

زكاة العقارات وكيفية تقديرها في الفقه الإسلامي

Real Estate Zakat and How to Assess It in Islamic Jurisprudence

Ma'moon Wajeeh Al-Rifa'i

Assistant Professor/ An-Najah National University/ Palestine

dr.mn.ref@gmail.com

Abdullah Jamil Abu Wahdan

Assistant Professor/ An-Najah National University/ Palestine

a.wahdan@najah.edu

مأمون وجيه الرفاعي

أستاذ مساعد/ جامعة النجاح الوطنية/ فلسطين

عبد الله جميل أبو وهدان

أستاذ مساعد/ جامعة النجاح الوطنية/ فلسطين

Received: 13/ 7/ 2021, Accepted: 13/ 9/ 2021.

DOI:10.33977/0507-000-059-008

<https://journals.qou.edu/index.php/jrresstudy>

تاريخ الاستلام: 2021 / 7 / 13م، تاريخ القبول: 2021 / 9 / 13م.

E-ISSN: 2616-9843

P-ISSN: 2616-9835

that need to clarify the ruling on Zakat and how to calculate it, in order to fulfill God's right related to it.

Results: The two researchers reached several conclusions, the most important of which are the following: There is no Zakat on real estate prepared for original needs because it is preoccupied with the original personal need, Zakat is required on real estate intended for exploitation, and Zakat on crops and fruits is Zakat. Zakat on commercial real estate and Zakat on trade goods, after reaching the rate and two-year-olds, and it is obligatory in the price of real estate, not in itself because the rate is considered in value.

Keywords: Zakat on real estate, trade offers, original need.

المقدمة

فرض الله تعالى الزكاة - وهي الركن الثالث في الإسلام - وقرنها بالصلاة في كثير من الآيات الكريمة، ومن ذلك قول الله تعالى: ﴿وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزُّكَاةَ وَمَا تُقَدِّمُوا لِأَنْفُسِكُمْ مِنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ﴾ (البقرة: 110). (القرضاوي، 2000)، (11 / 1).

وهي عبادة - كبقية العبادات - شرعت تعظيماً لله تعالى، وشكراً له على نعمة المال الذي استخلفنا فيه، وطهراً لنفس المؤدي من الذنوب، وتزكية لأخلاقه بالبذل والجود والابتعاد عن البخل والشح، ودعماً لشريان الدولة الاقتصادي، وتكاتفاً مع المعوزين، ومساهمة في بقية أعمال الخير: قال الله تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾ (التوبة: 103).

والمسلمون اليوم في أشد الحاجة إلى هذا المورد المالي العظيم، فقد عَضُّهُمُ الْفَقْرُ بِنَابِهِ، ونهشهم الجوع بمخالبه، وتردَّتْ أَوْسَاعُهُمْ وسقمت أحوالهم، ومدوا أيديهم إلى أعدائهم ليسدوا حوائجهم، ويقضوا تفتهم، ويطعموا أراذلهم وأيتامهم، ويداؤوا جرحاهم، فأكلوا لقماتهم بكثير من الذل والهوان، مع أن أموالهم جمة غفيرة، وأغنياءهم دون الحصر، وحقَّ الله في أموال الأغنياء فيه غنى للفقراء، وتخفيف لمصابهم وآلامهم، ومنع هذا الحق منبت كل شر، وهتك كل ستر، وإصابة كل مقتل، وفتح لبهار الوبال والخزي في دار المعاش قبل المعاد. (محاجنة، 2006، 2).

وقد حث الإسلام على العمل والتجارة، قال الله تعالى: ﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾ (التوبة: 105)، وتعد العقارات من أبرز القضايا المهمة في التجارة في عصرنا الحاضر، فقد أصبح لها مورد دخل كبير يعود على الفرد والمجتمع، مع تزايد أسعار العقارات في كثير من البلدان والمناطق، هذا الأمر الذي جعل كثيراً من المؤسسات المالية والاقتصادية، وحتى بعض الناس، يُقبلون على شراء العقارات واستثمار أموالهم، للحصول على الربح الذي يعود عليهم من خلالها، فهي أحد أهم الموارد الاقتصادية في وقتنا الحاضر. (السحبياني، 2019، 2).

أهمية الدراسة - وأسباب اختيارها - :

تظهر أهمية الدراسة في تناولها مسألة معاصرة تعدُّ أحد

المُلخَص:

أهداف البحث: يهدف هذا البحث إلى بيان حكم زكاة العقارات بأنواعها الثلاثة - المعدة للحاجة الأصلية والاستغلال والتجارة - وكيفية تقديرها في الفقه الإسلامي.

منهج الدراسة: اتبع الباحثان المنهج الوصفي والاستقرائي والتحليلي الاستنباطي المقارن، وذلك بتتبع مسائل البحث ومادته العلمية وتحليلها والمقارنة بينها وصولاً إلى الرأي الراجح. وقد جاءت الدراسة في مبحثين، شملت: المبحث الأول: مفهوم زكاة العقارات وأنواعها. وكيفية زكاة هذه العقارات وتقديرها. ثم الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

أصالة البحث: تكمن القيمة العلمية للبحث في تناوله قضية مهمة من أبرز القضايا الاستثمارية، وأحد أهم الموارد الاقتصادية في الوقت المعاصر، وذات مورد مالي لكثير من المؤسسات والأفراد، وهي من الأمور التي تحتاج إلى بيان حكم زكاتها وكيفية حسابها، لأداء حق الله تعالى المتعلق بها.

النتائج: توصل الباحثان لعدة نتائج أهمها: لا زكاة في العقارات المعدة للحاجات الأصلية، لانشغالها بالحاجة الشخصية الأصلية. وتجب الزكاة في العقارات المعدة للاستغلال، وتزكى زكاة الزروع والثمار، وبالنسبة المعهودة فيها بمقدار العشر أو نصفه، وهي في النماء لا في الأصل. وتجب في العقارات التجارية وتزكى زكاة عروض التجارة، بعد بلوغ النصاب وحولان الحول. وتجب في سعر العقارات لا في عينها، لأن النصاب معتبر بالقيمة.

كلمات مفتاحية: زكاة العقارات، عروض التجارة، الحاجة الأصلية.

Abstract

Research objectives: This research aims to explain the ruling of Zakat on real estate of all three types-intended for original need, exploitation, and trade, and how it is assessed in Islamic jurisprudence.

Study methodology: The two researchers followed the descriptive, inductive, and comparative analytical approach by tracing the research issues and its scientific material, analyzing and comparing them to arrive at the most correct opinion. The study included two sections. The first section deals with the concept of Zakat on real estate and its types, and the second section about how it is calculated and estimated. Then the study reached a conclusion as it contains the most important results and recommendations.

The originality of the research: The scientific value of the research lies in its dealing with an important issue that is one of the most prominent investment issues, and one of the most important economic resources in contemporary time, and a financial resource for many institutions and individuals, and it is one of the matters

الآتي:

■ المقدمة: وفيها أهمية الدراسة ومشكلتها ومنهجيتها وخطتها والدراسات السابقة.

■ المبحث الأول: مفهوم زكاة العقارات وأنواعها، وفيه مطلبان:

- المطلب الأول: مفهوم زكاة العقارات.

- المطلب الثاني: أنواع العقارات وحكم زكاتها.

■ المبحث الثاني: كيفية زكاة العقارات وتقديرها، وفيه مطلبان:

- المطلب الأول: كيفية زكاة العقارات المعدة للاستغلال - المستغلات - .

- المطلب الثاني: كيفية زكاة العقارات المعدة للتجارة - عروض التجارة - .

■ الخاتمة: وفيها أهم النتائج التي توصل إليها الباحثان مع التوصيات.

المبحث الأول

مفهوم زكاة العقارات وأنواعها

المطلب الأول: مفهوم زكاة العقارات

◀ الفرع الأول: الزكاة لغة:

أصل الزكاة في اللغة: الطهارة، والنماء، والبركة، والمدح، وكلها قد استعملت في القرآن الكريم والأحاديث الشريفة. وتأتي بمعنى الزيادة، يقال: زكا المال يزكو زكاءً: إذا زاد ونما (1). وتأتي بمعنى الصلاح، يقول الله تعالى: ﴿وَحَنَانًا مِّن لَّدُنَّا وَزَكَاةً وَكَانَ تَقِيًّا﴾ (مريم: 13)؛ أي: صلاحاً، ويقول الله تعالى: ﴿وَلَوْلَا فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَتُهُ مَا زَكَا مِنكُمْ مِّنْ أَحَدٍ أَبَدًا وَلَكِنَّ اللَّهَ يُزَكِّي مَن يَشَاءُ﴾ (النور: 21)؛ أي: يصلح، فإذا «وصف الأشخاص بالزكاة - بمعنى الصلاح - فذلك يرجع إلى زيادة الخير فيهم.» (ابن منظور، 1994، 14 / 358؛ ابن الأثير، 1979، 2 / 307؛ القرضاوي، 2000، 1 / 55).

◀ الفرع الثاني: الزكاة اصطلاحاً:

وردت الزكاة بتعريفات متقاربة عند الفقهاء، ومنها: «حق مالي معين يجب في أموال مخصوصة، بشرائط مخصوصة.» أو «الحصة المقدرة من المال، التي فرضها الله تعالى للمستحقين.» كما تطلق على نفس «عملية الإخراج» لهذه الحصة. وقد تطلق على «الصدقة»، كما في قول الله تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾ (التوبة: 103)، وقول رسول الله صلى الله عليه وسلم لمعاذ رضي الله عنه - حين بعثه إلى اليمن -: «فأعلمهم أن الله افترض عليهم صدقة في أموالهم تؤخذ من أغنيائهم وترد على فقرائهم» (البخاري، 1987، 2 / 17). (القرضاوي، 2000، 1 / 55؛ محاجنة، 2006، 20).

◀ الفرع الثالث: العقارات لغة: جمع عقار، يطلق على الأرض والضياء والنخل، كما يطلق على المتاع، ومنه قولهم: ما له دار

أهم الموارد المالية والاقتصادية التي تستثمر فيها المؤسسات والشركات والأفراد كل صنوف الأموال ومشروعاتها، وتعود عليهم بالنفع والخير الكثير. ومدى حاجة المسلمين اليوم - وبالأخص التجار وأهل الاقتصاد - لمعرفة حق الله تعالى وحكم الشرع في هذا الجانب الاقتصادي الكبير.

مشكلة الدراسة - وأسئلة البحث - :

جاءت هذه الدراسة لتجيب عن الأسئلة التالية:

● ما هي العقارات؟ وما حكم زكاتها؟ وكيف يتم تقديرها وحسابها؟

الدراسات السابقة:

يوجد دراسات عدة تناولت هذا الموضوع أو بعض جوانبه، ومن أبرز هذه الدراسات:

1. الزكاة في العقار: د. صالح بن عبد الله اللاحم، دار ابن الجوزي. وهو بحث تناول فيه المؤلف منزلة الزكاة والحكم المتحققة من مشروعيتها، وحكم الزكاة في العقار المعد للقرية والتجارة والكرى، وبعض المسائل المتعلقة بها. وهذه دراسة قاصرة على مسائل معينة وغير شاملة وكاملة لموضوعات البحث، فمثلاً لم يتناول المؤلف زكاة الأراضي والمصانع وغير ذلك من العقارات.

