

231858 - ملخص في أحوال وأحكام زكاة العقار

السؤال

ما هي الحالات التي تجب فيها الزكاة في العقارات والأراضي ؟

الإجابة المفصلة

من المعلوم أن للعقار اليوم وضعاً مختلفاً عن السابق من حيث الرواج والإقبال ، وله أحوال يختلف حكم الزكاة باختلافها والعقارات: يُراد به ما يملكه الإنسان من الأراضي ، والمنشآت التي عليها من : البيوت، والقصور، والعمائر، والشقق، والدكاكين، ومحطات الوقود، والاستراحات ، ونحوها.

ولتفصيل الكلام في زكاة العقار يقال:

1- القاعدة العامة في هذا الباب : أن العقار ليس من الأموال الزكوية ، ولذلك فالاصل عدم وجوب الزكاة فيه إلا إذا كان للتجارة .

2- العقار الذي يتزخره الإنسان للسكنى أو لأي استعمالٍ شخصي كمستودع ونحوه : لا زكاة فيه باتفاق العلماء . وذلك لأن العقار يعد في هذه الحال من أموال القنية ، والزكاة لا تجب فيها بالاتفاق .

ينظر جواب السؤال : ([224770](#)) .

وسواء أكانت نية القنية موجودة عند الشراء ، أو طرأ ذلك ، فمجرد نية اقتناء العقار للاستعمال الشخصي يجعله مالاً غير زكوي ، حتى لو بقي سنوات عديدة ، ما دامت نية مالكه لم تتغير عن هذا القصد .

3- الأرض الزراعية لا زكاة فيها ، وإنما تجب الزكاة في الزروع والثمار فقط . أما إذا اشتري أرضاً للتجارة ، وزرعها ريثما يبيعها ، فأتمر النخل ونبت الزرع ، فإنه يزكي الثمرة والحب : زكاة العشر، ويذكي الأرض : زكاة القيمة ؛ لأنهما حقان يختلف سبب وجوبيهما ، فلا يسقط أحدهما بالآخر.

قال زكريا الأنباري: "فَإِنْ زَرَعَ رَزْعًا لِلْقِنْيَةِ فِي أَرْضِ الْتَّجَارَةِ: فَلِكُلِّ مِنْهُمَا حُكْمٌ، فَتَحِبُّ زَكَاةُ الْعَيْنِ فِي الرَّزْعِ، وَزَكَاةُ التَّجَارَةِ فِي الْأَرْضِ" انتهى من "أسنى المطالب" (1/385).

4- العقار الذي يمتلكه الإنسان بقصد الاستغلال ، أي لتأجيره والاستفادة من ريعه وغلته : لا زكاة في قيمته ، وإنما الزكاة في الأجرة المتحصلة منه إذا حال عليها الحول .

فالمساكن والمستودعات والشقق المفروشة والفنادق والعمائر: كل هذه العقارات إذا أعدت للتأجير: لا زكاة فيها عند عامة العلماء ، فلا يلزمها تقويم هذا العقار كل سنة وإخراج زكاته . وقد سبق بيان هذا في جواب السؤال ([223513](#) ، [47760](#)) .

5- العقار الذي يمتلكه الإنسان بنية التجارة : تجب فيه الزكاة عند عامة العلماء .
والمراد بنية التجارة : أن ينوي بتملك هذا العقار التكسب منه والتربح .
قال المرداوي: " مَعْنَى " نِيَّةُ التَّجَارَةِ : أَنْ يَقْصِدَ الشَّكْسُبَ بِهِ بِالْأَعْتِيَاضِ عَنْهُ " .
انتهى من "الإنصاف" (3/154).

أما مجرد إرادة البيع فلا تجعله بالضرورة من عروض التجارة ؛ لأن بيع السلع يكون لمقاصد كثيرة كالخلص من السلعة ، أو عدم الرغبة فيها أحيانا ، أو وجود ضائقة مالية ، أو نحو ذلك ، أما التجارة : فهي البيع بقصد التكسب والتربح منها .
وقد ذكر الشيخ ابن عثيمين لو أن رجلا عنده أرض اشتراها يريد أن يبني عليها ثم عدل عن هذه النية ونوى أن يبيعها لاستغنائه عنها ، أو أن إنسانا عنده أراض فاحتاج ، فنوى أن يبيع واحدة منها لدفع حاجته ، فقال : " فليس عليه زكاة لا في هذه ولا في التي قبلها ، لأن ما نوى البيع هنا للتجارة ، لكن نواه في المسألة الأولى لاستغنائه عنها ، وفي المسألة الثانية نواه لحاجته إلى قيمتها ، بخلاف صاحب العروض فإنه ينتظر فيها الربح ، فهو من الأصل لا يريد إلا أن تكون للتجارة" انتهى من "فتح ذي الجلال" (6/173).

6- إذا تملك العقار ولم يجزم بقصد التجارة أو لم تكن له نية محددة : فلا زكاة فيه .
قال القرافي: " إِنَّ اشْتَرَى وَلَا نَوَى لَهُ فَهِيَ لِلْقُنْيَةِ؛ لِأَنَّهُ الْأَصْلُ فِيهَا " .
انتهى من "الذخيرة" (3/18).

