

حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير

د. محمد عود علي الفزيع^(*)

(*) مدير إدارة الرقابة الشرعية، شركة الامتياز للاستثمار - دولة الكويت.

ملخص البحث:

هذا بحث علمي يدور الحديث فيه حول (حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير) وقد قسمته إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: مبحث تمهيدي ذكرت فيه تعريف العقار تحت التطوير، وصور التطوير العقاري المعاصر حسب الأعراف التجارية المعاصرة.

المبحث الثاني: دار الحديث فيه حول حكم زكاة مشاريع التطوير العقاري، وقد استعرضت بعضاً من قرارات هيئات الفتوى والرقابة الشرعية حول هذه المسألة، وأدلتهم، ثم ختمته بما ترجح لدي بخصوص هذه المسألة.

المبحث الثالث: دار الحديث فيه حول النظر في بعض المعالجات الفقهية لزكاة مشاريع التطوير العقاري، ومنها: تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع، وكذا تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها.

مقدمة

إن الحمد لله، نحمده، ونستعينه، ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تَقَاتِهِ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُمْ مُسْلِمُونَ﴾^(١)، ﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا﴾^(٢).

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ﴿٧٠﴾ يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزًا عَظِيمًا﴾^(٣)، أما بعد:

فإن الله - تعالى - أرسل رسوله محمداً - صلى الله عليه وسلم - بشيراً ونذيراً، وداعياً إلى الله بإذنه، وسراجاً منيراً؛ ليقوم الناس بأمر الله تعالى الذي كَمَلَ به الدين ﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتِمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا﴾^(٤)، فبلغ الرسالة، وأدى الأمانة، ونصح أمته، وحثهم على زكاة أموالهم طهرة لهم، وتركية لنفوسهم.

وقد انبرى فقهاء المسلمين - عليهم رحمة الله - لمسائل الزكاة تحريراً ودراسة وتفصيلاً، فكان لهم أعظم الأثر في تفصيل أحكامها، وبيان قواعدها، إلا أن بعض هذه المسائل - خاصة المستجدة منها - لم تزل بحاجة إلى نظر وتأمل، ومنها: مسألة حكم زكاة مشاريع التطوير العقاري التي يتم تملكها بقصد تطويرها وبيعها بعد ذلك، وبخاصة بعد دخول المؤسسات المالية الإسلامية في كثير من المشاريع العقارية التنموية، ووجدت هيئات الفتوى

(١) سورة آل عمران، آية ١٠٢.

(٢) سورة النساء، آية ١.

(٣) سورة الأحزاب، الآيتان (٧٠ - ٧١).

(٤) سورة المائدة، آية ٣.

والرقابة الشرعية عند تطبيق نصوص الفقهاء في زكاة مثل هذه الأصول الزكوية بعض الإشكالات.

وهذا البحث يبين آراء الفقهاء المتقدمين في هذه المسألة مع ربطها ببعض الإشكالات التطبيقية المتعلقة بها.

أسباب اختيار الموضوع:

١ - إن المتأمل في نصوص الفقهاء يجد أن القول في زكاة مشاريع التطوير العقاري لا تخرج عن القول بوجوبها، إلا أنه عند التطبيق نجد أن هذا القول يتضمن إشكالات عدة، منها: استغراق حصة الزكاة لأكثر أرباح المشروع، وارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع، أو تضخيم أسعار وحدات المشروع بصورة مبالغ فيها، وهذا ما يجعل البحث في هذه المسألة بالغ الأهمية.

٢ - اهتمام شركات الاستثمار بمشاريع التطوير العقاري، حتى وصل الحال ببعضها أن صارت أكثر استثماراتها في التطوير العقاري، ومثل هذا الأمر يؤثر بطبيعة الحال في احتساب زكاتها كل سنة.

٣ - إن القول بوجوب الزكاة في المشاريع تحت التطوير يعني إخراج الزكاة أثناء التنفيذ، ومن المعلوم أن التنفيذ قد يستغرق سنوات طويلة، ولن يتمكن المستثمر فيها من الحصول على إيراد منها.

٤ - رغبتني في تأصيل هذه المسألة من الناحية الفقهية وربطها ببعض المسائل المحاسبية التي لها أثر مهم في احتساب زكاة مثل هذه المشروعات.

الدراسات السابقة:

لم أجد بعد بحث وسؤال من أفرد الحديث بهذه المسألة في مؤلف مستقل، إذ إن كل من حرر القول فيها جاء كلامه في معرض الحديث عن زكاة العقار، ومن ذلك:

١ - الشيخ الدكتور/ بكر بن عبد الله أبوزيد -رحمه الله - حيث إنه ألف كتاباً سماه (فتوى جامعة في زكاة العقار)، وقد أشار إلى المسألة محل البحث دون تفصيل.

٢ - الدكتور/ يوسف أحمد القاسم - أستاذ الفقه المساعد بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية - في بحث له بعنوان: (زكاة المساهمات العقارية المتعثرة) إلا أن بحثه دار الحديث فيه حول العقارات المتعثرة، والمسألة محل البحث لا تُعدُّ من العقارات المتعثرة.

منهج البحث:

أما المنهج العلمي الذي سرت عليه في البحث فيتمثل في التالي:

١ - اجتهدت في حصر أشكال العقار، وبينت الحكم الشرعي لزكاة كل شكل من أشكاله، مع ربطها بالمسألة محل البحث.

٢ - حاولت ربط المسألة محل البحث ببعض الإشكالات التطبيقية، وبينت أثرها على القول بوجوب الزكاة.

٣ - الاهتمام بقرارات مجمع الفقه الإسلامي، والمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- ذات الصلة.

٤ - التزمت بالإشارة إلى موضع كل آية في القرآن الكريم مع رقمها.

٥ - قمت بتخريج الأحاديث من مصادرها الأصلية، مع الاختصار على الصحيحين أو أحدهما؛ إن كان الحديث مروياً فيهما، أو في أحدهما.

٦ - التزمت بذكر رأي المحدثين في الأحاديث المخرجة في غير الصحيحين.

٧ - عرفت بالمصطلحات والكلمات الغريبة من مصادرها الأصلية - ما أمكن ذلك - وقد أجمع بين تعريف الفقهاء والاقتصاديين، إن استطعت.

٨ - الاهتمام بقرارات مجمع الفقه الإسلامي، والمعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- ذات الصلة.

خطة البحث:

قسمت الدراسة إلى مبحث تمهيدي، ومبحثين رئيسيين وخاتمة، وذلك على النحو التالي:

مبحث تمهيدي: في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره، واشتمل على مطلبين، هما:

المطلب الأول: في التعريف بالعقار تحت التطوير.

المطلب الثاني: في بيان صور مشاريع التطوير العقاري.

المبحث الأول: في بيان آراء الفقهاء في زكاة مشاريع التطوير العقاري.

المبحث الثاني: معالجات مقترحة لزكاة مشاريع التطوير العقاري، واشتمل على مطلبين، هما:

المطلب الأول: تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع.

المطلب الثاني: تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها.

الخاتمة.

قائمة المصادر والمراجع.

