

9120 - زكاة العقار - 10/30/6341

محمد صالح المنجد

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اما بعد فقد سبق في الدرس الماضي في احكام الزكاة في زكاة عروض التجارة - [00:00:00](#)

ذكر البيان ذكر المقصود بالعروض ومتى تكون للتجارة والمقصود بنية التجارة وكيف يكون حولها ونصابها وما يحسب وما لا يحسب في الزكاة عند التقويم وسيكون موضوع درس وسيكون موضوع درسنا في هذه الليلة بمشيئة الله - [00:00:21](#)
عن زكاة العقار وهو بمثابة التطبيق العملي للدروس السابقة عن عروض التجارة والعقار تعريفه ما يملكه الانسان من الاراضي او المنشآت التي عليها من بيوت وعمائر وشقق ودكاكين ومحطات ونحو ذلك - [00:00:42](#)

وهناك آ مسائل في هذا الباب. اولاً القاعدة العامة ان العقار ليس من الاموال الزكوية بالاصل ولذلك فان الاصل عدم وجوب الزكاة فيه الا اذا كان للتجارة فمن المعلوم ان الارض بذاتها ليست قابلة للنماء - [00:01:04](#)

بنفسها وانما نمائها في ثمرتها الارتفاع في السعر لا يعود على مقتنيها بشيء الا اذا اراد التبرع ببيعها. فاذا هذه الاراضي الاصل فيها عدم الزكاة لان الاصل فيها القنية وان المقتني لا يستفيد من ارتفاع السعر الا اذا اراد ان يبيع - [00:01:24](#)

ثانياً العقار الذي يتخذه الانسان للسكنة او لاي استعمال شخصي لا زكاة فيه باتفاق العلماء وذلك لان العقار يعد في هذه الحال من اموال القنية والزكاة لا تجب فيها بالاتفاق - [00:01:55](#)

لقول النبي صلى الله عليه وسلم ليس على المسلم في فرسه وغلामه صدقة قال النووي رحمه الله هذا الحديث اصل في ان اموال القنية لا زكاة فيها. وبهذا قال العلماء كافة من السلف - [00:02:11](#)

والخلف الشرح النووي على مسلم فاذا الاراضي المعدة لغرض السكنى لا تجب فيها الزكاة. حتى لو بقيت سنوات ما دامت نية مالكها لم تتغير عن هذا القصد وسواء كانت نية القنية موجودة عند الشراء - [00:02:27](#)

او وجدت فيما بعد فبمجرد نية اقتناء العقار للاستعمال الشخصي يجعله مالا غير زكوي وكذلك الاراضي التي تملكها الشركات داخلية في اصولها الثابتة ليست معدل البيع هذه اراضي مقر ادارة الشركة - [00:02:47](#)

مصنع الشركة سكن العمال هذه اراضي للشركة لا زكاة فيها ثالثاً الاراضي الزراعية لا زكاة فيها ايضاً وانما تجب الزكاة في الزروع والثمار فقط فالارض المعدة للزراعة والحراث تجب الزكاة في ثمرة الخارج منها من الحبوب والثمار - [00:03:11](#)

يوم الحصاد والجذاذ اذا بلغ نصاباً لا في نفس الارض وكانت الثمرة مما يكال ويدخر على قول كثير من اهل العلم وهذا من زكاة الخارج من الارض وليس زكاة عروض التجارة - [00:03:40](#)

اما اذا اشترى ارضاً للتجارة وزرعها ريثماً يبيعها فائتم النخل ونبت الزرع فانه يزكي الثمرة والحب زكاة العشر طيب والاصل تجب فيه الزكاة ايضاً لانه نوى به اه التجارة فصار هنالك حقان يختلف سبب وجوبهما فاحدهما لا يسقط الاخر - [00:03:59](#)

هذه زكاة زروع وثمار وهذه زكاة عروض تجارة لكن الناس الذين عندهم اراضي زراعية في الغالب ليست للبيع فلا زكاة فيها من جهة عروض التجارة وانما الزكاة في الزرع والثمار الخارجة منها - [00:04:31](#)

قال العلامة الشيخ زكريا الانصاري رحمه الله فان زرع زرعاً للقنية في ارض للتجارة فلكل منهما حكمه فتجب زكاة العين في الزرع وزكاة التجارة في الارض اسنى المطالب وقال المرداوي لو زرع بذراً للقنية في ارض للتجارة - [00:04:51](#)

فواجب الزارع العشر وواجب الارض زكاة القيمة الانصاف رابعاً العقار الذي يملكه الانسان بقصد الاستغلال والاستثمار اي لتأجير

والاستفادة من رعيه وغلته فحكمه حكم زكاة المستغلات مثل المساكن المؤجرة شقق - 00:05:16

المؤجرة الفنادق مستودعات كل هذه العقارات اذا اعدت للتأجير فلا زكاة في اصلها ولا في قيمة ارضها ولا قيمة البنيان عند عامة

العلماء فلا يلزمه ان يقوم البنيان او الارض - 00:05:43

او المبنى ويزكيه كل سنة لانه غير معد للبيع وانما الزكاة في الاجرة والغلة قال بن مفلح رحمه الله ولا زكاة في قيمة ما اعد للكراء من

عقار وحيوان وغيرهما - 00:06:05

الفروع هب ان عنده دواب للتأجير هل في قيمة الدابة زكاة لا وفقهاء المسلمين في مختلف الاعصار وشتى الاقطار لم يقولوا بوجوب

الزكاة في هذه المستغلات يعني في قيمتها قال البهوتي رحمه الله - 00:06:24

ولا تجب الزكاة في العقار من الدور والاراضين للسكنى والكراء لا تجب كشاف القناع عن متن الاقناع واما الغلة المأخوذة من تأجير

هذه العقارات فالزكاة واجبة فيها بلا خلاف بين اهل العلم - 00:06:45

ولكن اختلفوا متى تجب زكاة هذه الغلة عند قبضها ام بعد حوالان الحول عليها او على استحقاق الاجرة فذهب بعض العلماء الى ان

