



مجلة كلية الدعوة الإسلامية

مجلة إسلامية - ثقافية - جامعية - محكمة

تصدر سنويًا عن

كلية الدعوة الإسلامية

العددان التاسع والعشرون والثلاثون

لسنة 1436 - 1437 الهجرية الموافق: 2015 - 2016 الميلادية

زَكَةُ مِسَارِعِ الْعَقَاراتِ

الَّتِي تَحْتَ التَّطْوِيرِ

د. سليمان مصطفى الرطيل

جامعة الزقازيق، مصر

المقدمة:

إن الله تعالى أرسل رسوله محمدًا ﷺ بشيراً ونذيراً، وداعياً إلى الله بإذنه، وسراجاً منيراً؛ ليقوم الناس بأمر الله تعالى الذي أكمل به الدين «آتُوكُمْ أَكْمَلَتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَّتُ عَلَيْكُمْ نِعَمِي وَرَضِيَتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِيَنَّا»⁽¹⁾، فَبَلَّغَ الرِّسَالَةَ، وَأَدَى الْأَمَانَةَ، وَنَصَحَّ أُمَّتَهُ، وَحَثَّهُمْ عَلَى زَكَاةِ أَمْوَالِهِمْ طَهْرَةً لَهُمْ، وَتَزْكِيَةً لِنُفُوسِهِمْ.

وقد انبرى فقهاء المسلمين -رحمهم الله- لمسائل الزكاة تحريراً ودراسةً 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 تُقْتَنَى بقصد تطويرها وبيعها بعد ذلك، وبخاصة بعد دخول المؤسسات المالية الإسلامية في كثير من المشاريع العقارية التنموية، ووُجِدَتْ هُيَّاَتُ الْفَتْوَى وَالرِّقَابَةُ الشُّرُعِيَّةُ عند تطبيق نصوص الفقهاء في زكاة مثل هذه الأصول الرَّكْوَيَّةِ بعض الإشكالات.

(1) سورة المائدة، من الآية: 3.

وهذا البحث يُبيّن آراء الفقهاء المتقدّمين في هذه المسألة مع ربطها بعض الإشكاليات التطبيقية المتعلّقة بها.

هيكلية البحث:

قسّمت الدراسة إلى مقدمة وبحث تمهيدي، وبحوث رئيسين وخاتمة، وذلك على النحو الآتي:

- المبحث التمهيدي: في التعريفات 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: مُعالجات مُقترحة 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 وتملكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها.
- الخاتمة.

المبحث التمهيدي في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره

المطلب الأول: في التعريف بالعقار تحت التطوير

يُقصد بهذا النوع من العقارات: الأرض التي تُنتَجُ 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⁽¹⁾، أو بقصد بيعه، فيكون من الموجودات المتداولة⁽²⁾. 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.

المطلب الثاني: في بيان صور مشاريع التطوير العقاري الصورة الأولى: أن تمنح الحكومة شركة مطورة حق الانتفاع⁽³⁾ بأرض

(1) الموجودات الثابتة: موارد ذات كيان مادي ملموس، وعمر اقتصادي مُقدَّر، يزيد عن سنة واحدة، يتم شراؤها للاستخدام في تشغيل المنشآت، وليس بعرض إعادة بيعها للعملاء، كالمباني والمعدات، والآلات والسيارات، ويتم اقتناؤها عادة بقصد المساعدة على الإنتاج، د. يوسف الشبيلي، الخدمات الاستثمارية في المصادر وأحكامها في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، 2005م، دار ابن الجوزي، ج 1، ص 394، بتصرف يسير، د. نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس آركابيتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، 2008م، مطبعة كركي، بيروت، (80/363).

(2) الموجودات المتداولة: وهي مجموع الموجودات التي يمكن تحويلها إلى نقد بسهولة في فترة زمنية قصيرة، وتُنتَجُ عادة بهدف التداول والبيع والاسترداد، بيت الرَّكَّاَة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى، (15).

(3) 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 بُمُوجَب التعاقد، وعند وفاة صاحب حق الانتفاع =

مُعينة لتطويرها، واستثمارها فترة، ثم إعادتها للحكومة، والمشروع العقاري في هذه الصورة لا تملكه الشركة، بل إنها صانعة له⁽¹⁾، وهذه الصورة لا علاقة لها بالمسألة محل البحث؛ إذ إن الأرض ملك للحكومة.

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

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

الصورة الرابعة: أن تكون الشركة مُديرة لصندوق مُتَخَصِّص في التطوير العقاري، أو مُديرة لمحَافظ في التطوير العقاري، فتقوم بإدارة موجودات هذه الصناديق أو المحافظ في مشاريع التطوير العقاري.

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

الصورة السادسة: أن تشتري الشركة أَسْهَمَاً في شركة مُتَخَصِّصة في التطوير العقاري فقط.

تعود عناصره إلى مالك الرقبة. وتعريف الفقهاء له قريب مما في القانون، قال القرافي: «تميلك الانتفاع تُريد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتتميلك المفعة هو أَعْمَ وأَشْمَل، فيباشر بنفسه، وَيُمْكِنُ غيره من الانتفاع بِعَوْضِ كَالْإِجَارَةِ، وَبِغَيْرِ عَوْضِ كَالْعَارِيَةِ، مَثَلُ الْأَوَّلِ: سُكُنَى الْمَدَارِسِ وَالرِّبَاطِ، وَالْمَجَالِسِ فِي الْجَوَامِعِ وَالْمَسَاجِدِ، وَالْأَسَوَاقِ، وَمَوَاضِعِ النَّسْكِ، كَالْمَطَافِ وَالْمَسْعَى، وَنَحْوِ ذَلِكِ، فَلَهُ أَنْ يَتَفَعَّلْ بِنَفْسِهِ فَقَطُّ، وَلَوْ حَاولَ أَنْ يُؤَاجِرْ بَيْتَ الْمَدْرَسَةِ، أَوْ يَسْكُنْ غَيْرَهُ، أَوْ يُعَوْضَ عَلَيْهِ بِطَرِيقِ مَطَافِعِ الْمُعَاوِضَاتِ، امْتَنَعَ ذَلِكُ، وَكَذَلِكَ بَقِيَةُ النَّظَائِرِ الْمُذَكُورَةِ مَعَهُ». ينظر: القرافي، الفروق، ج 2، دار المعرفة، بيروت، ص 259، وعبد الفتاح مراد، المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، ص 555.