مبحث تمهيدي

في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره

المطلب الأول

في التعريف بالعقار تحت التطوير

يقصد بهذا النوع من العقار: الأرض التي يتم تملكها بقصد بناء مشروع معين عليها، مثل: (المجمعات السكنية، المجمعات التجارية، الفنادق، المطارات، الجامعات والمدارس، المستشفيات)؛ تمهيداً لاستغلال هذا المشروع بعد إتمام بنائه، فيكون بذلك من الموجودات الثابتة^(١)، أو يقصد ببيعه، فيكون من الموجودات المتداولة^(٢).

وتعتبر هذه المشاريع من أبرز صور الاستثمار العقاري الذي يرغب فيه كثير من المستثمرين اليوم؛ نظراً لما يتمتع به من قلة حجم المخاطر، مقارنة بالاستثمار في الأوراق المالية، وارتفاع حجم الطلب الكلي على هذه المشاريع في الأسواق المحلية عن العرض الكلي، ما أوجد للمؤسسات المالية فرصة سانحة للدخول في هذا النوع من الاستثمارات.

(١) الموجودات الثابتة: موارد ذات كيان مادي ملموس، وعمر اقتصادي مقدر، يزيد عن سنة واحدة، يتم شراؤها للاستخدام في تشغيل المنشأة، وليس بغرض إعادة بيعها للعملاء، كالمباني والمعدات، والآلات والسيارات، ويتم اقتناؤها عادة بقصد المساعدة على الإنتاج. ديوسف الشبيلي: الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى ٢٠٠٥م، دار ابن الجوزي (٤٩٣/١) بتصرف يسير. د. نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس أركابيتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٨م)، مطبعة كركي، بيروت، (٨٠، ٣٦٣).

(٢) الموجودات المتداولة: وهي مجموع الموجودات التي يمكن تحويلها إلى نقد بسهولة في فترة زمنية قصيرة، وتقتنى - عادة - بهدف التداول والبيع والاسترباح. بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى، (٥١).

المطلب الثاني

في بيان صور مشاريع التطوير العقاري

الصورة الأولى: أن تمنح الحكومة شركة مطورة حق الانتفاع^(١) لأرض معينة لتطويرها، واستثمارها فترة، ثم إعادتها للحكومة، والمشروع العقاري في هذه الصورة لا تملكه الشركة، بل إنها صانعة له^(٢). وهذه الصورة لا علاقة لها بالمسألة محل البحث؛ إذ إن الأرض ملك للحكومة.

الصورة الثانية: أن تشتري جهة ما أرضاً جرداء، رغبة في بناء مشروع معين عليها، ومن ثم بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

الصورة الثالثة: أن تشتري جهة ما عقاراً، يقام عليه مشروع معين، ولم يزل تحت التنفيذ، رغبة في استكمال بناء المشروع، ومن ثم بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

الصورة الرابعة: أن تكون الشركة مديرة لصندوق متخصص في التطوير

(١) حق الانتفاع في القانون التجاري: "حق عيني قاصر على حياة صاحبه، يخول له الانتفاع بشيء مملوك لآخر، وتناول ثماره، دون أن يغير من وضعه، أو يمس رقبته أو رقبة ملكه، وذلك إما بفعل القانون، أو بموجب التعاقد، وعند وفاة صاحب حق الانتفاع تعود عناصره إلى مالك الرقبة، وتعريف الفقهاء له قريب مما في القانون، قال القرافي: (تمليك الانتفاع نريد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه، ويمكن غيره من الانتفاع بعوض كالإجارة، وبغير عوض كالعارية، مثال الأول: سكنى المدارس والرباط، والمجالس في الجوامع والمساجد، والأسواق، ومواضع النسك، كالمطاف والمسعى، ونحو ذلك، فله أن ينتفع بنفسه فقط، ولو حاول أن يؤجر بيت المدرسة، أو يسكن غيره، أو يعاوض عليه بطريق من طرق المعاوضات، امتنع ذلك، وكذلك بقية النظائر المذكورة معه".

انظر: القرافي: الفروق، دار المعرفة، بيروت، (٢/٢٥٩). د. عبد الفتاح مراد: المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، (ص ٥٥٥).

(٢) جاء في المعايير الشرعية: "إذا كان التزام الحاصل على امتياز الإنشاء شاملاً للعمل الإنشائي وتقديم المواد، فalcقد استصناع، وهذه هي الصورة الغالبة، وثمنه انتفاع صاحب الامتياز بالمشروع لمدة محددة، قبل تسليمه للدولة" هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، ٢٠٠٧م، ص ٣٧٥.

العقاري، أو مديرة لمحافظ في التطوير العقاري، فتقوم بإدارة موجودات هذه الصناديق أو المحافظ في مشاريع التطوير العقاري.

الصورة الخامسة: أن تقوم جهة ما باستثمار سيولتها النقدية في محفظة عقارية، أو صندوق عقاري متخصص في التطوير العقاري.

الصورة السادسة: أن تشتري الشركة أسهماً في شركة متخصصة في التطوير العقاري فقط.

الصورة السابعة: أن تستثمر جهة ما سيولتها النقدية في تطوير مشروع معين من خلال عقد وكالة في الاستثمار^(١)، فتكون هي الموكل، ويقوم الوكيل بتنفيذ التطوير وتسويق المشروع بعد ذلك.

وهذه الصورة كلها مندرجة في المسألة محل البحث والنظر في هذا البحث، سوى الصورة الأولى فإنه لا زكاة فيها لعدم تحقق ملكية الشركة المطورة للأرض التي تعد من الأموال العامة.

(١) الوكالة في الاستثمار: هي قيام المصرف أو الشركات أو الأفراد بدور الوكيل في عمليات استثمارية جائزة ومعلومة، نيابة عن الأفراد والشركات والمصارف الراغبة في ذلك. عبد الله الهزيم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور، ص ٤٦.

المبحث الأول

في بيان آراء الفقهاء في زكاة مشاريع التطوير العقاري

ذكرت في المبحث السابق تعريف مشاريع التطوير العقاري وصورها، أما هذا المبحث فإن الحديث فيه سيدور حول مشاريع التطوير العقاري التي يقصد بها مالكتها الاتجار فيها بعد إتمامها.

تحرير محل النزاع:

ذهب عامة الفقهاء إلى وجوب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتى تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحال، ولم يبيع، كونه من عروض التجارة^(١).

ولا خلاف بين عامتهم في عدم وجوب الزكاة في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها^(٢).

(١) السرخسي: المبسوط، تحقيق: خليل محي الدين الميس، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م)، (٣٤٣/٢). ابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت (٢٤٥/٢). القرافي: الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، دار الغرب، بيروت، (١٩٩٤م)، (٢٠/٣). الحطاب: مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، (٢٠٠٣م)، (١٨٦/٣). النووي: المجموع شرح المذهب، دار الفكر (٤٧/٦). الشربيني: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، (١٩٩٥م)، دار الفكر، بيروت (١/٢١٥). ابن قدامة: المغني، مرجع سابق (٦٢٣/٢). ابن مفلح: المبدع شرح المقنع، دار عالم الكتب، الرياض، (٢٠٠٣م)، (٣٤١/٢).

