دفع من الزكاة، ولا احتسابها مستقبلاً زكاة أموال أخرى، والله سبحانه يخلف عليه ما أنفق بأحسن الخلف.

١٢- المساهمة التجارية في العقار التي يطلب بها الربح أو تباع وتشتري، فإن الزكاة تجب فيها وفي ربحها بعد مضي الحول وبلوغها نصاباً بنفسها أو بضمها إلى غيرها من ماله الزكوي من نقد أو عروض تجارة. وأمّا المساهمة الثابتة: «الأسهم الاستثمارية» التي لا يقصد بيعها، فالزكاة في غلتها من حين حصولها إذا بلغت نصاباً.

١٣- إذا باع المالك عقاراً له فإن حول زكاة الثمن باعتبار حول أصله، فلو مضى على العقار عشرة شهور من نيته للبيع ثم باعه وبقي الثمن لديه، أو اشترى به عقاراً آخر بنية التجارة، فإنه يزكيه بعد مضي شهرين من البيع.

ذكر المصنف رحمه الله تعالى ههنا القسم الأول من زكاة العقار، وهو العقار الذي تجب فيه الزكاة، وهو نوع واحد، فذكر أنه العقار المعد للبيع؛ يعني الذي يعده صاحبه لبيعه، وإنما وجب فيه الزكاة لكونه من عروض التجارة، والمراد بعروض التجارة ما أعد للبيع لقصد الربح، فتكون الزكاة واجبة فيه لأن الزكاة واجبة في عروض التجارة على الصحيح من قولي أهل العلم، والموجبون لها لهم أدلة منها الآيتان اللتان ذكرهما المصنف فهي تدل على عموم وجوب الزكاة في الأموال ومنها عروض التجارة.

واستدل المصنف رحمه الله تعالى على ذلك بحديث سمرة وعزاه إلى أبي داود وحسن إسناده تبعاً لغيره، وفي إسناده ضعيف، وأمثلة الحديث في إيجاب الزكاة في العروض حديث أبي ذر الذي أخرجه الدارقطني والبيهقي وغيرهما بسند حسن أن النبي ﷺ قال: «وفي البز صدقته» والبز الثياب التي تتخذ للتجارة. وذكر الإجماع على هذا جماعة منهم ذكر الإجماع على هذا جماعة منهم أبو عبيد القاسم بن

سلام وأبو بكر المنذر رحمهما الله.

ثم بين المصنف رحمته الله تعالى المقدار الواجب وهو ربع العشر وفسره بقوله: **(اثنان ونصف بالمائة)** يعني بالنسبة المئوية.

ثم بين رحمته الله تعالى كيفية إخراج الزكاة، فقال: **(عند تمام الحول على العقار من تاريخ تملك ثمنه)** أي الذي اشتراه به **(أو تملكه بنية البيع، فعلى مالكة أعمال قاعدة الشريعة في زكاة عروض التجارة)** وقاعدة الشريعة في زكاة عروض التجارة هو أن تقوم العروض عند تمام الحول حسب القيمة ثم تخرج منه الزكاة، والذين يرجع إليهم في التقويم هم أهل النظر، والمراد بأهل النظر هم أهل المعرفة بأثمان أجناس عروض التجارة، فأهل المعرفة بأثمان جنس ما إليهم المرجع، وأهل المعرفة بأثمان جنس آخر إليهم المرجع، فمثلاً أثمان المراكب يرجع فيها إلى أصحاب معارض السيارات، وأثمان الأراضي يرجع فيها إلى أصحاب مكاتب العقارات، ولا تبرأ الذمة بأن يقوم المال من ليس له معرفة بثمنه، وإن كان تاجراً، فإن التجارة أبواب، ولكل باب أهله وأربابه.

فالمراد بـ(أهل النظر) أهل المعرفة بثمنه من التجار، فيعدل بقيمته ويقوم ثم تخرج زكاته عند تمام الحول بالقدر الذي تقدم وهو ربع العشر، وقد ذكر أن القسمة في النصاب هي ستة وخمسون ريالاً سعودياً أو ما يعادلها من العمل الورقية، والريال السعودي هو قيمة اعتبارية معرفة عند مؤسسة النقد، وليس عملة مالية متداولة؛ ولكنه قيمة اعتبارية معروفة عند مؤسسة النقد معدولة بأصل قيمتها التي وُقِّت في الشرع، فإنَّ القيمة التي وُقِّت في الشرع إنما هي بالذهب والفضة، ثم خُرِّجَت عليها هذه القيمة الاعتبارية للريال السعودي.

سواء بلغت القيمة النصاب كاملاً أو ضمَّ مالك العقار أمواله الزكوية الأخرى من ذهب أو فضة أو عروض تجارة إليها فيحتسب النصاب من مجموع ذلك إذا نقص عن النصاب التام ثم يخرج الزكاة على ما تقدم.

ويدفعها إلى مستحقيها وهم الثمانية المذكورين في آية التوبة.