(1) جاء في المعايير الشرعية: «إذا كان التزام الحاصل على امتياز الإنشاء شاملًا للعمل الإنساني وتقديم المواد، فالعقد استصناع، وهذه هي الصورة الغالبة، وثمنه انتفاع صاحب الامتياز بالمشروع لمدة محددة، قبل تسليميه للدولة» هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، 2007م، ص 375.

الصورة السابعة: أن تستثمر جهة ما سُيولتها النقدية في تطوير مشروع مُعين من خلال عقد وكالة في الاستثمار⁽¹⁾، فتكون هي الموكّل، ويقوم الوكيل بتنفيذ التطوير وتسويق المشروع بعد ذلك.

وهذه الصورة كلها مُندرجـة في المسـألـة محلـ البحثـ والنـظرـ فيـ هـذـاـ الـبـحـثـ،ـ سـوـىـ الصـورـةـ الـأـوـلـىـ فـإـنـهـ لـاـ زـكـاـةـ فـيـهـ لـعـدـمـ تـحـقـقـ مـلـكـيـةـ الشـرـكـةـ الـمـطـوـرـةـ لـلـأـرـضـ الـتـيـ تـعـدـ مـنـ الـأـمـوـالـ الـعـامـةـ.

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 مالكها الإتجار فيها بعد إتمامها.

تحرير محل النزاع:

ذهب عامة الفقهاء إلى وجوب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتمّ تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحوْل، ولم يُباع، كونه من عروض التجارة⁽²⁾. ولا خلاف بين عامتهم في

(1) الوكالة في الاستثمار: هي قيام المصرف أو الشركات أو الأفراد بدور الوكيل في عمليات استثمارية جائزة وملوّنة، نيابة عن الأفراد والشركات والمصارف الراغبة في ذلك، عبد الله الهازم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور، ص 46.

(2) ينظر: السرخسي، المبسوط، تحقيق: خليل محيي الدين الميس، ج 2، الطبعة الأولى، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2000م، ص 343، وابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ج 2، دار المعرفة، بيروت، ص 245، والقرافي، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، ج 3، دار الغرب، بيروت، 1994م، ص 20، والخطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، 2003م، ص 3، ص 186، والنوي، المجموع شرح المذهب، ج 6، دار الفكر، ص 47، والشربيني، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات،

عدم وجوب الزَّكَاة في العَقَار الذي تم تَمْلِكُه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المُسْتَغَلَّات التي لا تَجِب الزَّكَاة إلا في ريعها⁽¹⁾.

وَوَقَع الخِلَاف بين الفُقَهَاء المُعاصرِين في العَقَار الذي تم تَمْلِكُه بغرض تطويره وبيعه إذا حال عليه الْحَوْل، قبل إِتَام تنْفِيذ التَّطْوِير: هل تَجِب فيه الزَّكَاة أو لا؟، ترى أكثر هِيَئَاتِ الْفَتْوَى والرَّقَابَة الشَّرْعِيَّة في المُؤسَسَاتِ المَالِيَّةِ الإِسْلَامِيَّةِ أَنَّ العَقَارَ الَّذِي تم تَمْلِكُه بقصد تطويره وبيعه بعد ذلك تَجِب فيه الزَّكَاة، إذا حَالَ عَلَيْهِ الْحَوْل، ولو لم يَجْهَزْ لِلبيع بعْدُ، كونه من عروض التجارة.

كما أَخَذَتْ بِهَذَا الرَّأْيِ الْهَيَّةُ الشَّرْعِيَّةُ لِبَيْتِ الزَّكَاةِ الْكُوَيْتِيِّ؛ إِذْ جَاءَ فِي سُؤَالٍ عُرِضَ عَلَيْهَا مَا نَصَّهُ: «تَمْلِكُ شَرْكَةً.. مَجْمُوعَةً مِنَ الْأَرْضِيَّاتِ الَّتِي قَامَتْ بِشَرَائِهَا تَمَهِيْدًا لِتَأْجِيرِهَا أَوْ بِيَعْهَا بَعْدِ إِتَامِ عَمَلِيَّةِ التَّطْوِيرِ الَّتِي لَا تَقْلِيلٌ مُدْتَهَا عَنْ ثَلَاثِ سَنَوَاتٍ.

وَالسُّؤَالُ: هَلْ يَجِبْ تَرْكِيَّةُ هَذَا الْعَقَارِ فِي كُلِّ سَنَةٍ، حَتَّى لَوْ لَمْ تَنْتَهِ عَمَلِيَّةُ التَّطْوِيرِ؟

فَأَجَابَتِ الْهَيَّةُ بِمَا نَصَّهُ: «تُؤكِّدُ الْهَيَّةُ عَلَى مَا جَاءَ فِي فَتَاوِي النَّدْوَةِ السَّابِعَةِ لِقَضَايَا الزَّكَاةِ الْمُعاصرَةِ، وَمَا اعْتَمَدَ فِي كِتَابِ دَلِيلِ الْإِرْشَادَاتِ لِحَسَابِ زَكَاةِ الشَّرْكَاتِ فِيمَا يَخْصُّ السَّلْعَ غَيْرَ مُنْتَهِيَّ الصُّنْعِ»، وَنَصَّهُ: «تَجِبُ الزَّكَاةُ فِي السَّلْعِ الْمُصْنَعَةِ، وَفِي السَّلْعِ غَيْرِ الْمُنْتَهِيَّ الصُّنْعِ زَكَاةُ عَرَوْضِ

ج 1، دار الفكر، بيروت، 1995م، ص 215، وابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج 2، ص 623، وابن مفلح، المبدع شرح المقنع، ج 2، دار عالم الكتب، الرياض، 2003م، ص 341.

(1) ينظر: الزيلعبي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، ج 3، الطبعة الثانية، دار المعرفة، بيروت، ص 251، ومالك، المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، د 1، دار الكتب العلمية، بيروت، ص 323، وابن المواق، التاج والإكليل لمحضر خليل، ج 2، دار الفكر، بيروت، 1398هـ، ص 302، والشافعى، الأم، ج 2، دار المعرفة، بيروت، 1973م، ص 46، والبهوتى، كشف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، ج 2، دار الفكر، بيروت، 1982م، ص 168.

التجارة، بحسب قيمتها الراهنة في نهاية الحول»⁽¹⁾.

كما أخذ بهذا الرأي الدكتور يوسف القرضاوي واعتبرها عروض تجارة تجب زكاتها كل حول⁽²⁾، ولم أجد - بعد بحث - أدلة لهذا القول بخصوص هذه المسألة، لكن يمكن الاستدلال له بما يلي:

1 - أن أدلة زكاة عروض التجارة عامة لم تُفرّق بين سلعة مداراة أو سلعة مر عليها سنون ولم تبع، وقد جاء في القاعدة الفقهية: «ترك الاستفصال في حكایة الحال مع قيام الاحتمال ينزل منزلة العموم في المقال»⁽³⁾.

