

9120 - زكاة العقار - 10/30/6341

محمد صالح المنجد

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين وصلى الله على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين. أما بعد فقد سبق في الدرس الماضي في احكام الزكاة في زكاة عروض التجارة - 00:00:00

ذكر البيان ذكر المقصود بالعروض ومتي 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

وهنالك آم سائل في هذا الباب. اولا 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 نماؤها في ثمرتها الارتفاع في السعر لا يعود على مقتنيها بشيء الا اذا اراد التربح 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

ثانيا العقار الذي يتخذه الانسان للسكنة او لا ي 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 وغلامه 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 اقتتناء العقار للاستعمال الشخصي يجعله مالا غير زكي و كذلك الاراضي التي تملكها الشركات داخلة في اصولها الثابتة ليست معدل البيع هذه اراضي مقر ادارة الشركة - 00:02:47

مصنع الشركة سكن العمال هذه اراضي للشركة لا زكاة فيها ثالثا الاراضي الزراعية لا زكاة فيها ايضا وانما تجب الزكاة في الزروع والثمار فقط فالارض المعدة للزراعة والحرث تجب الزكاة في ثمرة الخارج منها من الحبوب والثمار - 00:03:11

يوم الحصاد والجذاد اذا بلغ نصابا لا في نفس الارض وكانت الثمرة مما يأكل ويذر على قول كثير من اهل العلم وهذا من زكاة الخارج من الارض وليس زكاة عروض التجارة - 00:03:40

اما اذا اشتري ارضا للتجارة وزرعها ريثما يبيعها فاثمر النخل ونبت الزرع فانه يزكي الثمرة والحب زكاة العشر طيب والاصل تجب فيه الزكاة ايضا 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 الزروع والثمار الخارجة منها - 00:04:31

قال العلامة الشيخ زكريا الانصاري رحمه الله فان زرع زرعا للقنية في ارض للتجارة فلكل منهما حكمه فتوجب زكاة العين في الزرع وزكاة التجارة في الارض انسى المطالب وقال المرداوي لو زرع بذرا للقنية في ارض للتجارة - 00:04:51

فواجب الزارع العشر وواجب الارض زكاة القيمة الانصاف رابعا العقار الذي يتملكه الانسان بقصد الاستغلال والاستثمار اي لتأجيره

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 يلزمها ان يقوم البنيان او الارض - [00:05:43](#)

او المبني ويذكره 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 وغيرها - [00:06:05](#)

الفروع هب ان عنده دواب للتأجير هل في قيمة الدابة زكاة لا وفقاً للمسلمين في مختلف الاعصار وشتى القطرار لم يقولوا بوجوب الزكاة في هذه المستغلات يعني في قيمتها قال البهوثي رحمه الله - [00:06:24](#)

ولا تجب الزكاة في العقار من الدور والاراضين للسكنى والكراء لا تجب كشاف القناع عن متن القناع واما الغلة المأخوذة من تأجير هذه العقارات فالزكاة واجبة فيها بلا خلاف بين اهل العلم - [00:06:45](#)

ولكن اختلوا متى تجب زكاة هذه الغلة عند قبضها ام بعد حولان 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 روایة عن الامام احمد واختاره شيخ الاسلام ابن تيمية رحمه الله قال المرداوي عنه يعني عن الامام ابي عبد الله - [00:07:30](#)

لا حول لاجرة اول ما يقبض يزكي لا حول لاجرة فيذكره في الحال كالمعدن اول ما يطلع المعدن من الارض يذكره قال المرداوي اختاره الشيخ تقى 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 المعاصرین 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 يجعل كربح التجارة ونتاج السائمة المختارات الجليلة 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 موطاً 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 اذا مر سنة على الاستحقاق من حين العقد مرننة يذكر سوء قبض قبلها بيوم ولا قبلها بسنة فان قبضها في اول السنة وحال عليها الحول فعليه زكاتها او زكاة ما بقي منها ان اتفق 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 نظراً الى ان الاجرة تجب في ذمة المستأجر للمؤجر من حين عقد الاجرة فيجب اخراج زكاة الاجرة عند انتهاء الحول من حين عقد الاجرة بعد قبضها انتهى خامساً العقار الذي يتملكه 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 بالاعتراض 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 قاصداً 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 لمقادير

