بيت الزكاة – دولة الكويت

رئاسة الشئون الدينية تركيا

# الندوة الثانية والعشرون

## لقضايا الزكاة المعاصرة

الجمهورية التركية – مارس ٢٠١٤

# زكاة الأصول تحت التطوير

إعداد

**د/ محمد عــود الفزيع**

رئيس الرقابة الشرعية – شركة الامتياز

بسم الله الرحمن الرحيم

## مقدمة

إن الحمد لله، نحمده، ونستعينه، ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، (يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تُقَاتِهِ وَلاَ تَمُوتُنَّ إِلاَّ وَأَنتُم مُّسْلِمُونَ)[1]، (يَأَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُم مِّن نَّفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالاً كَثِيراً وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيباً) [2]، (يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلاً سَدِيداً يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَن يُطِعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزاً عَظِيماً)[3]، أما بعد:

فإن الله- تعالى- أرسل رسوله محمداً-صلى الله عليه وسلم- بشيراً ونذيراً، وداعياً إلى الله بإذنه، وسراجاً منيراً ؛ ليقوم الناس بأمر الله تعالى الذي كَمُلَ به الدين (اليَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتْمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الإِسْلامَ دِيناً)[4]، فبلغ الرسالة، وأدى الأمانة، ونصح أمته، وحثهم على زكاة أموالهم طهرة لهم، وتزكية لنفوسهم.

وقد انبرى فقهاء المسلمين- عليهم رحمات الله– لمسائل الزكاة تحريراً ودراسة وتفصيلاً، فكان لهم أعظم الأثر في تفصيل أحكامها، وبيان قواعدها، إلا أن بعض هذه المسائل– خاصة المستجدة منها- لم تزل بحاجة إلى نظر وتأمل فقهيين، ومنها مسألة حكم زكاة مشاريع التطوير، والتي رغبت الهيئة الشرعية العالمية للزكاة بدراستها؛ تمهيداً لعرضها في الندوة الثانية والعشرين لقضايا الزكاة المعاصرة، وأشكر لها حسن الثقة التي أولتني إياها، سائلاً المولى الكريم أن يبارك في القول والعمل.

---

(1) سورة آل عمران، آية ١٠٢.

(2) سورة النساء، آية ١.

(3) سورة الأحزاب، الآيتان (٧٠ – ٧١).

(4) سورة المائدة، آية ٣.

## مبحث تمهيدي

## في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره

### المطلب الأول: في التعريف بالعقار تحت التطوير

يقصد بهذا النوع من العقار: الأرض التي يتم تملكها بقصد بناء مشروع معين عليها، مثل: (المجمعات السكنية، المجمعات التجارية، الفنادق، المطارات، الجامعات والمدارس، المستشفيات) تمهيداً لاستغلال هذا المشروع بعد إتمام بنائه، فيكون بذلك من الموجودات الثابتة[٥]، أوبقصد بيعه، فيكون من الموجودات المتداولة[٦].

وتعتبر هذه المشاريع من أبرز صور الاستثمار العقاري الذي يرغب فيه كثير من المستثمرين اليوم؛ نظراً لما يتمتع به من قلة حجم المخاطر، مقارنة بالاستثمار في الأوراق المالية، وارتفاع حجم الطلب الكلي على هذه المشاريع في الأسواق المحلية عن العرض الكلي، ما أوجد للمؤسسات المالية فرصة سانحة للدخول في هذا النوع من الاستثمارات.

---

(٥) الموجودات الثابتة: موارد ذات كيان مادي ملموس وعمر اقتصادي مقدر يزيد عن سنة واحدة، يتم شراؤها للاستخدام في تشغيل المنشأة، وليس بغرض إعادة بيعها للعملاء، كالمباني والمعدات والآلات والسيارات، ويتم اقتناؤها عادة بقصد المساعدة على الإنتاج. د.يوسف الشبيلي:الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م، دار ابن الجوزي(٤٩٣/١) بتصرف يسير. د.نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس آركابيتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٨م)، مطبعة كركي، بيروت،(٣٦٣، ٨٠).

(٦) الموجودات المتداولة: وهي مجموع الموجودات التي يمكن تحويلها إلى نقد بسهولة في فترة زمنية قصيرة،وتقتنى عادة بهدف التداول والبيع والاسترباح. بيت الزكاة:دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات،الطبعة الأولى،(٥١).

## المطلب الثاني: في بيان صور مشاريع التطوير العقاري

**الصورة الأولى:** أن تمنح الحكومة شركة مطورة حق الانتفاع[٧] لأرض معينة لتطويرها، واستثمارها فترة، ثم إعادتها للحكومة، والمشروع العقاري في هذه الصورة لا تملكه الشركة، بل إنها صانعة له[٨]. وهذه الصورة لا علاقة لها بالمسألة محل البحث؛ إذ إن الأرض ملك للحكومة.