(٢) الزيلعي: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية (٣/٢٥١). مالك: المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، (١/٣٢٣). ابن المواق: التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الفكر، ١٣٩٨، بيروت (٢/٣٠٢). الشافعي: الأم، (١٩٧٣م)، دار المعرفة، بيروت (٤٦/٢). البهوتي: كشف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، (١٩٨٢م)، دار الفكر، بيروت (١٦٨/٢).

ووقع الخلاف بين الفقهاء المعاصرين في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره وبيعه إذا حال عليه الحول، قبل إتمام تنفيذ التطوير: هل تجب فيه الزكاة أو لا؟

ترى أكثر هيئات الفتوى والرقابة الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية أن العقار الذي تم تملكه بقصد تطويره وبيعه بعد ذلك تجب فيه الزكاة، إذا حال عليه الحول، ولو لم يجهز للبيع بعد، كونه من عروض التجارة.

كما أخذت بهذا الرأي الهيئة الشرعية لبيت الزكاة الكويتي؛ إذ جاء في سؤال عرض عليها ما نصه: "تملك شركة... مجموعة من الأراضي التي قامت بشرائها تمهيداً لتأجيرها أو بيعها بعد إتمام عملية التطوير التي لا تقل مدتها عن ثلاث سنوات.

والسؤال: هل يجب تزكية هذا العقار في كل سنة، حتى لو لم تنته عملية التطوير؟

فأجابت الهيئة بما نصه: "تؤكد الهيئة على ما جاء في فتاوى الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، وما اعتمد في كتاب دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات فيما يخص السلع غير المنتهية الصنع، ونصه: "تجب الزكاة في السلع المصنعة، وفي السلع غير المنتهية الصنع زكاة عروض التجارة، بحسب قيمتها الراهنة في نهاية الحول"^(١).

كما أخذ بهذا الرأي صاحب الفضيلة الشيخ الدكتور يوسف القرضاوي -حفظه الله - واعتبرها عروض تجارة تجب زكاتها كل حول^(٢)، ولم أجد - بعد بحث - أدلة لهذا القول بخصوص هذه المسألة، لكن يمكن الاستدلال له بما يلي:

١ - أن أدلة زكاة عروض التجارة عامة لم تفرق بين سلعة مدارة أو سلعة مر عليها سنون ولم تبع، وقد جاء في القاعدة الفقهية: "ترك الاستفصال في حكاية الحال مع قيام الاحتمال ينزل منزلة العموم في المقال"^(٣).

(١) بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنفوس والكفارات، الطبعة السابعة، (٢٠٠٨)، (ص ٤٦).

(٢) د. يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، الطبعة العشرون، مؤسسة الرسالة، بيروت (١/٤٧٣).

(٣) السبكي: الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، (١٩٩١م)، (٢/١٣٩).
الإسنوي: التمهيد في تخريج الفروع على الأصول، تحقيق: د. محمد حسن هيتو، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٠)، (٣٣٧).

٢ - ما رواه الشيخان من حديث عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - قال: سمعت رسول الله - صلى الله عليه وسلم - يقول: "إنما الأعمال بالنيات، وإنما لكل امرئ ما نوى، فمن كانت هجرته إلى دنيا يصيبها، أو إلى امرأة ينكحها؛ فهجرته إلى ما هاجر إليه" (١).

وهذه المشاريع تحقق فيها شرط وجوب الزكاة في عروض التجارة، وهي النية، وذلك من خلال شراء الأرض المخصصة لها، ومن ثم البدء بإعداد هذه المشاريع للبيع ببنائها وتجهيزها، وقد جاء في القاعدة الفقهية: "الأمر بمقاصدها" (٢).

٣ - إن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نمائه، فحولان حوله يقضي بنموه نمواً تقديرياً، وقد نص جمع من الفقهاء على ذلك. قال الكاساني: "ولسنا نعني به حقيقة النماء؛ لأن ذلك غير معتبر، وإنما نعني به كون المال معداً للاستنماء بالتجارة" (٣). وقال ابن قدامة: "ولم نعتبر حقيقة النماء" (٤)، وقال البخاري: "النماء الحقيقي: هو الدر، والنسل، والسمن في الإسامة، وزيادة المال في التجارة، والنماء الحكمي: وهو حولان الحول - لا يثبتان بالنصاب، بل السمن والدر والنسل في الحيوان، يحصل بسومها في المرعى وسفادها" (٥)، وزيادة المال في أموال التجارة يحصل بكثرة رغبات الناس وتغير الأسعار" (٦).

(١) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه، الطبعة الثالثة (١/١). مسلم: الجامع الصحيح، دار الجيل، دار الآفاق الجديدة، بيروت (٣/١).

(٢) ابن نجيم: الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، (١٩٨٠)، (ص٢٧). السبكي: الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ط١، (١٩٩١م)، دار الكتب العلمية، بيروت (٥٤/١).

(٣) الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (١٩٨٢)، دار الكتاب العربي، بيروت (١١/٢).

(٤) ابن قدامة: المغني، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٥هـ)، (٢/٤٩١).

(٥) السفاد: هو الجماع. الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار الهداية (٢٠٨/٨).

(٦) البخاري: كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، تحقيق: عبد الله محمود محمد عمر، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، دار الكتب العلمية (٤/٢٧٥).

وعلى هذا الرأي، فإنه يجب على مالك العقار تحت التطوير إذا حال عليه الحول أن يقوم عقاره بقيمته السوقية، ثم يخرج الزكاة عنه؛ كونه من عروض التجارة.

ويقابل هذا الرأي رأي آخر أخذت به ندوة دلة البركة في دورتها السادسة^(١)، وهيئة الفتوى والرقابة الشرعية بشركة الامتياز للاستثمار بدولة الكويت، ويقضي باعتبار مشاريع التطوير العقاري عروض قنية حتى يقوم مالكوها بعرضها للبيع، حتى لو استمر التطوير أحوالاً عدة، فإذا أتم مدير التطوير تطوير المشروع، وأصبح جاهزاً للبيع، فإن حوله يبدأ من يوم صلاحية المشروع للبيع، ويزكيه إذا حال الحول بقيمته السوقية، ولو لم يبع المشروع، وإذا تمكن مالك المشروع من بيع المشروع قبل حولان الحول، فإنه يجب عليه أن يزكيه عن سنة واحدة.

وهذا الرأي الفقهي مبني على رأي المالكية وعطاء في التفريق بين التاجر المدير والتاجر المحتكر، فالتاجر المدير^(٢): هو الذي يبيع ويشترى، ولا ينتظر وقتاً، ولا ينضبط له حول، كما أنه غالباً لا يرصد الأسواق، بل يكتفي بما أمكنه من الربح، وربما باع بغير ربح وبأقل من رأس المال؛ خوفاً من كساد سلعته^(٣).

قال ابن عبد البر في تعريف التاجر المدير: "وهم أصحاب الحوانيت بالأسواق الذين يبتاعون السلع، ويبيعون في كل يوم ما أمكنهم بيعه بما أمكن من قليل الناض وكثيره، ويشترون من جهة، ويبيعون من جهة أخرى". فمثل هذا تجب عليه زكاة عروض التجارة^(٤) إذا نضت العروض التي يديرها^(٥).