2 - ما رواه الشیخان من حديث عمر بن الخطاب رض قال: سمعت رسول الله ص يقول: «إنما الأعمال بالنیات، وإنما لكل امرئ ما نوى، فمن كانت هجرته إلى دنيا يصيبها، أو إلى امرأة ينكحها، فهجرته إلى ما هاجر إليه»⁽⁴⁾. وهذه المشاريع تتحقق فيها شرط وجوب الزكاة في عروض التجارة، وهي النية، وذلك من خلال شراء الأرض المُخصصة لها، ومن ثم البدء بإعداد هذه المشاريع للبيع ببنائها وتجهيزها، وقد جاء في القاعدة الفقهية: «الأمور بمقاصدها»⁽⁵⁾.

3 - أن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نمائه،

(1) بيت الزكاة: أحكام وفتاوی الزكاة والصدقات والتذور والكافارات، الطبعة السابعة، 2008م، ص 46.

(2) يوسف القرضاوي، فقه الزكاة، الطبعة العشرون، ج 1، مؤسسة الرسالة، بيروت، 473ص.

(3) السبكي، الأشباه والنظائر، ج 2، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، 1991م، ص 139، والإسنوي، التمهيد في تخریج الفروع على الأصول، تحقيق: د. محمد حسن هيتو، الطبعة الأولى، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1400هـ، ص 337.

(4) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله ص وسُنّته وأيامه، ج 1، الطبعة الثالثة، ص 1، ورواه مسلم في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح، ج 1، دار الجيل، دار الآفاق الجديدة، بيروت، ص 3.

(5) ابن نجيم، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، 1980م، ص 27، والسبكي، الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ج 1، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1991، ص 54.

فَحَوْلَانَ حَوْلَه يَقْضِي بِنَمْوَه تَقْدِيرًا، وَقَدْ نَصَّ جَمْعُ مِنَ الْفُقَهَاءِ عَلَى ذَلِكَ، قَالَ الْكَاسَانِيُّ: «وَلَسْنَا نَعْنِي بِهِ حَقِيقَةَ النَّمَاءِ؛ لِأَنَّ ذَلِكَ غَيْرَ مُعْتَبِرٍ، وَإِنَّمَا نَعْنِي بِهِ كَوْنِ الْمَالِ مُعْدًّا لِلِّا سِتَّنَاءِ بِالْتِجَارَةِ»⁽¹⁾، وَقَالَ ابْنُ قَدَّامَةَ: «وَلَمْ نَعْتَبِ حَقِيقَةَ النَّمَاءِ»⁽²⁾، وَقَالَ الْبَخَارِيُّ: «النَّمَاءُ الْحَقِيقِيُّ هُوَ الدَّرُّ، وَالنِّسْلُ، وَالسَّمْنُ فِي الْإِسَامَةِ، وَزِيادةُ الْمَالِ فِي التِّجَارَةِ، وَالنَّمَاءُ الْحَكْمِيُّ: وَهُوَ حَوْلَانَ الْحَوْلَ، لَا يَبْتَدَأُ بِالنِّصَابِ، بَلِ السَّمْنُ وَالدَّرُّ وَالنِّسْلُ فِي الْحَيْوَانِ، يَحْصُلُ بِسُومِهَا فِي الْمَرْعَى وَسَفَادِهَا»⁽³⁾، وَزِيادةُ الْمَالِ فِي أَمْوَالِ التِّجَارَةِ يَحْصُلُ بِكُثْرَةِ رَغْبَاتِ النَّاسِ وَتَغْيِيرِ الْأَسْعَارِ»⁽⁴⁾، وَعَلَى هَذَا الرَّأْيِ، فَإِنَّهُ يَجُبُ عَلَى مَالِكِ الْعَقَارِ تَحْتِ التَّطْوِيرِ إِذَا حَالَ عَلَيْهِ الْحَوْلُ أَنْ يَقْوِمَ عَقَارَهُ بِقِيمَتِهِ السُّوقِيَّةِ، ثُمَّ يُخْرِجَ الرَّكَأَةَ عَنْهُ كَوْنِهِ مِنْ عَرَوَضِ التِّجَارَةِ. وَيَقْبَلُ هَذَا الرَّأْيُ رَأْيَ آخَرَ أَخْذَتْ بِهِ نَدْوَةُ دَلَّةِ الْبَرَكَةِ فِي دُورَتِهَا السَّادِسَةِ⁽⁵⁾، وَهِيَئَةُ الْفَتْوَىِ وَالرَّقَابَةِ الشُّرُعِيَّةِ بِشَرْكَةِ الْأَمْتِيَازِ لِلِّا سِتَّنَاءِ الْكُوَيْتِ، وَيَقْضِي بِاعْتِبَارِ مَسَارِعِ التَّطْوِيرِ الْعَقَارِيِّ عَرَوَضَ قَنِيَّةٍ حَتَّى يَقْوِمَ مَالِكُهَا بِعِرْضِهَا لِلِّيَبْعَ، حَتَّى لَوْ اسْتَمْرَ التَّطْوِيرُ أَحْوَالًا عَدَة. فَإِذَا أَتَمْ تَطْوِيرَ الْمَشْرُوعِ، وَأَصْبَحَ جَاهِزًا لِلِّيَبْعَ، فَإِنَّ حَوْلَه يَبْدأُ مِنْ يَوْمِ صَلَاحِيَّةِ الْمَشْرُوعِ لِلِّيَبْعَ، وَيُزَكَّيْهِ إِذَا حَالَ الْحَوْلُ بِقِيمَتِهِ السُّوقِيَّةِ، وَلَوْ لَمْ يَبْعِدِ الْمَشْرُوعُ. وَإِذَا تَمَكَّنَ مَالِكُ الْمَشْرُوعِ مِنْ بَيْعِ

(1) ينظر: الْكَاسَانِيُّ: *بَدَائِعُ الصَّنَائِعِ فِي تَرْتِيبِ الشَّرَائِعِ*، ج 2، دارِ الْكِتَابِ الْعَرَبِيِّ، بَيْرُوت، 1982م، ص 11.

(2) ينظر: ابْنُ قَدَّامَةَ، *الْمَغْنِي*، ج 2، الطَّبْعَةُ الْأُولَى، دارُ الْفَكْرِ، بَيْرُوت، 1405هـ، ص 491.