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

**الصورة الثالثة:** أن تشتري جهة ما عقاراً، يقام عليه مشروع معين، ولم يزل تحت التنفيذ، رغبة في استكمال بناء المشروع، ومن ثم بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

**الصورة الرابعة:** أن تكون الشركة مديرة لصندوق متخصص في التطوير العقاري، أو مديرة لمحافظ متخصصة في التطوير العقاري، فتقوم بإدارة هذه الصناديق أو المحافظ في مشاريع التطوير العقاري.

**الصورة الخامسة:** أن تقوم جهة ما باستثمار سيولتها النقدية في محفظة عقارية، أو صندوق عقاري متخصص في التطوير العقاري.

**الصورة السادسة:** أن تشتري الشركة أسهماً في شركة متخصصة في التطوير العقاري فقط.

---

(٧) حق الانتفاع في القانون التجاري: " حق عيني قاصر على حياة صاحبه، يخول له الانتفاع بشيء مملوك لآخر، وتناول ثماره، دون أن يغير من وضعه، أو يمس رقبته أو رقبة ملكه، وذلك إما بفعل القانون، أو بموجب التعاقد، وعند وفاة صاحب حق الانتفاع تعود عناصره إلى مالك الرقبة، وتعريف الفقهاء له قريب مما في القانون، قال القرافي: (تمليك الانتفاع نريد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه، ويمكن غيره من الانتفاع بعوض كالإجارة، وبغير عوض كالعارية، مثال الأول: سكنى المدارس والرباط والمجالس في الجوامع والمساجد والأسواق ومواضع النسك كالمطاف والمسعى ونحو ذلك، فله أن ينتفع بنفسه فقط، ولو حاول أن يؤاجر بيت المدرسة، أو يسكن غيره، أو يعاوض عليه بطريق من طرق المعاوضات، امتنع ذلك، وكذلك بقية النظائر المذكورة معه".

انظر: القرافي: الفروق، دار المعرفة، بيروت، (٢٥٩/٢). د. عبد الفتاح مراد: المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، (ص٥٥٥).

(٨) جاء في المعايير الشرعية: (إذا كان التزام الحاصل على امتياز الإنشاء شاملاً للعمل الإنشائي وتقديم المواد، فالعقد استصناع، وهذه هي الصورة الغالبة، وثمنه انتفاع صاحب الامتياز بالمشروع لمدة محددة، قبل تسليمه للدولة" *هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، ٢٠٠٧م، ص٣٧٥.*

**الصورة السابعة:** أن تستثمر جهة ما سيولتها النقدية في تطوير مشروع معين من خلال عقد وكالة في الاستثمار[٩]، فتكون هي الموكل، ويقوم الوكيل بتنفيذ التطوير وتسويق المشروع بعد ذلك.

وهذه الصورة كلها مندرجة في المسألة محل البحث والنظر في هذا البحث سوى الصورة الأولى فإنه لا زكاة فيها لعدم تحقق ملكية الشركة المطورة للأرض التي تعد من الأموال العامة.

(٩) الوكالة في الاستثمار: هي قيام المصرف أو الشركات أو الأفراد بدور الوكيل في عمليات استثمارية جائزة ومعلومة، نيابة عن الأفراد والشركات والمصارف الراغبة في ذلك. عبد الله الهزيم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور، ص٤٦.

## المبحث الأول: في بيان آراء الفقهاء في زكاة مشاريع التطوير العقاري

الحديث في زكاة مشاريع التطوير العقاري على شقين؛ أحدهما محل اتفاق بين الفقهاء المعاصرين، وأما الثاني فهو محل خلاف بينهم.

أما الاتفاق ففي مسألتين، أحدهما وجوب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتم تطويره وعرضه للبيع في السوق، عند حولان حول مالكه، كونه من عروض التجارة[١٠]، وأما الثانية فهي أن العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك لا تجب الزكاة إلا في ريعه، كونه من المستغلات[١١]التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها[١٢].

وأما الخلاف ففي وجوب زكاة العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره وبيعه إذا حال عليه الحول، قبل إتمام تطويره. فذهبت أكثر هيئات الفتوى والرقابة الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية إلى أن العقار الذي تم تملكه بقصد تطويره وبيعه بعد ذلك تجب فيه الزكاة، إذا حال عليه الحول، ولو لم يجهز للبيع بعد، كونه من عروض التجارة، كما أخذت به الهيئة الشرعية لبيت الزكاة الكويتي؛ إذ جاء في نص سؤال عرض عليها نصه: "تملك شركة. . .مجموعة من الأراضي التي قامت بشرائها تمهيداً لتأجيرها أو بيعها بعد إتمام عملية التطوير، والتي لا تقل مدتها عن ثلاث سنوات، والسؤال: هل يجب تزكية هذا العقار في كل سنة، حتى لو لم تنته عملية التطوير؟

---

(١٠)السرخسي:المبسوط، تحقيق: خليل محي الدين الميس، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، (٢٠٠٠م)، (٣٤٣/٢). ابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت(٢٤٥/٢). القرافي: الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، دار الغرب، بيروت، (١٩٩٤م)، (٢٠/٣). الحطاب: مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، (٢٠٠٣م)، (١٨٦/٣). النووي:المجموع شرح المهذب، دارالفكر(٤٧/٦). الشربيني:الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، (١٩٩٥م)، دار الفكر، بيروت(٢١٥/١). ابن قدامة:المغني، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٥هـ)،(٦٢٣/٢).ابن مفلح: المبدع شرح المقنع، دار عالم الكتب، الرياض، (٢٠٠٣م)، (٣٤١/٢).