(١) مجموعة دلة البركة: قرارات وتوصيات ندوات دلة البركة، جمع وتنسيق: د. عبد الستار أبوغدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، (٢٠٠١)، (ص ٩٥).

(٢) ابن عبد البر: الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطاء، محمد علي معوض، (٢٠٠٠م)، دار الكتب العلمية، بيروت (٣/١٦٧).

(٣) ابن جزي: القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص ١٠٣. العدوي: حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، (١٩٩٢م)، دار الفكر، بيروت (١/٦٠٧).

(٤) ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق (٣/١٦٨). القرافي: الذخيرة، مرجع سابق (٣/٢٠). ابن المواق: التاج والإكليل، مرجع سابق (٢/٣١٧).

(٥) أما إن لم تنض العروض؛ فقد اختلف المالكية في وجوب زكاتها على قولين، والمذهب على وجوب الزكاة ولو لم تنض. قال ابن عبد البر: "وقد اختلف أصحاب مالك في =

أما التاجر المحتكر: فهو الذي يرصد بعروض التجارة الأسواق وارتفاع الأثمان^(١)، قال ابن رشد: "وأما غير المدير، وهو المحتكر الذي يشتري السلع ويتربص بها النفاق، فهذا لا زكاة عليه فيما اشترى من السلع حتى يبيعها، وإن أقامت عنده أحوالاً"^(٢)،^(٣).

= المدير المذكور، لا ينض له في حوله شيء من الذهب ولا من الورق، فقال ابن القاسم: إن نض له في عامه ولو درهم واحد فما فوقه، قَوِّم عروضه كلها، وأخرج الزكاة... وذكر مالك عن مطرف وابن الماجشون عن مالك أنه قال: على المدير أن يَقَوِّم عروضه في رأس الحول، ويخرج زكاة ذلك، نض له في عامه شيء أم لم ينض. قال أبو عمر: هذا هو القياس، ولا أعلم أصلاً يعضد قول من قال: لا يعدل التاجر عروضه حتى ينض له شيء من الورق أو الذهب، أو حتى ينض له نصاب؛ كما قال نافع؛ لأن العروض المشتراة بالورق والذهب للتجارة لو لم تقم مقامها لوضعها فيها للتجارة، ما وجبت فيها زكاة أبداً؛ لأن الزكاة لا تجب فيها لعينها إذا كانت لغير التجارة بإجماع علماء الأمة". وقال الباجي: "وقد روى ابن الماجشون ومطرف عن مالك في المدير أنه يقوم كل عام، ويزكي، نض له شيء من العين أو لم ينض، على ظاهر قول عمر في قصة حماس، قال ابن حبيب: وكان ابن الماجشون ينكر رواية ابن القاسم في ذلك. وقال ابن نافع وأشهب: إنه إن نض له في رأس الحول مقدار نصاب من العين، قوم سائر ما بيده من عروض التجارة".

انظر: ابن عبد البر: الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحمد ولد ماديك الموريتاني، الطبعة الثانية، ١٩٨٠م، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض (١/٢٩٨). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق (٣/١٦٨).

(١) الدردير: الشرح الكبير (٤/١٥). الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير (٣/١٦٣). النفراوي: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، تحقيق: رضا فرحات، مكتبة الثقافة الدينية (٢/٧٥٢).

(٢) ابن رشد الجد: المقدمات الممهدة لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعية والتحصيلات المحكمات لأمته مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أعراب، الطبعة الأولى، ١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي (١/٢٨٥). وانظر كذلك: ابن عبد البر: التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري، مؤسسة قرطبة (١٧/١٢٧). الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عليش، دار الفكر، بيروت (١/٤٧٣)، ٤٧٧. النفراوي: الفواكه الدواني، مرجع سابق (٢/٧٥٨).

(٣) يشترط المالكية في الاحتكار ألا يترتب عليه ضرر، فإن ترتب عليه ضرر؛ حرم، ووجب على المالك الإدارة، قال ابن المواق: "وقال ابن رشد: لا خلاف أنه لا يجوز احتكار شيء من الطعام ولا غيره في وقت يضر احتكاره فيه بالناس من طعام

وقد استدل المالكية لقولهم في التفريق بين زكاة التاجر المدير والمحتكر بما يلي:

١ - قياس زكاة عروض التجارة في حال احتكارها على زكاة الدين، قال الدسوقي: "عروض المحتكر زكاتها مقيسة على زكاة دينه، فكل منهما يزكي بعد القبض لسنة من أصله" (١).

٢ - إن العروض المحتكرة لا يتحقق فيها النماء إلا بإدارتها أو بيعها، قال ابن بشير: "لأن الزكاة متعلقة بالنماء أو بالعين، لا بالعروض، فإذا أقامت أحوالاً ثم بيعت، لم يحصل فيها النماء إلا مرة واحدة، فلا تجب الزكاة إلا مرة واحدة" (٢).

سبب الاختلاف:

يرى الباحث أن الخلاف بين الرأيين يرجع إلى اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقديرياً، فالقائلون بوجوب الزكاة في هذا النوع من العقار، نظروا إلى أن النماء متحقق تقديراً، وذلك بمرور الحول، فبنوا عليه وجوب الزكاة في عروض التجارة، حتى لو كانت معدة للنماء، وهذا يندرج فيما أشار له الصدر الشهيد بقوله: "إقامة السبب الظاهر مقام المعنى الخفي" (٣). أما المالكية فإنهم أخذوا بالنماء الحقيقي دون التقديري.

= وغيره؛ من كتان وحناء وعصفر، فإن لم يضر احتكاره فراجع الأقوال فذهب ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة: جواز الاحتكار في الطعام وغيره". وقال النفراوي: "الثاني: ربما يفهم من كلام المصنف - ولو بالعناية - جواز الاحتكار، وهو كذلك عند مالك، ولو في الأطعمة، لكن يفيد الجواز بما إذا لم يترتب عليه ضرر بالناس، وإلا فلا يجوز، وذلك بأن يشتري جميع ما في السوق بحيث لا يترك لغيره شيئاً مما يحتاجون إليه فيمنع، ولا يمكن إلا من شراء قدر حاجته".
انظر: ابن المواق: التاج والإكليل، مرجع سابق (٤/٣٨٠). ابن جزي: القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، (١٩٨٩م)، دار الكتاب العربي، (ص ٢٥٥). ابن عبد البر: الكافي في فقه أهل المدينة، مرجع سابق (٢/٧٣٠). النفراوي: الفواكه الدواني، مرجع سابق (٢/٧٥٢).

(١) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق (١/٤٧٢).

(٢) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق (١/٤٧٣).

(٣) الصدر الشهيد: المحيط البرهاني، دار إحياء التراث العربي (١/٦٢).

الراجح من القولين:

يرى الباحث أن حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التنفيذ إذا تملك بقصد بيعها بعد تطويرها، تبقى عروض تجارة، وتجب زكاتها حسب القواعد العامة لاحتساب الزكاة، وذلك لما يلي:

١ - أن عمدة القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة هو حديث سمرة بن جندب - رضي الله عنه - قال: أما بعد، فإن رسول الله - صلى الله عليه وسلم - كان يأمرنا أن نخرج الصدقة من الذى نعد للبيع^(١) وهذا الحديث لا يصح الاستدلال به لأمرين:

أولهما: أنه عام لم يفرق بين حالة وأخرى.

