

زكاة العقار - د/ منصور الغامدي - 4L5U - أحكام العقار - منصة

زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعليم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين اللهم يا

معلم ادم وابراهيم علمنا. اللهم يا مفهم سليمان فهما - [00:00:00](#)

اما بعد اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا الدرس من دروس مساق احكام العقار سنتحدث فيه ان شاء الله تعالى عن زكاة العقار

الزكاة هي الركن الثالث من اركان الاسلام قليلة الصلاة في كتاب الله سبحانه وتعالى. اقيموا الصلاة واتوا الزكاة - [00:00:28](#)

قال الله سبحانه وتعالى في كتابه الكريم الف لام ميم ذلك الكتاب لا ريب فيه هدى للمتقين. الذين يؤمنون بالغيب ويقيمون الصلاة

ومما رزقناهم ينفقون وقال الله جل جلاله فان تابوا واقاموا الصلاة واتوا الزكاة - [00:00:49](#)

فاخوانكم في الدين الى غير ذلك من الايات الكثيرة التي ذكر الله سبحانه وتعالى فيها شأن الزكاة ورفع جل جلاله من اهميتها اخواني

عندما نتحدث عن الزكاة فان الاصل في اموال المسلم - [00:01:04](#)

وجوب الزكاة في امواله كما قال الله سبحانه وتعالى وفي اموالهم حق معلوم للسائل والمحروم هذا الاصل الاصل في مال المسلم ان

يكون المسلم حريصا على اخراج هذا الحق المعلوم للسائل والمحروم - [00:01:23](#)

وجاء في حديث معاذ رضي الله تعالى عنه لما بعثه رسول الله صلى الله عليه وسلم الى اليمن ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال

فانهم اجابوك لذلك فاعلمهم ان الله قد افترض عليهم صدقة تؤخذ من اغنيائهم فترد في فقرائهم - [00:01:43](#)

اذا من كان غنيا وعنده مال فان الاصل وجوب الزكاة عليه في ماله الا ان ثمة استثناء من هذا الاصل في الشريعة وهو ما جاء في

حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم في الصحيح ليس على المسلم في عبده - [00:02:03](#)

ولا فرسه صدقة. قال ابن بطال رحمه الله تعالى في شرح هذا الحديث ان هذا الحديث اصل في عدم وجوب الزكاة في اموال القنية

وهذا في الحقيقة يعودنا يعود بنا الى - [00:02:21](#)

تقسيم احكام زكاة العقار تبعا لمقصد ونية مالك هذا العقار فان كان مالك هذا العقار يقصد به القنية اي السكنى مالك العقار يقصد به

السكنى والاستعمال فهو داخل في القنية ومعنى ذلك انه لا يجب عليه زكاة في هذا العقار - [00:02:36](#)

الذي يسكنه واما اذا كان هذا العقار معدا للتجارة بيعا وشراء وهو منطبق على الصناديق العقارية القائمة على تقليب العقارات بيعا

وشراء فان العقارات في هذا الصندوق ينطبق عليها احكام عروض التجارة وبالتالي فانه يجب فيها ربع العشر في كل حول -

[00:03:00](#)

ويحسب نصاب الزكاة يحسب نصاب الزكاة اعتبارا بنصاب زكاة الذهب والفضة ومقدار الزكاة هو ربع العشر على المال الزكوي. الوعاء

الزكوي كيف نحسب الوعاء الزكوي الذي تجب فيه الزكاة ننظر العقارات المعدة للبيع او المعروضة للبيع وان لم تبع - [00:03:27](#)

ننظر كذلك الى النقدية الموجودة في الصندوق التي حصلت من العقارات المباعة. هذا النقد في الصندوق مع العقارات المملوكة

الصندوق او المملوكة للانسان المعدة والمجهزة للبيع المعروضة للبيع فان فيها الزكاة اذا مضى عليها الحول - [00:03:53](#)

قد يقول انسان انني لم يمضي علي حول من حين تملك هذا العقار. فقد كان عندي نقدا قبل ذلك نقول وان كان عندك نقد قبل ذلك

فان حول العقار تابع لحول النقد الذي اشتري به العقار - [00:04:14](#)

لان التجارة تتقلب عروض التجارة سميت عروضاً لأنها تقلب بين نقد وعروض فيكون عندك نقد مثلا مليون دولار تشتري به عقار ثم تباع هذا العقار بمليون ومئة ثم تشتري به عقارا ثم تبيعه بمليون ومئتين - [00:04:32](#)
فلو نظرنا الى كل عقار على حدة ربما لا يبقى هذا العقار عندك سنة وانما يكون شهر او شهرين او ثلاثة ولكن هذا الاستثمار العقاري مظى عليه سنة العبرة اذا - [00:04:49](#)

هذا النقد الذي اشتري به هذا العقار ثم جعل في عقار ثم بيع العقار وجعل في نقد فان المسلم حين يحتسب الحول عليه ان يحتسب من حين اكتساب هذا النقد فينظر كيف تقلب وفي نهاية الحول فانه يزكي قيمة هذه العقارات المعدة للبيع - [00:05:02](#)
بربع العشر بربع عشر قيمتها اذا اراد الانسان ان يقيم هذا العقار في نهاية الحول فما هو المعتبر في التقييم؟ المعتبر في التقييم هو السعر الذي يشتري به الناس في ذلك الحين. فلو ان انسانا اشترى عقارا بمليون مثلا - [00:05:23](#)
فلما جاء في نهاية الحول وجد ان قيمته قد نقصت وصارت ثمانمئة الف فان الزكاة تحسب على ثمانمئة الف ولو جاء في نهاية الحول ووجدنا ان العقار قد ارتفعت قيمته الى مليون ومئتي الف - [00:05:41](#)

فان الزكاة تحسب على مليون ومائتي الف فالعبرة هو القيمة في نهاية الحول يبقى عندنا مسألة الا وهو ما حكم الزكاة في العقارات المؤجرة العقارات المؤجرة ليس ثمة زكاة في نفس العقار وانما هناك زكاة في اجرة العقار على الصحيح من اقوال اهل العلم - [00:05:55](#)

واجرة العقار جمهور اهل العلم يرون ان لا زكاة فيها الا بعد مضي الحول واختار شيخ الاسلام ابن تيمية رحمه الله تعالى وهو قول صحيح وصواب مسنود بكتاب الله سبحانه وتعالى ان الزكاة تجب في اجرة العقار حين قبضها تشبيها لها بغلة الثمر التي قال الله فيها - [00:06:16](#)

واتوا حقه يوم حصاده. ومما يدل على ان زكاة العقار تجب في الاجرة حين قبض الاجرة بمقدار ربع العشر اثنين ونصف بالمئة. قول الله سبحانه وتعالى يا ايها الذين امنوا انفقوا من طيبات ما كسبتم - [00:06:37](#)

واجرة العقار داخلة في الكسب. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه وان يرينا الحق حقا ويرزقنا اتباعه. ويرينا الباطل باطلا ارزقنا اجتنابه والا يجعله ملتبسا علينا فنضل. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين - [00:06:54](#)
ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - [00:07:18](#)

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:48](#)