(١١) المستغلات:هي الأموال المتخذة للنماء لا للتجارة التي تغل لأصحابها فائدة وكسبًا بواسطة تأجير عينها، مثل الدور والدواب التي تكرى بأجرة معينة، وفي عصرنا تتمثل في العمارات ووسائل النقل وغيرها، أو بيع ما يحصل من إنتاجها مثل البقر والغنم غير السائمة التي تُتخذ للكسب فيها، ببيع لبنها وصوفها أو تسمينها أو غير ذلك، وأهم منها الآن المصانع التي تنتج ويُباع إنتاجها في الأسواق. د.يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، الطبعة العشرون، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان(٣٩٦/١).

(١٢)الزيلعي: تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية (٢٥١/٣). مالك: المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، (٣٢٣/١). ابن المواق: التاج والإكليل لمختصر خليل، دار الفكر، ١٣٩٨، بيروت(٣٠٢/٢).الشافعي:الأم،(١٩٧٣م)، دارالمعرفة، بيروت(٤٦/٢). البهوتي: كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، (١٩٨٢م)، دار الفكر، بيروت (١٦٨/٢).

فأجابت الهيئة بما نصه: "تؤكد الهيئة على ما جاء في فتاوى الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، وما اعتمد في كتاب دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات فيما يخص السلع غير منتهية الصنع، ونصه: "تجب الزكاة في السلع المصنعة، وفي السلع غير المنتهية الصنع زكاة عروض التجارة، بحسب قيمتها الراهنة في نهاية الحول"[١٣].

كما أخذ بهذا الرأي صاحب الفضيلة الشيخ الدكتور يوسف القرضاوي– حفظه الله– واعتبرها من عروض التجارة[١٤]، ولم أجد– بعد بحث– أدلة لهذا القول بخصوص هذه المسألة، لكن يمكن الاستدلال له بما يلي:

١. أن أدلة زكاة عروض التجارة عامة لم تفرق بين سلعة مدارة أو سلعة مر عليها سنون ولم تبع، وقد جاء في القاعدة الفقهية: "ترك الاستفصال في حكاية الحال مع قيام الاحتمال ينزل منزلة العموم في المقال"[١٥].

٢. ما رواه الشيخان من حديث عمر بن الخطاب– رضي الله عنه– قال: سمعت رسول الله– صلى الله عليه وسلم– يقول: "إنما الأعمال بالنيات، وإنما لكل امرئ ما نوى، فمن كانت هجرته إلى دنيا يصيبها، أو إلى امرأة ينكحها؛ فهجرته إلى ما هاجر إليه"[١٦]. وهذه المشاريع تحقق فيها شرط وجوب الزكاة في عروض التجارة، وهي النية، وذلك من خلال شراء الأرض المخصصة لها، ومن ثم البدء بإعداد هذه المشاريع للبيع ببنائها وتجهيزها، وقد جاء في القاعدة الفقهية: "الأمور بمقاصدها"[١٧].

٣. إن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نمائه، فحولان حوله يقضي بنموه نمواً تقديرياً، وقد نص جمع من الفقهاء على ذلك، قال الكاساني: "ولسنا نعني به حقيقة النماء؛ لأن ذلك غير

---

(١٣) بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنذور والكفارات، الطبعة السابعة، (٢٠٠٨)، (ص٤٦).

(١٤) د. يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، مرجع سابق(٤٧٣/١).

(١٥) السبكي: الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية،(١٩٩١م )، (١٣٩/٢).الإسنوي:التمهيد في تخريج الفروع على الأصول، تحقيق: د. محمد حسن هيتو، مؤسسة الرسالة، بيروت،الطبعة الأولى، (٣٣٧، ١٤٠٠).

(١٦) البخاري:الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله– صلى الله عليه وسلم– وسننه وأيامه، الطبعة الثالثة(١/١). مسلم: الجامع الصحيح، دار الجيل، دار الآفاق الجديدة، بيروت (٣/١).

(١٧) ابن نجيم: الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، (١٩٨٠)، (ص٢٧). السبكي: الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ط١، (١٩٩١م)، دار الكتب العلمية، بيروت(٥٤/١).