ثم نبه المصنف رحمته الله تعالى إلى مسألة تتعلق بهذا فقال: **(ومن لم يجد ما يخرج زكاة فإنها تبقى ديناً في ذمته حتى يجدها ثم يخرجها)** فالزكاة حق ثابت في المال، فإذا لم يكن في يد المالك ما يخرج به الزكاة فإنه يبقى ديناً في ذمته حتى يخرجها، ويقابل هذه المسألة عند الفقهاء من أراد إخراج الزكاة فلم يجد أهلها، فإذا أراد إخراج زكاة ماله فلم يجد أهلها وتعدَّر عليه ذلك، فإنها لا تسقط عنه بل تبقى ديناً ثابتاً في ذمته؛ لأن مال الزكاة قد خرج من ملكه بوجوه، فلما وجب عليه إخراج المال خرج هذا المال من ملكه وصار لأهله، وهم الذين تُصرف إليهم الزكاة، فإذا لم يوجدوا بقي حتى يوجدوا، فقد يتعذر في زمن ما من يوجد أهله أو في بلد ما فتبقى في ذمته حتى يخرجها عند وجودهم.

ثم نبه رحمته الله تعالى إلى ما ينبغي من تقييد المسلم لما يجب عليه لئلا ينساه ليتمكن جوه من تبرئة ذمته

بعد موته من الأمر بالوصية كما في حديث ابن عمر الذي أورده، ثم بين رَحِمَهُ اللهُ تعالى ثلاثة عشرة فرعاً ملتحقة بهذا الأصل:

أولها التنبيه إلى أن التقسيط والدين لا يسقطان الزكاة.

فلو أن إنساناً اشترى عقاراً نوى به التجارة وقيمه مقسطة لم يسقط دين التقسيط وجوب الزكاة لهذا العقار، كما أن مالكها إذا كان مديناً بدين آخر لم تسقط عنه الزكاة؛ لأن الدين لا يمنع من وجوب الزكاة على القول الصحيح إلا إن كان استيفاءه حاضراً، فإذا كان للإنسان مال ووجب فيه الزكاة وعليه دين يساوي قيمة هذا المال فإنه يدفع هذا المال إلى مدينه وتسقط عنه الزكاة.

فلو أن إنساناً بلغ ماله مائة ألف وجبت عليه الزكاة ووجب إيفاء صاحب الدين، فإنه يعطي صاحب الدين ماله ولا زكاة عليه، وفي غير هذه الصورة على الصحيح من أقوال أهل العلم فإنه لا تسقط عنه الزكاة.

ثم ذكر فرعاً آخر بين أنه (ليس من شرط صحة نية التجارة في العقار عرضه عند مكتب عقاري)، فإن من الناس من يتوهم أن نية البيع إنما توجد إذا وجد العرض عند مكتب للعقار، والصحيح أن النية محلها قلب المالك، فإذا نوى المالك ولو لم يعرض فإن الزكاة تكون ثابتة بنيتها.

ثم ذكر فرعاً ثالثاً (من نوى عقاراً للثنية) يعني للاقتناء ليستفيد منه في اتخاذه دار سكنى أو دار راحة أو غير ذلك، ثم عدل إلى بيعه فإن حول الزكاة يبدأ من تاريخ نية البيع لا من تاريخ تملكه للعقار؛ بل إذا نوى البيع ابتداءً الحول من هذه النية.

ثم ذكر فرعاً رابعاً يتعلق بـ (من ملك أرضاً) أو عقاراً (ونوى عند ملكه لها بيعها بنية الزواج أو غيره) من الحوائج التي يستعين بهذا المال عليها فهذه النية لا تسقط وجوب الزكاة، فتجب الزكاة عند تمام الحول على القيمة التي اشترى فيها الأرض إن كانت آلت إليه بالشراء، فمذ ملك المال الذي اشترى به الأرض تجب الزكاة عليه، وإذا كانت آلت إليه بغير ثمن كإرث أو وصية أو هبة فإن تمام الحول يبتدئ من تملكه للأرض وانتقالها إلى ملكه؛ لكن إذا باعها قبل تمام الحول وصرف قيمتها فيما نوى قبل وجوب الزكاة فلا شيء عليه لخروجها من ملكه، كمن اشترى أرضاً رجا ارتفاع سعرها بقيمة عشرين ألف يريد أن يستعين ببيعها على النكاح، فلما مضى عليها عشرة أشهر باع تلك الأرض فلا زكاة حينئذ فيها لعدم تمام الحول.

ثم ذكر فرعاً خامساً بين فيه أن (الشركاء في عقار يشترط في وجوب الزكاة على كل واحد منهم، أن تبلغ قيمة نصيبه من العقار نصيباً في نفسه) فيكون ملك كل واحد قد بلغ النصاب، سواء بالنظر إلى هذا العقار وحده أو إذا ضمه إلى أمواله الزكوية الأخرى كالذهب أو الفضة أو عروض التجارة أو العُمَلات الورقية التي يملكها، فإذا لم يبلغ نصيب كل واحد منهم النصاب في نفسه لم تجب عليهم الزكاة حينئذ.