مثل ان يتخلص منها يرى رغبة عنها - 00:11:47

او وجود ضائقة او لسداد دين او ليشتري سكنا او شيئاً 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. في يريدون 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 ارضاً بموقع انساب فهذا لم ينوي التجارة. اذا كان يريد ان ينوي البيعة ليشتري - 00:12:26

آآً موقعاً انساب لاستعماله الشخصي مثلاً ومثل هذا من ورث ارضاً واراد بيعها لقسمة ثمنها على الورثة لو قالوا هذه ارض ورثة معروضة للبيع ما هو قصدتهم التكسب ولا التربح - 00:12:51

قصدهم الفكاك من بعض هذى لو حال عليه الحال عند الجمهور لا تجب فيها الزكاة وبعض العلماء المعاصرین يقول اي نية بيع اذا حال الحال تجب وقد ذكر الشيخ ابن عثيمين رحمه الله مسألة - 00:13:12

لو ان رجلاً عنده ارض اشتراها يريد ان يبني عليها ثم عدل عن هذه النية ونوى ان يبيعها باستغنائه عنها او ان انساناً عنده اراد فاحتاج فنوى ان يبيع واحدة منها لدفع حاجته - 00:13:36

مثلاً ما عنده سيولة يريد نفقة اهله 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 ويشتري ارض ويكتسب بالبيع والشراء وانما يبيع شيئاً 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 لاستغنائه عنها او ان انساناً عنده ارض فاحتاج فنوى ان يبيع واحدة منها لدفع حاجته فليس عليه زكاة لا في هذه ولا في التي قبلها - 00:14:43

لان ما نوى البيع هنا لانه ما نوى البيع هنا للتجارة لكن نواه في المسألة الاولى لاستغنائه 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 ذي الجلال للشيخ ابن عثيمين رحمه الله سادساً اذا تملك العقار للقنية والسكنى ثم نوى به التجارية بعد ذلك ففي وجوب الزكاة خلاف - 00:15:13

فالذين يقولون ان عروض التجارة ما اقتناه اصلاً 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 بشرطه على نية التجارة كتاب الام وذهب بعض العلماء الى انها تصير للتجارة ولو لم ينوي ذلك عند التملك. فهو اصلاً 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 قدامي المقدس في المغني واختاروا من معاصرین الشيخ عبد العزيز باز والشيخ عبد العزيز 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 التجارية فتكون لها وبناء عليه متى يبدأ الحال - 00:17:04

من نيته المتاجرة بها وفي فتاوى اللجنة الدائمة من اشتري ارضاً او تملکها بعطاء او منحة بنية التجارة وجبت فيها الزكاة اذا حال عليها الحال فعند اللجنة لو منحت له منحة - 00:17:20

فاخذها بنية التجارة يبدأ الحال وقال الشيخ بكر بن عبد الله ابو زيد رحمه الله في فتوى جامعة في العقار من نوى عقاراً 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 فإذا غير نيته قبل الحول سقطت الزكاة - 00:17:58

فمن اشتري ارضا يريدتها للتجارة والتكتسب ثم غير نيته اثناء الحول الى الرغبة في سكنها قال والله هذى موقعها ممتاز هذى خسارة
ابيعها هذى تصلح لي انا هذى وين احصل مثلها للسكنة - 00:18:21

تغير نيته من التجارة الى القنية اثناء الحول سقطت الزكاة انقطع الحول وكذلك لو نوى استغلالها لبناء مبنى يؤجر او لزراعة فلا
تجب عليه الزكاة في قيمتها قال الشيخ بكر رحمة الله العقار الذي توقف مالكه عن نيته للبيع - 00:18:38

او ترددت نيته بين جعله قنية كتعميره سكنا او تأجيره 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

اشترتها للربح ببيعها لكن انا اعلم ان الاسعار يبغى له وقت حتى تطلع وما دامت ما دمت ساحبها حتى تطلع وجالسة وجالسة بل
اسكن في العمارة فهو اشتري العمارة او البيت - 00:19:48

لبيعه ويتأجر به ولكن يصبر عليه حتى يرتفع سعره فقصده الاساس المتاجرة ثم قال ما دام البيت جالس وجالس وماكث وماكث
وموجود موجود وباق وباق فل اسكن فل اسكنه فلا اؤجره - 00:20:11