معتبر، وإنما نعني به كون المال معدًا للاستنماء بالتجارة"[١٨] .وقال ابن قدامة: "ولم نعتبر حقيقة النماء"[١٩]، وقال البخاري: "النماء الحقيقي: وهو الدر والنسل والسمن في الإسامة، وزيادة المال في التجارة، والنماء الحكمي: وهو حولان الحول- لا يثبتان بالنصاب، بل السمن والدر والنسل في الحيوان، يحصل بسومها في المرعى وسفادها[٢٠]، وزيادة المال في أموال التجارة يحصل بكثرة رغبات الناس وتغير الأسعار"[٢١].

وعلى هذا الرأي، فإنه يجب على مالك العقار تحت التطوير إذا حال عليه الحول أن يقوِّم عقاره بقيمته السوقية، ثم يخرج الزكاة عنه؛ كونه من عروض التجارة.

ويقابل هذا الرأي رأي آخر أخذت به ندوة دلة البركة في دورتها السادسة[٢٢]، إذ جاء في قرارها رقم (١٢/٦): " إذا كان المشروع معداً للبيع فإنه قبل اكتماله لا زكاة فيه إلى أن يكتمل، على أن الأجزاء التي تصبح قابلة للبيع تزكى بقيمتها".

وهذا الرأي الفقهي مبني على رأي المالكية وعطاء في التفريق بين التاجر المدير والتاجر المحتكر، فالتاجر المدير[٢٣]: هو الذي يبيع ويشتري، ولا ينتظر وقتاً، ولا ينضبط له حول، كما أنه غالباً لا يرصد الأسواق، بل يكتفي بما أمكنه من الربح، وربما باع بغير ربح وبأقل من رأس المال؛ خوفاً من كساد سلعته[٢٤]، قال ابن عبد البر في تعريف التاجر المدير: "وهم أصحاب الحوانيت بالأسواق الذين يبتاعون السلع، ويبيعون في كل يوم ما

---

(١٨) الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (١٩٨٢)، دار الكتاب العربي، بيروت (١١/٢).

(١٩) ابن قدامة:المغني، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، (١٤٠٥هـ)، (٤٩١/٢).

(٢٠) **السفاد:هو الجماع.الزبيدي:تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق:مجموعة من المحققين، دار الهداية(٢٠٨/٨).**

(٢١) البخاري:كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، تحقيق: عبد الله محمود محمد عمر، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، دار الكتب العلمية(٢٧٥/٤)

(٢٢) مجموعة دلة البركة: قرارات وتوصيات ندوات دلة البركة، جمع وتنسيق: د. عبد الستار أبوغدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، (٢٠٠١)، (ص٩٥).

(٢٣) ابن عبد البر:الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض، (٢٠٠٠م)، دار الكتب العلمية، بيروت (١٦٧/٣).

(٢٤) ابن جزي: القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص١٠٣. العدوي: حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، (١٩٩٢م)، دار الفكر، بيروت (٦٠٧/١).

أمكنهم بيعه بما أمكن من قليل الناض وكثيره، ويشترون من جهة، ويبيعون من جهة أخرى". فمثل هذا تجب عليه زكاة عروض التجارة[٢٥] إذا نضت العروض التي يديرها.[٢٦]

أما التاجر المحتكر: فهو الذي يرصد بعروض التجارة الأسواق وارتفاع الأثمان[٢٧]، قال ابن رشد: "وأما غير المدير، وهو المحتكر الذي يشتري السلع ويتربص بها النَّفاق، فهذا لا زكاة عليه فيما اشترى من السلع حتى يبيعها، وإن أقامت عنده أحوالاً"[٢٨]. [٢٩]

---

(٢٥) ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(١٦٨/٣). القرافي: الذخيرة، مرجع سابق(٢٠/٣). ابن المواق: التاج والإكليل، مرجع سابق (٣١٧/٢).

(٢٦) أما إن لم تنض العروض؛ فقد اختلف المالكية في وجوب زكاتها على قولين، والمذهب على وجوب الزكاة ولو لم تنض.قال ابن عبد البر: "وقد اختلف أصحاب مالك في المدير المذكور، لا ينض له في حوله شيء من الذهب ولا من الورق، فقال ابن القاسم: إن نض له في عامه ولو درهم واحد فما فوقه، قَوَّم عروضه كلها، وأخرج الزكاة. . . وذكر مالك عن مطرف وابن الماجشون عن مالك أنه قال: على المدير أن يقوِّم عروضه في رأس الحول، ويخرج زكاة ذلك، نض له في عامه شيء أم لم ينض. قال أبو عمر: هذا هو القياس، ولا أعلم أصلًا يعضد قول من قال: لا يعدل التاجر عروضه حتى ينض له شيء من الورق أو الذهب، أو حتى ينض له نصاب؛ كما قال نافع؛ لأن العروض المشتراة بالورق والذهب للتجارة لو لم تقم مقامها لوضعها فيها للتجارة، ما وجبت فيها زكاة أبدًا؛ لأن الزكاة لا تجب فيها لعينها إذا كانت لغير التجارة بإجماع علماء الأمة". وقال الباجي: "وقد روى ابن الماجشون ومطرف عن مالك في المدير أنه يقوم كل عام، ويزكي، نض له شيء من العين أو لم ينض، على ظاهر قول عمر في قصة حماس، قال ابن حبيب: وكان ابن الماجشون ينكر رواية ابن القاسم في ذلك. وقال ابن نافع وأشهب: إنه إن نض له في رأس الحول مقدار نصاب من العين، قوم سائر ما بيده من عروض التجارة".