2. حكم زكاة العقار المعد للبيع: د. حميد قائد سيف، بحث منشور في مجلة البحوث الإسلامية، العدد 75، سنة 1426هـ. وتناول الباحث مفهوم العقار، وحكم الزكاة فيه، وشروط وجوب الزكاة في عروض التجارة، وعالج حكم الزكاة في العقار المعد للبيع بعد اكتمال بنائه فقط.

3. زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي: خليل هاني عادل، رسالة ماجستير بإشراف د. مروان القدومي، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007م، وتطرق الباحث إلى حكم زكاة المستغلات، والتأصيل الفقهي لها، وتحديد وعاء زكاة المستغلات، وذكر أمثلة عملية على ذلك، لكنه لم يذكر كيفية زكاة المستغلات، والبحث قاصراً على المستغلات فقط.

والملاحظ على هذه الدراسات أنها لم تتناول جميع مسائل البحث وإنما تناولت بعض جوانبه، وجاءت هذه الدراسة لتجمع مسائل البحث المتناثرة في تلك الدراسات، وتبين الحكم الشرعي في زكاة العقارات بأنواعها الثلاثة، وكيفية حسابها وتقديرها، ومن ثم بيان الرأي الراجح في المسائل المختلف فيها بناءً على قوة الأدلة، وبما ينسجم مع مقاصد الشريعة الإسلامية ومبادئها وقواعدها.

منهجية الدراسة:

اتبع الباحثان المنهج الوصفي والاستقرائي والتحليلي المقارن، إذ قام الباحثان باستقراء وتتبع مسائل البحث ومادته العلمية وتحليلها والمقارنة بينها للوصول إلى الرأي الراجح، كما قمنا بتوثيق المادة العلمية من مصادرها، وتخريج الأحاديث النبوية الشريفة والحكم عليها.

خطة الدراسة:

جاءت هذه الدراسة في مقدمة وخاتمة ومبحثين، على النحو

العقارات بالقنية⁽⁴⁾. ويُقصد بالقنية: الأموال غير النقدية التي يملكها الشخص أو التاجر بغرض استعمالها واستهلاكها في سد حاجاته الإنسانية التي تعينه (في شخصه) : كدابة الركوب، ودار السكنى، أو في (تجارته) كأرض المصنع، وأدوات الإنتاج، والسيارات اللازمة للعمل، أو (موجوداته) التي يستعين بها في عملية الانتاج التجاري والزراعي والصناعي أو المهني. (محادثة، 2006، 72؛ رفيق، 2000، 360).

ويقسم الفقهاء العروض في الزكاة إلى نوعين: [1] عروض تجارة: ويعنون بها الأمثلة التي تُعدُّ للبيع من أجل تحقيق الأرباح. [2] عروض قنية: ويعنون بها كل مال حُبس للانتفاع لا للتجارة. (الجرجاني، 1996، 73).

- البند الثاني: حكم زكاة العقارات المُعدَّة للاستعمال الشخصي - القنية - :

اتفق الفقهاء على عدم وجوب الزكاة في عقارات القنية المتخذة لسد حاجات الفرد الأصلية: كدور السكنى وأثاث المنزل والأرض، لأنها مشغولة بالحاجة الأصلية، ولعدم نماء الزكاة في عقارات القنية، قال ابن قدامة: « وصف النماء معتبر في الزكاة ». إلا أن هذا الحكم ليس مطلقاً، بل مقيدٌ بضوابط إذا توافرت وجبت الزكاة فيها، ومن تلك الضوابط: (المرغيناني، 1995، 96 / 1؛ ابن عبد البر، 1998، 5 / 2؛ الشافعي، 2019، 122 / 3؛ ابن قدامة، 1984، 2 / 438؛ ابن مفلح، 1998، 697 / 1؛ محاجنة، 2006، 295).

1. عدم التنصل والاحتيايل على الزكاة من خلال العقار. فمن دأب على شراء عقارات القنية قبل دوران الحول هرباً من الزكاة، وخوفاً من أن تستوعب الزكاة ماله، فعليه الزكاة.

2. تمحُّص العقارات في غرض القنية، أما إذا أُتخذت للتجارة ففيها الزكاة، لأن شرط تعلق الزكاة بعروض القنية أن تكون فارغة عن التقليل بُغية الربح: لأن القنية حُبس للانتفاع والاستعمال.

أما في حال تحولت عقارات القنية للتجارة: فتجب الزكاة فيها، لكن لا بد من اجتماع النية مع مباشرة التصرف حتى يتحقق معنى التجارة، فمن ملك بيتاً أو أرضاً أو أي أصل ثابت وعن له الاتجار ببيعها، لا يبدأ حوله من وقت حدوث النية، بل بورود التعاقد على الأصل. وهذا ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة: من أن عقارات القنية لا تصير عقارات تجارية إلا بشرطين: النية، والتصرف. (الكاساني، 1998، 94 / 2؛ الدسوقي، 1996، 75 / 2؛ النووي، 1996، 41 / 6؛ ابن قدامة، 1984، 2 / 629؛ محاجنة، 2006، 295).

■ الفرع الثاني: العقارات المُعدَّة للاستغلال:

- البند الأول: ويقصد بالمستغلات⁽⁵⁾: رؤوس الأموال النامية غير المتداولة التي تدر دخلاً وبيعاً على أصحابها. بمعنى: الأموال التي أُتخذ أصلها طلباً لغلتها. فالمستغل هو الأراضي والدور ونحوها التي لا تجب الزكاة في عينها، ولم تُتخذ للتجارة، بل للنماء، بواسطة تأجيرها. والغلة - الغل - هو الدخل الذي يحصل والأرباح والمنافع الناتجة من استثمار الأموال النامية من منافعها لا من أعيانها: أي من كل ما هو معد للاستغلال وليس معداً للتجارة في أعيانها. (الهيتمي، 1983، 21 / 4؛ صديق خان، 2003، 50 / 1؛ عقلة، 1982، 313؛ القرضاوي، 2000، 55 / 1؛ الزحيلي، 2017،

ولا عقار. وقيل: كل ملك ثابت له أصل؛ كالدار والنخل. (الجوهري، 1987، 318 / 3؛ الفراهيدي، 2002، 151 / 1؛ ابن سيده، 1996، 10 / 2؛ الحموي، 1994، 421 / 2).

◀ الفرع الرابع: العقارات في الاصطلاح: (كل ما له أصل وقران)؛ كالأرض والدار. أو: (ما يملكه الإنسان من الأرض والمنشآت عليها)؛ من البيوت والقصور والعمائر والشقق والدكاكين ومحطات الوقود والاستراحات ونحوها. فهو كل ثابت لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر، مثل الأرض والدار. (أبو زيد، 2000، 4؛ صديق خان، 2003، 50 / 1؛ المناوي، 1990، 512 / 1؛ الزبيدي، 1965، 110 / 13؛ حيدر، 1991، 17 / 1؛ أبو زهرة، 1996، 64)

◀ الفرع الخامس: زكاة العقارات في الاصطلاح الشرعي: هو (الحق المالي الذي يجب فيما يملكه الإنسان من أراضٍ ومنشآت ونحوها مما هو أصل ثابت ويدر غلة⁽²⁾ ومالاً على صاحبه).

◀ الفرع السادس: الفرق بين العقار والمستغل⁽³⁾:

- العقار أصول ثابتة غير منقولة، بينما المستغل أعم وأشمل، فقد يكون من الثابت وغيره، وقد يكون من الحيوان - كذات الدر - ، أو من الإنسان - كغلة الرقيق - ، فالمستغل أعم من هذا الوجه.

- العقار أعم وأشمل، فقد يكون له غلة، وقد يكون من الأرض الموات التي لا تستغل عادة، بينما المستغل لا بد أن يكون من المستغلات - النامية - في العادة.

- العقار أعم وأشمل، فقد يكون مما أُتخذ للقنية أو للغلة، بينما المستغل خاص بما أُتخذ للغلة.

المطلب الثاني: أنواع العقارات وحكم زكاتها

تُقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع:

- عقارات مُعدَّة للحاجات الأصلية.
- عقارات مُعدَّة للاستغلال.
- عقارات مُعدَّة للتجارة.

وفيما يلي بيانها وآراء الفقهاء في حكم زكاتها:

■ الفرع الأول: العقارات المُعدَّة للحاجات الأصلية:

- البند الأول: مفهوم العقارات المعدة للحاجات الأصلية

يقصد بالحاجة الأصلية: كل ما يدفع عن الإنسان الهلاك تحقيقاً - كثيابه - ، أو تقديراً - كدينه - . والحاجة مظهر من مظاهر الافتقار للشيء؛ والرغبة لإشباع ما هو ملح - عرفاً - لاستقامة حياة الإنسان، وتحقيق المطالب الإنسانية، مقابل الموارد الاقتصادية المتاحة، بحيث يؤدي تحقيقها إلى إنماء تطوير الطاقات البشرية المستخلقة في عمارة الأرض، في ضوء نمط الاستهلاك الإسلامي ومحدداته. (الحصكفي، 2002، 167 / 3؛ الكاساني، 1998، 12 / 2؛ زاهد، 1999، 52).

والمراد بالعقارات المُعدَّة للحاجات الأصلية: هي العقارات المشغولة بالحاجة الأصلية الشخصية للفرد أو المؤسسة التجارية كالبيت وأرض البناء وعمارة الشركة، وأطلق الفقهاء على هذه

8 / 436؛ هاني، 2007، 33).

- البند الثاني: وقد اختلف الفقهاء في زكاة العقارات المعدّة للاستغلال على قولين:

■ القول الأول: لا زكاة في العقارات المعدّة للاستغلال، وذهب إليه ابن حزم الظاهري والشوكاني وصديق حسن خان، واستدلوا بما يلي: (ابن حزم، 1997، 5 / 209؛ الشوكاني، 1991، 27 / 2؛ صديق خان، 2003، 48 / 1).

- (الأصل براءة الذمة) من تحمل التكاليف والتزامها، ولم يرد نص يوجب الزكاة في هذه الأموال، ولا بديل عن هذا الأصل إلا بنص صريح من كتاب أو سنة، وهو معدوم هنا، فدل ذلك على عدم إيجاب الزكاة في هذه الأموال. (ابن نجيم، 1998، 62 / 1؛ السيوطي، 1996، 74؛ القرضاوي، 2000، 459 / 1).

قال الشوكاني، رحمه الله تعالى - في معرض حديثه عن زكاة المستغلات - : « ولا توجد عليها أثارة من علم، ولا من كتاب ولا من سنة ولا قياس ». (الشوكاني، 1991، 27 / 2).

- قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ فِي عَبْدِهِ وَلَا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ). (البخاري، 1987، 532 / 2).

وجه الاستدلال: نفى النبي صلى الله عليه وسلم الصدقة عن فرس المسلم، وهذا النفي عام، ويشمل حالة استغلاله بالتجارة والكراء.

- لم يقل أحد من فقهاء المسلمين - من مختلف العصور - بوجوب الزكاة في المستغلات، سيما في عهد الصدر الأول الذين هم خير القرون ثم الذين يلونهم.

- الزكاة واجبة بالنص، والنص ورد بوجوبها في الدراهم والدنانير والسوائم، فلو وجبت في غيرها لوجب بالقياس عليها، والقياس ليس بحجة. (الكاساني، 1998، 2 / 109؛ ابن حزم، 1997، 5 / 162؛ الشوكاني، 1991، 2 / 27؛ صديق خان، 2003، 1 / 232؛ القرضاوي، 2000، 320 / 1).

■ القول الثاني: تجب الزكاة في العقارات المعدّة للاستغلال. وهو قول لبعض العلماء المعاصرين: منهم: يوسف القرضاوي، وعلي أحمد السالوس، ومنذر قحف، ومحمد عثمان شبير، ورفيق يونس المصري، ومصطفى الزرقا، ووهبة الزحيلي، وعبد الستار أبو غدة، وغيرهم. وقد نسب الزركشي أخذ الزكاة من كل أنواع المال إلى جمهور علماء السلف، فقال: « وحجة الجمهور أن الأموال جمع مضاف، وهو من صيغ العموم، والمعنى - في الآية الكريمة المذكورة بالدليل الأول - : خذ من كل نوع من أموالهم صدقة ». وقد نظروا إلى الزكاة بشموليتها من حيث العلة والحكمة، وأن فيها فرجاً وتيسيراً لفئة غير قليلة في المجتمع، كما أنهم نظروا إلى الأموال بكل أنواعها وإلى المدخولات بكل وسائلها وصنوفها، وأن فيها حقاً للفقير والمحتاج. (الزركشي، 2000، 2 / 329؛ السالوس، 1965، 1 / 117؛ شبير، 1995، 13 / 8؛ 463؛ الزرقا، 1985، 1 / 115).

واستدلوا بما يلي:

1. عموم النصوص القاضية بوجوب الإنفاق والزكاة في كل مال، ومن ذلك قول الله تعالى: ﴿ خذ من أموالهم صدقة تطهرهم

وَتزَكِّيهم بها ﴾ (التوبة: 103)، وقول الله تعالى: ﴿ وفي أموالهم حق للسائل والمحروم ﴾ (الذاريات: 19).

2. ومن الأحاديث النبوية الشريفة قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (كُلُّ مَالٍ أَدَيْتَ الزَّكَاةَ عَنْهُ فَلَيْسَ بِكَنْزٍ، وَإِنْ كَانَ تَحْتَ سَبْعِ أَرْضِينَ، وَكُلُّ مَالٍ لَمْ تُؤَدِّ الزَّكَاةَ مِنْهُ فَهُوَ كَنْزٌ، وَإِنْ كَانَ عَلَى وَجْهِ الْأَرْضِ) (أبو داود، 2005، 2 / 95؛ الحاكم، 1990، 1 / 547؛ وقال: حديث صحيح). وجه الاستدلال من النصوص الكريمة السابقة ونحوها: أنها لم تفرق بين مال ومال، بل أمرت بالإنفاق من كل مال استُخلف عليه الإنسان دون استثناء، ولا حصر بنوع معين من المال. (عقلة، 1982، 151؛ عبد المقصود، 2004، 126).

3. القياس على المال النامي: فعلة وجوب الزكاة في المال هي ملك النصاب النامي، وإذا كان ملك النصاب النامي هو العلة في وجوب الزكاة فإن الحكم يدور مع علته وجوداً وعدماً، كما هو مقرر في علم الأصول، فحيث تحقق النصاب النامي في مال وجبت فيه الزكاة، وإلا فلا. (الإسنوي، 1999، 2 / 919؛ الجزري، 2003، 599؛ عبد المقصود، 2004، 126؛ القرضاوي، 2000، 1 / 461؛ شبير، 1995، 13 / 21).

4. إن حكم تشريع الزكاة: من تطهير الأغنياء - نفسياً ومالياً -، والمواساة لذوي الحاجة، والإسهام في حماية دين الإسلام ودولته ونشر دعوته، تجعل إيجاب الزكاة هو الأولى والأحوط لأصحاب المال أنفسهم. فهل يكون تحقيق كل هذه الحكم لازماً عقلاً وشرعاً لصاحب الزرع والثمر، وغير لازم لصاحب الأبراج العالية والعمارات الشاهقة والفنادق الضخمة، مما يدر من الدخل أكثر مما تدره أرض الذرة والقمح والشعير بأضعاف مضاعفة، وبجهد قليل؟ (القرضاوي، 2000، 1 / 462؛ عبد المقصود، 2004، 126).

5. تحقيق العدالة: فمن مظاهر العدالة في الشريعة الإسلامية الزكاة، والعدالة فيها تقتضي النظر إلى محورين أساسيين: الأول: العدالة بين الفقراء والأغنياء، والثاني: العدالة بين دافعي الزكاة. (عبد المقصود، 2004، 126؛ قحف، 1995، 45).

- البند الثالث: وقد ناقش المجيزون أدلة المانعين بما يلي:

1. بالنسبة لقولهم: لا زكاة في العقارات المستغلة (لعدم وجود نص فيها)، فقد أجابوا على ذلك: بأن عدم نص النبي صلى الله عليه وسلم على أخذ الزكاة من مال ما، لا يدل على عدم وجوب الزكاة فيه، فإنما نص النبي صلى الله عليه وسلم على الأموال النامية التي كانت منتشرة في المجتمع العربي في عصره، كالإبل والبقر والغنم - من الحيوانات -، والقمح والشعير والتمر والزبيب - من الزروع والثمار -، والدنانير الذهبية والدراهم الفضية - من النقود -. (القرضاوي، 2000، 1 / 463؛ عبد المقصود، 2004، 130؛ قحف، 1995، 39؛ شبير، 1995، 13 / 8؛ 23).

وعدم النص سكوت عن الحكم، والسكوت في ذاته لا يدل على شيء، وإن دل على شيء فدلالته تكون احتمالية ظنية لا يعتد بها. لذا تقرر عند أهل العلم القاعدة المشهورة « لا ينسب للساكت قول ». (السيوطي، 1996، 183؛ شبير، 2000، 52).

(فإن قيل): فكما أن السكوت لا يدل على عدم الوجوب، فهو لا يدل على الوجوب تبعاً. فيجيب: بأن وجوب الزكاة في الأصول

- البند الرابع: ترجيح: نميل إلى ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني بوجوب الزكاة في العقارات المعدّة للاستغلال؛ لقوة أدلتهم، وضعف أدلة المانعين، ولأن القول بوجوب الزكاة هو الذي يتفق مع مبادئ الشريعة الإسلامية ومقاصدها.

■ الفرع الثالث: العقارات المعدّة للتجارة:

■ البند الأول: ويراد بالعقارات التجارية: (الأموال الثابتة التي يُتجر فيها لغرض الربح والنماء، وهي كل ما له أصل وقرار، يُستثمر ويُدّر ربحاً، ويُتخذ أصله - غير المتداول - طلباً لغلته). (محاجنة، 2006، 165).

■ البند الثاني: واختلف الفقهاء في زكاتها على قولين:

- القول الأول: لا تجب فيها الزكاة، وهو قول ابن حزم الظاهري، والشوكاني، ومحمد صديق حسن خان، واستدلوا بما يلي: (ابن حزم، 1997، 5/ 162؛ الشوكاني، 1991، 2/ 26؛ صديق خان، 2003، 1/ 230).

1. أحاديث رسول الله صلى الله عليه وسلم، فقد قال: (لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ فِي عِبْدِهِ وَلَا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ). (البخاري، 1987، 2/ 532). وقال صلى الله عليه وسلم: (قد عفوت لكم عن الخيل والرقيق، فهاتوا صدقة الرقّة) - يعني الفضة - (أخرجه أبو داود، 2005، 2/ 100. قال الألباني في صحيح أبي داود، 2002، 1/ 2 - : حديث صحيح)، فلو أراد رسول الله صلى الله عليه وسلم بعروض التجارة والعقارات المعدّة للتجارة الزكاة المفروضة لبين وقتها ومقدارها وكيف تخرج. ولا يحل أن يُزاد في الخبر ما ليس فيه، فيحصل من فعل ذلك على الكذب. فرسول الله صلى الله عليه وسلم بين - في سنته الشريفة - حقّ الله تعالى في: الإبل، والبقر، والغنم، والكنز... ولم يذكر الخيل، والحمير، والرقيق - كما اتضح من الأحاديث الشريفة السابقة - . وقد صح الإجماع المتيقن على أن حكم كل عَرَض - تجاري، أو عقاري مُعدّ للتجارة - كحكم الخيل، والحمير، والرقيق، وكذا ما دون النصاب من الماشية، والعين. وصح الإجماع على أن حكم كل عرض في التجارة كحكم هذه، وأنه لا زكاة في عروض التجارة بالإجماع المذكور. وقد قطع رسول الله صلى الله عليه وسلم بأن لا زكاة في شيء منها - الخيل، والحمير، والرقيق، وعروض التجارة - إلا صدقة الفطر في الرقيق، فلو وجبت الزكاة في عروض التجارة، أو في شيء غيرها، لبين ذلك رسول الله صلى الله عليه وسلم بلا شك، فإذا لم يبينه فلا زكاة فيها أصلاً. (ابن حزم، 1997، 5/ 162 - بتصرف -).

2. الآثار الواردة عن الصحابة - رضي الله عنهم - : ومنها: أن ابن عباس وعائشة - رضي الله عنهما - قالوا: «لا زكاة في العَرَض». وهذا الأثر ينفي الزكاة في العَرَض، وهو عام يشمل عروض القنية والتجارة. (البيهقي، 2003، 4/ 247؛ قال النووي: ضعيف: النووي، 1996، 4/ 41).

- القول الثاني: تجب فيها الزكاة، وهو قول عامة أهل العلم، والمذاهب الأربعة، وعليه الإجماع. قال ابن المنذر: أجمع أهل العلم على أن في العروض التي يراد بها التجارة - ومنها العقارات - الزكاة، إذا حال عليها الحول. (الزيلعي، 1896، 1/ 279؛ الدسوقي، 1996، 1/ 472؛ الرملي، 1984، 3/ 101؛ البهوتي، 2000، 2/ 240؛ ابن المنذر، 1999، 32).