فان سكنته وتأجيره 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 مناسبا باعها - 00:20:39

كمن قال انا جيت الان الى البلد هذى واحتاج الى سكن وبعد ذلك يمكن انا بعد سنوات ابيع يعني يمكن 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 بيته 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 اشتري 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 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 رحمة الله هكذا شرا الناس اذا اصابوا ربحا باعوه انتهى
يعني هذى 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 سبييع لا يجعله عروض تجارة حتى يكون اصل النية في الاقتناء او في الشراء هو تجارة قال
الشيخ ابن عثيمين رحمة الله لو كان عند انسان عقارات لا يريد التجارة بها ولكن لو اعطي ثمنا كثيرا - 00:23:19

باعها لاتكون عروض تجارة لانه لم ينوهها للتجارة وكل انسان اذا اتاها ثمن كثير فيما بيده فالغالب انه سبييع ولو بيته او سيارته
او ما اشبه ذلك شرح الممتع - 00:23:43

وقال الشيخ بكر رحمة الله من كان له عقار يؤجره لكن لو حصل له قيمة يرضاه ولكن لو حصل له قيمة يرضاه باعه فالزكاة في
الاجردة دين دون قيمة العقار - 00:24:01

لأنه ليس من عروض التجارة لعدم النية الجازمة للبيع انتهى الحالة الثالثة ان تكون كلا النيتين اساسيتين ومقصودتين وليس احدهما تبعاً للآخر فإذا اشتري شقة للسكن فيها مدة سنتين ثم يبيعها. هذه هي النية - 00:24:15

ويترتب بها على اساس انه العقار صاعد وكذلك لو اشتري ليبيع بعد مدة ويؤجل في اثناء المدة فاشتري عقارات بنية متاجرة ببيعها وتأجير 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 يخرجه عن كونه عروض تجارة ما دامت نية البيع مجزوماً بها فهو جاز بالتأجير وجازم بالبيع. جازم بالسكنة وجازم بالبيع - 00:25:24

وعلى هذا فتوى الشيخ بن عثيمين ايضاً رحمة الله واللجنة الدائمة والشيخ ابن باز في وجوب الزكاة ومن العلماء من اشترط ان تكون نية التجارة متمحضة فإذا 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 تاسعاً 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 المتردداً وصاحب النية الغامضة لا زكاة عليه قال ابو الطاهر التنوخي رحمة الله فان فقدت النية منه لم تتعلق الزكاة به لانه يرجع الى الاصل - 00:26:30

والاصل عدم الزكاة في العروض التنبئية على مبادئ التوجيه وقال القرافي رحمة الله فان اشتري ولا نية له فهي للقنية لانه الاصل فيها الذخيرة يعني لو واحد قال انا والله يا جماعة حضرت مزاد واشترت وانا ما ادرى ليش اشتريت - 00:26:49

شفتها رخصة واشترت اسئلوني ليش اشتريت ايش نيتكم مستقبلاً؟ اقول لا ادرى فما هو الاصل ان العقار اذا تملكه الانسان يكون للقنية ولا الامن للتجارة للقنية اذا لا زكاة وسائل الشيخ ابن عثيمين رحمة الله رجل عنده ارض واختلفت نيته فيها - 00:27:12
لا يدرى هل هو يبيعها او يعمرها او يؤجرها او يسكنها فهل يذكر اذا حال عليه الحال؟ فاجاب بهذه الارض ليس فيها زكاة اصلاً ما دام ليس عنده عزم اكيد - 00:27:37

على انها تجارة فليس فيها زكاة لانه متعدد ومع التردد لا زكاة عليه مجموع فتاوى الشيخ عاشراً ما حكم زكاة العقار التجاري غير مكتمل البنيان واحد عنده ارض يعمرها على مهلة - 00:27:56

كل ما توفر عنده مبلغ قال للمقاول اشتغل خلص توقف وهكذا طيب هو ناوي هو هو نيته ان يبني عمارة لبيعها شققاً شقاقاً للبيع اذا نيته التجارة لكن هذا يمكن يعني يجلس سبع سنوات - 00:28:26

يبني في العمارة وهذا حال كثير من الناس الذين ليس عندهم سيولة يعني على مهلة لو كان بيت سكني ما عليه زكاة لكن هذا نيته ان يبني عقاراً للبيع ولكنه يبنيه 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 سنوياً بحسب قيمته على حاله التي هو عليها في كل سنة - 00:29:51