الغلة المأخوذة من العقار تكون زكاتها عند قبضها - 00:07:09

تكون زكاتها عند قبضها ربع العشر ولا يشترط ان يحول عليها الحول وهذا القول رواية عن الامام احمد واختاره شيخ الاسلام ابن

تيمية رحمه الله قال المرداوي وعنه يعني عن الامام ابي عبد الله - 00:07:30

لا حول لاجرة اول ما يقبض يزكي لا حول لاجرة فيزكيه في الحال كالمعدن اول ما يطلع المعدن من الارض يزكيه قال المرداوي

اختاره الشيخ تقي الدين يعني ابن تيمية - 00:07:48

وهو من المفردات الانصاف طبعاً من المفردات لان بقية المذاهب ليسوا على هذا الرأي اختار هذا الرأي من المعاصرين الشيخ

عبدالرحمن السعدي رحمه الله حيث قال العقارات المعدة للكراء اذا لم تجب الزكاة في فانها تجب - 00:08:09

في اجرتها وريعها في الحال اول ما يقبض ولا يشترط ان يحول الحول على الاجرة بل تجعل كربح التجارة ونتاج السائمة المختارات

الجلية طيب ما هو القول الاخر قول الاكثر - 00:08:29

والذي عليه عامة العلماء من المذاهب الاربعة وغيرهم انه لا تجب الزكاة في الغلة والاجرة الا اذا حال عليها حول عام هجري كامل قال

الامام مالك رحمه الله الامر المجمع عليه عندنا في اجارة العبيد وخراجهم - 00:08:53

وكراء المساكن انه لا تجب في شيء من ذلك الزكاة قل ذلك او كثر حتى يحول عليه الحول من يوم يقبضه صاحبه موطأ مالك ويبدأ

الحول من حين العقد سواء قبض الاجرة مقدماً في اول السنة او مؤخراً في اخر السنة او في اثناء الحول - 00:09:16

لان متى تستحق عند العقد والعادة انهم يدفعون الاجرة مقدماً فاذا مر سنة على الاستحقاق من حين العقد مرزنة يزكي سواء قبض

قبلها بيوم ولا قبلها بسنة فان قبضها في اول السنة وحال عليها الحول فعليه زكاتها او زكاة ما بقي منها ان انفق بعضها وبقي بعضها -

00:09:43

وان قبضها في اخر السنة فعليه زكاتها مباشرة لان الحول يكون قد مر عليها من حين العقد وهذا القول قول الشافعية والمالكية وبهذا

صدر قرار مجمع الفقه الاسلامي التابع للرابطة بالنص - 00:10:19

التالي نظرا الى ان الاجرة تجب في ذمة المستأجر للمؤجر من حين عقد الاجارة فيجب اخراج زكاة الاجرة عند انتهاء الحول من حين

عقد الاجارة بعد قبضها انتهى خامسا العقار الذي يملكه الانسان بنية التجارة - 00:10:34

تجب فيه الزكاة عند عامة العلماء والمراد بنية التجارة ان ينوي بتملك هذا العقار التكسب والتربح من بيعه قال المرداوي رحمه الله

معنى نية التجارة ان يقصد التكسب به بالاعتياض عنه - 00:11:00

الانصاف وقد سبق بيان الفرق بين نية التجارة ونية البيع بنية التجارة كما ذكر المرداوي ان يقصد التكسب به بخلاف البيع فليس

بالضرورة ان يكون قاصدا للتكسب ولذلك ليس كل من نوى البيع يكون قد نوى التجارة - 00:11:24

فمن المسلم به انه ليس كل من يريد بيع سلعة يريد التجارة بها لان مجرد البيع ليس بالضرورة ان يكون تجارة فيبيع السلعة لمقاصد

مثل ان يتخلص منها يرى رغبة عنها - [00:11:47](#)

او وجود ضائقة او لسداد دين او ليشتري سكنا او شيئا للقنية ونحو ذلك فقد ينوي الانسان بيع الارض وهو لا يريد المتاجرة فيها الان نشوف على سبيل المثال الاماكن اللي فيها حروب الان - [00:12:07](#)

اهلها يريدون ترك المكان ومكان غير امن. فيريدون بيع العقار باي طريقة ويهرب فهل يقال هذا الان يريد ان يبيع للتجارة هذا يريد ان يبيع للخلاص وكذلك من اراد ان يغير الموقع فيشتري ارضا بموقع انسب فهذا لم ينوي التجارة. اذا كان يريد ان ينوي البيعة ليشتري -

[00:12:26](#)

آآ موقعا انسب لاستعماله الشخصي مثلا ومثل هذا من ورث ارضا واراد بيعها لقسمة ثمنها على الورثة لو قالوا هذه ارض ورثة

معروضة للبيع ما هو قصدهم التكسب ولا التربح - [00:12:51](#)

قصدهم الفكاك من بعض هذي لو حال عليه الحول عند الجمهور لا تجب فيها الزكاة وبعض العلماء المعاصرين يوجب يقول اي نية بيع

اذا حال الحول تجب وقد ذكر الشيخ ابن عثيمين رحمه الله مسألة - [00:13:12](#)

لو ان رجلا عنده ارض اشتراها يريد ان يبني عليها ثم عدل عن هذه النية ونوى ان يبيعها باستغنائها عنها او ان انسانا عنده اراد

فاحتاج فنوى ان يبيع واحدة منها لدفع حاجته - [00:13:36](#)

مثلا ما عنده سيولة يريد نفقة لاهله فباعها لنفقة اهله عليه دين باعها لسداد دين ونحو ذلك من الحاجات هذا ليس بمبتغ للربح

والتجارة فيها وانما يبيع لحاجة له لا ليتاجر - [00:13:54](#)

ولا ليقلب المال ويبيع ارض ويشترى ارض ويبيع ارض ويشترى ارض ويتكسب بالبيع والشراء وانما يبيع شيئا عنده كان قنية احتاج

الى بيعه لسداد دين او قضاء حاجة فليس في هذه زكاة عند الجمهور - [00:14:21](#)

قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله لاستغنائها عنها او ان انسانا عنده اراض فاحتاج فنوى ان يبيع واحدة منها لدفع حاجته فليس عليه

زكاة لا في هذه ولا ولا في التي قبلها - [00:14:43](#)

لان ما نوى البيع هنا لانه ما نوى البيع هنا للتجارة لكن نواه في المسألة الاولى لاستغنائها عنها. وفي المسألة الثانية نواه لحاجته الى

القيمة بخلاف صاحب العروض فانه ينتظر فيها الربح - [00:14:56](#)

فهو من الاصل لا يريد الا ان تكون للتجارة فتح ذى الجلال للشيخ ابن عثيمين رحمه الله سادسا اذا تملك العقار للقنية والسكنى ثم نوى

به التجارة بعد ذلك ففي وجوب الزكاة خلاف - [00:15:13](#)

فالذين يقولون ان عروض التجارة ما اقتناه اصلا بنية التجارة والتربح والتكسب ببيعه لا يقولون بوجوب الزكاة ها هنا لان النية ليست

لم تكن مقارنة للملك وانما كانت النية قنية - [00:15:35](#)

ولا عبرة بالنية وحدها الان لما اراد البيع قال الامام الشافعي رحمه الله لا يجب في العرض زكاة الا بشرائه على نية التجارة كتاب الام

وذهب بعض العلماء الى انها تصير للتجارة ولو لم ينوي ذلك عند التملك. فهو اصلا كانت عنده - [00:15:59](#)

ارض او عقار قنية ثم نوى ان يجعله رأس مال تجارة عرضه للبيع قال بعض العلماء تجب فيه الزكاة انه صار عروض تجارة وبهذا قال

الامام اسحاق بن راهويه وبعض الشافعية وبعض الحنابلة - [00:16:24](#)

او جزنا به من قدامى المقدس في المغني واختاروا من معاصرين الشيخ عبدالعزيز باز والشيخ عبدالعزيز باز والشيخ احمد صالح بن

عثيمين واللجنة الدائمة قال الشيخ بن عثيمين رحمه الله تكون للتجارة بالنية ولو ملكها بغير فعله - [00:16:45](#)

ولو ملكها بغير نية التجارة لعموم قول النبي صلى الله عليه وسلم انما الاعمال بالنيات وانما لكل امرئ ما نوى وهذا الرجل نوى

التجارة فتكون لها وبناء عليه متى يبدأ الحول - [00:17:04](#)

من نيته المتاجرة بها وفي فتاوى اللجنة الدائمة من اشترى ارضا او تملكها بعطاء او منحة بنية التجارة وجبت فيها الزكاة اذا حال

عليها الحول فعند اللجنة لو منحت له منحة - [00:17:20](#)

فاخذها بنية التجارة يبدأ الحول وقال الشيخ بكر بن عبد الله ابو زيد رحمه الله في فتوى جامعة في العقار من نوى عقارا للقنية

كالسكنة ثم عدل الى بيعه فان حول الزكاة يبدأ من تاريخ نية البيع - 00:17:39

انتهى سابعا اذا تملك العقار بنية التجارة ثم غير نيته الى القنية والاستعمال فلا زكاة فيها لان شرط النية استصحابها حتى نهاية

الحول فاذا غير نيته قبل الحول سقطت الزكاة - 00:17:58

فمن اشترى ارضا يريد بها للتجارة والتكسب ثم غير نيته اثناء الحول الى الرغبة في سكنها قال والله هذي موقعها ممتاز هذي خسارة

ابيعها هذي تصلح لي انا هذي وين احصل مثلها للسكنة - 00:18:21

تغير نيته من التجارة الى القينية اثناء الحول سقطت الزكاة انقطع الحول وكذلك لو نوى استغلالها لبناء مبنى يؤجر او لزراعة فلا

تجب عليه الزكاة في قيمتها قال الشيخ بكر رحمه الله العقار الذي توقف مالكة عن نيته للبيع - 00:18:38

او ترددت نيته بين جعله قنية كتعميره سكنا او تأجيرها لا زكاة فيه لعدم وجود نية جازمة لبيعه انتهى ثامنا اذا تملك العقار للقنية مع

التجارة او للتجارة مع القنية - 00:19:04

فالعبرة باصل التملك وقد سبقت الاشارة الى هذه المسألة وانها لا تخلو من ثلاث صور الاولى ان يكون اصل شرائه العقار هو نية

المتاجرة والتربح ونوى القنية تبعا فقال انا - 00:19:25

اشتريتها للتربح ببيعها لكن انا اعلم ان الاسعار يبغي له وقت حتى تطلع وما دامت ما دمت صاحبها حتى تطلع وجالسة وجالسة بل

اسكن في العمارة فهو اشترى العمارة او البيت - 00:19:48

لبيعه ويتاجر به ولكنه يصبر عليه حتى يرتفع سعره فقصد الاساس المتاجرة ثم قال ما دام البيت جالس وجالس وماكث وماكث

وموجود وموجود وباق وباق فل اسكن فل اسكنه فلا اؤجره - 00:20:11

فان سكنه وتأجيرها لا يمنع زكاته زكاة الاصل لانه للتجارة في الاصل وهذا التأجير او السكنة عرضي ثانيا ان يكون اصل شرائه العقار

القنية والانتفاع الشخصي ولكنه لو وجد فيها ربحا مناسباً باعها - 00:20:39

كمن قال انا جيت الان الى البلد هذي واحتاج الى سكن وبعد ذلك يمكن انا بعد سنوات ابيع يعني يمكن يعني الان انا ساجلس هنا مثلا

في البلد هذه خمس سنوات - 00:21:08

يحتاج الى سكن وعندي مال ليش استأجر واستنزف بالايجار اشتريه واسكن فيه ثم اذا اردت ان اخرج ابيعه في الاخير يعني قصده

الاساسي سكن والبيع بعد ذلك كمن يشتري بيتا للسكنة وفي نيته لو وجد من يربحه بها باع - 00:21:30