وسائل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله تعالى: رجل عنده أرض واختلفت نيته فيها، لا يدرى هل هو يبيعها أو يعمرها أو يؤجرها أو يسكنها، فهل يزكي إذا حال الحال ؟
فأجاب: " هذه الأرض ليس فيها زكاة أصلاً ما دام ليس عنده عزم أكيد على أنها تجارة ، فليس فيها زكاة لأنه متعدد ، ومع التردد لو واحداً في المائة فلا زكاة عليه".
انتهى من "مجموع فتاوى العثيمين" (18/232).

7- إذا تملك العقار للقنية والسكنى ، ثم نوى به التجارة بعد ذلك ، ففي وجوب الزكاة فيه خلاف ، وقد سبق ترجيح القول بوجوب الزكاة فيها .
ينظر جواب السؤال : (95761)، (119048).

8- إذا تملك العقار بنية التجارة ، ثم غير نيته ونوى فيه القنية والاستعمال أو التأجير: فلا زكاة فيه.
لأن شرط النية استصحابها حتى نهاية الحول ، فإذا غير نيته قبل نهاية الحول: سقطت الزكاة .
قال النووي: " لَوْ قَصَدَ الْقُنْيَةَ بِمَالِ التَّجَارَةِ الَّذِي عِنْدَهُ فَإِنَّهُ يَصِيرُ قُنْيَةً بِالْإِتْفَاقِ " .
انتهى من "المجموع" (6/49).

9- إذا تملك العقار للقنية مع التجارة ، أو للتجارة مع القنية : فالعبرة بأصل التملك .
فمن اقتني شيئاً من السلع بنية الاستعمال ، ونوى تبعاً أنه إن وجد فيه ربحاً باعه : فلا زكاة عليه .
ومن اقتني شيئاً من السلع بنية التجارة ، واستعمله وانتفع به ريثما يتم بيعه : فتجب فيه الزكاة كل سنة حتى يتم بيعه .

وكذلك إذا قصد الاستعمال والانتفاع لمدة محددة قبل البيع : فتجب فيها زكاة العروض ؛ لأن نية الاستعمال أولاً لا تنافي كونها مرصدة للتجارة .

وينظر جواب السؤال : ([228685](#)) .

10- إذا كان العقار لا يزال في مرحلة البناء والإنشاء - وهو للتجارة - فتجب فيه الزكاة سواء كان معروضاً للبيع أو لن يتم بيعه إلا بعد الانتهاء من بناءه ، ويزكيه بحسب قيمته على حاليته الراهنة وقت وجوب الزكاة .
وينظر جواب السؤال : ([158440](#)) .

11- العقار الذي يتربص به صاحبه ارتفاع الأسعار: تجب الزكاة فيه كل سنة بحسب قيمته ، ولو بقي سنين .
فشراء العقار على نية التربح منه في المستقبل البعيد : لا يسقط الزكاة عنه .
ومنه شراء المخططات البعيدة عن البلد انتظاراً لوقت رغبة الناس فيها وارتفاع سعرها : فهذه النية المستقبلية في بيع الأرض موجبة لزكاتها، ولا تأثير لتأجيل نية البيع ، ما دامت الأرض مرصدة للتجارة ، والمقصود منها نماء المال .
وهذا يسميه أهل العلم "التاجر المتربيص" وأصح الأقوال فيه هو ما ذهب إليه جمهور العلماء من وجوب الزكاة عليه في كل عام .

12- العقار الذي يشتريه صاحبه بنية حفظ المال : لا زكاة فيه إلا إن قصد الفرار من الزكاة.
وقد سبق بيان هذا في جواب السؤال : ([231857](#)) .

13- إذا اشتري عقاراً تجارياً ولم يقبضه حتى حال الحصول على المال الذي اشتراه به : فتجب الزكاة فيه ؛ لأن العقار تنتقل ملكيته للمشتري بمجرد العقد ، والقبض مقدور عليه بالنسبة له .
سئل الشيخ ابن عثيمين - رحمه الله تعالى :- رجل اشتري أرضاً معدة للتجارة بمبلغ من المال، علمًا بأن هذا الرجل لم يستلم الأرض حتى الآن، ولا حتى صكها، فهل عليها زكاة؟
فأجاب بقوله: "نعم عليه الزكاة في هذه الأرض، ولو لم يستلم الصك، مadam البيع قد ثبت ولزم، فيزكيها زكاة عروض تجارة، فيقومها حين وجوب الزكاة بما تساوي، ويخرج ربع عشر قيمتها". انتهى من "مجموع فتاوى ورسائل العثيمين" (18/234).

14- العقارات المرهونة : تجب فيها الزكاة إذا كانت معدة للتجارة .
قال الشيخ ابن باز : "إإن كنت أعددتها للتجارة وهي مرهونة فعليك زكاتها، وإن كانت مرهونة ولم تعد للتجارة ، ولكن مرهونة حتى توفيـه حقـه، وإـذا أـوفـيـتهـ فـهيـ لـلسـكـنـ أوـ لـلتـأـجيـرـ، فـهـذـهـ لـيـسـ فـيـهاـ زـكـاةـ". انتهى من "فتاوى نور على الدرب" (43/15).
وينظر جواب السؤال : ([99311](#)) .