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

السنة التي بعدها صب الاساسيات والقواعد والاعمدة طيب بعد سنة كم قيمتها بحالتها الراهنة كذا طلعوا الزكاة السنة التي بعدها طلع الدور الارضي والاول والثانى والثالث العظم حال الحال 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 الأخيرة اكتملت
خلاص هذى الان ما ارى جاهزة للبيع هذه قيمة يعني نهائية - [00:31:18](#)

الان يعني ما مام لم تجلس اكتر 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 بعت العمارة وتوفرت عندك السيولة فاخراج الزكاة عن جميع السنوات الماضية
في كل سنة بحسب قيمة البناء في تلك السنة - [00:32:22](#)

اذا لا يشترط في اعتبار الشيء عروض تجارة ان كان بيته في الحال فيعتبر عروض تجارة حتى لو كان تحت التجهيز للبيع ما دامت
نية البيع قائمة وهؤلاء متربصون بالربح. ولو جاء واحد عرض عليهم سعرا جيدا - [00:32:41](#)
وهو عظم بعد يعني لو قال ايش خلص انت ليش اه يعني اياد انت ما عندكم سيولة يعني لكم كم سنة حتى تشطبوه انا عندي
سيولة ساشتريه اشطبه بسرعة وابيعه - [00:33:09](#)

تبיעون يا عظم سببيعه هو اصلا للبيع اصلا للبيع الحادي عشر الارض المشترأة 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 التربح منه في المستقبل البعيد لا يسقط الزكاة قد يشتري بعض الناس ارضا او عقارا يعني كما نبه بن
خلدون رحمة الله اشتري في المناطق التي ما وصل اليها العمران - [00:34:31](#)

ونام عليها كما يقولون وبعد عشر سنين ستصبح قيمتها عشر اضعاف هذا الان اشتري بنية البيع هذا اشتري 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 بهذه النية المستقبلة 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 يذكر قيمة هذه الاراضي كل حول عند الجمهور فلا تأثير لتأجيل نية التجارة
ما دامت الارض مرصدة للتجارة والمقصود منها نماء الاموال والتربح 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 البنك - [00:35:55](#)

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

الموقع قد راج والبنيان حوله قد ازدهر وقام بهذا عليه الزكاة في كل سنة عرضه او لم يعرضه لكون نية التجارة موجودة وهذا
يسمي 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 ملذا 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 ليترتفع 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 اخذتها لنفسك لا للتجارة تحرير الفاط التنبيه للโนوي وقال الكفوبي رحمه الله القنية هي اسم لما يقتني ان يدخل 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 خسية استهلاكه في نفقات ممكн الاستغناء عنها ثم هو يستفيد منه مستقبلا ببناء بيت او بزراعة او بناء لتأجير - [00:40:48](#)

او يجعله استراحة للتزويم 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 اشترتها لبني عليها سكنا او ببني 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 اشخاص انسان رأس مال له يبيع فيه ويشتري فادا كان الاول هو مرادك بشراء هذه الارض يعني الادخار - [00:42:03](#)

فليس فيها زكاة واذا كان قصده ان تتاجر بها كما يتاجر اصحاب العقارات باراضيهم فعليك فيها الزكاة انتهى نور على الدرب. وقال الشيخ ايضا الانسان الذي عنده ارض نسألة اولا ماذا تريد بهذه الارض؟ هل تريد ان تبني لبني عليها مسكن او تبني عليها مبنى للتأجير - [00:42:21](#)

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

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

ومن اكتر من شراء عقار فارا من الزكاة فقيل يذكي قيمته وهو الصواب معاملة له بضد 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 فارا منها وهو اثم فعله التوبة الى الله تعالى باعمال نيته الصادقة فيها وان لم يتبع وعلم منه ذلك فانه يعامل بنقيض قصده وتوخذ منه الزكاة لذلك العقار - [00:44:15](#)