فهذا لا زكاة فيه اذا كانت النية نية القنية هي الاصل قال في الدر المختار او اشترى شيئا للقنية ناويا انه ان وجد ربحا باعه لا زكاة

فيه انتهى قال الامام محمد بن حسن الشيباني - 00:21:58

ليس فيها زكاة حتى يشتري وعزيمة امره والغالب منه ان يشتريها للتجارة. هذا الذي فيه الزكاة المحيط البرهاني في الفقه النعماني

فما كان الاصل فيه الاقتناء والاستعمال الشخصي لم يجعله للتجارة مجرد رغبته في البيع اذا وجد ربحا. لان اي انسان - 00:22:16

لو عرض علي ربح مناسب فيما يملكه قد يبيعه وكما قال محمد بن الحسن رحمه الله هكذا شرا الناس اذا اصابوا ربحا باعوه انتهى

يعني هذي عادة الناس يعني هذا متوقع - 00:22:42

اي واحد يشتري شي لو الان جالو فيه سعر حقوق العادة يبيع وان كان اصلا شاري لي السكن ولا شاري لي الاستعمال الشخصي فهذا لا

يجعله عروض تجارة. كونه يعني اي واحد - 00:23:01

اذ جالوا سعر خيالي سعر مرتفع جدا سيبيع لا يجعله عروض تجارة حتى يكون اصل النية في الاقتناء او في الشراء هو تجارة قال

الشيخ ابن عثيمين رحمه الله لو كان عند انسان عقارات لا يريد التجارة بها ولكن لو اعطي ثمن كثيرا - 00:23:19

باعها فانها لا تكون عروض تجارة لانه لم ينوها للتجارة وكل انسان اذا اتاه ثمن كثير فيما بيده فالغالب انه سيبيع ولو بيته او سيارته

او ما اشبه ذلك شرح الممتع - 00:23:43

وقال الشيخ بكر رحمه الله من كان له عقار يؤجره لكن لو حصل له قيمة يرضاه ولكن لو حصل له قيمة يرضاه باعه فالزكاة في

الاجرة دين دون قيمة العقار - 00:24:01

لانه ليس من عروض التجارة لعدم النية الجازمة للبيع انتهى الحالة الثالثة ان تكون كلا النيتين اساسيتين ومقصودتين وليس احدهما تبعا للآخر فاذا اشترى شقة للسكن فيها مدة سنتين ثم يبيعها. هذه هي النية - [00:24:15](#)

ويتربح بها على اساس انه العقار صاعد وكذلك لو اشترى لبيع بعد مدة ويؤجل في اثناء المدة فاشترى عقارات بنية متاجرة ببيعها و تأجير هذه العقارات في هذه المدة فان - [00:24:42](#)

هذا محل تردد لاجتماع اصلين القنية والتجارة. فمن غلب جانب التجارة اوجب فيها الزكاة. ومن غلب جانب القنية لم يجب في الزكاة والذي رجعه كثير من المالكية وجوب الزكاة في هذه الحال - [00:25:08](#)

لان اقتران نية التكسب من التأجير بنية التكسب من البيع لا يخرج عن كونه عروض تجارة ما دامت نية البيع مجزوما بها فهو جاز بالتأجير ورازم بالبيع. جازم بالسكنة ورازم بالبيع - [00:25:24](#)

وعلى هذا فتوى الشيخ بن عثيمين ايضا رحمه الله واللجنة الدائمة والشيخ ابن باز في وجوب الزكاة ومن العلماء من اشترط ان تكون نية التجارة متمحضة فاذا ان خالطها نية قنية او استغلال بتأجير - [00:25:47](#)

ونحوه لم تصل للتجارة. فالاحوط اذا ما دام في نية تجارة جازمة ان يخرج زكاة عروض تجارة حتى لو كان معها نية استثمار او تأجير او سكنة جازمة تاسعا اذا تملك العقار ولم يجزم بقصد التجارة او لم تكن له نية محددة فلا زكاة فيها. وقد سبق ان تكلمنا عن النية الغامضة - [00:26:03](#)

او النية المترددة وخرجنا بان صاحب النية المترددا وصاحب النية الغامضة لا زكاة عليه قال ابو الطاهر التنوخي رحمه الله فان فقدت النية منه لم تتعلق الزكاة به لانه يرجع الى الاصل - [00:26:30](#)

والاصل عدم الزكاة في العروض التنبيه على مبادئ التوجيه وقال القرافي رحمه الله فان اشترى ولا نية له فهي للقنية لانه الاصل فيها الذخيرة يعني لو واحد قال انا والله يا جماعة حضرت مزاد واشتريت وانا ما ادري ليش اشتريت - [00:26:49](#)

شفتها رخيصة واشتريت اسألوني ليش اشتريت ايش نيتك مستقبلا؟ اقول لا ادري فما هو الاصل ان العقار اذا تملكه الانسان يكون للقنية ولا الامن للتجارة للقنية اذا لا زكاة وسئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله رجل عنده ارض واختلفت نيته فيها - [00:27:12](#)

لا يدري هل هو يبيعها او يعمرها او يؤجرها او يسكنها فهل يزكي اذا حال عليه الحول؟ فاجاب هذه الارض ليس فيها زكاة اصلا ما دام ليس عنده عزم اكيد - [00:27:37](#)

على انها تجارة فليس فيها زكاة لانه متردد ومع التردد لا زكاة عليه مجموع فتاوى الشيخ عاشر ما حكم زكاة العقار التجاري غير مكتمل البنين واحد عنده ارض يعمرها على مهله - [00:27:56](#)

كل ما توفر عنده مبلغ قال للمقاول اشتغل خلص توقف وهكذا طيب هو ناوي هو هو نيته ان يبيي عمارة لبيعها شققا شققا للبيع اذا نيته التجارة لكن هذا يمكن يعني يجلس سبع سنوات - [00:28:26](#)

يبيي في العمارة وهذا حال كثير من الناس الذين ليس عندهم سيولة يبيي على مهله لو كان بيت سكنى ما عليه زكاة لكن هذا نيته ان يبيي عقارا للبيع ولكنه يبيي ببطء - [00:29:03](#)