ثم ذكر فرعاً سادساً أن (من باع عقاراً معداً للبيع بعقار معد للبيع، أو بعروض تجارة، أو بماشية من

مَوْقِعُ التَّفْرِيفِ

لِلدُّرُوسِ الْعِلْمِيَّةِ وَالْبَحْثِ الشَّرْعِيِّ

www.atafreegh.com

إبل ونحوهما تُعدُّ للبيع، فإنَّ حول العقار الأول المبيع من تاريخ نيته للبيع يعني منذ ابتداء، وقد نوى أن يبيعه فإنَّ النية تبدأ من ههنا، فلو أن إنساناً نوى في شهر محرم أن يبيع عقاراً، ثم باع هذا العقار في شهر عشرة لتاجر آخر بعقار عنده على وجه المبادلة أو الزيادة، فإنَّ الحول يبتدئ من عند نية البيع وهي التي كانت في الشهر الأول فيحتسبها حتى إذا تمَّ الحول أخرج الزكاة.

ثم ذكر فرعاً سابعاً في حق (من ورث أرضاً، وهو يعلم أن مورثه لا يزكي عليها عدة سنين، والوارث لا يعلم نيته: هل هي معدة للبيع أم لا؟) فلا تجب عليه زكاة ههنا للجهل بنية مورثه الذي كان مورثه الذي كان مالكا لها، جهلت نية المورث فإنه لا زكاة عليهم فيها، أما بعد وفاته فكل وارث يزكي حصته إذا نواها للتجارة من تاريخ النية وبلغت قيمتها نصاباً.

ثم ذكر فرعاً ثامناً أنَّ (العقار الذي توقف مالكة عن نيته للبيع) والمراد بتوقف المالك قطع النية، فإذا قطع الإنسان نية البيع أو وقع له تردد بين جعله قنية تعميره سكناً أو تأجيريه فإنه لا زكاة فيه لعدم وجود نية جازمة فيه للبيع، فالنية المعتبرة هي النية المجزوم بها.

ثم ذكر فرعاً تاسعاً لـ: (العقار المعدُّ للبيع، وقد أعاره مالكة لمن ينتفع به) والإعارة لا تسقط وجوب الزكاة ولا تحتسب من الزكاة، وحقيقة الإعارة أن يدفعه إليه لينتفع به ثم يرده إليه دون عوض. فإنَّ الإعارة لا عوض فيها، فيبقى على أصله وأنَّ العقار معد للبيع فتجب فيه الزكاة.

ثم ذكر فرعاً عاشراً وهو يتعلق بـ (العقار الذي نُزعت ملكيته)، والعقار المنزوع الملكية هو الذي تُؤمن عليه صاحبه، والمثامنة في العقار يعني: دفع ثمن مقابل إخراج يد المالك عنه، فإذا نُزعت الملكية من أحد كولي أمر أو غيره (ولم يتمكن المالك من قبض) قيمة العقار (فإنَّ القيمة لا تزكي إلا بعد قبضها ومضي حول عليها بعد القبض)؛ لأنه قبل ذلك كان غير متمكّن من استيفاء حقه، فلم يكن المال داخلاً في ملكه بل ثابتاً في ذمة غيره.

الفرع الحادي عشر ذكر فيه أن (العقار المعدُّ للبيع إذا أخرج مالكة الزكاة لسنة فأكثر، ثم حصل نزاع في ملكيته انتهى بفسخ البيع؛ لعدم الملك، فليس له الرجوع فيما دفع من الزكاة، ولا احتسابها مستقبلاً زكاة أموال أخرى) لأنه عندما أخرجها أخرجها وهو يظن ثبوت ملكه واستقراره لهذا العقار، فلما أخرج من ملك هذا العقار لم يكن له أن يرجع فيما دفع من الزكاة، ولا أن يحتسبها أيضاً زكاة قدمها في أموال أخرى.

ثم ذكر ما يتعلق بـ (المساهمة التجارية في العقار) ونَبَّهَ رَحْمَةُ اللَّهِ تَعَالَى إِلَى التَّفْرِيقِ بَيْنَ نوعين من المساهمة: أولهما المساهمة التي يُقصد بها المضاربة بحيث يطلب بها صاحبها الربح أو يبيع فيها ويشترى، فما كان من هذا الجنس فإنَّ الزكاة تجب في أصل المال ونمائه، وهو الذي ذكره المصنف بقوله: (تجب فيها وفي ربحها) أي في أصل المال وفي نمائه بعد مضي الحول وبلوغها نصاباً بنفسها وبالضم كما تقدم.

والنوع الثاني المساهمة التي تراد للاستثمار، وهي التي لا يقصد بيعها، وإنما يريد ممتلكها أن تبقى

عنده، فإذا وجد أنَّ سعرها بعد سنة أو سنتين أو ثلاث صار سعرًا جيدًا للبيع باع فالزكاة حيثُذ في الغلة دون الأصل، فإذا حصلت الغلة وهي الربيع الناتج منها من حين حصولها إذا بلغت نصابا فعند ذلك يُخرج الزكاة، وإذا لم تكن لها غلة في السنوات الماضية فلا زكاة فيها، فالزكاة هنا مناطة بالغلة وهي الربيع الناتج.