15- الشركاء في ملكية العقار يزكي كل واحد منهم نصيبه إذا كان قد بلغ النصاب عند الجمهور .
قال الشيخ بكر أبو زيد : "الشركاء في عقار يشترط في وجوب الزكاة على كل واحد منهم، أن تبلغ قيمة نصيبه من العقار نصاباً في نفسه، أو بضمـهـ إـلـىـ مـالـ لـهـ زـكـوـيـ آـخـرـ مـنـ نـقـدـ عـرـوـضـ تـجـارـةـ". انتهى من "فتوى جامعة في زكاة العقار" صـ 12
وقد سبق في جواب السؤال : ([147855](#)) بيان أن مذهب الشافعية العبرة بالمجموع لا بنصاب كل فرد ، فإذا كانت قيمة العقار تبلغ

النصاب يجب على كل واحد منهم الزكاة ولو كان نصيبه لا يبلغ النصاب .
وبهأخذ مجمع الفقه الإسلامي ، ومال له الشيخ ابن عثيمين .

16- العقار الموقوف على جهات البر العامة كالفقراء: لا زكاة فيه، لانتفاء الملك.
وينظر جواب السؤال : ([99694](#)) ، ([118309](#)) .

17- لا فرق في وجوب الزكاة بين العقار الرائج والكساد ما دام له قيمة بيع بها .
وهذا مذهب جمهور العلماء؛ لأن الاعتبار الذي قام على أساسه إيجاب الزكوة في عروض التجارة أنها مال مرصد للنماء ، مثل النقود ،
سواء أنمته بالفعل أم لا ، وسواء ربحت أم خسرت .

فلا أثر للكساد في باب الزكوة مادام أن للعروض قيمة سوقية حقيقة، ويمكن أن تباع وتشترى .
وفي "فتاوي اللجنة الدائمة" (102/8) : "الأرض المعروضة للبيع تجب فيها الزكوة كلما تم عليها الحول؛ لأنها من عروض التجارة ،
وتقدر قيمتها بما تساوي على رأس السنة، ويخرج منها ربع العشر، سواء كانت رائجة أو كاسدة؛ لعموم الأدلة في وجوب الزكوة فيما أعد
للبيع والتجارة" [ابن باز ، آل الشيخ ، الفوزان ، الغديان] .

وقال الشيخ عبد الرحمن البراك : "ليس لكساد العقار أثر في سقوط الزكوة، بل في نقص مقدار الزكوة؛ فإن الأرض الكاسدة تقوم بالسعر
الذي يمكن أن تشتري به مهما قلًّا انتهى .
لكن إذا كسد العقار بحيث أصبح صاحبه يعرضه للبيع ولا يجد من يشتريه منه ، فمن العلماء من قال يزكيه إذا باعه لسنة واحدة .
وينظر جواب السؤال : ([119602](#)) .

18- المساهمات العقارية ، تزكي زكاة عروض التجارة ، لأن هذه الشركات العقارية تشتري الأرض بقصد التجارة فيها .
فيجب على المساهم في نهاية حوله أن يقوم أسهمه في هذه الشركة بما تساويه ، ويخرج زكاتها ، ربع العشر .
وينظر جواب السؤال : ([74989](#)) ، ([97124](#)) .

19- العقارات المحجوزة والمساهمات العقارية المتعثرة : لا زكاة فيها ، وهي في حكم "مال الصمار".
فالأرض التي تحجز في المخططات ، كمرافق ومدارس وغير ذلك ، ومالكها ممنوع من التصرف فيها ، إلا إذا قررت الجهة الرسمية
عدم الرغبة فيها ، فلا زكاة فيها إلا بعد تمكين مالكها من التصرف فيها ، فيستقبل في زكاتها حولاً من تاريخ التمكين من التصرف فيها
.".

انتهى من "المسائل المستجدة في الزكاة" (ص 87) .
كذلك المساهمات العقارية المتعثرة : وقد يكون سبب التعرّض راجعا إلى النصب والاحتياط من إدارة الشركة ، وقد يكون السبب عوائق
في أنظمة الدولة، أو بسبب وجود خصومات أو استحقاقات على ذلك العقار، وأيا كان الحال فإن المساهمة العقارية التي لا يستطيع
صاحبها التصرف فيها : لا زكاة فيها .
وينظر جواب السؤال : ([143816](#)) .

20- يقُوم العقار في نهاية الحول بقيمتها في السوق وقت حلول الحول ، وقد ينقص أو يزيد عن سعر الشراء .
وينظر جواب السؤال : ([65515](#)) .

21- حساب الحول لا يبدأ من وقت شراء العقار ، بل يكون حوله حول المال الذي اشتراه به .
وينظر جواب السؤال : ([161816](#)) .
والله أعلم .