انظر / ابن عبد البر:الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، الطبعة الثانية، ١٩٨٠م، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض (٢٩٨/١). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(١٦٨/٣).

(٢٧) الدردير:الشرح الكبير(١٥/٤). الصاوي:حاشية الصاوي على الشرح الصغير(١٦٣/٣). النفراوي: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، تحقيق: رضا فرحات، مكتبة الثقافة الدينية(٧٥٢/٢).

(٢٨) ابن رشد الجد:المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات والتحصيلات المحكمات لأمهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أعراب، الطبعة الأولى، ١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي(٢٨٥/١). وانظر كذلك: ابن عبد البر:التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوى ومحمد عبد الكبير البكرى، مؤسسة قرطبة(١٢٧/١٧). الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عليش، دار الفكر، بيروت(٤٧٣/١، ٤٧٧). النفراوي: الفواكه الدواني، مرجع سابق(٧٥٨/٢).

(٢٩) يشترط المالكية في الاحتكار ألا يترتب عليه ضرر، فإن ترتب عليه ضرر؛ حرم، ووجب على المالك الإدارة، قال ابن المواق: "وقال ابن رشد: لا خلاف أنه لا يجوز احتكار شيء من الطعام ولا غيره في وقت يضر احتكاره فيه بالناس من طعام وغيره؛ من كتان وحناء وعصفر، فإن لم يضر احتكاره فرابع الأقوال مذهب ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة جواز الاحتكار في الطعام وغيره". وقال النفراوي: "الثاني: ربما يفهم من كلام المصنف–ولو بالعناية– جواز الاحتكار، وهو كذلك عند مالك، ولو في الأطعمة، لكن يفيد الجواز بما إذا لم يترتب عليه ضرر بالناس، وإلا فلا يجوز، وذلك بأن يشتري جميع ما في السوق بحيث لا يترك لغيره شيئا مما يحتاجون إليه فيمنع، ولا يمكن إلا من شراء قدر حاجته".

وقد استدل المالكية لقولهم في التفريق بين زكاة التاجر المدير والمحتكر بما يلي:

١. قياس زكاة عروض التجارة في حال احتكارها على زكاة الدين، قال الدسوقي: "عروض المحتكر زكاتها مقيسة على زكاة دينه، فكل منهما يزكي بعد القبض لسنة من أصله"(٣٠).

٢. إن العروض المحتكرة لا يتحقق فيها النماء إلا بإدارتها أو بيعها، قال ابن بشير: "لأن الزكاة متعلقة بالنماء أو بالعين، لا بالعروض، فإذا أقامت أحوالًا ثم بيعت، لم يحصل فيها النماء إلا مرة واحدة، فلا تجب الزكاة إلا مرة واحدة"(٣١).

**سبب الاختلاف:**

يرى الباحث أن الخلاف بين الرأيين يرجع إلى اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقديرياً، فالقائلون بوجوب الزكاة في هذا النوع من العقار، نظروا إلى أن النماء متحقق تقديراً، وذلك بمرور الحول، فبنوا عليه وجوب الزكاة في عروض التجارة، حتى لو كانت معدة للنماء، وهذا يندرج فيما أشار له الصدر الشهيد بقوله: "إقامة السبب الظاهر مقام المعنى الخفي"(٣٢). أما المالكية فإنهم أخذوا بالنماء الحقيقي دون التقديري.

**الراجح من القولين:**

يرى الباحث أن التفريق بين التاجر المحتكر والمدير– كما هو مذهب المالكية– أولى الرأيين، وعلى هذا فإن المشاريع العقارية تحت التنفيذ إذا تملكت بقصد بيعها بعد تطويرها تعتبر عروضاً محتكرة، لا تزكى إلا يوم

---

انظر/ابن المواق: التاج والإكليل، مرجع سابق(٣٨٠/٤). ابن جزي:القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، (١٩٨٩م)، دار الكتاب العربي، (ص٢٥٥). ابن عبدالبر: الكافي في فقه أهل المدينة، مرجع سابق(٧٣٠/٢). النفراوي: الفواكه الدواني، مرجع سابق(٧٥٢/٢).

(٣٠) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٤٧٢/١).

(٣١) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق (٤٧٣/١).

(٣٢) الصدر الشهيد: المحيط البرهاني، دار إحياء التراث العربي(٦٢/١).