وهناك بعض الشركات وبعض المقاولين يقومون بهذا العمل يقولون نتعاقد معك متى ما صار عندك سيولة نستمر نشتغل نشتغل متى ما وقفت السيولة نقف حط بنزين نمشي ما في بنزين نقف - [00:29:26](#)

واحنا راضيين وانت راضي؟ كله طيب الان هذا العقار ما وضعه بالنسبة للزكاة بما انه للبيع في النهاية فمعناها انه عروض تجارة وعروض التجارة عليها الزكاة سنويا بحسب قيمته على حاله التي هو عليها في كل سنة - [00:29:51](#)

حال الحول وهي ارض بيضاء لان هذه السنة تراخيص بلدية ومخططات مكتب هندسي مراجعة واتفاق مع المقاول جدول كميات طيب سنة لكن نية البيع موجودة طيب فيزكي بعد سنة على قيمة الارض في السوق عند حلول الحول - [00:30:19](#)

السنة التي بعدها صب الاساسيات والقواعد والاعمدة طيب بعد سنة كم قيمتها بحالتها الراهنة كذا طلوعوا الزكاة السنة التي بعدها طلع الدور الارضي والاول والثاني والثالث العظم حال الحول كم قيمتها بوضعها الراهن - [00:30:48](#)

طلع الزكاة السنة التي بعدها كمل العظم وبدأ التشطيب كم قيمتها في السوق بوضعها الحالي الراهن طلع الزكاة السنة الاخيرة اكتملت خلاص هذي الان ما ارى جاهزة للبيع هذه قيمة يعني نهائية - [00:31:18](#)

الان يعني ما ما لم تجلس اكثر فهي الان عمارة جاهزة لها طيب اذا سيزكي عليها في كل سنة بحسب وضعها لكن لو ما عنده سيولة قال يا جماعة انت تعرف هذه ارض مثلا مليون - [00:31:49](#)

يعني انا ما عندي خمسة وعشرين الف الان اه بعدين صار الان قيمتها مليونين بعدين صار ثلاثة مليون بعدين صار اربعة مليون بعدين صار خمسة مليون كل سنة يعني تزيد فيها مواد وشغل - [00:32:09](#)

سبعة مليون نقول اكتبه اكتبه دينا عليك لله تعالى فاذا بعث العمارة وتوفرت عندك السيولة فاخرج الزكاة عن جميع السنوات الماضية في كل سنة بحسب قيمة البنين في تلك السنة - [00:32:22](#)

اذا لا يشترط في اعتبار الشيء عروض تجارة ان كان بيعه في الحال فيعتبر عروض تجارة حتى لو كان تحت التجهيز للبيع ما دامت نية البيع قائمة وهؤلاء متربصون بالربح. ولو جاء واحد وعرض عليهم سعرا جيدا - [00:32:41](#)

وهو عظم بعد يعني لو قال ايش خلص انت ليش اه بيعوني اياه انتم ما عندكم سيولة يبغى لكم كم سنة حتى تشطبوه انا عندي سيولة ساشترية اشطبه بسرعة وابيعه - [00:33:09](#)

تبيعون يا عظم سيبيعه هو اصلا للبيع اصلا للبيع الحادي عشر الارض المشتراة بقصد البناء عليها ثم بيعها تجب فيها زكاة عروض التجارة فيقصد بعض تجار العقار بشراء الارض البناء عليها - [00:33:30](#)

ثم بيعها بعد تمام البناء او في اثنائه وقد تتولى شركات كبرى مشاريع اسكانية يتم من خلالها شراء الاراضي وتعمير الاراضي وبيعها بعد ذلك بيوتا وشققا هذا النوع من الاراضي يعتبر عروض تجارة ايضا فنية التجارة بالارض موجودة عند المالك منذ ان تملكها - [00:33:53](#)

ولذلك يلزموا اخراج الزكاة في كل سنة في كل سنة بحسب حالها وبحسب قيمة الارض في تلك السنة واذا لم يكن عنده سيولة انتظر او سجل على نفسه وانتظر حتى تتوفر السيول ثم يخرج - [00:34:16](#)

تاني عشر شراء العقار على نية التبرج منه في المستقبل البعيد لا يسقط الزكاة قد يشتري بعض الناس ارضا او عقارا يعني كما نبه بن خلدون رحمه الله اشترى في المناطق التي ما وصل اليها العمران - [00:34:31](#)

ونام عليها كما يقولون وبعد عشر سنين ستصبح قيمتها عشر اضعاف هذا الان اشترى بنية البيع هذا اشترى بنية البيع ولكن بعد حين والان لو تروح تقول له بيع يقول لا - [00:34:55](#)

انا سياستي ما ابي اعلان انا ابيع بعد فنقول كونه يجزم بالبيع بعد لا يسقط الزكاة سيزكيه على كل سنة فهذه النية المستقبلية في بيع الارض موجبة لزكاتها ولا يشترط كون نية التجارة في الوقت الحاضر - [00:35:14](#)

فمن احتكر السلعة التجارية عنده سنوات يجب عليه ان يزكي قيمة هذه الاراضي كل حول عند الجمهور فلا تأثير لتأجيل نية التجارة ما دامت الارض مرصدة للتجارة والمقصود منها نماء الاموال والتبرج والتكسب - [00:35:36](#)

الثالث عشر العقار الذي يتربص به صاحبه ارتفاع الاسعار تجب الزكاة في كل سنة بحسب قيمته كحال كثير من الناس يكون عندهم فائض من المال السيولة ويقول بدلا من ان اضعه نقودا وحسابات لدى البنوك - [00:35:55](#)

اشترى به عقارا واتركه حتى يرتفع ثمنه ثم ابيعه داخل ايضا في عروض التجارة وعدد من التجار يشترون القطع بالمخططات بالجملة لبيعوها بعد ذلك بالمفرق ولو على مدى سنوات وتكون الاسعار قد ارتفعت - [00:36:19](#)