ثم ذكر فرعا بعد ذلك وهو الفرع الثالث عشر أن (المالك إذا باع عقارًا له فإنَّ حول زكاة الثمن باعتبار حول أصله، فلو مضى على العقار عشرة شهور من نيته للبيع ثم باعه وبقي الثمن لديه، أو اشترى به عقارًا آخر بنية التجارة، فإنه يزكّيه بعد مضي شهرين من البيع) وهذا نظير قد تقدّم وقد مثلنا له بمن اشترى في شهر واحد ثم باع على وجه المبادلة مع تاجر آخر في الشهر العاشر.

القسم الثاني

عقارٌ تجب الزكاة في غلته دون أصله

وهو نوعان:

النوع الأول: الأرض الزراعية.

الأرض المعدّة للزراعة والحراث، تجب الزكاة في ثمرة الخارج منها من الحبوب والثمار يوم الحصاد والجذاذ، إذا بلغ نصاباً لا في نفس الأرض، وكانت الثمرة ممّا يكال ويدخر. وهذا من زكاة الخارج من الأرض لا العُروض التجارية، وأحكامها مفصلة لدى الفقهاء رحمهم الله تعالى.

فروع:

١ - إذا حوّلَت الأرض الزراعية إلى نيّة البيع لها، أو تخطيها، وجبت الزكاة في الأرض عند تمام الحول من تاريخ ذلك.

٢ - إذا أجز مالِك الأرض الزراعية أرضه لمن يزرعها، وكانت الأجرة من النقود، وجبت على المؤجّر لها زكاة الأجرة من تاريخ العقد إذا حال عليها الحول وبلغت نصاباً، أو بضمها إلى مال زكوي آخر من نقدٍ أو عروض تجارة. وإن استهلكها قبل تمام الحول فلا شيء عليه. ووجبت زكاة الزرع على المستأجر يوم حصاده؛ طرداً للقاعدة: أن الزكاة للزرع على زارع الأرض، سواء كان مالِكاً أو مستأجراً أو مرتبناً.

النوع الثاني: العقار المعد للإيجار

وهذا النوع لا تجب الزكاة فيه في رقة الملك، وإنّما تجب الزكاة في أجرته - ويقال: الغلة، والريع - إذا بلغت نصاباً وحال عليها الحول من تاريخ عقد الإيجار، ومقدارها ربع العشر، أي (اثنان ونصف بالمائة). كيفية إخراجها: يبدأ حول أجرة العقار من تاريخ عقد الإيجار، إذا كانت الأجرة أو المتوفر منها يبلغ نصاباً بنفسه وهو: «٥٦» ريال فضة من الريالات السعودية، أو ما يعادلها من العمل الورقية، أو بضمها إلى ما تجب فيه الزكاة من أموال الزكوية من ذهب وفضة أو عروض تجارة، فيجب إخراج ربع العشر، أي (اثنان ونصف بالمائة) ويدفعها إلى مستحقّها - عند تمام الحول - من الفقراء وغيرهم من أهل الزكاة الثمانية المذكورين في آية التوبة.

فروع:

١- إذا استُهلكت الأجرة، أو بعضها، قبل تمام الحول، فلا زكاة فيما استهلك منها، ويزكى ما يحول عليه الحول منها.

٢- إذا كان العقار المؤجر بين شريكين فأكثر، فيشترط في زكاة نصيب كل منهم بلوغه نصاباً بنفسه وهو: «٥٦» ريال فضة من الريالات السعودية، أو ما يعادلها من العمل الورقية، أو بضمه إلى مال زكوي آخر من نقد أو عروض تجارة.

٣- من كان له عقار يؤجره، لكن لو حصل له قيمة يرضاها بآعه، فالزكاة في الأجرة دون قيمة العقار؛ لأنه ليس من عروض التجارة؛ لعدم النية الجازمة للبيع.

٤- زكاة العقار المعد للإيجار تجب في أجرته، فلا يسقط وجوبها كون العين مرهونة لجهة رسمية كصندوق التنمية العقاري أو لشخص بما بقي من قيمتها، أو أن مالكة مدين بدين آخر؛ لأن الدين لا يمنع الزكاة.

٥- العقار المؤجر، سواء كان إيجاره باليوم أو الشهر أو العام، الزكاة في المتوفر من الإجارة عند تمام الحول من تاريخ العقد، متى بلغت نصاباً بنفسها أو بضمها مع مال زكوي آخر من نقد أو عروض تجارة؛ لأنها من باب الربح، والربح يضم إلى أصله. وتُحسب الزكاة بأحد طريقتين:

(أ) حسب تاريخ العقد من يوم أو شهر أو عام، وهذا يحتاج إلى فتح سجل لذلك، ففيه مشقة.