(3) السَّفَادُ: هُوَ الْجَمَاعُ، الرِّزِيدِيُّ، *تَاجُ الْعَرَوَسِ مِنْ جَوَاهِرِ الْقَامُوسِ*، تَحْقِيقُ: مَجْمُوعَةُ مِنَ الْمُحَقِّقِينَ، ج 8، دارُ الْهَدَايَةِ، ص 208.

(4) رواهُ الْبَخَارِيُّ فِي *صَحِيحِهِ*، كِتَابُ كِشْفِ الْأَسْرَارِ عَنْ أَصْوَلِ فَخْرِ الْإِسْلَامِ الْبِزْدُوِيِّ، تَحْقِيقُ: عَبْدُ الْلَّهِ مُحَمَّدُ عُمَرُ، ج 4، الطَّبْعَةُ الْأُولَى، دارُ الْكِتَبِ الْعُلُمِيَّةِ، بَيْرُوت، 1997م، ص 275.

(5) مَجْمُوعَةُ دَلَّةِ الْبَرَكَةِ: قَرَاراتٌ وَتَوْصِيَّاتٌ نَدْوَاتُ دَلَّةِ الْبَرَكَةِ، جَمْعٌ وَتَنْسِيقٌ: دُ. عَبْدُ الْسَّتَّارِ أَبُو غَدَةَ، دُ. عَزِ الدِّينِ خُوَجَةَ، الطَّبْعَةُ السَّادِسَةُ، 2001م، ص 95.

المشروع قبل حَوْلَانَ الْحَوْلِ، فإنه يجب عليه أن يزكيه عن سَنة وَاحِدَةٍ.

وهذا الرأي الفقهي مبني على رأي المالكية وعطاء في التفريق بين التاجر المُدِير والتاجر المُحْتَكِر، فالناظر المُدِير⁽¹⁾ هو الذي يبيع ويُشترى، ولا يتضرر وقتاً، ولا ينضبط له حَوْلٌ، كما أنه غالباً لا يرصد الأسواق، بل يكتفى بما أمكنه من الربح، وربما باع بغير ربح وبأقل من رأس المال؛ خوفاً من كساد سلعته⁽²⁾.

قال ابن عبد البر في تعريف التاجر المُدِير: «وهم أصحاب الحوانيت بالأسواق الذين يتعاونون في السلع، ويباعون في كلّ يوم ما أمكنهم بيعه بما أمكن من قليل الناضر وكثيرة، ويُشترى من جهة، ويباعون من جهة أخرى»، فمثل هذا تجب عليه زَكَة عروض التجارة⁽³⁾ إذا نضت العروض التي يديرها⁽⁴⁾.

(1) ينظر: ابن عبد البر، الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معرض، ج 3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م، ص 167.

(2) ينظر: ابن جزي، القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص 103، والعدوي، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشیخ محمد البقاعي، ج 1، دار الفكر، بيروت، 1992م، ص 607.

(3) ينظر: ابن عبد البر، الاستذكار، مرجع سابق، ج 3، ص 168، والقرافي، الذخيرة، مرجع سابق، ج 3، ص 20، وابن المواقف، التاج والإكليل، مرجع سابق، ج 2، ص 317.

(4) ما إن لم تنض العروض، فقد اختلف المالكية في وجوب زكاتها على قولين، والمذهب على وجوب الزَّكَة ولو لم تنض، قال ابن عبد البر: «وقد اختلف أصحاب مالك في المدير المذكور، لا ينضم له في حَوْلَه شيء من الذهب ولا من الورق، فقال ابن القاسم: إن نض له في عامه ولو درهم واحد فما فوقه، قوم عروضه كلها، وأخرج الزَّكَة. وذكر مالك عن مطرف وابن الماجشون عن مالك أنه قال: على المدير أن يقوم عروضه في رأس الْحَوْلِ، ويخرج زكاة ذلك، نض له في عامه شيء أو لم ينض. قال أبو عمر: هذا هو القياس: ولا أعلم أصلاً يعُضُّ قول من قال: لا يعدل التاجر عروضه حتى ينضم له شيء من الورق أو الذهب، أو حتى ينضم له نصاب، كمال قال نافع؛ لأن العروض المشتراة بالورق والذهب للتجارة لو لم تقم مقامها لوضعها فيها للتجارة، ما وجبت فيها زَكَة أبداً؛ لأن الزَّكَة لا تجب فيها لعینها إذا كانت لغير التجارة بإجماع علماء الأمة»، وقال الباقي: «وقد روى ابن الماجشون ومطرف عن مالك في المدير أن يقوم كل عام، ويزكي، نض له شيء من العين أو لم ينض، على ظاهر قول عمر في =

أما التاجر المُحتكر: فهو الذي يرصد بعروض التجارة الأسواق وارتفاع الأثمان⁽¹⁾، قال ابن رشد: «وأما غير المُدير، وهو المُحتكر الذي يشتري السلع ويتربيص بها التَّنَفَّاقَ، فهذا لا زَكَةً عليه فيما اشتري من السلع حتى يبيعها، وإن أقامت عنده أحوالاً»⁽²⁾، وقد استدل الماليكية لقولهم في التفريق بين زَكَة التاجر المدير والمُحتكر بما يلي:

قصة حماس، قال ابن حبيب: وكان ابن الماجشون ينكر رواية ابن القاسم في ذلك، وقال ابن نافع وأشهب: أنه إن نض له في رأس الحَرْوَل مقدار نصاب من العين، قوم سائر ما بيده من عروض التجارة»، ينظر: ابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، ج 1، الطبعة الثانية، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، 1980م، ص 298، وابن عبد البر، الاستذكار، مرجع سابق، ج 3، ص 168.

(1) ينظر: الدردير، الشرح الكبير، ج 4، ص 15، والصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج 3، ص 163، والنفراوي، الفواكه الдовاني على رسالة ابن أبي زيد القير沃اني، تحقيق: رضا فرات، ج 2، مكتبة الثقافة الدينية، ص 752.

(2) ينظر: ابن رشد الجد، المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات والتحصيلات المحكمات لأمهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أعراب، ج 1، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، 1988م، ص 285، وينظر كذلك: ابن عبد البر، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير لابكري مؤسسة قرطبة، ج 17، ص 127، والدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عليش، ج 1، دار الفكر، بيروت، 473-477، والنفراوي، الفواكه الдовاني، مرجع سابق، ج 2، ص 758.