الثابتة المستغلة ثبت بالدلائل والبراهين الأخرى، وقد أوجب المسلمون الزكاة في أموال - لم يأت بها نص - قياساً على الأموال النامية، أو عملاً بعموم النصوص، وتطبيقاً لما تقرر من حكم فرض الزكاة. ومن ذلك وجوب الزكاة في المستخرجات البحرية قياساً على المعدن: لأن المعنى يجمعها، وما ذهب إليه الحنفية من إيجاب الزكاة في الخضراوات. (الحصكفي، 2002، 2/ 243؛ الكاساني، 1998، 2/ 196؛ ابن قدامة، 2003، 199؛ القرضاوي، 2000، 1/ 462).

2. وبالنسبة للبراءة الأصلية)، يُجاب عنها: أنه قد ثبت صحة رفعها بالظن، كخبر الواحد، والإقرار، والشهادة، والفتوى وغيرها. وخبر الواحد الصحيح أقواها حجة وأولاها بالاعتبار. (نملة، 2003، 4/ 219).

3. وأما قولهم: (لم يكن مثل ذلك في الجيل الأول ولم يخرجوا الزكاة في هذه الأموال)، فهذا مردود: لأن هذه الأموال المستغلة وإن كانت قائمة في العصر الإسلامي الأول، إلا أنها لم تكن منتشرة انتشاراً عاماً يستدعي النظر والإدلاء في حكمها، فوجودها على سبيل النزر اليسير لا الأطراد والعموم، ولم تكن العقارات والأصول تُستغل بالشكل المعروف - في عصرنا - عند العرب، لذلك لا يوجد لها حكم منصوص أو معتبر في العصر الأول، ومن المقرر أن الفتوى تتغير بتغير الزمان والمكان، والحال والعرف، وهذا ليس مُنكراً ولا بدعاً. يقول أبو زهرة - رحمه الله تعالى - : « إن استغلال الدور والحوانيت - واتخاذها للتجارة والاستثمار - كان أمراً نادراً جداً، والنادر لا حكم له، فلا يعطيه الفقهاء حكماً، ويعطون الحكم للكثير الشائع الغالب ». (قحف، 1995، 41؛ بيسار، 1996، 2/ 132؛ نقلاً عن بحث لأبي زهرة، حول زكاة العقارات، مقدّم للمؤتمر الثاني لمجمع البحوث الإسلامية، 1965م).

4. وأما قولهم: (إن وجوب الزكاة عُرف بالنص. والقياس ليس حجة)، فيجاب: بأن العمل بالقياس مذهب الصحابة والتابعين، وجمهور العلماء - رضي الله عنهم - . (الأمدي، 1982، 4/ 272؛ الجصاص، 1999، 2/ 206؛ الجويني، 1997، 2/ 9؛ الغزالي، 1998، 422).

5. وأما بالنسبة لحديث رسول الله صلى الله عليه وسلم: (لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ فِي عِبْدِهِ وَلَا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ) (البخاري، 1987، 2/ 532)، فقد قال الإمام النووي - رحمه الله تعالى - : « هذا الحديث أصل في أن أموال القنية لا زكاة فيها، وأنه لا زكاة في الخيل والرقيق إذا لم تكن للتجارة، وبهذا قال العلماء كافة من السلف والخلف، فأما المعدّ للكبرى والنفقة إذا احتيج إليه ففيه الزكاة، لأنها إنما تسقط عما أعد للاستعمال لصرفه عن جهة النماء ». (النووي، 1973، 7/ 55).

وما يُنهم من ردّ الجمهور: أن الحديث الشريف أصل في حكم أموال القنية - التي لم يقصد بها التجارة - ، وأنه لا زكاة فيها. وليس لأصحاب الرأي الأول حجة فيه، والإجماع الذي نقلوه إنما هو في أموال القنية، لا في العقارات المعدّة للاستغلال. (النووي، 1973، 7/ 55؛ ابن رُشد، 2004، 1/ 254؛ ابن جزي، 2013، 70؛ الماوردى، 1990، 3/ 88؛ ابن قدامة، 1984، 3/ 58؛ ابن عثيمين، 2008، 6/ 139).

العشر (2.5%).

ومنها: زكاة النقود - الذهب والفضة - : فلا يجب الزكاة في أعيان المستغلات، وإنما في غلتها - الأرباح النقدية - ونسبة ربع العشر (2.5%) بعد قبضها ودون حولان الحول على المقبوض.

- والثاني: زكاة المستخرجات الأرضية والمنتجات الحيوانية: تؤخذ الزكاة من غلته وإيراده فقط بمجرد الحصول على الغلة دون انتظار حول، سواء أكان رأس المال ثابتاً كالأرض الزراعية، أم غير ثابت كحل العسل، ومقدار الزكاة هو العشر أو نصف العشر (10%، أو 5%). (القرضاوي، 2000، 1/ 466).

وبناء عليه هل تؤخذ الزكاة في العقارات المستغلة من أصلها وغلته كما هو في عروض التجارة؟ أم تقاس على غلة الأرض الزراعية والمنتجات الحيوانية فتؤخذ من النماء دون الأصل؟

■ الفرع الثاني: اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

- القول الأول: تزكى زكاة العروض التجارية: فتجب في أصل العقارات المستغلة، وغلته بنسبة ربع العشر (2.5%)، فمالك العقارات يقومها كل عام مع ما بقي معه من إيرادات، ثم يخرج زكاتها بنسبة ربع العشر. وهذا الرأي نقله ابن القيم عن ابن عقيل، ومروى عن الهاديوية من الشيعة⁽⁶⁾، وهو قول للإمام مالك، وقال به من المعاصرين، مثل: رفيق المصري، ومنذر قحف. (ابن القيم، 1939، 3/ 143؛ ابن المرتضى، 2006، 2/ 147؛ ابن رشد، 1984، 2/ 4؛ رفيق، 2000، 131؛ قحف، 1995، 51).

وحجتهم:

1. قياس العقارات المستغلة على الحلي المعدة للكراء، بجامع الإعداد للكراء في كل منها.

2. قياس العقارات المستغلة على عروض التجارة، بجامع النماء والربح في كل منها، فالنماء علة وجوب الزكاة في عروض التجارة وغيرها من الأموال الزكوية، وهذه العلة موجودة بعينها في المستغلات، فتجب الزكاة في عينها وغلته، لأن الحكم يدور مع علته وجوداً وعدمًا؛ وحيث تحقق النماء في المال وجبت الزكاة. (عبد المقصود، 2004، 140).

وقد يقال: إن هذه العقارات أموال ثابتة يجب إعفاؤها من الزكاة. ويجاب: أن هذه الأموال ذاتها تعد رأس مال يغل ربحاً، وإنما يعفى ما لم يكن مقصوداً للكسب من ورائه. (القرضاوي، 2000، 1/ 469؛ وهبة، 1985، 177).

- القول الثاني: أن تزكى الغلة عند قبضها زكاة النقود - الذهب والفضة - : فلا يجب الزكاة في أعيان المستغلات، وإنما في الغلة ونسبة ربع العشر (2.5%) بعد قبضها ودون حولان الحول على المقبوض، وهو قول للإمام أحمد بن حنبل، واختاره الشيخ تقي الدين من الحنابلة. (المرداوي، 1957، 3/ 16؛ ابن مفلح، 1998، 2/ 299). جاء في المغني لابن قدامة عن الإمام أحمد فيمن أجر داره أنه: «يزكي المقبوض إذا استفاده» وورد هذا القول عن بعض الصحابة - رضي الله عنهم - ، منهم عبد الله ابن مسعود وعبد الله بن عباس ومعاًوية. (ابن قدامة، 1984، 2/ 476).

وحجتهم:

1. عموم قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (في الرقة رُبُع

واستدلوا على ذلك: (المرغيناني: 1995، 1/ 103؛ المواق، 2002، 2/ 356؛ الشافعي، 2019، 3/ 122؛ ابن قدامة، 1984، 2/ 623).

1. من القرآن الكريم: قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ﴾ (البقرة: 267). وجه الاستدلال: تدل الآية الكريمة على وجوب الإنفاق من المكاسب، ومن ضمنها أعمال التجارة. قال البغوي في قوله تعالى: «ما كسبتم»: أي: بالتجارة والصناعة، وفيه دلالة على إباحة الكسب، وأنه ينقسم إلى طيبٍ وخبيثٍ. (البغوي، 1997، 1/ 329).

2. من السنة النبوية الشريفة: ما رواه سمره بن جندب - رضي الله عنه - أنه قال: (إن رسول الله صلى الله عليه وسلم كان يأمرنا أن نخرج الصدقة من الذي نُعد للبيع). وجه الاستدلال: يدل الحديث الشريف على وجوب زكاة العروض التجارية - ومنها العقارات - ، وهذا مفهوم من قوله: «يأمرنا»، وهي صيغة تدل على الأمر، فدل على الوجوب. (البيهقي، 2003، 4/ 247؛ أبو داود، 2005، 2/ 95؛ وهو حديث حسن بشواهد: النووي، 1996، 4/ 41، وقال: ما لم يضعفه أبو داود، فهو حسن عنده).

3. ومن الأثر: عن ابن عمر - رضي الله عنهما - قال: (ليس في العروض زكاة إلا ما كان للتجارة). (البيهقي، 2003، 4/ 824؛ وقال: صححه الشافعي؛ وابن حجر، 2015، 1/ 261؛ - وصححه إسناده النووي في المجموع - النووي، 1996، 6/ 41).

4. الإجماع: فقد أجمع صحابة رسول الله صلى الله عليه وسلم على وجوب الزكاة في أموال التجارة، ولم ينكر أحد على ذلك (ابن المنذر، 1999، 32)، وقال ابن عبد البر: «تجب الزكاة في العروض كلها إذا أريد بها التجارة، وهذا قول عمر وابن عمر، ولا مخالف لهما من الصحابة، وهو قول جمهور التابعين في المدينة والبصرة والكوفة، وعلى ذلك فقهاء الأمصار والحجاز والعراق والشام، وهو قول جماعة الحديث». (ابن عبد البر، 1968، 17/ 125).

5. المعقول: فالحكمة تدل على وجوب الزكاة في العروض التجارية، لأنها أموال نامية، فوجبت فيها الزكاة كالسائمة. (النووي، 1996، 6/ 41).

■ البند الثالث: والراجح: نميل إلى القول بوجوب الزكاة في أموال التجارة ومنها العقارات التجارية؛ وذلك لقوة أدلة جمهور العلماء، ولأنه يتفق مع منطوق ومفهوم النصوص الشرعية الكريمة والعقل والحكمة ومقاصد الشرع، ولضعف أدلة المانعين.

المبحث الثاني

كيفية زكاة العقارات

المطلب الأول: كيفية زكاة العقارات المعدة للاستغلال - المستغلات -

■ الفرع الأول: الأموال النامية التي أوجب الإسلام فيها الزكاة على نوعين:

- الأول: زكاة العروض التجارية والأرباح النقدية: تؤخذ الزكاة من أصله ونمائه معاً، أي من رأس المال وغلته عند كل حول، كما في زكاة الماشية وعروض التجارة، ومقدار الزكاة فيها ربع

العُشْر). (البخاري، 1987، 2/ 529).