والموقع قد راج والبنين حوله قد ازدهر وقام فهذا فهذه الزكاة في كل سنة عرضه او لم يعرضه لكون نية التجارة موجودة وهذا يسميه اهل العلم التاجر المتربص و - [00:36:52](#)

قول جمهور اهل العلم فيه وجوب الزكاة عليه في كل سنة الرابع عشر العقار الذي يشتريه صاحبه بنية حفظ المال لا زكاة فيه الا اذا قصد الفرار من الزكاة ترى نية حفظ المال غير نية - [00:37:18](#)

التربص به للبيع نية حفظ المال غير نية التربص به للبيع نية حفظ المال ان يقول العملة تنزل سنويا ثلاثة في المئة التضخم وفي بلدان اخرى اكثر فبدلا من ان تجلس الفلوس في البنك - [00:37:42](#)

والبنك يشتغل فيها انا ساحفظ مالي من البنك ومن التضخم بوضعه في ارض في عقار وماذا افعل بعد ذلك؟ الله اعلم بس انا الان قصدي فقط الان فقط قصدي ما هو - [00:38:10](#)

حفظ المال وقد يكون في نيته ان يجعل هذا العقار ملاذا امنا حتى اذا احتاج بعد الله يجد شيئا يستند اليه وما تحتاج اليه لنفقة او لزواج اولاد او نواب الدهر - [00:38:36](#)

فيكون عنده شيء وقد يبقى العقار عنده اعواما عديدة دون ان يبيعه فهو ليس تاجرا ولا يمارس التجارة ولا قصده ان يحبسه ليرتفع سعره ثم يبيع ولكن قصد بالتحوط حفظ المال - [00:39:07](#)

ان يكون عنده ملاذ من تقلبات العملة والاقتصاد ويقول العقار اذا مرض ما يموت هذا الرجل ليس عليه زكاة لانه ما عنده نية التجارة ولكن اذا قصد الفرار من الزكاة بهذا - [00:39:27](#)

يعاقب بنقيض قصده وقد ذكر العلماء رحمهم الله من ضمن القنية حفظ المال والادخار فقال النووي رحمه الله القنية بكسر القاف الادخار قال الجوهري ويقال قنوت الغنم وغيرها قنوة وقنوة - [00:39:54](#)

بكسر القاف وضمها وقنيت ايضا قنية بالكسر والضم قنية اذا اتخذتها لنفسك لا للتجارة تحرير الفاظ التنبيه للنووي وقال الكفوي رحمه الله القنية هي اسم لما يقتنى ان يدخر ويتخذ رأس مال زيادة على الكفاية - [00:40:19](#)

هذا الادخار تتخذ مالا زيادة على الكفاية كتاب الكليات فمن اشترى عقارا ليحفظ به ماله من الضياع او السرقة او التضخم او خشية استهلاكه في نفقات ممكن الاستغناء عنها ثم هو يستفيد منه مستقبلا ببناء بيت او بزراعة او بناء لتأجير - [00:40:48](#)

او يجعله استراحة للترويح ونحو ذلك هذا لا يعد عروض تجارة قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله اذا اشترى الانسان ارضا في مصر او في السعودية او في العراق او في الشام او في اي مكان من الارض - [00:41:21](#)

وهو لا يريد الاتجار بها انما اشتراها لبني عليها سكنا او يبني عليها بناء يؤجره او اشتراها ليحفظ فلوسه فيها تعبير الشيخ او اشتراها ليحفظ فلوسه فيها فليس عليه في ذلك زكاة - [00:41:42](#)

لان الاراضي عينها ليس فيها زكاة حتى تكون للتجارة اي حتى يجعلها اي حتى يجعلها الانسان رأس مال له يبيع فيه ويشترى فاذا كان الاول هو مرادك بشراء هذه الارض يعني الادخار - [00:42:03](#)

فليس فيها زكاة واذا كان قصدك ان تتجر بها كما يتجر اصحاب العقارات باراضهم فعليك فيها الزكاة انتهى نور على الدرب. وقال الشيخ ايضا الانسان الذي عنده ارض نسأله اولا ماذا تريد بهذه الارض؟ هل تريد ان تبقيها لتبني عليها مسكنا او تبني عليها مبنى للتأجير - [00:42:21](#)

او تريد ان تحفظها او تحفظ مالك فيها وتقول ان احتجت بعثتها والا ابقيتها او تقول اشتريت الارض لاحفظ دراهمي لانني رجل اخرق لو بقيت الدراهم في يدي لضاعت ولكن احفظ دراهمي بهذه الارض ولا اقصد الفرار من الزكاة - [00:42:44](#)

فاذا كان يريد هذه الامور فالارض لا زكاة فيها هذا كلام الشيخ في مجموع فتاوى ورسائله في مجموع فتاواه ورسائله فاذا قصد التهرب من الزكاة فلا تسقط عنه. قال المرداوي رحمه الله - [00:43:08](#)

ومن اكثر من شراء عقار فارا من الزكاة فليل يزي قيمته وهو الصواب معاملته له بصد مقصوده كالفار من الزكاة. تصحيح الفروع فهذا يقول انا لو ابقيت المال في المصرف - [00:43:28](#)

عليه زكاة لا احطه في ارض فقصد بوضعه في الارض الفرار من الزكاة ليس الا فهذا عليه الزكاة ولا ينفعه ما يفعل وقال الشيخ بكر رحمه الله لما كانت احكام الزكاة في عروض التجارة ومنها العقارات تدور على النية وهي بين العبد وبين ربه - [00:43:50](#)

لذا فانه يحرم على من وجبت عليه الزكاة تحويل نيته فرارا منها وهو اثم فعليه التوبة الى الله تعالى باعمال نيته الصادقة فيها وان لم يتب وعلم منه ذلك فانه يعامل بنقيض قصده وتتخذ منه الزكاة لذلك العقار - [00:44:15](#)

مثال ذلك اذا كان مالك العقار نيته البيع وطلب الربح. ثم لما قرب تمام الحول حول نيته الى الايجار او القنية مرارا مما افترضه الله عليه من الزكاة فانه يعامل بنقيض قصده - [00:44:31](#)