بيعها عن سنة واحدة[٣٣]،[٣٤]أما إذا قلب مالك العقار نيته للإدارة وعرضه في السوق فيزكى المشروع زكاة العروض المدارة.

**أسباب الترجيح :**

١. إن عمدة أدلة القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة هو حديث سمرة بن جندب– رضي الله عنه– قال: أما بعد، فإن رسول الله– صلى الله عليه وسلم– كان يأمرنا أن نخرج الصدقة من الذى نعد للبيع"[٣٥]. ولم ينقل عن سمرة ولا عن الصحابة –رضوان الله عليهم– صفة الإعداد وطريقته، ولفظ الشارع إذا لم يرد له حد في الشرع ولا في اللغة، فإنه يرجع فيه إلى العرف، وكأن سمرة هنا يحكي ما تعارفوا عليه في الإعداد بأنه ما اعتبره الناس صالحاً للبيع بعدما تم إعداده، وهذا النوع من المشاريع لم يصلح للبيع بعد، ويؤكد هذا أن رغبة الناس في عروض التجارة إما أن يكون لعينها فقط، أو لعينها وما تشتمل عليه من منفعة تختص بها، فإذا اجتمع الأمران صارت معدة للبيع، ومشاريع التطوير العقاري لا تشترى لعينها إلا نادراً، بل تشترى لعينها وما تشتمل عليه من منفعة تختص بها، وقد تحققت الأولى، أما الثانية فإنها لم تتحقق، ما يعني عدم صلاحية بيعها في السوق بعد كونها لم تندرج في المعد للبيع .

٢. إن تقسيم الموجودات العقارية إلى ثابتة ومتداولة، وقصر الزكاة على المتداولة– مثل عروض التجارة– دون الثابتة– مثل عروض القنية والمستغلات– يدل على أن الشريعة الإسلامية لم تفرض الزكاة إلا على ما كان في دائرة المبادلات التجارية دون غيرها، ونجد في مشاريع التطوير العقاري أن أصل العقار موجود،

---

(٣٣) حتى لو كان مالك العقار ممن يأخذ بمبدأ خلطة الأموال.

(٣٤) وهذا لا يشمل الموجودات المتداولة المتعلقة بهذا المشروع، مثل:( النقد والنقد المعادل، جميع المخصصات التي اقتطعتها الشركة لمصلحة المشروع كمخصص هبوط أسعار الأصول الضمانات النقدية لدى البنوك التجارية لتوريد بضائع عن طريق البنك، ولم يتم تسلمها حتى الآن) فهذه الأصول يجب تزكيتها إذا حال عليها الحول، ولو لم يتم المشروع محل التطوير.

(٣٥) البيهقي:السنن الكبرى، مجلس دائرة المعارف النظامية الكائنة في الهند ببلدة حيدر آباد، الطبعة الأولى(١٣٤٤هـ)، (١٤٦/٤). أبو داود:السنن، دار الكتاب العربي، بيروت (٣/٢). وقال الهيثمي: "وفي إسناده ضعف". الهيثمي: مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، دار الفكر، بيروت، (٢١١/٣).

إلا أن الصفات والميزات التي ستدخله في دائرة المبادلات التجارية لم تكتمل بعد، بدليل اتفاق الأعراف المحاسبية على تقويم هذه المشاريع بقيمتها التاريخية.

٣. اشترط عامة الفقهاء القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة اقتران نية الاتجار بفعل التجارة[٣٦]، واشتراط فعل الاتجار لوجوب الزكاة في عروض التجارة يدل على تحقق نماء الأصل الزكوي حقيقة أوتقديراً[٣٧]، قال الكاساني: "الإعداد للتجارة دليل النماء"[٣٨]. وهذا ما أشار له جمع من الفقهاء منهم الشرواني؛ إذ جاء في حواشيه: "أنها تقليب المال بالتصرف فيه لطلب النماء"[٣٩]. والأخذ بهذا الأمر يشكل عليه أن نية الاتجار قائمة على أمرين؛ أولهما: شراء الأصل، والثاني الإعداد للبيع، كما قال الصدر الشهيد: "نية التجارة لا عمل(لها) ما لم ينضمَّ إليها الفعل بالبيع والشراء"[٤٠]. فالأمر الأول متحقق في هذا النوع من المشاريع؛ لكنَّ الأمر الثاني غير متحقق، وهو الإعداد للبيع، فتبقى على الأصل المتمثل في كونها من عروض القنية حتى يتحقق فيها كلا الأمرين.

٤. اتفق الفقهاء على اشتراط حولان الحول لوجوب الزكاة في عروض التجارة[٤١]، وذلك ليتحقق للتاجر أمران؛ أولهما: تكامل النماء، وهذا ما أشار إليه الماوردي بقوله: "المعنى في الحول أنه قصد به تكامل النماء" [٤٢]. وأما الثاني فهو توافر جزء من الربح ليخرج منه الزكاة، وهذا ما أشار إليه ابن قدامة بقوله: "فاعتبر لها الحول؛ لأنه مظنة النماء؛ ليكون إخراج الزكاة من الربح، فإنه أسهل وأيسر، ولم تعتبر حقيقة النماء لعدم

---

(٣٦) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق(٢١/٢). البابرتي: العناية في شرح الهداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت (١٢٤/٣). ابن نجيم:البحر الرائق،مرجعع سابق (٢٢٥/٢).

