119048 - بنى بناية للإيجار ثم قرر بيعها فهل تلزمه الزكاة ؟

السؤال

بنينا بناية بغرض الإيجار ، لكن بعد التكملة قررنا أن نبيع غرف البناية على مراحل حتى نبيع كل الغرف في البناية ، وفي نفس الوقت نبني بناية أخرى بهذا المبلغ ، فهل فيها الزكاة ؟

الإجابة المفصلة

أولا :

البناء المعد للإيجار لا زكاة فيه ، وإنما تزكى أجرته إذا بلغت نصابا وحال عليها الحول .

ثانيا :

الذي يظهر من صنيعكم أن نيتكم تحولت من نية الإجارة إلى نية التجارة بهذا المبنى ، فيكون عليكم زكاة عروض التجارة في هذا المبنى ، ويبدأ حساب الحول من حين تحولت نيتكم إلى التجارة ، وهذا مبني على القول الذي رجحه جمع من أهل العلم ، وهو أن نية التجارة تكفي لوجوب زكاة التجارة ، وهو رواية عن الإمام أحمد رحمه الله ، ورجحها الشيخ ابن عثيمين رحمه الله ، كما سيأتي .

وأما القول الآخر وهو قول الجمهور ، فلا تكفي النية عندهم لوجوب زكاة التجارة ، بل يشترط أن يملك السلعة بفعله ، وأن ينوي التجارة عند تملكها ، فلو ملكها أولا بنية الاقتناء أو الإجارة – كما هو حالكم – ثم نوى التجارة ، لم تلزمه الزكاة .

قال ابن قدامة رحمه الله : " ولا يصير العَرَض للتجارة إلا بشرطين ; أحدهما أن يملكه بفعله , كالبيع , وقبول الهبة , والوصية , والغنيمة , واكتساب المباحات... والثاني : أن ينوي عند تملكه أنه للتجارة ، فإن لم ينو عند تملكه أنه للتجارة لم يصر للتجارة وإن نواه بعد ذلك .

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).

وينظر : "بدائع الصنائع" (2/12) ، "شرح الخرشي على خليل" (2/195) ، "المجموع" (6/5) ، "الموسوعة الفقهية" (23/271) .

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله : " والقول الثاني في المسألة : أنها تكون للتجارة بالنية ولو ملكها بغير فعله ، ولو ملكها بغير نية التجارة ؛ لعموم قول النبي صلى الله عليه وسلم : (إنما الأعمال بالنيات ، وإنما لكل امرئ ما نوى) وهذا الرجل نوى التجارة ، فتكون لها .

مثال : لو اشترى سيارة يستعملها في الركوب ، ثم بدا له أن يجعلها رأس مال يتجر به ، فهذا تلزمه الزكاة إذا تم الحول من نيته ، فإن كان عنده سيارة يستعملها ، بدا له أن يبيعها فلا تكون للتجارة ؛ لأن بيعه هنا ليس للتجارة ، ولكن لرغبته عنها .

ومثله لو كان عنده أرض اشتراها للبناء عليها ، ثم بدا له أن يبيعها ويشتري سواها ، وعرضها للبيع فإنها لا تكون للتجارة ؛ لأن نية البيع هنا ليست للتكسب بل لرغبته عنها ، فهناك فرق بين شخص يجعلها رأس مال يتجر بها ، وشخص عدل عن هذا الشيء ورغب عنه ،

وأراد أن يبيعه ، فالصورة الأولى فيها الزكاة على القول الراجح ، والثانية لا زكاة فيها " انتهى من "الشرح الممتع" (2/626) .

وعلى هذا ؛ فإذا كان بيعكم لهذه الغرف ليس من أجل التجارة والتكسب ، وإنما لكونكم وجدتم مكاناً أحسن – مثلاً – ، تريدون الانتقال إليه ، فليس عليكم زكاة .

قال الشيخ ابن عثيمين في "شرح الكافي" :

"الراجح أنها تكون للتجارة بنيته ، لكن لاحظ أنه يريد نية التجارة ، لا نية التخلص منها ، بأن تكون طابت نفسه ، ويريد أن يبيعها ، هذا ليست عليه زكاة " انتهى .

والله أعلم .