فتجب عليه زكاة رقبة الملك وتؤخذ منه قضاء فتوى جامعة في العقار قال ابن القيم رحمه الله فيا لله العجب ايروج هذا الخداع والمكر والتلبيس على احكم الحاكمين الذي يعلم خائنة الاعين وما تخفي الصدور - [00:44:47](#)

ثمان ثمان هذه الحيلة كما هي مخادعة لله ومكر بدين الاسلام فهي باطلة في نفسها فانها انما تصير للقنية اذا لم يكن من نيته اعادتها للتجارة فاما وهو يعلم انه لا يقتنيها البتة ولا له حاجة باقتنائها وانما اعداها للتجارة. فكيف تتصور منه - [00:45:10](#)
النية الجازمة للقنية وهو يعلم قطعا انه لا يقتنيها ولا يريد اقتنائها. وانما هو مجرد حديث النفس او خاطر اجراه على قلبه بمنزلة من يقول بلسانه اعددت للقنية اعددت للقنية - [00:45:37](#)

ترامب وليس ذلك في قلبه. افلا يستحي من الله من يسقط فرائضه بهذا الهوس وحديث النفس اعلام الموقعين وقال وقد استقرت سنة الله في خلقه شرعا وقدرنا على معاقبة العبد بنقيض قصده - [00:45:55](#)

يعني والله حتى في اقداره تعالى هذا موجود انه يعاقب بنقيض القصد وفي شرعه كذلك كما حرم القاتل الميراث وورث المطلقة في مرض الموت وكذلك الفار من الزكاة لا يسقطها عنه فرار - [00:46:17](#)

ولا يعان على قصده الباطل فيتم مقصوده ويسقط مقصود الرب تعالى لا يمكن لا يمكن قال وكذلك عامة الحيل انما يساعد فيها المتحيل على بلوغ غرضه ويبطل غرض الشارع اعلام الموقعين - [00:46:36](#)

الخامس عشر تجب الزكاة في العقار التجاري ولو لم يقبضه فلو اشترى التاجر عقارا لكنه لم يستلمه وحال الحول قبل استلامه فتجب الزكاة فيه فالذي عليه جمهور العلماء انه يجب على المشتري زكاة المبيع قبل قبضه - [00:46:57](#)

لان العقار تنتقل ملكيته للمشتري بمجرد العقد والقبض مقدور عليه ولا حائل يحول بينه وبينه وبعدين يعني العقار كيف يتم تسليمه؟ كيف يتم تسليمه راه حيجيب يعني مثلا طب لو مبني بالمفتاح - [00:47:15](#)

سلمك المفاتيح طيب ولو كانت ارضا بيضاء تسليمها بالتخلية اذا كان المشتري او المالك الاول عنده اشياء فيها يخرجها خلص يخليها والذين الان يشترون اراضي ويبيعون اراضي ولا يشوفوها اصلا - [00:47:36](#)

ولا فيه قبض ولا كلها كان قضية صك واحيانا بعضهم يبيع ويشترى ويبيع ويشترى وما بعد انتقل الصك من المالك الاول ينتقل للخامس على يكونوا احيانا جالسين في مجلس واحد عنده الارض بصك - [00:47:55](#)

كان يقول اشتريت منك كم بكذا؟ خلاص تمينا يتصل واحد يقول اربحك فيها مئة الف بعها علي يلا ويجي واحد بعد ذلك فاحيانا تباع يباع العقار كذا مرة وما في احد قبض شيء هو العقار - [00:48:16](#)

عقار من طبيعته البقاء وعدم الانتقال ولذلك اذا مرت سنة على شرائه على العقد بنية البيع اجب الزكاة لو ما قال ما انتقل الصك ما نقلت الصك ما استلمت ما نقول هذا عقار - [00:48:46](#)

ايش استلامه ما هو؟ تخليته لك وهو اصلا ارض بيضاء سئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله رجل اشترى ارضا معدة للتجارة بمبلغ من المال علما بان هذا الرجل لم يستلم الارض حتى الان ولا حتى صكها فهل عليه زكاة؟ فقال الشيخ نعم علي - [00:49:08](#)

زكاة في هذه الارض ولو لم يستلم الصك ما دام البيع قد ثبت ولزم فيزكيها زكاة عروط التجارة فيقومها حين وجوب الزكاة بما تساوي ويخرج ربع عشر قيمتها مجموع فتاوى رسائل الشيخ - [00:49:27](#)

سادس عشر العقارات المرهونة تجب فيها الزكاة اذا كانت معدة للتجارة هو معدل التجارة وبعدين اراد عملية ما ورهنها فهذا الرهن لا يؤثر في وجوب الزكاة الزكاة واجبة والرهن لا يمنع الزكاة عند الجمهور - [00:49:44](#)

قال الشيخ عبدالعزيز باز رحمه الله فان كنت اعدتها للتجارة وهي مرهونة فعليك زكاتها وان كانت مرهونة ولم تعد للتجارة ولكن مرهونة حتى توفي حقه واذا اوفيته فهي للسكن او التأجير فهذه ليس فيها زكاة - [00:50:09](#)

قال الشيخ بن باز رحمه الله فان كنت اعدتها للتجارة وهي مرهونة فعليك زكاتها وان كانت مرهونة ولم تعد للتجارة ولكن مرهونة

حتى توفي به حقه واذا اوفيته فهي للسكنة او التأجير - 00:50:30

فهذه ليس فيها زكاة فتاوى نور على الدرب السابع عشر الشركاء في ملكية العقار يزكي كل واحد منهم نصيبه بشرط ان يكون نصيبه بالغاً نصاباً عند الجمهور بفتوى جامعة في زكاة العقار الشركاء في عقار يشترط في وجوب الزكاة على كل واحد منهم - 00:50:49
ان تبلغ قيمة نصيبه من العقار نصاباً في نفسه او بضمه الى مال له زكوي اخر مع نقد عروض التجارة طبعاً سبق ذكر ان بالشافعية يرون ان العبرة بالمجموع لا بالنصاب في نصاب كل فرد - 00:51:16