(3) يشترط الماليكية في الاحتياط ألا يتربّ 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 وغيره، من كتان وحناء وعصفر، فإن لم يضر احتكاره فرابط الأقوال مذهب ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة: جواز الاحتياط في الطعام وغيره، وقال النفراوي: الثاني: ربما يفهم من كلام المُصنف ولو بالعنابة جواز الاحتياط، وهو كذلك عند مالك، ولو في الأطعمة، لكن يفيد الجواز بما إذا لم يترتب عليه ضرر بالناس، وإنما لا يجوز، وذلك بأن يشتري جميع ما في السوق بحيث لا يترك لغيره شيئاً مما يحتاجون إليه فيمنع، ولا يمكن إلا من شراء قدر حاجته»، ينظر: ابن المواق، الناج والإكليل، ج 4، ص 380، وابن جزي، القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، دار الكتاب العربي، 1989م، ص 255، وابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، ج 2، ص 370، والنفراوي، الفواكه الдовاني، ج 2، ص 752.

- 1 - قِيَاسُ زَكَاهُ عَرُوضِ التَّجَارَهُ فِي حَالِ احْتِكَارِهَا عَلَى زَكَاهَ الدِّينِ، قَالَ الدَّسْوِقِي: «عَرُوضُ الْمُحْتَكِرِ زَكَاتُهَا مُقِيسَةٌ عَلَى زَكَاهَ دِينِهِ، فَكُلُّ مِنْهُمَا يُزَكَّى بَعْدِ الْقِبْضِ لِسَنَةٍ مِنْ أَصْلِهِ»⁽¹⁾.
- 2 - أَنَّ الْعَرُوضَ الْمُحْتَكِرَةَ لَا يَتَحَقَّقُ فِيهَا النَّمَاءُ إِلَّا بِإِدَارَتِهَا أَوْ بِيَعْهَا، قَالَ ابْنُ بَشِيرٍ: «لَأَنَّ الزَّكَاهَ مُتَعَلِّمَةٌ بِالنَّمَاءِ أَوْ بِالْعَيْنِ، لَا بِالْعَرُوضِ، فَإِذَا أَقَامَتْ أَحَوَالًا ثُمَّ بَيَعَتْ، لَمْ يَحْصُلْ فِيهَا النَّمَاءُ إِلَّا مَرَّةً وَاحِدَةً، فَلَا تَجُبُ الزَّكَاهَ إِلَّا مَرَّةً وَاحِدَةً»⁽²⁾.

سُبُبُ الْاِخْتِلَافِ :

يُرِيُ الْبَاحِثُ أَنَّ الْخِلَافَ بَيْنَ الرَّأِيَيْنِ يَرْجِعُ إِلَى اِخْتِلَافِهِمْ فِي وَجْوبِ الزَّكَاهِ فِي الْمَالِ النَّامِيِّ نُمَوِّا تَقْدِيرِيًّا، فَالْقَائِلُونَ بِوَجْوبِ الزَّكَاهِ فِي هَذَا التَّوْعِيْدِ مِنَ الْعَقَارِ، نَظَرُوا إِلَى أَنَّ النَّمَاءَ مُتَحَقِّقٌ تَقْدِيرِيًّا، وَذَلِكَ بِمَرُورِ الْحَوْلِ، فَبَنَوْا عَلَيْهِ وَجْوبَ الزَّكَاهِ فِي عَرُوضِ التَّجَارَهِ، حَتَّى لَوْ كَانَتْ مُعَدَّهُ لِلنَّمَاءِ، وَهَذَا يَنْدَرِجُ فِي مَا أَشَارَ لَهُ الصَّدِرُ الشَّهِيدُ بِقَوْلِهِ: «إِقَامَةُ السَّبِبِ الظَّاهِرِ مَقَامُ الْمَعْنَى الْخَفِيِّ»⁽³⁾، أَمَّا الْمَالِكِيَّةُ فَإِنَّهُمْ أَخْذُوا بِالنَّمَاءِ الْحَقِيقِيِّ دُونَ التَّقْدِيرِيِّ.

الرَّاجِحُ مِنَ الْقَوْلَيْنِ :

يُرِيُ الْبَاحِثُ أَنَّ حُكْمَ زَكَاهُ الْمُشَارِيعِ الْعَقَارِيَّهُ تَحْتَ التَّنْفِيذِ إِذَا تُمْلِكَتْ بِقَصْدِ بِيَعْهَا بَعْدِ تَطْوِيرِهَا، تَبْقَى عَرُوضُ تَجَارَهُ، وَتَجُبُ زَكَاتُهَا حَسَبَ الْقَوَاعِدِ الْعَامَهُ لَا حَتْسَابُ الزَّكَاهِ، وَذَلِكَ لِمَا يَلِي :

- 1 - أَنَّ عُمَدَ الْقَائِلِينَ بِوَجْوبِ الزَّكَاهِ فِي عَرُوضِ التَّجَارَهِ، هُوَ حَدِيثُ سَمَرَهُ ابْنِ جَنْدُبٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: «أَمَّا بَعْدُ، فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ يَأْمُرُنَا أَنَّ

(1) يُنْظَرُ: الدَّسْوِقِيُّ، حَاشِيَةُ الدَّسْوِقِيِّ، ج 1، ص 472.

(2) يُنْظَرُ: الْمَرْجُعُ السَّابِقُ، ج 1، ص 473.

(3) يُنْظَرُ: الصَّدِرُ الشَّهِيدُ، الْمُحِيطُ الْبَرَهَانِيُّ، دَارُ إِحْيَاءِ التَّرَاثِ الْعَرَبِيِّ، ج 1، ص 62.

نُخرج الصدقة من الذي نُعِدُ للبيع»⁽¹⁾، وهذا الحديث لا يصح الاستدلال به لأمرتين: أولهما: أنه عام لم يُفَرِّق بين حالة وأخرى، وأما الثاني: فهو أنه لا حاجة لنقل سمرة صِفة الإعداد.

2 - أن تقسيم الموجودات العقارية إلى ثابتة ومتداولة، وقصر الزَّكَاة على المُمْتَدَالَةِ - مثل عروض التجارة - دون الثابتة - مثل عروض القنية والمُسْتَغْلَالَاتِ - يدل على أن الشريعة الإسلامية لم تفرض الزَّكَاة إلا على ما كان في دائرة المُبادلات التجارية دون غيرها، وهذه المشروعات يتحقق فيها النَّمْو - ولو تقديرًا - وبما أن هذه المشاريع قد يتم بيعها قبل إتمام تطويرها، كما أن ثمنانها ترتفع من فترة لأخرى. ويؤكد ذلك أن ارتفاع قيم هذه المشاريع تعدّها الأعراف المحاسبية أرباحًا سنوية غير مُحَقَّقة، وهذا مما يُؤكِّد تتحقق النَّمْو فيها.