وأما الثاني: فهو أنه لا حاجة لنقل سُمرة صفة الإعداد.

٢ - أن تقسيم الموجودات العقارية إلى ثابتة ومتداولة، وقصر الزكاة على المتداولة - مثل عروض التجارة - دون الثابتة - مثل عروض القنية والمستغلات - يدل على أن الشريعة الإسلامية لم تفرض الزكاة إلا على ما كان في دائرة المبادلات التجارية دون غيرها، وهذه المشروعات يتحقق فيها النمو - ولو تقديرًا - وبما أن هذه المشاريع قد يتم بيعها قبل إتمام تطويرها، كما أن أثمانها ترتفع من فترة لأخرى، ويؤكد ذلك أن ارتفاع قيم هذه المشاريع تعدها الأعراف المحاسبية أرباحاً سنوية غير محققة، وهذا مما يؤكد تحقق النمو فيها.

٣ - اشترط عامة الفقهاء القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة اقتران نية الاتجار بفعل التجارة^(٢)، واشتراط فعل الاتجار لوجوب الزكاة في

(١) البيهقي: السنن الكبرى، مرجع سابق (١٤٦/٤). أبو داود: السنن، مرجع سابق (٢/٣). وقال الهيثمي: "وفي إسناده ضعف". الهيثمي: مجمع الزوائد، مرجع سابق (٣/٢١١).

(٢) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٢١/٢). البابرتي: العناية في شرح الهداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت (١٢٤/٣). ابن نجيم: البحر الرائق، مرجع سابق (٢٢٥/٢).

عروض التجارة يدل على تحقق نماء الأصل الزكوي حقيقة أو تقديرًا^(١)، قال الكاساني: "الإعداد للتجارة دليل النماء"^(٢). وهذا ما أشار له جمع من الفقهاء منهم: الشرواني؛ إذ جاء في حواشيه: "أنها تقلب المال بالتصرف فيه لطلب النماء"^(٣).

أما أدلة القول فإنه يمكن مناقشته بما يلي:

لا يصح اعتبار هذه المشروعات من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك لأن المالكية القائلين بالتفريق بين التاجر المحتكر والتاجر المدير لا يعدون الأصول المحتكرة عروض قنية، وبناءً على هذا فإن رأي المالكية لا يخدم أصحاب القول الثاني فيما ذهبوا إليه.

(١) النماء الحقيقي: الزيادة بالتوالد والتناسل والتجارات، أما التقديري فهو تمكنه من الزيادة بكون المال في يده أو يد نائبه. ابن عابدين: حاشية رد المختار على الدر المختار، مرجع سابق (٢/٢٦٣).

(٢) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٢/٣٤).

(٣) الشرواني: حواشي الشرواني على تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت (٣/٢٩٢).

المبحث الثاني

معالجات مقترحة لزكاة مشاريع التطوير العقاري

قد يترتب على القول بوجوب زكاة مشاريع التطوير العقاري التي يتم إعدادها بقصد بيعها في فترة الإعداد بعض الإشكالات المهنية التي قد تتذرع بها بعض المؤسسات المالية، وفي هذا المبحث سيستعرض الباحث بعضاً من الأدوات التي تحقق الأخذ برأي جمهور الفقهاء القاضي بوجوب الزكاة في الصورة محل البحث، وتسهل في الوقت ذاته على الجهة المالكة إخراج الزكاة، وذلك في ضوء المطلبين التاليين:

المطلب الأول

تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع

مر بنا في المبحث الثاني أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع، ويمكن معالجة هذا الإشكال باعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك بأن يؤخذ بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها ولو لم يتم التطوير، على أن يتم تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة، وعلى هذا فإن مالك المشروع لو أتم المشروع بعدما مر عليه خمسة أحوال من تاريخ الشراء، فإنه يجب عليه أن يقوّم عند حولان كل حول المشروع، ويحدد حصة الزكاة الواجبة، لكن لا يخرجها إلا إذا باع أجزاء من المشروع تغطي حصص الزكاة.

وهذه المعالجة مبنية على الرأي الفقهي القاضي بجواز تأخير إخراج الزكاة عن وقتها، كون الأمر بها على التراخي لا على الفور، وهذا ما أخذ به جمهور الحنفية، منهم: الجصاص، والرازي، والبلخي^(١)، كما أخذ به سماعة

(١) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق (٣/٢). ابن نجيم: البحر الرائق، مرجع سابق (١٠٩/٤). جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة

الشيخ عبد العزيز بن باز - رحمه الله - للعاجز عن أداء زكاة عروض التجارة؛ إنقال: "إذا كانت الأرض ونحوها، كالبيت والسيارة ونحو ذلك، معدة للتجارة، وجب أن تُزكى كل سنة بحسب قيمتها، عند تمام الحول، ولا يجوز تأخير ذلك، إلا لمن عجز عن إخراج زكاتها؛ لعدم وجود مال عنده سواها، فهذا يُمهّل حتى يبيعها ويؤدي زكاتها عن جميع السنوات، كل سنة بحسب قيمتها عند تمام الحول، سواء أكانت القيمة أكثر من الثمن أو أقل من الذي اشترت به الأرض أو السيارة أو البيت" (١).

ويُستدل لهذا القول بما ذكر أبو عبيد القاسم بن سلام عن ابن أبي ذباب أن عمر - رضي الله عنه - أخر الصدقة عام الرمادة، فلما أحيا الناس - أي نزل عليهم الحيا - وهو المطر - بعثني فقال: "اعقل فيه عقالين" (٢)، فاقسم فيهم عقلاً، واثنتي بالآخر" (٣). كما يمكن الاستدلال لقولهم بقول عبد الله بن عباس - رضي الله عنه في زكاة عروض التجارة: "لا بأس بالتربص حتى يبيع، والزكاة واجبة عليه" (٤).

ويرى الباحث أن القول: بأن الأصل في الزكاة التراخي لا الفور قول مرجوح، وذلك لما يأتي:

١ - عموم قوله تعالى: ﴿وَأَنْفِقُوا مِنْ مَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِكُمْ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ﴾، قال القرطبي: "يدل على وجوب تعجيل أداء الزكاة، ولا يجوز

= النعمان، دار الفكر، ١٩٩١ م (١/١٧٠). الصدر الشهيد: المحيط البرهاني، مرجع سابق (٢/٤٢٢).

(١) محمد بن سعد الشويرع: مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء (١٤/١٦٠، ١٦١).

(٢) قال ابن الأثير: (يريد صدقة عامين). ابن الأثير: النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، (١٩٧٩م)، (٣/٥٣٤).

(٣) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق، ص ٣٨٢. قال البيهقي: (وليس بالثابت). البيهقي: معرفة السنن والآثار (٦/٤١٥).

(٤) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق (٢/٤٦٩).

تأخيرها أصلاً. وكذلك سائر العبادات إذا تعين وقتها" (١). وقال الكيا الهراسي: "فيه دلالة على أنه يجب تعجيل الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً" (٢).