(٣٧) النماء الحقيقي: الزيادة بالتوالد والتناسل والتجارات، أما التقديري فهو تمكنه من الزيادة بكون المال في يده أو يد نائبه. ابن عابدين: حاشية رد المختار على الدر المختار، مرجع سابق(٢٦٣/٢).

(٣٨) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق(٣٤/٢).

(٣٩) الشرواني: حواشي الشرواني على تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت(٢٩٢/٣).

(٤٠) الصدر الشهيد: المحيط البرهاني، مرجع سابق( ٤٣٤/٢).

(٤١) ابن المنذر: الإجماع،تحقيق:عبد الله عمر البارودي، الطبعة الأولى، ١٩٨٦م، مؤسسة الكتب الثقافية، ص ٣٦.

(٤٢) الماوردي:الحاوي في فقه الشافعي، الطبعة الأولى، (١٩٩٤م)، دار الكتب العلمية (٢١١/٣).

ضبطه، فاعتبرت مظنته، وهو الحول"[٤٣] .وكلا الأمرين غير متحقق في هذا النوع من المشاريع؛ لأن التقليب المقصود من التجارة غير مقدور عليه ما لم يصلح العقار للبيع، وهذا المعنى مشار إليه في كلام الماوردي حين قال: "النماء فيما كان مرصداً للنماء تابع للعمل والتقلب"[٤٤].

٥. إن الشارع الحكيم نظر إلى أثر مؤونة النماء في النسبة الواجبة في الزكاة، فنجد أن النسبة الواجبة في الركاز الخمس؛ لعدم المؤونة، وفي زكاة الزروع والثمار العشر إن سقيت بماء الأمطار والعيون، ونصف العشر إن سقيت بالنضح لارتفاع المؤونة، والأنعام المعلوفة لا زكاة فيها عند جمهور الفقهاء[٤٥]؛ كون صاحبها سيتحمل نفقة مؤونتها، وقد يستفاد من هذا فيقال: إن نفقة النماء لها أثر في النسبة الواجبة في الزكاة، فكلما زادت النفقة قلّت نسبة الزكاة، والعكس صحيح، كما قال القرافي: "متى كثرت المؤنة خفت الزكاة رفقًا بالعباد، ومتى قلت كثرت الزكاة؛ ليزداد الشكر لزيادة النعم"[٤٦]، وقال الرافعي: "فإذا كثرت المؤنة خف الواجب أو سقط؛ كما في المعلوفة، وإذا خفت المؤنة كثر الواجب كما في الركاز"[٤٧]. وقال ابن

---

(٤٣) ابن قدامة: العدة شرح العمدة، تحقيق: صلاح بن محمد عويضة، الطبعة الثانية، (٢٠٠٥م)، دار الكتب العلمية، (ص١١٦).

(٤٤) الماوردي:الحاوي،مرجع سابق(٨٨/٣)

(٤٥) ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية وجمهور الحنابلة إلى اشتراط السوم في زكاة الأنعام، وبناءً عليه؛ فلا زكاة في المعلوفة، ولم يأخذ المالكية وبعض الحنابلة بهذا الشرط .

انظر/ الرازي: تحفة الملوك (في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان)، تحقيق : د. عبد الله نذير أحمد، دار البشائر الإسلامية، بيروت،١٤١٧هـ، ص١٢٤.الزيلعي:تبيين الحقائق، مرجع سابق(٦٤/١).ابن المواق: التاج والإكليل،مرجع سابق(٤٢٠/٢).النفراوي: الفواكه الدواني،مرجع سابق(٧٧١/٢).الشربيني: الإقناع،مرجع سابق(٢١٩/١).النووي:المجموع، مرجع سابق(١٤٦/٦). المرداوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل أحمد بن حنبل، تحقيق محمد حامد الفقي، الطبعة الأولى ١٩٥٧ م، دار إحياء التراث العربي، بيروت(٣٤/٣).ابن مفلح:الفروع، تحقيق: د.عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة،الطبعة الأولى ٢٠٠٣م(٥/٤).

(٤٦) القرافي: الذخيرة، مرجع سابق (٨٢/٣).

(٤٧) الرافعي: فتح العزيز بشرح الوجيز(٥٧٨/٥).

