211149 - اشترى شقة نوى تأجيرها سنتين ثم بيعها فكيف يزكيها ؟

السؤال

أنا موظف استثمرت مبلغ 12.5 مليون في شراء شقة ، أنوي تأجيرها لمدة عامين ومن ثم أبيعها ، ولا أنوي السكن فيها ، وهي ما زالت في طور البناء وستصبح جاهزة بعد عامين من الآن ، وفي كل شهر يجب عليّ أن أدفع 0.5 مليون من قيمتها ، بمعنى أنه سيتم دفع حوالي 6 مليون من قيمتها بانقضاء العام الأول .
فكيف ستكون زكاتها في العام الأول والعام الثاني ؟
أما العام الثالث فسأكون قد أجرتها بمشيئة الله ، وعندئذ كيف ستكون الزكاة ؟
هل على دخل الإيجارفقط أم على القيمة الكلية للشقة ؟
وكيف لي أن أعرف قيمتها في السوق في حينه؟ هل يكفني في مثل هذه الحالة الاعتماد على تخمينات الناس ؟

الإجابة المفصلة

أولا :
هذه الشقة التي استثمرت فيها أموالك ، ولا تزال تحت البناء ، وتنوي أن تتربح ببيعها بعد أربع سنوات وتنوي قبل بيعها أن تأجرها لمدة سنتين عليك الزكاة فيها ؛ لأنها من عروض تجارة لما يلي :

– أن العقار الذي يعد للتربح من بيعه حال الانتهاء من بنائه يعد من عروض التجارة حتى قبل اكتمال بنائه ، سواء كان معروضا للبيع من أول وقت البناء ، أم لا ؛ لأنه معد للتجارة حقيقة .
سئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله عن شخص اشترى أرضا وينوي أن يبيعها حال الانتهاء من بنائها؟
فأجاب الشيخ : " الزكاة واجبة في هذه الأرض زكاة عروض ، لأنه اشتراها ليربح فيها ، ولا فرق بين أن ينوي بيعها قبل تعميرها أو بعده ، كمن اشترى قماشا ليربح فيه بعد خياطته ثيابا " .
انتهى من "مجموع الفتاوى لابن عثيمين"(18 / 146) .
وينظر للفائدة جواب السؤال : (183057) .

– اقتران نية التكسب من التأجير بنية التكسب من البيع لا تخرج هذا العقار عن كونه عروض تجارة ما دامت نية التجارة مجزوما بها غير مترددا فيها .
جاء في " التاج والإكليل " (3 /181) :
"إن نوى بشراء العرض التجارة والإجارة كان ذلك أبين في وجوب الزكاة ،ومثله إذا نوى التجارة والاستمتاع بالاستخدام والوطء ؛ لأنه معلوم أن كل من نوى التجارة بانفرادها يستمتع في خلال ذلك بالاستخدام والركوب والكراء إلى أن يتفق له البيع " انتهى .
وفي " حاشية الدسوقي " (1 /472) :

"(قوله أو مع نية غلة) أي أو كانت نية التجارة مصاحبة لنية الغلة ، وإنما وجبت الزكاة حينئذ ؛ لأن مصاحبة نية القنية لنية التجارة حيث لم تؤثر عدم الزكاة فأولى مصاحبة نية الغلة لنية التجارة ؛ لأن نية القنية أقوى من نية الغلة فإذا لم تؤثر مصاحبة الأقوى فأولى مصاحبة الأضعف." انتهى .

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله :

"الذي اشترى عمارة يريد أن يتكسب فيها بالبيع ويريد أن يبيعها ، وليس له غرض في بقائها لكن يقول: ما دمت لم أبعها فسأؤجرها فهذا عليه الزكاة في نفس العمارة ، وعليه الزكاة أيضا في أجرتها." انتهى من فتاوى "نور على الدرب" .

ثانيا :

أما كيفية زكاة هذا العقار ، فتسأل أهل الخبرة عن قيمتها كل سنة على الوضع الذي تكون عليه تلك الشقة عند نهاية الحول – ولو قبل اكتمال البناء- ، ثم تزكي كل سنة بحسب تلك القيمة ، ومقدار الزكاة الواجبة في قيمة عروض التجارة هو ربع العشر ، أي واحد من أربعين .

سئل علماء اللجنة الدائمة للإفتاء : عن رجل ساهم في أرض ثم بيعت بعد خمس سنوات، كيف يدفع زكاتها؟

فأجابوا:

" يزكي عن كل سنة من السنوات الأربع الماضية ، على حسب قيمتها كل سنة ، سواء ربحت أم لم تربح ، ويزكي الربح مع الأصل للسنة الأخيرة " انتهى من " فتاوى اللجنة الدائمة" (9/350) .

وهنا تنبيه :

وهو أن حول عروض التجارة إذا شريت بنقود هو نفس حول تلك النقود وعليه ؛ فلا يبتدئ الحول من وقت شراء العقار.

قال في " كشاف القناع عن متن الإقناع " (2/ 242) :

"(وإن اشترى) أو باع (عرضا) للتجارة (بنصاب من الأثمان ، أو من العروض بني على حوله) أي حول الأول وفاقا ؛ لأن الزكاة في الموضعين تتعلق بالقيمة ، وهي للأثمان ، والأثمان يبنى حول بعضها على بعض ولأن وضع التجارة للتقلب والاستبدال بثمن وعرض فلو لم يبن بطلت زكاة التجارة " .

وقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله : " فلو اشترى عرْضاً بنصاب من أثمان ، كرجل عنده مائتا درهم ، وفي أثناء الحول اشترى بها عرضاً ، فلا يستأنف الحول ؛ بل يبني على الأول ؛ لأن العروض يبنى الحول فيها على الأول .

مثال آخر: عنده ألف ريال ملكها في رمضان ، وفي شعبان من السنة الثانية اشترى عرضاً ، فجاء رمضان فيزكي العروض ؛ لأن العروض تبنى على زكاة الأثمان في الحول " .

انتهى من "الشرح الممتع" (6/ 146).

ثالثا :

أما غلة الأجرة الحاصلة من الشقة ، فإن استلمتها مقدما عند العقد وبقيت تلك الغلة عندك حولا وجب عليك زكاة ذلك المال ، وإن

استهلكتها كلها أو بعضها قبل الحول فلا زكاة عليك فيما استهلكته .

وإذا استلمت الأجرة عند نهاية الحول أخرجت زكاتها مباشرة ؛ لأن ابتداء حول الأجرة يكون من العقد .

وينظر للفائدة جواب السؤال : (47760) .

والله أعلم .