3 - اشترط عامة الفقهاء القائلين بوجوب الزَّكَاة في عروض التجارة اقتران نية الاتجار بفعل التجارة⁽²⁾، واشترط فعل الاتجار لوجوب الزَّكَاة في عروض التجارة يدل على تحقق نماء الأصل الزكوي حقيقة أو تقديرًا⁽³⁾، قال الكاساني: «الإعداد للتجارة دليل النماء»⁽⁴⁾. وهذا ما أشار له جمع من الفقهاء منهم: الشرواني؛ إذ جاء في حواشيه: «أنها تقليل المال بالتصرف فيه لطلب النماء»⁽⁵⁾.

(1) ينظر: البيهقي، السنن الكبرى، ج 4، ص 146، وأبو داود، ج 2، ص 3، وقال الهيثمي: «وفي إسناده ضعف»، الهيثمي، مجمع الزوائد، ج 3، ص 211.

(2) ينظر: الكاساني، بداع الصنائع، ج 2، ص 21، والبابرتى، العناية في شرح الهدایة، ج 3، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص 124، وابن نجيم، البحر الرائق، ج 2، ص 225.

(3) النماء الحقيقي: الزيادة بالتوالد والتناسل والتجارات، أما التقديرى فهو تمكّنه من الزيادة بكون المال في يده أو يد نائمه، ابن عابدين، حاشية رد المختار على الدر المختار، ج 2، ص 263.

(4) ينظر: الكاساني، بداع الصنائع، ج 2، ص 34.

(5) الشرواني، حواشى الشرواني على تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، ج 3، ص 292.

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 والمُحتكر والتاجر المدين لا يعدون الأصول المُحتكرة عروض قنية. وبناءً على هذا، فإن رأي المالكية لا يخدم أصحاب القول الثاني فيما ذهبوا إليه.

المبحث الثاني

معالجات مقتربة 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 تتردّع بها بعض المؤسسات المالية. وننعرض في هذا المبحث لبعض الوسائل التي تحقق الأخذ برأي جمهور الفقهاء القاضي بوجوب الزكاة في الصورة محل البحث، وتسهّل في الوقت ذاته على الجهة المالكة إخراج الزكاة، وذلك في ضوء المطلوبين التاليين :

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

مررنا 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 يؤجل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدّة. وعلى هذا، فإن مالك المشروع لو أتم المشروع بعد ما مر عليه خمسة أحوال من تاريخ الشراء، فإنه يجب عليه أن يُقّوم المشروع عند نهاية كل حَوْل، وتحدّد 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⁽¹⁾، كما أخذ به سماحة الشيخ عبد العزيز بن باز رحمه الله للعجز عن أداء زكاة عروض التجارة، إذ قال: «إذا كانت الأرض ونحوها، كالبيت والسيارة ونحو ذلك، معدّة للتجارة، وجب أن تُركّى كلّ سنة بحسب قيمتها، عند تمام الحول، ولا يجوز تأخير ذلك، إلا لمن عجز عن إخراج زكاتها، لعدم وجود مال عنده سواها، فهذا يُمهل حتى يبيعها ويعود زكاتها عن جميع السنوات، كلّ سنة بحسب قيمتها عند تمام الحول، سواء أكانت القيمة أكثر من الثمن أو أقل من الذي اشتريت به الأرض أو السيارة أو البيت»⁽²⁾.

ويُستدلّ لهذا القول بما ذكر أبو عبيد القاسم بن سلام عن ابن أبي ذباب أن عمر رضي الله عنه أحرّ الصدقة عام الرمادة، فلما أحيا الناس - أي نزل عليهم الحيا - وهو المطر - بعثني فقال: «اعقل فيه عقالين»⁽³⁾، فاقسم فيهم عقالاً، وائتني بالآخر»⁽⁴⁾، كما يمكن الاستدلال لقولهم بقول عبد الله بن عباس في زكاة عروض التجارة: «لا بأس بالترخيص حتى يبيع، والزكاة واجبة عليه»⁽⁵⁾.

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

(1) ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ج 2، ص 3، وابن نجيم، البحر الرائق، ج 4، ص 109، وجماعة من العلماء، الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ج 1، دار الفكر، 1991م، ص 170، والصدر الشهيد، المحيط البرهاني، ج 2، ص 422.

(2) محمد بن سعد الشويعري، مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، ج 14، ص 160-161.

(3) قال ابن الأثير: «بريد صدقة عامين»، ابن الأثير، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، ج 2، المكتبة العلمية، بيروت، 1979، ص 534.

(4) القاسم بن سلام، الأموال، ص 382، قال البيهقي، «وليس بالثابت»، البيهقي: معرفة السنن والآثار، ج 6، ص 415.

(5) القاسم بن سلام، الأموال، ج 2، ص 469.

1 - عموم قوله تعالى: «وَأَنْفَقُوا مِنْ مَا رَزَقْنَاهُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ أَحَدُكُمُ الْمَوْتُ»، قال القرطبي: «يدل على وجوب تعجيل أداء الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً، وكذلك سائر العبادات إذا تعين وقتها»⁽¹⁾، وقال الكيا الهراسي: «فيه دلالة على أنه يجب تعجيل الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً»⁽²⁾.

2 - 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، عصموها مني دماءهم وأموالهم إلا بحق الإسلام، وحسابهم على الله»⁽³⁾. وقد فهم أبو بكر رضي الله عنه من هذا الحديث الفورية، فعن أبي هريرة قال: لما توفي رسول الله صلى الله عليه وسلم واستخلف أبو بكر بعده، وكفر من كفر من العرب، قال عمر بن 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، لا أقاتل من فرق بين الصلاة والزكاة، فإن الزكاة حق المال، والله لو منعوني عقالاً كانوا يؤدونه إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم لقاتلتهم على منعه، فقال عمر ابن الخطاب: فوالله ما هو إلا أن رأيت الله يكفل قد شرح صدر أبي بكر للقتال، فعرفت أنه الحق»⁽⁴⁾.

(1) ينظر: القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سمير البخاري، 2003م، ج 18، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص 130.

(2) ينظر: الكيا الهراسي، أحكام القرآن، ج 5، ص 25.

(3) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المستند من حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم وأيامه، ج 1، ص 17، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح، ج 1، ص 39.

(4) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المستند من حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم وأيامه، ج 2، ص 507، ومسلم في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح، ج 1، ص 38.