وجه الدلالة: أوجب الحديث الشريف ربع العشر (2.5%) في الرِّقَّة - الفِضَّة - دون اشتراط الحَوْلَان. فالأوراق النقدية في زماننا حلت محل الفِضَّة بقوة القانون، والغلَّة في الغالب تكون من الأوراق النقدية، فيجب فيها ما وجب بالأصل وهو الفِضَّة. (القرضاوي، 2000، 1/ 475).

2. قياس العقار المعد للكرء والاستغلال على المال المعد للبيع. (ابن قدامة، 1984، 2/ 476).

- القول الثالث: تزكى العقارات المستغلة كالزروع والثمار - في الغلَّة - بنسبة العُشْر من الإيراد الصافي، أو نصف العُشْر من الإيراد الإجمالي، دون اشتراط الحول، وتتعلق الزكاة بالمال المغل دون الأعيان، وهذا القول يتوافق مع القول الثاني، إلا أنهما يفترقان في المقدار الواجب وصفة التقويم، وذهب إليه: يوسف القرضاوي، ومحمد أبو زهرة، وحسنين مخلوف، وعبد الوهاب خلاف، ومصطفى الزرقا، وعبد الله ناصح علوان، وعبد الرحمن حسن، وغيرهم، واستدلوا على ذلك: بالقياس، حيث قاسوا الأصول المستغلة على الأرض الزراعية. (ابن قدامة، 1984، 2/ 476؛ وهبة، 1985، 178: عبد المقصود، 2004، 146؛ شبير، 1995، 13/ 8/ 22؛ علوان، 1978، 21).

1. وبناءً على القولين الثاني والثالث: لا تجب الزكاة في عين نية التجارة بها: وقد اختلف الفقهاء هل تكفي النية المجردة، أم لا بد من ممارسة التجارة لوجوب الزكاة؟! على قولين: (1) الجمهور: لا بد من ممارسة العمل التجاري⁽⁷⁾. (2) أبو ثور ورواية عن أحمد: تتحول بمجرد النية. (المرداوي، 1957، 3/ 153).

2. أن يملكها بعقد فيه عوض؛ كالبيع والإجارة والنكاح: وهذا هو قول المالكية، والشافعية. فلا يُعدُّ من عروض التجارة إذا ملكها عن طريق الإرث أو الهبة أو العطية⁽⁸⁾. وحجتهم على عدم وجوبها في مثل هذه الحال: عدم وجود المعاوضة في العطية والإرث ونحوها. (الأبي، 2010، 1/ 331؛ العدوي، 1996، 4/ 3؛ النووي، 2000، 2/ 266؛ الأنصاري، 1997، 1/ 381؛ البكري، 1997، 2/ 152).

أما الحنفية والحنابلة في المشهور فقالوا: يشترط أن يملكها بفعله؛ كالبيع والخلع والهبة والوصية، فلا تعدُّ العروض للتجارة إن ملكها بغير فعله كالإرث. وحجتهم: أنه إن ملكها بغير فعله فهو دليل على عدم نية التجارة، وإن ملكها بفعله دل على نية التجارة والربح. (ابن نجيم، 1998، 1/ 22؛ ابن قدامة، 1984، 2/ 623؛ ابن مفلح، 1998، 2/ 378). ولتحويلها إلى عروض تجارة: لا بد من بيعها والشراء بثمنها عروضاً أخرى ويستقبل بها حولاً.

وذهب أحمد في رواية: إلى أنه لا تشترط تلك الشروط، بل يكفي مجرد النية. وحجته: ظاهر حديث سمرّة بن جندب - رضي الله عنه - أن: (رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ يَأْمُرُنَا أَنْ نُخْرِجَ الصَّدَقَةَ مِنَ الَّذِي نَعُدُّ لِلْبَيْعِ). (البيهقي، 2003، 4/ 824؛ أبو داود، 2005، 2/ 95) - وهو حديث حسن بشواهد، كما قال النووي في المجموع - النووي، 1996، 6/ 41).

ولعل مذهب أحمد - في روايته الأخيرة - هو الرأي الراجح وما نميل إليه؛ للحديث الشريف السالف، ولأن ما

ملكه المسلم المكلف - بأي شكل مشروع - إذا نوى به التجارة صار عروضاً تجارية، وإخراجه عن هذا المعنى يحتاج لدليل. (شبير، 1995، 8 و 453).

■ الفرع الثالث: الراجح مع التوجيه والتعليل:

نميل إلى القول بوجوب الزكاة في العقارات المستغلة، مثل زكاة الزروع والثمار، وبالنسبة المعهودة فيها: أي بمقدار العشر أو نصفه، وأن الزكاة واجبة في النماء - الغلَّة - لا في الأصل، وذلك للأسباب الآتية:

1. أن قياس العقارات المُسْتَغَلَّة على الأرض الزراعية، والتي تشبهها في أغلب الوجوه، هو الأصوب والأحوط، فالأرض الزراعية جامدة وثابتة، وتعطي بالعمل والزرع مردوداً، والعقارات المستغلة كذلك ثابتة وجامدة بأعيانها، فأعيانها لا تنمو ولا تزداد، ولكنها تعطي مردوداً بالعمل والتشغيل.

2. أن القول بوجوب إخراج الزكاة من قيمة أعيان العقارات يؤدي في الغالب إلى هلاك وعاء الزكاة بتناقص السنين، لأن الغلَّة الحاصلة من العقارات قد لا تفي بالزكاة المطلوبة من مالك تلك الأعيان في نهاية الحول، وقد يؤدي إلى عزوف الناس عن الاستثمار في هذا القطاع، وبالتالي تقل فرص العمل لانسداد الاستثمار أو قلته، مما يزيد من مشكلتي الفقر والبطالة.

3. تقويم الأصول كل سنة من قبل المكلفين فيه عنّت ومشقة، مع ما فيه من تفاوت التقدير واختلاف النظر، ومن مقاصد الشريعة السّمْحَة اختيار الطريق الأسهل بالنسبة للمكلفين، وهو يتأتى هنا في تقرير الزكاة في الغلَّة دون الأعيان. ثم إن التقدير يرجع بالنقصان على حصيلة الزكاة، لأنه يحتاج إلى نفقة، وهي تُحسم من مال الزكاة.

4. أن فرض الزكاة على الأصول والربح يرهق المزكي ويستنفذها، مما قد يؤدي إلى تحايل الناس عليها والهروب منها، وقد حرص النبي الكريم صلى الله عليه وسلم على عدم تغيير الأغنياء من الزكاة، فأمر بأخذ الوسط من أموال الناس لا الكرائم، فقال صلى الله عليه وسلم: (فَإِيَّاكَ وَكَرَائِمَ أَمْوَالِهِمْ). (البخاري، 1987، 3/ 261؛ مسلم، 1990، 1/ 51).

5. أن تزكية الغلَّة أرفأ بأهل الزكاة وأحرص على تمام الود بين الفقراء والأغنياء، كما أن تزكية الثمرات بنسبة عالية سيقارب من حيث المآل تزكية أعيان الأصول، فلا يكون هناك تفریط في حق الفقراء، ولا إجحاف أو تآكل لأموال الأغنياء. (محاجنة، 2006، 162).

■ الفرع الرابع: كيفية خصم النفقات من حساب الزكاة

بناءً على ترجيح القول بوجوب الزكاة في العقارات التجارية والمستغلات التجارية من الغلَّة: ذهب بعض الباحثين المعاصرين إلى خصم النفقات من الغلَّة، بدون تفاصيل. وبعض الباحثين يرى أن تُخصم النفقات من الإجمالي. ومنهم من يذهب - قياساً على زكاة الزروع والثمار، وإعطاءها حكمها في كيفية الحسم - إلى عدم حسم النفقات من الإيراد الكلي للعقار، وتكون نسبة الزكاة 10%. واقترح بعضهم أن يكون 7.5% = ولا يقل عن 5% في جميع الأحوال. ورأى بعضهم حسم النفقات من الوعاء وتزكية الصافي 10%. ورأى آخرون حسم النفقات من الوعاء وتزكية الصافي 5%.

◀ ثانياً: أهم التوصيات:

1. ضرورة اهتمام المؤسسات الشرعية وأهل العلم الشرعي بالزكاة وبيان أحكامها، لأداء حق الله تعالى، وسد حاجات المستحقين.
2. نوصي أصحاب العقارات بالاستعانة بأهل الاختصاص عند تقويم عقاراتهم، وأداء الواجب الذي أمرهم الشرع الحنيف بإخراجه.

الهوامش:

1. الفعل (نما) خاص بالزيادة وما يتفرع منها. وأما الفعل (نمى) فيأتي بمعنى شاع، وارتفع. (ابن منظور، 1994، 358: 14).
2. الغلّة: هي ما يرد بيت المال، وما يكسبه التجار من الأرباح والثمار. (حماد، 209: 2008).
3. انظر تعريف المستغلّ ص 7 من البحث.
4. القنية في اللغة: يقال اقتنيت الشيء: كسبته، وقنوت العنز: اتخذتها للحلب، وله غنم قنوة وقنوة: أي خالصة له ثابتة عليه، ومال قنيان: اتخذته لنفسك، واقتنى الشيء: إذا كان ذلك معداً له لا للتجارة، وتأتي أيضاً بمعنى الملازمة ومن ذلك: قنيت الحياء أي: لزمته. (ابن منظور، 1994، 328: 11).
5. المستغلة في اللغة: من معانيها: الدّخل من كراء دار وأجر غلام وفائدة الأرض. [ابن منظور، 1994، 110: 10؛ مادة «غلل»، مجمع اللغة العربية، 1972، 692: 1].
6. الهادوية في الأصل فرقة من فرق الزيدية، تنتسب للهادي إلى الحق يحيى بن الحسين - الرسي - من أحفاد علي h، (ت298هـ)، عُقدت له الإمامة باليمن... وأقام الدولة الزيدية سنة 284هـ - واستمرت على فترات لغاية القرن الماضي - (الحكّمي، ماجد بن علي، بحث حول (الزيدية - أصولهم وتاريخهم وعقائدهم -)، 79: 2020).
7. قال المرغيناني: «ومن اشترى جاريةً للتجارة ونواها للخدمة بطلت عنها الزكاة: لاتصال النية بالعمل، وهو ترك التجارة. وإن نواها للتجارة بعد ذلك لم تكن للتجارة حتى يبيعهما فيكون في ثمنها زكاة: لأن النية لم تتصل بالعمل، إذ هو لم يتجر فلم تعتبر، ولهذا يصير المسافر مقيماً بمجرد النية، ولا يصير المقيم مسافراً إلا بالسفر». (المرغيناني، 1995، 97: 1؛ وانظر: ابن مازة، 2004، 434: 2؛ الزيلعي، 1896، 277: 1؛ ابن جزّي، 70: 2013؛ قال: «ولا يخرج من القنية إلى التجارة بمجرد النية بل بالفعل، خلافاً لأبي ثور». النووي، 2000، 266: 2؛ المرادوي، 1957، 153: 3).
8. قال البكري: «واعلم أن لزكاة التجارة شروطاً ستة - زيادة على ما مر في زكاة النقدين - أحدهما: أن يكون ملك ذلك المال بمعاوضة ولو غير محضة، وذلك لأن المعاوضة قسمان: محضة، وهي ما تفسد بفساد مقابلها، كالبيع والشراء. وغير محضة، وهي ما لا تفسد بفساد مقابلها كالنكاح. ثانياً: أن تقترب نية التجارة بحال المعاوضة في صلب العقد أو في مجلسه». (البكري، 1997، 152: 2).