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

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

ثمان ثمان هذه الحيلة كما هي مخادعة لله ومكر بدين الاسلام فهي باطلة في نفسها فانها انما تصير للاقنية اذا لم يكن من نيتها اعادتها للتجارة فاما وهو يعلم انه لا يقتنيها البتة ولا له حاجة باقتناها وانما اعدها للتجارة. فكيف تتصور منه - [00:45:10](#) النيبة الجازمة للاقنية وهو يعلم قطعا انه لا يقتنيها ولا يريد اقتناها. وانما هو مجرد حديث النفس او خاطر اجراء على قلبه بمنزلة من يقول بلسانه اعددت للاقنية اعدتها للاقنية - [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 وقدرا 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 يعan على قصده الباطل فيتم مقصوده ويسقط مقصود الرب تعالى 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 اشتري التاجر عقارا لكنه لم يستلمه وحال الحول قبل استلامه فتعجب الزكاة فيه فالذى 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 حيحب يعني مثلا طب لو مبني بالمفتاح - [00:47:15](#)

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

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

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

عقارات 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 رحمة الله رجل اشتري ارضا معدة للتجارة بمبلغ من المال علما بان هذا الرجل لم يستلم الارض حتى الان ولا حتى صكها فهل عليه زكاة؟ فقال الشيخ نعم على - [00:49:08](#)

زكاة في هذه الارض ولو لم يستلم الصك ما دام البيع قد ثبت ولزم فيزيكيها زكاة عروض 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 رحمة الله فان كنت اعددتها للتجارة وهي مرهونة فعليك زكاتها وان كانت مرهونة ولم تعد للتجارة ولكن مرهونة حتى توفيه حقه واذا اوفيتها فهي للسكن او التأجير فهذه ليس فيها زكاة - [00:50:09](#)

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

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

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

فاما كانت قيمة عقار الشركاء كل يساوي نصابا وجب اخراج الزكاة وبهذا اخذ مجمع الفقه الاسلامي وما لقى لي الشيخ ابن عثيمين رحمة الله على اية حال هذى يعني تحصيل حاصل الان لان 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 نصابا الجمهور يقولون كل واحد عليه زكاته بحسب نصيبيه والقول الاخر الزكاة على المجموع طبعا وبين الفرق ؟ الفرق يظهر اذا كان نصيب اي واحد ما يبلغ نصابا - 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 نصابا 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 جدا يعني الثامن عشر العقار الموقوف على جهات بر عامة كالقراء لا زكاة فيه لانتفاء الملك وكذلك لو حبسوا وصبة ابيهم في عمارة او عزلوها في عقار فهذا خلاص الان ما هذى على هذى هذى وصية - 00:52:47

وصاحبها مات وليس لها الان صاحب من الاحياء فليس فيها زكاة التاسع عشر لا فرق في وجوب الزكاة بين العقار الرائق والكافر 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 مرصد 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 حقيقة يمكن ان تباع بها. مهما قلت ما دامت تبلغ نصابا - 00:53:51

فالزكاة تجب في المال النامي والمال المعد للنماء بالتقليد 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 رائحة او كاسدة لعمرا اللادلة بوجوب الزكاة فيما اعد للبيع والتجارة هذه فتاوى 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 يوجد من يشتريه. ابدا ابدا ولا باي قيمة فمن العلماء من قالوا يذكره اذا باعوا لسنة واحدة لكن طبعا يعني كلمة بتديها اي قيمة هذه يعني شيء نظري انه في الحقيقة - 00:55:05
يعني لو واحد اشتري ارض بمليون ثم كسبت الاراضي ما يوجد لها بعاء ثلاثة مئة الف مئتين الف يعني ايه يذكر على هذه القيمة يذكر على اعلى قيمة يمكن ان تباع بها الان - 00:55:28

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

واول سنة اذا كانت خام لها قيمة اذا قطعت لها قيمة اذا ادخلت الخدمات والشوارع والانارة والكهرباء 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 يذكوها كل سنة بحيث يقومون بما تساوي ثم يؤدون الزكاة - [00:56:47](#)
فاما كان قد سام بثلاثين الفا وكان عند تمام الحول تساوي هذه الصيام ستين الفا وجب عليه ان يذكر 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 وتشترى فان الزكاة تجب فيها
وفي ريعها بعد مضي الحول وبلغها نصابا بنفسها او بضمها الى غيرها من ماله الظكي من نقد او عرض - [00:57:15](#)
او عروض تجارة هذا والله تعالى اعلم وصلى الله على نبينا محمد - [00:57:37](#)