3 - أن الفورية في الزكاة يقصد بها دفع حاجة مستحق الزكاة، وهي مُعجلة، فمتي لم تجب على الفور لم يحصل المقصود من الإيجاب على وجه التمام، وأن الأمر بaita الزكاة وارد، وحاجة المستحقين ناجزة، فيتتحقق الوجوب في الحال.

4 - 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، لهزتها ومرضها، روى الطبرى عن عاصم بن عمر ابن الخطاب قال: «قطن الناس زمان عمر عاماً، فهزل المال، فقال أهل بيت من مزينة من أهل البايدية لصاحبهم: قد بلغنا، فاذبح لنا شاة، قال: ليس فيهن شيء، فلم يزالوا به، حتى ذبح لهم شاة فسلخ عن عظم أحمر»⁽¹⁾⁽²⁾.

(1) الطبرى، تاريخ الأمم والملوک، ج 2، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1407هـ، ص 509.

(2) 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:

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

2 - إذا كان فقيراً محتاجاً: ذكر المرداوى أنه يجوز له التأخير أيضاً لحاجته إلى زكاته، إذا كان فقيراً محتاجاً إليها، تختل كفایته ومعيشته بإخراجها، نصّ عليه، ويؤخذ منه ذلك عند ميسره.

3 - 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 يوجد قوماً مثلهم في الحاجة، فيؤخرها لهم، قدّمه في الرعاية والفروع، وقال: جزم به بعضهم؛ وذلك لأن الحاجة تدعوه إليه، ولا يفرح 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 =

المطلب الثاني: تقسيم المشروع إلى حصص وتملكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها

مرّ بنا -في المبحث الثاني- أن القول بوجوب الزَّكَاة 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 بتقسيم المشروع عند حَوْلَانَ كُلَّ حَوْلٍ، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزَّكَاة. وبعد احتسابه الزَّكَاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويُخرج من ملكيته ما يقابل الزَّكَاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كُلَّ حَوْلٍ حتى يتمكّن من بيع المشروع، ويُخرج ما يقابل مستحقي الزَّكَاة من قيمة البيع. وهذه المعالجة مبنية على القول بجواز استثمار أموال الزَّكَاة، وهو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في

فرض، فلا يجوز ترکه لحيازة فضيلة. واشترط ابن قدامة في جواز التأخير لحاجة أن يكون شيئاً يسيراً، فأما إن كان كثيراً فلا يجوز، ونقل عن أحمد قوله: لا يجري على أقاربه من الزَّكَاة في كُلَّ شهر، يعني لا يؤخر إخراجها حتى يدفعها إليهم متفرقة في كُلَّ شهر شيئاً، فأما إن عجلها فدفعها إليهم، أو إلى غيرهم، متفرقة أو مجموّعة جاز؛ لأنه لم يؤخرها عن وقتها. وكذلك إن كان عنده مالان أو أموال زكاتها واحدة، وتحتختلف أحوالها، مثل أن يكون عنده نصاب، وقد استفاد في أثناء الحَوْل من جنسه دون النصاب، لم يجز تأخير الزَّكَاة ليجمعها كلها؛ لأنه يمكنه جمعها، بتعجيلها في أول واجب منها. ينظر: جماعة من العلماء، الفتاوی الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ج 1، ص 170، والدردير، الشرح الكبير، ج 1، ص 500، والقرافي، الذخيرة، ج 3، ص 134، والماودي، الحاوي، ج 3، ص 103، والرافعي، الشرح الكبير، ج 5، ص 520، والنوي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، 1985، المكتب الإسلامي، ج 2، بيروت، ص 223، والماودي، الإنصاف، ج 3، ص 133، وابن تيمية، الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعلبي الدمشقي، دار المعرفة، بيروت، 1978، ص 609، والرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ج 2، دار الفكر للطباعة، بيروت، 1984، ص 134.

دورته الثالثة⁽¹⁾، كما أخذت به الندوة الثالثة لقضايا الزَّكَاة المعاصرة⁽²⁾، ولجنة العَنْوَى بوزارة الأوقاف والشئون الإسلامية بدولة الكويت⁽³⁾. ويُستدل لهم بأن النبي ﷺ كان يستثمر أموال الصَّدَقات من إبل وبقر وغنم، وكانت لتلك الحيوانات أماكن خاصة للحفظ والرعاية والدر والنسل، كما كان لها رُعَاة يرعونها ويسُرِّفون عليها.

رَوَى أنس بن مالك رضي الله عنه أن ناساً من عرينة⁽⁴⁾ قدموا على رسول الله ﷺ المدينة فاجتَوُوها⁽⁵⁾، فقال لهم رسول الله ﷺ: «إِن شئتمْ أَن تخرجو إِلَى إِبْلِ الصَّدَقَة فتشربوا مِنْ أَلْبَانِهَا وَأَبْوَالِهَا»، ففعلوا، فصَحَّوا، ثُمَّ مالوا عَلَى الرُّعَاة فقتلُوهم، وارتدوا عن الإسلام، وساقوا ذُؤُد⁽⁶⁾ رسول الله ﷺ فبلغ ذلك النبي ﷺ فبعث في أثرهم، فأتى بهم فقطع أيديهم وأرجلهم وسمِّل⁽⁷⁾ أعينهم وتركهم في الحرفة⁽⁸⁾ حتى ماتوا⁽⁹⁾. وجه الدلالة: أن النبي ﷺ لم يقسم إبل

(1) مجمع الفقه الإسلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث، ج 1، ص 419.

(2) بيت الزَّكَاة: أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزَّكَاة المعاصرة، ص 323.

(3) وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، ج 6، الطبعة الأولى، ص 57.

(4) حي من بجيلة من قحطان: ابن حجر، فتح الباري، مرجع سابق، ج 1، ص 402.

(5) قال أبو عبيد القاسم بن سلام - رحمة الله: (قوله: قدموا المدينة فاجتَوُوها، قال أبو زيد: يقال: اجتَوْتُ الْبَلَادَ، إِذَا كرْهَتْهَا وَإِنْ كَانَتْ مَوْافِقَةً لَكَ فِي بَدْنَكَ)، القاسم بن سلام، غريب الحديث، ج 1، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1986، ص 108.

(6) الذُّؤُدُ من الإبل من الثالث إلى العشر، وقيل من الشَّتَّين إلى التَّسْعَ من الإناث دون الذكور، المطريزي، المغرب في ترتيب المغرب، مكتبة أسماء بن زيد، سوريا، ج 1، ص 310.