المصادر والمراجع العربية:

- القرآن الكريم.
- ابن الأثير، مجد الدين أبو السعادات. (1979). النهاية في غريب الحديث

ورأى غيرهم تخيير المالك في الأمرين: 10% من الإجمالي أو 5% من الصافي. (القرضاوي، 2000، 1/ 499 وما بعدها؛ السلطان، 1986، 115: شحاتة، 1988، 341).

والراجح هو القول الأول وأنها تكون بعد خصم النفقات من الغلة: لأنها في حقيقتها زكاة عروض تجارة، أو زكاة نقود، فتأخذ حكمها، فما تبقى منها يُزكى (5%) من الصافي، فإن لم يبق شيء فلا زكاة، وإن كان المتبقي عروضاً ونقداً جمعاً وأخرج ربع العشر (2.5%).

المطلب الثاني: كيفية زكاة العقارات المُعدّة للتجارة - العروض العقارية التجارية -

من خلال ما سبق يتبين أن العروض التجارية والتي منها العقارات التجارية، تجب فيها الزكاة، وتجب على المالك عند تمام الحول من تاريخ تملك ثمنه، أو تملك العقار بنية البيع، وعلى المزكي أن يقومها ويزكّيها زكاة عروض التجارة؛ فيقوم العقار حسب قيمته في السوق بمعرفة أهل النظر - ثمن المثل - ، ويزكي ما يساوي قيمته السوقية عند تمام الحول، سواء كانت تساوي ما اشتراها به أو أقل أو أكثر، وإذا بلغت القيمة نصاباً من الفضة أو ما يعادلها من العُحلِّ الورقيّة، وسواء بلغت النصاب بنفسها، أو يضمها إلى ما تجب فيه الزكاة من أمواله الزكوية من ذهب أو فضة أو عروض تجارة، أخرج زكاتها، ومقدارها ربع العُشر، (2.5%) ويدفعها إلى مستحقيها وقت الوجوب، من الفقراء والمساكين وغيرهم من أهل الزكاة الذين ذكرهم الله تعالى بقوله: ﴿إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمَوْلَىةَ قُلُوبِهِمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَأَبْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ﴾ (التوبة: 60). (أبو زيد، 2000، 4).

الخاتمة

وفيها أهم النتائج والتوصيات

◀ أولاً: أهم النتائج:

1. العقارات: هي الأصول الثابتة التي لا يمكن نقلها أو تحويلها من مكان إلى آخر، كالأراضي والدور ونحوها، وهي إما أن تكون مُعدّة للحاجة الشخصية، أو للاستغلال، أو للتجارة.
2. لا زكاة في العقارات المُعدّة للحاجات الأصلية؛ وذلك لأنشغالها بالحاجة الشخصية الأصلية وعدم نمائها، وهي ما أطلق عليها الفقهاء «عقارات القنية». وهذا الحكم ليس مطلقاً بل مقيدٌ بعدم التنصّل والتحايل على الزكاة، وتمحُّص العقارات الشخصية في القنية، أما إذا اتُّخذت للتجارة - حسب نية المزكي ومباشرته للتصرف التجاري - ففيها الزكاة.
3. تجب الزكاة في العقارات المُعدّة للاستغلال -المستغلات-، وتزكى زكاة الزروع والثمار، وبالنسبة المعهودة فيها: أي بمقدار العشر أو نصفه، (10%، أو 5%)، وتُحسب الزكاة في النماء لا في الأصل - على رأي الجمهور - .

4. تجب الزكاة في العقارات التجارية -وهو قولُ الفقهاء الأربعة وعامة أهل العلم-، وتزكى زكاة عروض التجارة، (2.5%) ، بعد بلوغ النصاب وحولان الحول، وتجب في سعر العقارات لا في عينها، لأن النصاب معتبر في القيمة.

- والأثر، بيروت: المكتبة العلمية.
- ابن القيم، محمد بن أبي بكر. (1939). بدائع الفوائد، القاهرة: دار الطباعة المنيرية.
- ابن المرتضى، أحمد بن يحيى. (2006). البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، القاهرة: مطبعة السعادة.
- ابن المنذر، محمد بن إبراهيم. (1999). الإجماع، القاهرة: مكتبة الصفا.
- ابن النجار، محمد بن أحمد الفتوحى. (1999). منتهى الإرادات، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- ابن جزى، محمد بن أحمد. (2013). القوانين الفقهية، بيروت: دار ابن حزم.
- ابن حزم، علي بن محمد الظاهري. (1997). المحلى، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ابن خزيمة، محمد بن إسحاق النيسابوري. (1970). صحيح ابن خزيمة، بيروت: المكتب الإسلامي.
- ابن خلف المالكي، علي بن حسن. (2001). كفاية الطالب، بيروت: دار الفكر.
- ابن رُشد، محمد بن أحمد. (2004). بداية المجتهد، القاهرة: دار الحديث.
- ابن رشد، محمد بن أحمد. (1984). البيان والتحصيل، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- ابن سيده، علي بن إسماعيل. (1996). المخصص، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ابن عابدين، محمد أمين. (1996). حاشية ابن عابدين، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله. (1968). التمهيد، المغرب: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- ابن عُثيمين، محمد بن صالح. (2008). الشرح الممتع، القاهرة: دار ابن الجوزي.
- ابن قائد، عثمان بن أحمد النجدي. (1999). حاشية المنتهى على منتهى الإرادات، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد. (2003). الكافي في فقه الإمام أحمد، بيروت: دار ابن حزم.
- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد. (1984). المغني، بيروت: دار الفكر.
- ابن ماجة، محمد بن يزيد القزويني. (2001). سنن ابن ماجة، بيروت: دار الفكر.
- ابن مازة، محمود بن أحمد. (2004). المحيط البرهاني، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن مفلح، إبراهيم بن محمد. (1998). المبدع، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن مفلح، محمد بن مفلح الراميني. (1998). الفروع، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن منظور، محمد بن مكرم. (1994). لسان العرب، بيروت: دار صادر.
- ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم. (1998). الأشباه والنظائر، مكة المكرمة: مكتبة نزار الباز.
- ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم. (2002). البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ط1، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني. (2005). سنن أبي داود، دمشق: دار الفكر.
- أبو زهرة، محمد بن أحمد. (1996). الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، القاهرة: دار الفكر العربي.
- أبو زيد، بكر. (2000). فتوى جامعة في زكاة العقار - مقدم لمجمع الفقه الإسلامي -، الرياض: دار العاصمة.
- الآبي، صالح بن عبد السميع. (2010). الثمر الداني، بيروت: المكتبة الثقافية.
- الإسنوي، جمال الدين بن الحسن. (1999). نهاية السؤل، بيروت: دار ابن حزم.
- الآمدي، سيف الدين علي بن أبي علي. (1982). الإحكام في أصول الأحكام، دمشق: المكتب الإسلامي.
- الأنصاري، زكريا بن محمد. (1997). أسنى المطالب، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الألباني، محمد ناصر الدين. (2002). صحيح أبي داود، الكويت: مؤسسة غراس.
- البخاري، محمد بن إسماعيل. (1987). صحيح البخاري، بيروت: دار ابن كثير.
- البغوي، الحسين بن مسعود. (1997). معالم التنزيل، الرياض: دار طيبة.
- البكري، عثمان بن محمد شطا. (1997). إمعان الطالبين، دمشق: دار الفكر.
- البهوتي، منصور بن يونس. (2000). كشف القناع، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- البهوتي، موسى بن أحمد. (1999). الإقناع، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- البيهقي، أحمد بن الحسين. (2003). السنن الكبرى، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الجرجاني، علي بن محمد. (1996). التعريفات، بيروت: دار الكتاب العربي.
- الجزري، محمد بن يوسف. (2003). معراج المنهاج، بيروت: دار ابن حزم.
- الجزري، محمد بن يوسف. (2003). معراج المنهاج، بيروت: دار ابن حزم.
- الجصاص، أحمد بن علي. (1999). الفصول في الأصول، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الجوهري، إسماعيل بن حماد. (1987). الصحاح في اللغة، بيروت: دار العلم للملايين.
- الجويني، إمام الحرمين عبد الملك بن عبد الله. (1997). البرهان في أصول الفقه، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الحاكم، محمد بن عبد الله النيسابوري. (1990). المستدرک على الصحيحين، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الحصكفي، محمد بن علي بن محمد الحِصْنِي. (2002). الدر المختار، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الخطاب، محمد بن محمد بن عبد الرحمن. (2002). مواهب الجليل،