(ب) أن يجعل له وقتاً معيناً يزكي فيه كل ما تحصل له، كأول شهر رمضان أو ذي الحجة، وهذا الطريق أبرأ للذمة، وهو أسهل وأيسر لمن أراد سلوك طريق السّماحة، وطابت نفسه أن يؤثر جانب الفقراء والمحاييج وغيرهم من أهل الزكاة على نفسه.

٦- غلة وقف الإنسان وقفاً عقارياً على معين، تجب فيها الزكاة، كل حسب حصته، إذا بلغت نصاباً، بخلاف الوقف الخيري على جهات البر العامة كالفقراء، فلا زكاة فيها؛ لزوال الملك، ولأنه من باب الإنفاق في سبيل الله تعالى.

٧- لا يسقط وجوب الزكاة في أجرة العقار وغلته أن ينوي صاحبها إعدادها لبناء سكن أو للنفقة أو للتزوج أو لقضاء دين، أو غير ذلك من المقاصد؛ لأنها ما زالت مالاً زكواً متمولاً في ملكه تجب الزكاة فيها بمجرد تملكها، ولا تعد هذه أسباباً صارفة عن وجوب الزكاة فيها؛ لعموم الأدلة الدالة على وجوب

الزكاة في مثل هذا، إلا إذا صرفها فيما نواها له أو في غيره قبل تمام الحول عليها، فإنه لا يجب عليه فيها شيء؛ لأنها استهلكت قبل وجوب الزكاة فيها.

٨- لا يُسْقِطُ وجوب الزكاة في أجرة العقار وغلته أن ينوي صاحبها إخراج هذه الأجرة لزكاة ماله، فإنه إن حال على الغلة الحول وجبت عليه زكاتها وإن نوى إخراجها زكاة لماله الآخر.

ذكر المصنف رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى هنا قسماً ثانياً لزكاة العقار وهو عقار تجب الزكاة في غلته دون أصله، والمراد كما تقدم بالغلة الربيع الناتج منه، وذكر أنه نوعان:

أولهما الأرض الزراعية.

وثانيهما العقار المعد للإيجار.

فأما الأرض الزراعية وهي الأرض المعدة للزراعة والحرث فزكاتها ترجع إلى زكاة الحبوب والثمار، وهي ليست من عروض التجارة .

ثم ذكر رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى فروعاً تتعلق بهذا:

أولها أن الأرض الزراعية إذا حولت إلى نية البيع أو التخطيط وجبت الزكاة في الأرض عند تمام الحول من تاريخ تلك النية.

والفرع الثاني (إذا أجز مالِك الأرض الزراعية أرضه لمن يزرعها، وكانت الأجرة من النقود) فإنه تجب الزكاة في الأجرة على المؤجر، وتجب الزكاة في الزرع على المستأجر، فتكون في هذا الفرع الأرض يتعلق بها زكاة أجرة وهي حينئذ من عروض التجارة، وهذا في حق المؤجر، وتعلق بها زكاة خارج من الأرض وهذا في حق الزارع، فيجب على المؤجر أن يزكي أجرته المحتسبة من تاريخ العقد إذا حلَّ عليها الحول وبلغت نصاباً بنفسها أو بضمها إلى مال آخر، وإن استهلكها قبل تمام الحول فلا شيء عليه، لأنَّه لم تستقر في ملكه حولاً كاملاً ثم يزكيها.

ثم ذكر بعد ذلك النوع الثاني وهو العقار المعد للإيجار، وهذا النوع لا تجب الزكاة فيه في أصل الملك والذي أشار إليه بقوله: (في رقبه الملك وإنما تجب الزكاة في أجرته) يعني غلته وريعه، فتجب في الغلة والربيع (إذا بلغت نصاباً وحال عليها الحول من تاريخ عقد الإيجار، ومقدارها ربع العشر) كما تقدّم.

ثم ذكر رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى كيفية الإخراج لأنَّ الحول يبتدئ من تاريخ عقد الإيجار إذا كانت الأجرة أو المتوفّر منها يبلغ نصاباً بنفسه وهو كما تقدم «٥٦» ريال فضة من الريالات السعودية أو ما يعادلها، فلو أن إنساناً استأجر عقاراً في أول ربيع الأول ودفع إلى مالك العقار قيمة الإيجار ابتداءً الحول لهذه القيمة من تاريخ العقد، فإذا استتم عليها الحول فإنه يخرج الزكاة إذا كانت نصاباً وإن نقصت عن النصاب ضمها إلى ماله الآخر الزكوي في الذهب والفضة والتقدين والعملات كما تقدم ودفعها إلى أهلها.

ثم ذكر فروعاً تتعلق بهذا:

مَوْقِعُ التَّفْرِیْغِ

لِلدُّرُوسِ الْعِلْمِيَّةِ وَالْبَحْثِ الشَّرْعِيِّ

www.atafreegh.com

أولها أن الأجرة إذا استهلكت جميعها أو بعضها قبل تمام الحول فليس فيها زكاة، فإذا قبضها الإنسان ثم اشترى بها انتفع بها ولم يحل عليها الحول فلا زكاة فيها.
وثانيها أن العقار المؤجر بين شريكين يشترط في زكاة نصيب كل منهم أن يبلغ نصاباً بنفسه، سواء على الاستقلال أو بضمه إلى ماله الآخر.