٢ - حديث عبد الله بن عمر - رضي الله عنه - أن رسول الله - صلى الله عليه وسلم - قال: "أمرت أن أقاتل الناس حتى يشهدوا أن لا إله إلا الله، وأن محمداً رسول الله، ويقيموا الصلاة، ويؤتوا الزكاة، فإذا فعلوا ذلك، عصموا مني دماءهم وأموالهم إلا بحق الإسلام، وحسابهم على الله" (٣). وقد فهم أبو بكر - رضي الله عنه - من هذا الحديث الفورية، فعن أبي هريرة قال: لما توفي رسول الله - صلى الله عليه وسلم - واستُخلف أبو بكر بعده، وكفر من كفر من العرب، قال عمر ابن الخطاب لأبي بكر: كيف تقاتل الناس؟ وقد قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم -: "أمرت أن أقاتل الناس حتى يقولوا: لا إله إلا الله، فمن قال: لا إله إلا الله؛ فقد عصم مني ماله ونفسه، إلا بحقه، وحسابه على الله". فقال أبو بكر: والله، لأقاتلن من فرق بين الصلاة والزكاة، فإن الزكاة حق المال، والله لو منعوني عقلاً كانوا يؤدونه إلى رسول الله - صلى الله عليه وسلم - لقاتلتهم على منعه. فقال عمر بن الخطاب: فوالله ما هو إلا أن رأيت الله - عز وجل - قد شرح صدر أبي بكر للقتال، فعرفت أنه الحق" (٤).

٣ - أن الفورية في الزكاة يقصد بها دفع حاجة مستحق الزكاة، وهي معجلة، فمتى لم تجب على الفور لم يحصل المقصود من الإيجاب على وجه

(١) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سميح البخاري، ٢٠٠٣م، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية (١٣٠/١٨).

(٢) الكيا الهراسي: أحكام القرآن (٢٥/٥).

(٣) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه، مرجع سابق (١٧/١). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق (٣٩/١).

(٤) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه، مرجع سابق (٥٠٧/٢). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق (٣٨/١).

التمام، وأن الامر بإيتاء الزكاة وارد، وحاجة المستحقين ناجزة، فيتحقق الوجوب في الحال.

٤ - أما تأخير عمر - رضي الله عنه - الصدقة عامين، فإن ذلك كان في صدقة الماشية، وكانت الماشية عام الرمادة قد هلك كثير منها، وما بقي فإنه في الواقع ليست له فائدة تذكر، لهزلها ومرضها، روى الطبري عن عاصم بن عمر بن الخطاب قال: "قحط الناس زمان عمر عاماً، فهزل المال، فقال أهل بيت من مزينة من أهل البادية لصاحبهم: قد بلغنا، فاذبح لنا شاة، قال: ليس فيهن شيء، فلم يزالوا به، حتى ذبح لهم شاة فسلخ عن عظم أحمر" (١)، (٢).

(١) الطبري: تاريخ الأمم والملوك، الطبعة الأولى، (١٤٠٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت (٥٠٩/٢).

(٢) القول بفورية الزكاة: هو ما أخذ به الكرخي من الحنفية - وعليه الفتوى - والمالكية والشافعية والحنابلة في المذهب، إلا أنهم استثنوا صوراً يجوز فيها تأخير إخراج الزكاة، وهي - على سبيل الإجمال -:

١ - إن تعذر إخراجها لضرر: إذ نص المرداوي على جواز التأخير إلى القدرة، ولو كان قادراً على الإخراج من غيره، وهذا المذهب قدمه المجد في شرحه، وصاحب الفروع وغيرهما، ومن الضرر كما ذكر الحنابلة: (أن يخشى رجوع الساعي عليه ونحو ذلك، كخوفه على نفسه أو ماله).

٢ - إذا كان فقيراً محتاجاً:

ذكر المرداوي أنه يجوز له التأخير أيضاً لحاجته إلى زكاته، إذا كان فقيراً محتاجاً إليها، تختل كفايته ومعيشته بإخراجها، نص عليه. ويؤخذ منه ذلك عند ميسرته.

٣ - إذا كان سيعطيها لمن هو أشد منه حاجة:

يجوز أيضاً التأخير ليعطيها لمن حاجته أشد على الصحيح من المذهب.

نقل يعقوب: لا أحب تأخيرها إلا أن لا يجد قوماً مثلهم في الحاجة، فيؤخرها لهم، قدمه في الرعاية والفروع، وقال: جزم به بعضهم؛ وذلك لأن الحاجة تدعو إليه، ولا يفوت المقصود، وإلا لم يجز ترك واجب لمندوب، قال في القواعد الأصولية: وقيد ذلك بعضهم بالزمن اليسير، واشترط بعض الفقهاء - مثل الرملي - عند تأخير الإخراج انتظاراً لمن يعطيه إياها سلامة العاقبة، ولو تضرر الحاضر بالجزع حرم التأخير مطلقاً؛ إذ دفع ضرره فرض، فلا يجوز تركه لحياة فضيلة.

واشترط ابن قدامة في جواز التأخير لحاجة أن يكون شيئاً يسيراً، فأما إن كان كثيراً

المطلب الثاني

تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها

مرّ بنا - في المبحث الثاني - أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع، ويمكن معالجة هذا الإشكال دون اللجوء لاعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك بأن يقوم مالك المشروع محل التطوير بتقويم المشروع عند حلول كل حول، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة، وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كل حول حتى يتمكن من بيع المشروع، ويخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع.

وهذه المعالجة مبنية على القول بجواز استثمار أموال الزكاة، وهو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة^(١)، كما أخذت به الندوة الثالثة لقضايا

= فلا يجوز، ونقل عن أحمد قوله: لا يجري على أقاربه من الزكاة في كل شهر. يعني لا يؤخر إخراجها حتى يدفعها إليهم متفرقة في كل شهر شيئاً، فأما إن عجلها فدفعها إليهم، أو إلى غيرهم، متفرقة أو مجموعة جاز؛ لأنه لم يؤخرها عن وقتها، وكذلك إن كان عنده مالان أو أموال زكاتها واحدة، وتختلف أحوالها، مثل أن يكون عنده نصاب، وقد استفاد في أثناء الحول من جنسه دون النصاب، لم يجز تأخير الزكاة لجمعها كلها؛ لأنه يمكنه جمعها، بتعجيلها في أول واجب منها".
انظر: جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، مرجع سابق (١/١٧٠). الدردير: الشرح الكبير، مرجع سابق (١/٥٠٠). القرافي: الزخيرة، مرجع سابق (٣/١٣٤). الماوردي: الحاوي، مرجع سابق (٣/١٠٣).
الرافعي: الشرح الكبير، مرجع سابق (٥/٥٢٠). النووي: روضة الطالبين وعمدة المفتين، (١٩٨٥م)، المكتب الإسلامي، بيروت (٢/٢٢٣). المرداوي: الإنصاف، مرجع سابق (٣/١٣٣). ابن تيمية: الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعلی دمشقي، دار المعرفة، بيروت، (١٩٧٨م)، (ص ٦٠٩). الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (١٩٨٤م)، دار الفكر للطباعة، بيروت (٢/١٣٤).