- بيروت: دار الفكر.
- المحبوبي، عبيد الله بن مسعود. (1998). النقاية، ط1، بيروت: دار البشائر الإسلامية.
- الحَكَمي، ماجد بن علي. (2020). بحث حول (الزيدية - أصولهم وتاريخهم وعقائدهم -). بغداد، مجلة الجامعة العراقية.
- المرادوي، علي بن سليمان. (1957). الإنصاف، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الحموي، أحمد بن محمد الفيومي. (1994). المصباح المنير، بيروت: المكتبة العلمية.
- المرغيناني، علي بن أبي بكر. (1995). الهداية، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- الدسوقي، محمد بن عرفة. (1996). حاشية الدسوقي، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الرملي، محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة، نهاية المحتاج. (1984). بيروت: دار الفكر.
- الزبيدي، محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني. (1965). تاج العروس، الكويت: دار الهداية.
- الزحيلي، وهبة بن مصطفى. (2017). الفقه الإسلامي وأدلته، دمشق: دار الفكر.
- الزرقا، مصطفى أحمد. (1985). جوانب من الزكاة تحتاج إلى نظر فقهي جديد، جدة: مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز.
- الزركشي، محمد بن بهادر. (2000). البحر المحيط في أصول الفقه، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الزليعي، عثمان بن علي بن محجن البارعي. (1896). تبين الحقائق، القاهرة: المطبعة الأميرية.
- السالوس، علي أحمد. (1965). بحث زكاة المستغلات، جدة: مجلة الفقه الإسلامي.
- السحيباني، عبد الله بن عمر. (2019). زكاة الأراضي وقضاياها المعاصرة، عمان: مكتبة المسلم.
- السلطان، سلطان بن محمد، الزكاة: (1986). تطبيق محاسبي معاصر، الرياض: دار المريخ.
- السيوطي، جلال الدين بن عبد الرحمن. (1986). الأشباه والنظائر، بيروت: مؤسسة الكتب الثقافية.
- الشافعي، محمد بن إدريس. (2019). الأم، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الشوكاني، محمد بن علي. (1991). السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، بيروت: دار الكتب العلمية.
- الشيرازي، إبراهيم بن علي الفيروز آبادي. (1986). المهذب، بيروت: دار الفكر.
- العدوي، علي بن أحمد. (1986). حاشية العدوي، بيروت: دار الفكر.
- الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد. (1998). المنحول من تعليقات الأصول، دمشق: دار الفكر.
- الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد. (1997). الوسيط، القاهرة: دار السلام.
- الفراهيدي، الخليل بن أحمد. (2002). العين، بيروت: دار الكتب العلمية.
- القرضاوي، يوسف. (2000). فقه الزكاة، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- الكاساني، أبو بكر بن مسعود. (1998). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- الماوردي، علي بن محمد. (1990). الحاوي الكبير، بيروت: دار الكتب العلمية.
- المرغيناني، علي بن أبي بكر. (1995). بداية المبتدي، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- المصري، رفيق المصري. (2000). بحوث في الزكاة، دمشق: دار المكتبي.
- المناوي، عبد الرؤوف بن تاج العارفين. (1990). التوقيف على مهمات التعاريف، دمشق: دار الفكر.
- المواق، محمد بن يوسف. (2002). التاج والإكليل، بيروت: دار الفكر.
- النسائي، أحمد بن شعيب. (1986). سنن النسائي، حلب: مكتب المطبوعات الإسلامية.
- النسفي، عبد الله بن أحمد بن محمود. (2002). كنز الدقائق، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- النفراوي، أحمد بن غنيم بن مهنا. (1997). الفواكه الدواني، بيروت: دار الكتب العلمية.
- النووي، يحيى بن شرف. (1986). المجموع، بيروت: دار الفكر.
- النووي، يحيى بن شرف. (2000). المنهاج، بيروت: دار الكتب العلمية.
- النووي، يحيى بن شرف. (2000). روضة الطالبين، بيروت: دار الكتب العلمية.
- النووي، يحيى بن شرف. (1973). شرح النووي على مسلم، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- الهيثمي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر. (1983). تحفة المحتاج، القاهرة: المكتبة التجارية الكبرى.
- بيسار، محمد عبد الرحمن. (1986). التوجيه والتشريع في الإسلام، القاهرة: دار الفكر العربي.
- حماد، نزيه. (2008). معجم مصطلحات الفقهاء، دمشق: دار القلم.
- حيدر، علي حيدر أمين أفندي. (1991). درر الحكام شرح مجلة الأحكام، بيروت: المكتب الإسلامي.
- خليل هاني. (2007). زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، فلسطين: جامعة النجاح الوطنية.
- خليل، خليل بن إسحاق بن موسى. (2002). مختصر خليل، بيروت: دار الفكر.
- داود، محمد عبد المقصود. (2004). الأحكام الجليلة في زكاة الأموال العصرية، الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- شبير، محمد عثمان. (1995). بحث بعنوان: زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة، مؤتم: مجلة جامعة مؤتم للبحوث والدراسات.
- شبير، محمد عثمان. (2000). القواعد الكلية والضوابط الفقهية في الشريعة الإسلامية، عمان: دار الفرقان.
- شحاتة، شوقي اسماعيل. (1988). تنظيم ومحاسبة الزكاة، القاهرة: دار الزهراء للإعلام العربي.

- which collects the doctrines of the scholars of the regions, (2006), Cairo: Al-Saada Press.
- *Ibn Al-Mundhir, Muhammad Ibn Ibrahim, Al-Ijma`*, (1999), Cairo: Al-Safa Library.
- *Ibn Al-Najjar, Muhammad bin Ahmad Al-Fotohi, Muntaha Al-Iraadat*, (1999), Beirut: Al-Resala Foundation.
- *Ibn Juzy, Muhammad bin Ahmed, Jurisprudence Laws*, (2013), Beirut: Ibn Hazm House.
- *Ibn Hazm, Ali bin Muhammad Al Dhaheri, Al-Muhalla*, (1997), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
- *Ibn Khuzaymah, Muhammad Ibn Ishaq Al-Nisaburi, Sahih Ibn Khuzaymah*, (1970), Beirut: The Islamic Office.
- *Ibn Khalaf al-Maliki, Ali bin Hassan, Kifaya al-Talib*, (2001), Beirut: Dar al-Fikr.
- *Ibn Rushd, Muhammad bin Ahmed, Bidayat al-Mujtahid*, (2004), Cairo: Dar al-Hadith.
- *Ibn Rushd, Muhammad bin Ahmed, Al-Bayan wa'l-Tahseel*, (1984), Beirut: Dar Al-Gharb Al-Islami.
- *Ibn Sayyida, Ali bin Ismail, Al-Makhas*, (1996), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
- *Ibn Abdin, Muhammad Amin, Hashiyat Ibn Abdin*, (1998), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
- *Ibn Abd al-Bar, Youssef Ibn Abdullah, Introduction*, (1968), Morocco: Ministry of Awqaf and Islamic Affairs.
- *Ibn Uthaymeen, Muhammad Bin Saleh, Al-Sharh Al-Mumtī'* (2008), Cairo: Ibn Al-Jawzi House.
- *Ibn Qaid, Othman bin Ahmad Al-Najdi, Hashiyat al-Muntaha ala Muntaha al-Iradaat*, (1999), Beirut: Al-Resala Foundation.
- *Ibn Qudamah, Abdullah bin Ahmad, Al Kafi fi Fiqh of Imam Ahmad*, (2003), Beirut: Dar Ibn Hazm.
- *Ibn Qudamah, Abdullah bin Ahmed, Al-Mughni*, (1984), Beirut: Dar Al-Fikr.
- *Ibn Majah, Muhammad bin Yazid al-Qazwini, Sunan Ibn Majah*, (2001), Beirut: Dar al-Fikr.
- *Ibn Maza, Mahmoud bin Ahmed, Al-Mohit Al-Burhani*, (2004), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
- *Ibn Muflih, Ibrahim bin Muhammad (d. 884 AH), Al-Mubdaa*, (1998), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
- *Ibn Muflih, Muhammad bin Muflih al-Ramini (d. 763 AH), al-Furoo'* (1998), Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyya.
- *Ibn Manzoor, Muhammad bin Makram, Lisan Al Arab*, (1994), Beirut: Dar Sader.
- *Ibn Najim, Zain Al-Din, Al-Shabah and Al-Nazaer*, (1998), Makkah Al-Mukarramah: Nizar Al-Baz Library.
- *Ibn Njeim, Zain al-Din Ibn Ibrahim, The Raqib Sea, Explanation of the Treasure of Minutes, I*, (2002), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
- *Abu Dawud, Suleiman bin Al-Ash'ath Al-Sijistani, Sunan Abi Dawood*, (2005), Damascus: Dar Al-Fikr.
- *Abu Zahra, Muhammad, Ownership and Contract Theory in Islamic Sharia*, (1996), Cairo: Arab Thought House.
- *Abu Zaid, Bakr, a comprehensive fatwa on Zakat on real estate - presented to the Islamic Fiqh Academy -* (2000), Riyadh: Dar Al-Asima.
- *Al-Abi, Saleh bin Abd al-Sami, The Dani Fruit*, (2010), Beirut: The Cultural Library
- *Al-Asnawi, Jamal Al-Din Bin Al-Hassan, The End of the Soul*, (1999), Beirut: Ibn Hazm House.
- *Al-Amidi, Seif Al-Din Ali bin Abi Ali, Al-Ahkam fi Usul Al-Ahkam* (1982), Damascus: The Islamic Office.
- *Al-Ansari, Zakaria bin Muhammad, Asna Al-Matalib*, (1997), Beirut: Dar Al-Kutub, Al-Ilmiyya.
- *Al-Albani, Muhammad Nasir al-Din, Sahih Abi Dawood*, (2002), Kuwait: Grass Foundation.
- *Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail, Sahih Al-Bukhari*, (1987), Beirut: Dar Ibn Kathir.
- صديق خان، محمد صديق حسن خان. (2003). الروضة الندية، بيروت: دار ابن حزم.
- عبد الأمير زاهد. (1999). دراسات في الفكر الإقتصادي الإسلامي، دمشق: دار الغدير.
- عبد المقصود، محمد: (2004). الأحكام الجلية، القاهرة: دار الجامعة الجديدة.
- عقلة، محمد عقلة. (1982). أحكام الزكاة والصدقة، عمان: مكتبة الرسالة الحديثة.
- علوان، عبد الله ناصح. (1978). أحكام الزكاة على ضوء المذاهب الأربعة، القاهرة: دار السلام.
- عليش، محمد بن أحمد. (1996). التقارير، بيروت: دار الكتب العلمية.
- عيادات، محمد أحمد. (1990). الزكاة - تطبيقاتها المعاصرة وأثارها الاقتصادية - رسالة ماجستير، إربد: جامعة اليرموك.
- قحف، منذر. (1995). بحث بعنوان: زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة، مؤتم: مجلة جامعة مؤتم للبحوث والدراسات.
- قحف، منذر، بحث بعنوان: (1985). زكاة الأصول الثابتة الاستثمارية، جدة: مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي - جامعة الملك عبدالعزيز، مج (1) عدد (2).
- مالك، مالك بن أنس. (1998). المدونة الكبرى، بيروت: دار الفكر.
- مجمع اللغة العربية، إبراهيم مصطفى وآخرون. (1972). المعجم الوسيط، القاهرة: دار الدعوة.
- محاجنة، حسين وليد حسين. (2006). زكاة العقارات مفهومها وأحكامها الفقهية، رسالة دكتوراه، عمان: الجامعة الأردنية.
- نظام وآخرون. (1985). الفتاوى الهندية، بيروت: دار الكتب العلمية.
- نملة، عبد الكريم بن علي. (2003). إتصاف ذوي البصائر شرح روضة الناظر، الرياض: مكتبة الرشد.
- وابن حجر، أحمد بن علي. (2015). الدراية في تخريج أحاديث الهداية، بيروت: دار المعرفة.
- وهبة، محمد السعيد. (1985). دراسة مقارنة من زكاة المال، جدة: مطبوعات تهامة.
- وهدان، عبد الله أبو وهدان. (2013). بحث زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي، مجلة جامعة النجاح، مج 27، عدد 5.
- وهدان، عبد الله، بحث بعنوان: (2013). زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي، نابلس: مجلة جامعة النجاح، مج 27، عدد 5.
- ياسين، محمد نعيم. (1999). بحث بعنوان: النماء مفهومه وموقعه من أحكام الزكاة، مجموعة أبحاث وأعمال الندوة (9) لقضايا الزكاة المعاصرة، الكويت: بيت الزكاة الكويتي.