وثالثها أن من كان له عقار يؤجره؛ لكن لو حصل له قيمة يرضاها بآءه، فالزكاة في الأجرة دون قيمة العقار؛ لأنه ليس من عروض التجارة، وذلك أنه لم يجزم بنية البيع، فهو يقول في نفسه أنا أؤجره وإن جاءني قيمة بعت، ولم يجزم بنية البيع؛ لكن لو جزم بنية البيع مع بقاء التأجير فإنه حيثئذ يكون من عروض التجارة التي تقدمت.

ثم ذكر فرعاً رابعاً وهو زكاة العقار المعد للإيجار وأنه تجب في أجرته، ولا يسقطها رهن ولا دين، فالرهن والدين لا يسقط الزكاة ولا يمنعها في حق من عدَّ عقاره للإيجار وكان عليه رهن أو دين.
ثم ذكر الفرع الخامس وهو أن العقار المؤجر سواء كان إيجاره باليوم أو الشهر أو العام فإن الزكاة في المتوفر من الأجرة عند تمام الحول من تاريخ العقد إذا بلغت نصاباً بنفسها أو بضمه.

وطريقة احتسابها - كما ذكر - إمّا بأن يحسبها الإنسان بالطريق الأول وهو متابعتها يوماً ويوماً وشهراً وشهراً بحيث يعرف ما دخل في هذا اليوم، فإذا حال الحول على هذا اليوم أخرج زكاته، ثم اليوم الذي بعده إذا حال الحول أخرج زكاته وهكذا.

والطريق الثاني أن يجعل وقتاً معيناً يزكي فيه كلما تحصل له كأول شهر رمضان وذو الحجة أو غيره، وهذا الطريق الثاني كما ذكر المصنف أبرأ للذمة وهو أسهل وأيسر وحيثئذ، فإن الإنسان قد يقع له تقديم إخراج زكاته قبل وقتها؛ لأن من كان له عقار فإنه لا يجزم بأن الحول حال على كل الأجرة الذي دخلت عليه، وإنما حال على بعضها، وبعضها الباقي يكون قد قدم زكاته، وتقديم الزكاة وتعجيلها جاء في أصح قولي أهل العلم رحمهم الله.

ثم بعد ذلك ذكر فرعاً سادساً يتعلق بغلة الوقف العقاري، وفرّق ما كان وقفاً عقارياً على معين كمن يقف عقاره على أولاده فتجب عليه الزكاة، كل حسب حصته التي هي قدر ملكه من هذا العقار، وأما الوقف الخيري على جهة البر العامة فهذا لا زكاة فيه كما سيأتي.

ثم ذكر بعد ذلك الفرع السابع وهو أنه لا يسقط وجوب الزكاة في أجرة العقار وغلته نية صاحبها لإعدادها لبناء السكن أو للنفقة أو للزواج أو لقضاء دين كما تقدّم نظيره فيما سلف.

ثم ذكر الفرع الثامن أنه لا يسقط وجوب الزكاة في أجرة العقار وغلته أن ينوي صاحبها إخراج هذه الأجرة لزكاة ماله، فإذا قبض الإنسان أجرة عقار وأرصدها عنده وهو يريد أن يجعلها زكاة لمال آخر فبقيت عنده حتى حال الحول فيجب فيها الزكاة، ولا يسقط الزكاة كونه نوى أن يكون هذا المال زكاة لبقية ماله.

القسم الثالث

عقار تجب الزكاة في أصله وغلته

وهو العقار المؤجر ينويه للبيع، ففي رقبة المملك زكاة من تاريخ نية البيع، على ما تقدم في القسم الأول، وفي غلته زكاة من تاريخ عقد الإيجار، على ما تقدم في القسم الثاني.

ذكر المصنف رَحِمَهُ اللهُ تعالى قسماً ثالثاً من العقار، وهو الذي تجب الزكاة في أصله وغلته، وهو العقار الذي يملكه مالكة ويؤجره وعنده نية جازمة لبيعه فهذا قد اجتمع فيه سببان: أحدهما: الأجرة.

والثاني: نية البيع.

فالأجرة يكون فيها زكاة الغلة ونية البيع توجب زكاة العقار؛ لأنه صار من جملة عروض التجارة، فهو من جنس القسم الأول.