(١) مجمع الفقه الإسلامي: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث (١/٤١٩).

الزكاة المعاصرة^(١)، ولجنة الفتوى بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت^(٢)، ويُستدل لهم بأن النبي - صلى الله عليه وسلم - كان يستثمر أموال الصدقات من إبل وبقر وغنم، وكانت لتلك الحيوانات أماكن خاصة للحفظ والرعي والدر والنسل، كما كان لها رعاة يرعونها ويشرفون عليها.

روى أنس بن مالك - رضي الله عنه - أن ناساً من عرينة^(٣) قدموا على رسول الله - صلى الله عليه وسلم - المدينة فاجتووها^(٤)؛ فقال لهم رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : "إن شئتم أن تخرجوا إلى إبل الصدقة فتشربوا من ألبانها وأبوالها"، ففعلوا، فصحوا، ثم مالوا على الرعاة فقتلوهم، وارتدوا عن الإسلام، وساقوا نود^(٥) رسول الله - صلى الله عليه وسلم - فبلغ ذلك النبي - صلى الله عليه وسلم - فبعث في أثرهم، فأتى بهم فقطع أيديهم وأرجلهم، وسمل^(٦) أعينهم، وتركهم في الحرة^(٧) حتى ماتوا^(٨).

وجه الدلالة: أن النبي - صلى الله عليه وسلم - لم يقسم إبل الصدقة

-
- (١) بيت الزكاة: أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة، ص ٣٢٣.
- (٢) وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، الطبعة الأولى (٥٧/٦).
- (٣) حي من بجيلية من قحطان. ابن حجر: فتح الباري، مرجع سابق (٤٠٢/١).
- (٤) قال أبو عبيد القاسم بن سلام - رحمه الله - : "قوله: قدموا المدينة فاجتووها، قال أبو زيد: يقال: اجتويت البلاد إذا كرهتها وإن كانت موافقة لك في بدنك". القاسم بن سلام: غريب الحديث، الطبعة الأولى، ١٩٨٦ م، دار الكتب العلمية، بيروت (١٠٨/١).
- (٥) الذؤد من الإبل من الثلاث إلى العشر، وقيل من الثنئين إلى التسع من الإناث دون الذكور. المطرزي: المغرب في ترتيب المغرب، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا (١/٣١٠).
- (٦) قال أبو عبيد القاسم بن سلام - رحمه الله - : "السمل أن تُفَقَّ العين بحديدة محمأة أو بغير ذلك، يقول من ذلك: سَمَلْتُ عينه أسملها سملاً، وقد يكون السمل بالشوك". القاسم بن سلام: غريب الحديث، مرجع سابق (١٠٨ / ١).
- (٧) الحرّة: هي الأرض ذات الحجارة السود، والحرّة المشار إليها في الحديث هي حرة وأقم تقع شرق المدينة المنورة. المطرزي: المغرب، مرجع سابق (١٩٣/١).
- (٨) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه، مرجع سابق (٢٤٩٥/٦). مسلم: الصحيح، مرجع سابق (١٢٩٦/٣) واللفظ له.

على المستحقين حال وصولها إليها، وإنما وضع لها راعياً، واستثمرها طلباً لتناسلها ولبنها ليصرف للمستحقين فيما بعد^(١).

ويرى الباحث أنه يصعب الأخذ بهذه المعالجة^(٢)، وذلك لأن القائلين بجواز استثمار أموال الزكاة ضبطوا القول بالجواز بضوابط عدة، هي:

أ - ألا تتوافر وجوه صرف عاجلة تقتضي التوزيع الفوري لأموال الزكاة على الحاجيات الضرورية كالغذاء والكساء.

ب - أن يتم استثمار أموال الزكاة بصيغ الاستثمار التي لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

ت - أن تتخذ الإجراءات الكفيلة ببقاء الأصول المستثمرة على أصل حكم الزكاة، وكذلك ريع تلك الأصول.

ث - المبادرة إلى تسييل الأصول المستثمرة إذا اقتضت حاجة مستحقي الزكاة صرفها عليهم.

ج - بذل الجهد للتحقق من كون الاستثمارات التي ستوضع فيها أموال الزكاة مجدية ومأمونة، وقابلة للتنضيض عند الحاجة.

ح - أن يتخذ قرار استثمار أموال الزكاة ممن عهد إليهم ولي الأمر بجمع الزكاة وتوزيعها لمراعاة مبدأ النيابة الشرعية، وأن يسند الإشراف على الاستثمار إلى ذوي الكفاية والخبرة والأمانة.

ويصعب تحقيق هذه الشروط في مثل هذه المشاريع؛ وذلك لأنه ليس بمقدور مالك المشروع محل التطوير التعرف على وجوه الصرف العاجلة، كما أنه قد يستثمر أجزاء المشروع بصورة غير شرعية، وهي في الواقع ملك

(١) صالح الفوزان: استثمار أموال الزكاة وما في حكمها من الأموال الواجبة حقاً لله تعالى، الطبعة الأولى، (٢٠٠٥م)، كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع، الرياض، (ص ١١٩).

(٢) إذا كان الأخذ بهذه المعالجة من الصعوبة بمكان فإن ذكرها في البحث ينطلق من بذل الجهد في الأخذ بمبدأ الاحتياط والأخذ برأي الجمهور، إلا أن الأخذ بها لا يسلم من إشكالات ذكرت في المتن.

لمستحقي الزكاة، وهو أمين عليها لا أكثر، ولعل الشرط القاضي بالرجوع لولي الأمر في رسم قرار استثمار أموال الزكاة يمنع الأخذ بهذه المعالجة مطلقاً، قال الإمام مالك - رضي الله عنه - : "الأمر عندنا في قسم الصدقات أن ذلك لا يكون إلا على وجه الاجتهاد من الوالي، فأبي الأصناف كانت فيه الحاجة والعدد أوثق ذلك الصنف بقدر ما يرى الوالي، وعسى أن ينتقل ذلك إلى الصنف الآخر بعد عام أو عامين أو أعوام؛ فيؤثر أهل الحاجة والعدد حيث ما كان ذلك، وعلى هذا أدركت من أرضى من أهل العلم" (١).

(١) الإمام مالك: الموطأ، مرجع سابق (٢٦٨/١).