(7) قال أبو القاسم بن سلام رضي الله عنه «السَّمِّلُ أَنْ تَنْقَأِ الْعَيْنَ بِحَدِيدَةِ مَحْمَةٍ أَوْ بَغْرِيْرِ ذَلِكَ، يَقُولُ مِنْ ذَلِكَ: سَمِّلْتُ عَيْنِهِ أَسْمَلْهَا سَمِّلَا، وَقَدْ يَكُونُ السَّمِّلُ بِالشَّوْكِ»، القاسم بن سلام، غريب الحديث، مرجع سابق، ج 1، ص 108.

(8) الحرة: هي الأرض ذات الحجارة السوداء، والحررة المشار إليها في الحديث هي حرة واقع تقع شرق المدينة المنورة، المطريزي، المغرب، مرجع سابق، ج 1، ص 193.

(9) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المستند من حديث رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، مرجع سابق، ج 6، ص 2495، ومسلم في صحيحه، مرجع سابق، ج 3، ص 1296، والله أعلم.

الصدقة على المستحقين حال وصولها إليه، وإنما وضع لها راعيًّا، واستثمرها طلباً لتناسلها ولبنها ليصرف للمستحقين فيما بعد. ويرى الباحث أنه يصعب الأخذ بهذه المعالجة⁽¹⁾، وذلك لأن القائلين بجواز استثمار أموال الزَّكَاة ضبطوا القول بالجواز بضوابط عده، وهي:

- أ - ألا تتوافر وجوه صرف عاجلة تقتضي التوزيع الفوري لأموال الزَّكَاة على الحاجيات الضرورية كالغذاء والكساء.
- ب - أن يتم استثمار أموال الزَّكَاة بصيغ الاستثمار التي لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- ج - أن تتخذ الإجراءات الكفيلة ببقاء الأصول المستثمرة على أصل حكم الزَّكَاة، وكذلك ريع تلك الأصول.
- د - المُبادرة إلى تسهيل الأصول المستثمرة إذا اقتضت حاجة مستحقي الزَّكَاة صرفها عليهم.
- ه - بذل الجهد للتحقق من كون الاستثمارات التي ستوضع فيها أموال الزَّكَاة مجدية ومأمونة، وقابلة للتتضييض عند الحاجة.
- و - أن يتخذ قرار استثمار أموال الزَّكَاة ممن عهد إليهم ولـي الأمر بجمع الزَّكَاة وتوزيعها لمُراعاة مبدأ النيابة الشرعية، وأن يسند الإشراف على الاستثمار إلى ذوي الكفاية والخبرة والأمانة، ويصعب تحقيق هذه الشروط في مثل هذه المشاريع، وذلك لأن ليس بمقدور مالك المشروع محل التطوير التعرف على وجوه الصرف العاجلة، كما أنه قد يستثمر أجزاء المشروع بصورة غير شرعية، وهي في الواقع ملك لمستحقي الزَّكَاة، وهو أمين عليها لا أكثر. ولعل الشرط القاضي بالرجوع لولي الأمر في رسم قرار استثمار أموال الزَّكَاة، يمنع الأخذ

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

بهذه المعالجة مُطلقاً، قال الإمام مالك رضي الله عنه: «الأمر عندنا في قسم الصدقات أن ذلك لا يكون إلا على وجه الاجتهاد من الوالي، فرأى الأصناف كانت فيه الحاجة والعدد، أو ثر ذلك الصنف بقدر ما يرى الوالي، وعسى أن يتقل ذلك إلى الصنف الآخر بعد عام أو عامين أو أعوام؛ فيؤثر أهل الحاجة والعدد حيث ما كان ذلك، وعلى هذا أدركت من أرضي من أهل العلم»⁽¹⁾.

الخاتمة:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وأصلّى وأسلّم على عبده النبي الأمي الذي بعثه رحمة للبريات، وبعد:

فأهّم ما توصلت إليه من نتائج، ومن ذلك ما يلي:

- 1 - تُعد مسألة زَكَاة المشاريع العقارية تحت التطوير من النَّوَازِل الفقهية المستجدة.
- 2 - تجب الزَّكَاة في العَقَار الذي تَمَلَّكَ صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فـأَتَمَ تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الْحَوْلُ، ولم يُبَاع، لكونه من عروض التجارة.
- 3 - لا تجب الزَّكَاة في العَقَار الذي تمَلَّكَه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، لكونه من المُسْتَغَلَات التي لا تجب الزَّكَاة إلا في ريعها.
- 4 - اختلاف الفقهاء المتأخرُون في العَقَار الذي تمَلَّكَه بغرض تطويره وبيعه، إذا حال عليه الْحَوْلُ، قبل إتمام التطوير، هل تجب فيه الزَّكَاة أو لا؟ على قولين، ويرجع سبب الخلاف إلى أمرين:
 - أولهما: عدم وُرُود نص صريح أو صحيح في المسألة.
 - وثانيهما: اختلافهم في وجوب الزَّكَاة في المال النامي نمواً تقديريًّا.

(1) ينظر: الإمام مالك، الموطأ، ج 1، ص 268.

والذي توصل إلية الباحث وجوب زكاة هذه المشروعات، بناءً على أنها عروض تجارة.

5 - 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 يُشكل على هذه الطريقة أن الأخذ بها يقتضي أن وجوب الزكاة على التراخي لا على الفور، مع أن الأصل فيها القوْر لا التراخي، كما تدل عليه النصوص الشرعية.

6 - يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، على أن يقوم مالك المشروع محل التطوير بتقويم المشروع آخر كل حَوْل، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة. وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويُخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كل حَوْل، حتى يتمكّن من بيع المشروع، ويُخرج ما يقابل مُستحقي الزكاة من قيمة البيع، ولكن يُشكل على هذه الطريقة اعتمادها على القول بجواز استثمار أموال الزكاة بشروط، وبعض هذه الشروط غير متحقّق في هذه المسألة. هذه هي أهم النتائج التي توصلت إليها في هذا البحث، وللي بعض التوصيات أتمنى من إخواني الباحثين النظر فيها، وهي :

1 - أنه ما تزال 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.

2 - أقترح على الهيئة العالمية لبيت الزكاة النظر في حكم زكاة المحفظة الاستثمارية، التي لا يعرف مالكها تفصيل موجوداتها، المتمثل في مشاريع للتطوير العقاري، ولم يُوفّر مدير المحفظة المعلومات الكافية لاحتساب زكاة المحفظة.

3 - أوصي إخواني الباحثين في الفقه الإسلامي بتركيز جهودهم في مسائل الرَّكَأة المُعاصرة، وذلك لدِقَّتها، وحاجتها إلى بذل المزيد من الجهد والوقت لإحکام جوانبها، والإلمام بتفاصيلها الدقيقة.