القسم الرابع

عقار لا تجب الزكاة في أصله ولا في غلته ومنفعته

وهو ما كان خارجاً عن الأقسام الثلاثة المتقدمة، وهو ما لم يُعَدَّ للبيع ولا للاستثمار ولا لهما. وهو أنواع وصور، منها:

- ١- العقار الموقوف على جهات بر عامة كالفقراء، فلا زكاة فيه؛ لانتفاء الملك، ومن شروط الزكاة: تمام الملك، ولأنه حق في سبيل الله. وهذا بخلاف الوقف على معين، فتجب في غلته الزكاة إذا بلغت حصة الواحد نصيباً بنفسه أو بضمه إلى مال زكوي آخر من نقد أو عروض تجارة.
- ٢- العقار الآيل إلى الوقف، وهو الموصى به، فيه الزكاة في حياة الموصي ولا زكاة فيه ابتداء من تاريخ وفاة الموصي إذا كان على جهة بر عامة، أما إذا كان لمعين فتجب في غلته الزكاة إذا بلغت حصة الواحد نصيباً بنفسها أو بضمها إلى مال له زكوي آخر.
- ٣- العقار المعد للقيمة كأرض أو دار للسكن، أو الفلاحة، أو مستراحاً، فلا زكاة فيه؛ لأنه مال غير تام بالفعل، فلا يُدرُّ على مالكة ربحاً، وليس قابلاً للنماء والزيادة؛ لكونه يستغله بنفسه.
- ٤- العقار المعد لتشغيل مصنع مثلاً، يشغله مالكة، أما إذا أجرة فتجب الزكاة في الأجرة، حسبما تقدم.
- ٥- العقار الذي ترددت نية مالكة: هل يبيعه أم لا يبيعه؟ فهو مُتَوَقَّفٌ عن أية نية له، فلم يجزم ولم يعقد العزم على بيعه، فلا تجب فيه الزكاة حتى يعقد نية البيع ويمضي حول على النية، كما تقدم.
- ٦- العقار الذي ترددت نية مالكة بين البيع والإيجار.
- ٧- العقار الذي ترددت نية مالكة بين القنية والبيع.
- ٨- العقار المعد للبيع، لكن حصل عليه مانع قهري يمنع مالكة من التصرف فيه، كغضبٍ له، أو دعوى فيه، ومضى الحول ولم يرتفع المانع، فإن الحول يبدأ من تاريخ ارتفاع المانع؛ وذلك لأن المالك غير متمكّن من التصرف فيه فالملك يعتبر غير تام، إذ الملك التام هو ما كان الملك فيه تحت يد مالكة وتصرفه، فإذا كان تحت يده وتصرفه فهو ملك تام تجب فيه الزكاة.
- ٩- العقار المعد للقيمة، كسكن، إذا باعه ليشتري عقاراً أفضل منه للسكن، فلا زكاة في؛ لأن بيعه لغرض غير التجارة، لكن لو حال الحول على الثمن ولم يشتري البديل للسكنى لو جبت الزكاة في الثمن.

١٠ - الأرض التي تُحْجَزُ في المخططات كمرافق، ومدارس، ومكاتب بريد، وغيرها، ومالكها ممنوع من التصرف فيها إلا إذا قرّرت الجهة الرسمية عدم الرغبة فيها، فلا زكاة فيها إلا بعد تمكين مالكها من التصرف فيها، فيستقبل في زكاتها حوّلًا من تاريخ التمكين من التصرف فيها.

ذكر المصنف رحمه الله تعالى هنا القسم الرابع وهو العقار الذي لا تجب الزكاة في أصله ولا في غلته ومنفعته، وهو ما خرج عن الأقسام الماضية هو أشار إليه بقوله: (ما لم يعد للبيع ولا للاستثمار ولا لهما) وهذه الزيادة الأخيرة لا حاجة لها؛ لأنه إذا كان لم يعد للبيع ولا للاستثمار جميعاً فمن المجزوم به أنه ولا لهما إذا اجتماعاً، والموافق للصناعة الفقهية أن يقال: وهو ما لم يعد للبيع ولا للاستثمار ولا لأحدهما، هذا هو الموافق للعبارة الفقهاء في نظائر هذا.

ثم ذكر رحمه الله تعالى أن هذا العقار أنواع:

أحدها العقار الموقوف على جهة برّ فلا زكاة فيه، بخلاف الوقف المعين كما تقدم.

وثانيها العقار الذي يؤول إلى الوقف وهو الموصى به ففيه الزكاة بحياة الموصي ولا زكاة فيه ابتداء من تاريخ وفاة الموصي إذا كان على جهة البر العام، فإذا كان لمعين صار وفقاً لمعين فيه الزكاة كما تقدم.

وثالثها العقار المعد للقنية الذي لا يدرّ على مالكه ربحاً فإن صاحبه إنما أراد به الاقتناء كالأرض والمسكن والفلاحة.

ورابعها العقار المعد لتشغيل مصنع مثلاً يشغله مالكه، أما إذا أجره فتجب الزكاة في الأجرة حسب ما تقدم في العقار المؤجر وهو القسم الثاني.

ثم ذكر الفرع الخامس والسادس والسابع وهي تجتمع جميعاً في أنها عقار ترددت نية مالكه تارة بين البيع أم عدمه، وتارة بين البيع والإيجار، وتارة بين القنية والبيع، فإذا وقع التردد لم تجب الزكاة.