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وأصلي وأسلم على عبده النبي الأمي الذي بعثه رحمةً للبريات، وبعد:

فهذا بحث في حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير، ويطيب لي أن أختمه بخلاصة تبين أهم ما توصلت إليه من نتائج، ومن ذلك ما يلي:

- ١ - تُعدُّ مسألة زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير من النوازل الفقهية المستجدة.
- ٢ - تجب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأنم تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحال، ولم يبيع، كونه من عروض التجارة.
- ٣ - لا تجب الزكاة في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها.
- ٤ - اختلف الفقهاء المتأخرون في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره وبيعه، إذا حال عليه الحال، قبل إتمام التطوير: هل تجب فيه الزكاة أو لا؟ على قولين، ويرجع سبب الخلاف إلى أمرين.
أولهما: عدم ورود نص نقلي صريح أو صحيح في المسألة.
وثانيهما: اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقديرياً.
والذي توصل إليه الباحث وجوب زكاة هذه المشروعات، بناء على أنها عروض تجارة.
- ٥ - يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، مع تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة، ولكن يشكل على هذه الطريقة أن الأخذ بها يقتضي أن وجوب الزكاة على التراخي لا على الفور، مع أن الأصل فيها الفور لا التراخي، كما تدل عليه النصوص الشرعية.
- ٦ - يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، على أن يقوم مالك المشروع محل التطوير بتقويم

المشروع عند حولان كل حول، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة، وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كل حول، حتى يتمكن من بيع المشروع، ويخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع، ولكن يشكل على هذه الطريقة اعتمادها على القول بجواز استثمار أموال الزكاة بشروط، وبعض هذه الشروط غير متحقق في هذه المسألة. هذه هي أهم النتائج التي توصلت إليها في هذا البحث، ولي بعض التوصيات أتمنى من إخواني الباحثين النظر فيها، وهي:

- ١ - لم تزل المسألة محل البحث بحاجة إلى بحث أكثر، لاسيما في جانب التطبيق العملي؛ وذلك باستعراض مجموعة من المراكز المالية لشركات التطوير العقاري، وصناديق ومحافظ التطوير العقاري.
- ٢ - أقترح على الهيئة العالمية لبيت الزكاة النظر في حكم زكاة المحفظة الاستثمارية، التي لا يعرف مالکها تفصيل موجوداتها، المتمثلة في مشاريع للتطوير العقاري، ولم يوفر مدير المحفظة المعلومات الكافية لاحتساب زكاة المحفظة.
- ٣ - أوصي إخواني الباحثين في الفقه الإسلامي بتركيز جهودهم في مسائل الزكاة المعاصرة؛ وذلك لدقتها، وحاجتها إلى بذل المزيد من الجهد والوقت لإحكام جوانبها، والإلمام بتفاصيلها الدقيقة.

المصادر والمراجع

- ١ - ابن الأثير: النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، (١٩٧٩م).
- ٢ - ابن المواق: التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الفكر، ١٣٩٨، بيروت.
- ٣ - ابن تيمية: الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعلی الدمشقي، دارالمعرفة، بيروت، (١٩٧٨م).
- ٤ - ابن جزي: القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، (١٩٨٩م)، دار الكتاب العربي.
- ٥ - ابن رشد الجد: المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات والتحصيلات المحكمات لأمّهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أعراب، الطبعة الأولى، ١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي.
- ٦ - ابن عبد البر: الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض، (٢٠٠٠م)، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٧ - ابن عبد البر: التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوى ومحمد عبد الكبير البكرى، مؤسسة قرطبة.
- ٨ - ابن عبد البر: الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحمّد ولد ماديك الموريتاني، الطبعة الثانية، ١٩٨٠م، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض.
- ٩ - ابن قدامة: المغني، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٥هـ).
- ١٠ - ابن مفلح: المبدع شرح المقنع، دار عالم الكتب، الرياض، (٢٠٠٣م).
- ١١ - ابن نجيم: الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، (١٩٨٠).
- ١٢ - ابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت.
- ١٣ - الإسنوي: التمهيد في تخریج الفروع على الأصول، تحقيق: د. محمد حسن هيتو، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٠).

- ١٤- البابرّي: العناية في شرح الهداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- ١٥- البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - وسننه وأيامه، الطبعة الثالثة.
- ١٦- البخاري: كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، تحقيق: عبد الله محمود محمد عمر، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، دار الكتب العلمية.
- ١٧- البهوتي: كشف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، (١٩٨٢م)، دار الفكر، بيروت.
- ١٨- بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنذور والكفارات، الطبعة السابعة، (٢٠٠٨).
- ١٩- بيت الزكاة: أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة.
- ٢٠- بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى.
- ٢١- جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، دار الفكر، ١٩٩١م.
- ٢٢- الحطاب: مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، (٢٠٠٣م).
- ٢٣- د. عبد الفتاح مراد: المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر.
- ٢٤- د. يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، الطبعة العشرون، مؤسسة الرسالة، بيروت.
- ٢٥- دنيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس أركابيتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٨م)، مطبعة كركي، بيروت.
- ٢٦- د. يوسف الشبيلي: الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م، دار ابن الجوزي.

- ٢٧- الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عيش، دار الفكر، بيروت.
- ٢٨- الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (١٩٨٤م)، دار الفكر للطباعة، بيروت.
- ٢٩- الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار الهداية.
- ٣٠- الزيلعي: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية.
- ٣١- السبكي: الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، (١٩٩١م).
- ٣٢- السبكي: الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ط ١، (١٩٩١م)، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٣٣- السرخسي: المبسوط، تحقيق: خليل محي الدين الميس، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م).
- ٣٤- الشافعي: الأم، (١٩٧٣م)، دار المعرفة، بيروت.
- ٣٥- الشربيني: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، (١٩٩٥م)، دار الفكر، بيروت.
- ٣٦- الشرواني: حواشي الشرواني على تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت.
- ٣٧- صالح الفوزان: استثمار أموال الزكاة وما في حكمها من الأموال الواجبة حقاً لله تعالى، الطبعة الأولى، (٢٠٠٥م)، كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع، الرياض.
- ٣٨- الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير.
- ٣٩- الصدر الشهيد: المحيط البرهاني، دار إحياء التراث العربي.
- ٤٠- الطبري: تاريخ الأمم والملوك، الطبعة الأولى، (١٤٠٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.

- ٤١- عبد الله الهزيم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور.
- ٤٢- العدوي: حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، (١٩٩٢م)، دار الفكر، بيروت.
- ٤٣- القاسم بن سلام: غريب الحديث، الطبعة الأولى، ١٩٨٦م، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٤٤- القرافي: الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، دار الغرب، بيروت، (١٩٩٤م).
- ٤٥- القرافي: الفروق، دار المعرفة، بيروت.
- ٤٦- القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سمير البخاري، ٢٠٠٣م، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٤٧- الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (١٩٨٢)، دار الكتاب العربي، بيروت.
- ٤٨- مالك: المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٤٩- مجمع الفقه الإسلامي: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث.
- ٥٠- مجموعة دلة البركة: قرارات وتوصيات ندوات دلة البركة، جمع وتنسيق: د. عبد الستار أبوغدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، (٢٠٠١).
- ٥١- محمد بن سعد الشويعر: مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء.
- ٥٢- مسلم: الجامع الصحيح، دار الجيل، دار الآفاق الجديدة، بيروت.
- ٥٣- المطرزي: المغرب في ترتيب المعرب، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا.
- ٥٤- النفراوي: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، تحقيق: رضا فرحات، مكتبة الثقافة الدينية.
- ٥٥- النووي: روضة الطالبين وعمدة المفتين، (١٩٨٥م)، المكتب الإسلامي، بيروت.

- ٥٦- النووي: المجموع شرح المذهب، دارالفكر.
- ٥٧- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، ٢٠٠٧م.
- ٥٨- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، الطبعة الأولى.