المصادر والمراجع العربية مترجمة:

- *The Holy Quran*
- *Ibn Al-Atheer, Majd Al-Din Abu Al-Saadat, The End in Gharib Hadith and Athar*, (1979), Beirut: The Scientific Library.
- *Ibn al-Qayyim, Muhammad ibn Abi Bakr, Badaa' al-Fawa'id*, (1939), Cairo: Al-Muniria Printing House.
- *Ibn Al-Murtada, Ahmed bin Yahya, Al-Bahr Al-Zakhkar*,

- on the Origins, (1998), Damascus: Dar Al-Fikr.
- Al-Ghazali, Abu Hamid Muhammad bin Muhammad, Al-Wasit, (1997), Cairo: Dar Al-Salaam.
 - Al-Farahidi, Al-Khalil bin Ahmed, Al-Ain, 2002, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Qaradawi, Youssef, Jurisprudence of Zakat, (2000), Beirut: Al-Resala Foundation.
 - Al-Kasani, Abu Bakr bin Masoud, Badaa' Al-Sana'i in the Order of the Laws, (1998), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Mawardi, Ali bin Muhammad, Al-Hawi Al-Kabeer, (1990), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmia.
 - Al-Mahboubi, Obaidullah bin Masoud, Al-Naqaya, 1st edition, (1998), Beirut: Dar Al-Bashaer Al-Islamiyyah.
 - Al-Mardawi, Ali bin Suleiman, Al-Insaf, (1957), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Marginani, Ali bin Abi Bakr, Al-Hedaya, (1995), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Marginani, Ali bin Abi Bakr, Bidayat Al-Mubtadi, (1995), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Masry, Rafiq Al-Masry, Research in Zakat, (2000), Damascus: Dar Al-Maktabi.
 - Al-Manawi, Detention on Definitions Tasks, (1990), Damascus: Dar Al-Fikr.
 - Al-Mawwaq, Muhammad bin Youssef, The Crown and the Crown, (2002), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Al-Nasa'i, Ahmed bin Shuaib, Sunan Al-Nasa'i, (1986), Aleppo: Islamic Publications Office.
 - Al-Nasafi, Abdullah bin Mahmoud, Treasure of Minutes, (2002), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Nafrawi, Ahmed bin Ghoneim bin Muhanna, Al-Fawakeh Al-Dawani, (1997), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmia.
 - Al-Nawawi, Yahya bin Sharaf, Al-Majmoo', (1996), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Al-Nawawi, Yahya bin Sharaf, Al-Minhaj, (2000), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Nawawi, Yahya bin Sharaf, Rawdat Al-Talibin, (2000), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Nawawi, Yahya bin Sharaf, An-Nawawi's Commentary on Muslim, (1973), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Haytami, Ahmed bin Ali bin Hajar, Tuhfat Al-Muhtagh, (1983), Cairo: The Great Commercial Library.
 - Bisar, Muhammad Abd al-Rahman, Guidance and Legislation in Islam, (1996), Cairo: Arab Thought House.
 - Hammad, Nazih, A Dictionary of Jurisprudent Terms, (2008), Damascus: Dar Al-Qalam.
 - Haidar, Ali Haidar Amin Effendi, Durar Al-Hakam Sharh Journal of Al-Ahkam, (1991), Beirut: The Islamic Office.
 - Khalil Hani, Zakat of Manufactured Property in Islamic Jurisprudence, Master Thesis, (2007), Palestine: An-Najah National University.
 - Khalil, Khalil bin Ishaq bin Musa, Khalil's summary, (2002), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Daoud, Muhammad Abdul-Maqsoud, The Clear Provisions on Zakat on Modern Money, (2004), Alexandria: New University House.
 - Shabeer, Muhammad Othman, (1995), a paper entitled: Zakat of Fixed Investment Assets, Mutah: Mutah University Journal for Research and Studies.
 - Shabeer, Muhammad Othman, The Total Rules and Jurisprudence Controls in Islamic Sharia, (2000), Amman: Dar Al-Furqan.
 - Shehata, Shawqi Ismail, Organization and Accounting for Zakat, (1988), Cairo: Dar Al-Zahraa for Arab Media.
 - Siddiq Khan, Muhammad Siddiq Hassan Khan, Rawda Al-Nadia, (2003), Beirut: Dar Ibn Hazm.
 - Abdul Amir Zahid, Studies in Islamic Economic Thought, Al-Baghawi, Al-Hussein bin Masoud, Landmarks of Downloading, (1997), Riyadh: Dar Taiba.
 - Al-Bakri, Othman bin Muhammad Shata, Helping the Two Students, (1997), Damascus: Dar Al-Fikr.
 - Al-Bahooti, Mansour bin Younis, Scouts of the Mask, (2000), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Bahouti, Musa bin Ahmed, Persuasion, (1999), Beirut: House of Revival of Arab Heritage.
 - Al-Bayhaqi, Ahmed bin Al-Hussein, Al-Sunan Al-Kubra, (2003), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmia.
 - Al-Jarjani, Ali bin Muhammad, Definitions, (1996), Beirut: Dar Al-Kitab Al-Arabi.
 - Al-Jazari, Muhammad bin Youssef: Mi'raj Al-Minhaj, (2003), Beirut: Ibn Hazm House.
 - Al-Jazari, Muhammad bin Youssef, Miraj Al-Minhaj, (2003), Beirut: Dar Ibn Hazm.
 - Al-Jassas, Ahmed bin Ali, Al-Fusoul fi Al-Osoul, (1999), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmia.
 - Al-Gohary, Ismail bin Hammad, Al-Sahah in Language, (1987), Beirut: Dar Al-Ilm for Millions.
 - Al-Juwayni, The Imam of the Two Holy Mosques, Abd al-Malik bin Abdullah, Al-Burhan fi Usul al-Fiqh (1997), Beirut: Dar Al-Kutub al-Ilmiyya.
 - Al-Hakim, Muhammad Al-Nisaburi, Al-Mustadrak on the Two Sahihs, (1990), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Hasakfi, Muhammad bin Ali Al-Hisni, Al-Durr Al-Mukhtar, (2002), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Hattab, Muhammad bin Muhammad bin Abdul Rahman, Talents of the Galilee, (2002), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Al-Hakami, Majid bin Ali, research on (Zaydis), Baghdad, (2020), Iraqi University Journal.
 - Al-Hamawi, Ahmed bin Muhammad Al-Fayoumi, Al-Misbah Al-Munir, (1994), Beirut: The Scientific Library.
 - Al-Desouki, Muhammad Bin Arafa, Hashiyat Al-Desouki, (1996), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmia.
 - Al-Ranli, Muhammad bin Abi Al-Abbas Ahmed bin Hamza, The End of the Needy, (1984), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Al-Zubaidi, Muhammad bin Abdul Razzaq Al-Hussaini, The Crown of the Bride, (1965), Kuwait: Dar Al-Hedaya.
 - Al-Zuhaili, Wahba bin Mustafa, Islamic jurisprudence and its evidence, (2017), Damascus: Dar Al-Fikr.
 - Al-Zarqa, Mustafa Ahmed, a paper entitled: Aspects of Zakat that require a new jurisprudential consideration, (1985), Jeddah: Journal of Islamic Economics Research, King Abdulaziz University.
 - Al-Zarkashi, Muhammad, The Ocean of the Ocean in Usul al-Fiqh, (2000), Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyya.
 - Al-Zaylai, Othman bin Ali bin Mahjen Al-Barei, explaining the facts, (1896), Cairo: Al-Amiri Press.
 - Al-Salou, Ali Ahmed, Zakat on exploited goods, (1965), Jeddah: Journal of Islamic Jurisprudence.
 - Al-Suhaibani, Abdullah bin Omar, Zakat on Land and its Contemporary Issues, (2019), Amman: Al-Muslim Library.
 - Al-Sultan, Sultan bin Muhammad, Zakat: A Contemporary Accounting Application, (1986), Riyadh: Dar Al-Marikh.
 - Al-Suyuti, Jalal Al-Din bin Abdul Rahman, Al-Shabah and Al-Nazaer, (1996), Beirut: Cultural Book Foundation.
 - Al-Shafei, Muhammad bin Idris, The Mother, (2019), Beirut: Scientific Books House.
 - Al-Shawkani, Muhammad bin Ali, The torrential torrent flowing over the gardens of flowers, (1991), Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya.
 - Al-Shirazi, Ibrahim bin Ali Al-Fayrouzabadi, Al-Mohadhab, (1996), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Al-Adawi, Ali bin Ahmed, Hashiyat Al-Adawi, (1996), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - Al-Ghazali, Abu Hamid, Al-Mankhool from the Commentary

- (1999), Damascus: Dar Al-Ghadeer.
- Abdel-Maksoud, Mohamed: *The Clear Provisions*, (2004), Cairo: New University House.
 - Uqla, Muhammad Uqla, *The Rulings of Zakat and Charity*, (1982), Amman: Modern Resala Library.
 - Alwan, Abdullah Nasih, *Provisions of Zakat in the Light of the Four Schools*, (1978), Cairo: Dar al-Salaam.
 - Alish, Muhammad bin Ahmed, *Reports*, (1996), Beirut: House of Scientific Books.
 - Clinics, Muhammad Ahmed, *Zakat - its contemporary applications and economic effects -*, Master's thesis, (1990), Irbid: Yarmouk University.
 - Qahf, Munther, (1995), a paper entitled: *Zakat on Fixed Investment Assets*, Mutah: Mutah University Journal for Research and Studies.
 - Qahf, Munther, *Research entitled: Zakat on Investment Fixed Assets*, (1985), Jeddah: Islamic Economics Research Center - King Abdulaziz University, Vol. (1), No. (2).
 - Malik, Malik bin Anas, *The Great Blog*, (1998), Beirut: Dar Al-Fikr.
 - The Arabic Language Academy, Ibrahim Mustafa and others, *Al Mu'jam Al Waseet*, (1972), Cairo: Dar Al Da'wah.
 - Mahajna, Hussein Walid Hussein, *Zakat on real estate, its concept and jurisprudence*, PhD thesis, (2006), Amman: University of Jordan.
 - Nizam and others, *Indian Fatwas*, (1985), Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyya.
 - Ant, Abdul Karim bin Ali, *Ithaf with Insights Explanation of Kindergarten Al-Nazir*, (2003), Riyadh: Al-Rushd Library.
 - Ibn Hajar, Ahmed bin Ali, *The know-how in the graduation of the hadiths of guidance*, (2015), Beirut: Dar al-Maarifa.
 - Wahba, Muhammad Al-Saeed, *A Comparative Study of Zakat of Money*, (1985), Jeddah: Tihama Publications.
 - Wahdan: Abdullah Abu Wahdan, *Zakat of exploited goods in Islamic jurisprudence*, (2013), An-Najah University Journal, Vol. 27, No. 5.
 - Wahdan, Abdullah, *research entitled: Zakat of exploited goods in Islamic jurisprudence*, (2013), Nablus: An-Najah University Journal, Vol. 27, No. 5.
 - Yassin, Muhammad Naim, a paper entitled: *Development, its concept and its position in the provisions of Zakat, research group and work of the symposium (9) on contemporary issues of Zakat*, (1999), Kuwait: Kuwaiti Zakat House.