والفرع الثامن العقار المعد للبيع؛ لكن منع صاحبه من التصرف فيه، ولم يرتفع المانع مع مضي المدة، فمثل هذا لا تجب عليه فيه زكاة ولا في غلته لأنّ ملكه له غير تام.

والفرع التاسع العقار المعد للقنية كسكن إذا باعه ليشتري عقار أفضل منه للسكن أيضاً فلا زكاة فيه، لأنه لم يبعه لغرض تجاري، وإنما باعه لغير التجارة، وإذا بقي المال في ذمته وحال عليه الحول وجب عليه الزكاة للمال الذي قبضه.

الفرع العاشر أن الأراضي المحجوزة للمرافق والمدارس ومالكها ممنوع منها لا زكاة فيها إلا إذا أعيدت إلى مالكها أن يتصرف فيها وأسقطت ولاية الأمر حاجتها منها، فحين ذاك يبتدئ ملكه من جديد ويستقبل زكاتها حوّلًا من تاريخ التمكين من التصرف.

القسم الخامس

معاملة من حوّل نيته فراراً من الزكاة بنقيض قصده

لما كانت أحكام الزكاة في عُروض التجارة - ومنها: «العقارات» - تدور على النية، وهي بين العبد وبين ربه، لذا فإنه يحرم على من وجبت عليه الزكاة تحويل نيته فراراً منها، وهو آثم، فعليه التوبة إلى الله تعالى بإعمال نيته الصادقة فيها، وإن لم يتب وعلم منه ذلك فإنه يُعامل بنقيض قصده، وتؤخذ منه الزكاة لذلك العقار.

مثال ذلك: إذا كان مالك العقار نيته البيع وطلّب الربح، ثم لما قرب تمام الحول حوّل نيته إلى الإيجار أو القنية فراراً مما افترضه الله عليه من الزكاة، فإنه يُعامل بنقيض قصده، فتجب عليه زكاة رقبة الملك، وتؤخذ منه قضاءً.

تكميل: هناك فروع تتعلق بزكاة العقار عدلت عن ذكرها؛ لأنه لم يتحرّر لي الحكم فيها. والله تعالى ولي الهداية والتوفيق.

ختم المصنف رحمه الله تعالى ههنا بذكر القسم الخامس وهو المتعلق بمعاملة من حوّل نيته؛ لأن زكاة العقار مردّها ومبناها على النية كما بينه في صدر كتابه، فإذا وجدت نية البيع وجبت الزكاة، وإذا لم توجد لم تجب الزكاة، فإذا علم من أحد أنه حوّل نيته من البيع إلى القنية أو غيرها لأجل إسقاط الزكاة فإنه يعاقب بضد قصده، وتؤخذ منه الزكاة قهراً بناء على ما تقرر عند الفقهاء أنّ مثل هذا الجنس يعاقب بضد قصده كما قالوا: من استعجل شيئاً قبل أوانه عوقب بحرمانه. فإن هذا على هذه القاعدة الفقهية.

وأشار إلى ذلك العلامة ابن عثيمين في منظومته في «القواعد والأصول» قال:

واحكم لكل عامل بنيته واسدد على المحتال باب حيلته
فإذا احتال أحد ملاك العقار لإبطال زكاة العار لتحويله من بيع إلى قنية أو غير ذلك وعلم منه ذلك فإن
ولي الأمر يعاقبه بنقيض قصده ويأخذ الزكاة في أصل قيمة العقار.

وختم المصنف رحمه الله تعالى هذه الرسالة بالتنبيه بأن هناك فروع تتعلق بزكاة العقار لم يذكرها لأنه لم يتحرر له الحكم فيها.

وقد أحسن رحمه الله تعالى بشيء وترك شيئاً نافعا، فأما الذي أحسن فيه فهو أنه برأ ذمته بعدم اطلاعه على أحكام جملة منها وعدم استبانته لصورها، فلم يحكم عليها بشيء، وهذا هو اللائق بمن يخاف الله عز

وجل ويخشاه أن ينظر ملاحظة حكم الشريعة باعتبار تصوره للحكم، والفقهاء يقولون: الحكم على الشيء فرع عن تصوره، فإذا تعذر هذا في بعض صور العقار كان الإنسان معافى من الابتلاء بنفسه بالتسارع إلى الإفتاء في شيء لم يتم له تصوره.

وأما الذي تركه ولو فعله كان حسناً وهو أنه لو ألحق هذه الصور ليكون في ذلك إعانة على من نظر في كتابه من بعده أن يجتهد في فحص أحكامها وإلحاق بعضها ببعضها، وقد كان بعض أهل العلم يجعلون آخر كتبهم ما تعلق بأصل الكتاب؛ لكن لم يتحرر لهم شيء فيذكرون أنهم وقفوا على جملة من مسائل الكتاب تُلحق به مع عدم بيان حكمها ليكون في ذلك إعانة لمن نظر في هذه المسألة بأن يتم النظر فيها، والعلم رحم بين أهله.

وهذا آخر التقرير على هذا المجلس والله أعلم، وصلى الله وسلم على عبده ورسوله محمد وآله وصحبه أجمعين.