فاذا كانت قيمة عقار الشركاء كل يساوي نصاباً وجب اخراج الزكاة وبهذا اخذ مجمع الفقه الاسلامي وما لقي لي الشيخ ابن عثيمين رحمه الله على اية حال هذي يعني تحصيل حاصل الان لان اي اي شركاء في عقار نصيب كل واحد يبلغ الاصابة. من هو اللي يعني - 00:51:39

عندو عنده الشرك في عقار او نصيب في عقار ما يبلغ نصاباً الجمهور يقولون كل واحد عليه زكاته بحسب نصيبه والقول الاخر الزكاة على المجموع طبعاً وين الفرق؟ الفرق يظهر اذا كان نصيب اي واحد ما يبلغ نصاباً - 00:52:06

فيصير ما عليه زكاة والرأي الثاني عليه عليهم زكاة كلهم لكن الغالب الان من هو اللي عنده نصيب في عقار لا يبلغ نصاباً يعني اذا قلنا النصاب اي شيء الف وثلاث مئة ولا الف وثلاث مئة من هو اللي عنده نصيب في عقار لا يبلغ الاصابة - 00:52:30
قادر جداً يعني الثامن عشر العقار الموقوف على جهات بر عامة كالفقراء لا زكاة فيه لانتفاء الملك وكذلك لو حبسوا وصية ابائهم في عمارة او عزلوها في عقار فهذا خلاص الان ما هذي على هذي وصية - 00:52:47

وصاحبها مات وليس لها الان صاحب من الاحياء فليس فيها زكاة التاسع عشر لا فرق في وجوب الزكاة بين العقار الرائج والكاسد ما دام له قيمة يباع بها فلا فرق في وجوب زكاة عروض التجارة بين العقارات البائرة والعقارات الرائجة - 00:53:13
فتقوم عند اخر كل حول ثم تخرج زكاته عند تمام الحول وهذا مذهب الجمهور وذلك لان الاعتبار الذي قام على اساسه ايجاب الزكاة في عروض التجارة انها مال مرصود للنماء - 00:53:35

مثل النقود سواء نمت بالفعل ام لا وسواء ربحت ام خسرت فلا اثر للكساد في وجوب الزكاة ما دامت العروض لها قيمة سوقية حقيقية يمكن ان تباع بها. مهما قلت ما دامت تبلغ نصاباً - 00:53:51

فالزكاة تجب في المال النامي والمال المعد للنماء بالتقليب سواء نمى او ما نمى سواء ربح ام خسر وفي فتاوى اللجنة الدائمة الارض المعروضة للبيع تجب فيها الزكاة كلما تم عليها الحول لانها من عروض التجارة - 00:54:11
وتقدر قيمتها بما تساوي على رأس السنة ويخرج منها ربع العشر سواء كانت رائجة او كاسدة لعمر الادلة بوجوب الزكاة فيما اعد للبيع والتجارة هذه فتوى اللجنة الدائمة الشيخ عبد العزيز ابن باز - 00:54:30

اه بقية اللجنة. وقال الشيخ عبدالرحمن البراك ليس لكساد العقار اثر في سقوط الزكاة. بل في نقص مقدار الزكاة فان الارض الكاسدة تقوم بالسعر الذي يمكن ان يشتري به مهما قل - 00:54:47

انتهى لكن اذا كسد العقار بحيث اصبح صاحبه يعرضه للبيع ولا يجد من يشتريه. ابدأ ابدأ ولا باي قيمة فمن العلماء من قالوا يزكيه اذا باعوا لسنة واحدة لكن طبعاً يعني كلمة بتدبيرها اي قيمة هذه يعني شيء نظري انه في الحقيقة - 00:55:05
يعني لو واحد اشترى ارض بمليون ثم كسبت الاراضي ما يجد لها بقاء ثلاث مئة الف مئتين الف يعني ايه يزكي على هذه القيمة يزكي على اعلى قيمة يمكن ان تباع بها الان - 00:55:28

يزكي على اعلى قيمة يمكن ان يوجد لها مشتري بها الان عشرون المساهمات العقارية تزكي زكاة عروض التجارة لان هذه الشركات العقارية تشتري الارض بقصد التجارة بها فيجب على المساهم في نهاية الحول ان يقوي ما اسهمه - 00:55:48
في هذه الشركة والمساهمة بما تساويه في السوق الان ويخرج زكاتها ربع العشر طبعاً اول شي اشتروها ارض بيضاء وبعدين يقول تطوير وطيب كل ما كل سنة لها قيمة حتى تباع - 00:56:07

واول سنة اذا كانت خام لها قيمة واذا قطعت لها قيمة واذا ادخلت الخدمات والشوارع والانارة والكهربا لها قيمة فزكات كل سنة

بحسب قيمتها في تلك السنة قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله - 00:56:26

عن مساهمة ارض مؤسسة عقارية. هذه المساهمة عروض تجارة فيما يظهر لان الذين يساهمون في الاراضي يريدون التجارة

والتكسب ولهذا يجب عليهم ان يزكوها كل سنة بحيث يقومون بما تساوي ثم يؤدون الزكاة - 00:56:47

فاذا كان قد سام بثلاثين الفا وكان عند تمام الحول تساوي هذه الصيام ستين الفا وجب عليه ان يزكي ستين الفا واذا كانت عند تمام

الحول الثلاثون الفا لا تساوي الا عشرة الاف لم يجب عليه الا زكاة عشرة الاف - 00:57:02

انتهى وفي فتوى جامعة في زكاة العقار المساهمة التجارية في العقار التي يطلب بها الربح او تباع وتشتري فان الزكاة تجب فيها

وفي ربحها بعد مضي الحول وبلوغها نصابا بنفسها او بضمها الى غيرها من ماله الزكوي من نقد او عرض - 00:57:15

او عروض تجارة هذا والله تعالى اعلم وصلى الله على نبينا محمد - 00:57:37