قدامة: "للكلفة تأثير في تقليل النماء"[٤٨]، وإذا كان الأمر كذلك فلم لا يكون لنفقة هذه المشاريع أثر في زكاتها؟[٤٩]

٦. إن وجوب الزكاة في المال النامي– ولو تقديراً– يرجع إلى تشجيع المكلف على تنمية المال، فتكون الزكاة من نماء المال لا من أصله؛ ولذا فإن الزكاة لم تجب في عروض القنية؛ لأن النماء ليس مقصوداً فيها، أما مشاريع التطوير العقاري فإن نماءها لم يكتمل بعد، فكيف يخرج مالك العقار زكاته وهو لم يملك شيئاً من نمائها؟

٧. أما أدلة الجمهور فيمكن مناقشتها بما يلي:

أ– أن الاستدلال بعموم أدلة الزكاة في عروض التجارة منقوض بزكاة العروض التي يتم تملكها بلا معاوضة، فجمهور الحنفية والشافعية وأحمد– في رواية عليها المذهب– لم يوجبوا الزكاة في العروض التي تم تملكها بغير معاوضة؛ استدلالاً بأن المنوي هو التجارة، وهذه الأشياء ليست بتجارة، فلم تتصل النية بالمنوي. [٥٠]

ب– أما الاستدلال بحديث: "إنما الأعمال بالنيات" فإنه منقوض بزكاة الممتنع عن الزكاة إذا أخذها منه ولي الأمر قهراً؛ إذ ذهب الحنفية في المعتمد والشافعية في وجه والحنابلة في الأصح إلى عدم إجزائها فيما بينه وبين الله تعالى لعدم تحقق النية[٥١].

ت– أما قولهم: إن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقق نمائه، خصوصا أن مثل هذه المشروعات قد يرغب بعض التجار بشرائها أثناء التطوير بزيادة قدرها ٢٠%– على سبيل المثال– فهل تدل

---

(٤٨) ابن قدامة: الكافي، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي(٣٩٧/١)بتصرف يسير.

(٤٩) د. رفيق يونس المصري: النماء في زكاة المال، الطبعة الأولى، (٢٠٠٦)، دار المكتبي، (ص٧٥)بتصرف.

(٥٠) الكاساني:بدائع الصنائع، مرجع سابق(١٢/٢). الصدر الشهيد:المحيط البرهاني، مرجع سابق(٤٣٥/٢).الشافعي:الأم، مرجع سابق(٤٦/٢). النووي:المجموع شرح المهذب، مرجع سابق (٤٨/٦). ابن قدامة:الكافي، مرجع سابق (٤٠٩/١). المرداوي: الإنصاف،مرجع سابق(١١٠/٣).

(٥١) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق(٥٦/٢). ابن نجيم: الأشباه والنظائر،مرجع سابق (١٩٩٣م)، دار الكتب العلمية، (ص٢٩). الماوردي: الحاوي،مرجع سابق (١٨٥/٣). الرافعي: الشرح الكبير،مرجع سابق(٥٢٥/٥). ابن اللحام: القواعد والفوائد الأصولية، تحقيق: محمد حامد الفقي، ١٩٥٦، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، (ص٤١).

هذه الزيادة على نمو هذا العقار– ولو نمواً تقديرياً على أن هذه المشروعات تعتبر عروض تجارة؟ فيجاب عنه بما يلي:

- أن النمو غير منضبط في كلام الفقهاء في كل المسائل المتعلقة به، فالشافعية الذين أخذوا بالنماء الحقيقي أو الحكمي في عروض التجارة لم يأخذوا به في زكاة المال الضمار[٥٢] فأوجبوا فيه الزكاة إذا عاد لصاحبه عن جميع الأحوال[٥٣]، مع أن النمو هنا غير متحقق ولو تقديراً، كما أن الحنابلة لم يأخذوا به في زكاة الدين، قال في المقنع: "ومن كان له دين على مليء من صداق أو غيره، زكَّاه إذا قبضه". قال المرداوي: "يعني من الأحوال، وهذا المذهب سواء قصد ببقائه الفرار من الزكاة أو لا، وجزم به في المغني والشرح والوجيز وغيرهم، وقدمه في الفروع وغيره، وعليه الأصحاب، وعنه: يزكيه لسنة واحدة بناء على أنه يعتبر لوجوبها إمكان الأداء، ولم يوجد فيما مضى"[٥٤] .
- أن ربط النماء بحولان الحول يرجع إلى اشتمال الحول على الفصول المختلفة، والغالب تفاوت الأسعار فيها وتقلبها، وهذا الأمر غير متحقق في هذا النوع من المشاريع، قال ابن أمير الحاج: "الحول مشتمل على الفصول الأربعة التي لها تأثير في النماء بالدر والنسل وزيادة القيمة بتفاوت الرغبات في شراء ما يناسب

---

**(٥٢) ذهب أكثر الفقهاء إلى أن المال الضمار هو المال الذي غاب عن صاحبه، وخصه بعضهم بالمال الذي غاب عن صاحبه، ولا يرجى عودته له.** الزيلعي: تبيين الحقائق،مرجع سابق (**٢٥٦/١**). الرازي: تحفة الملوك (في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان)، تحقيق: د. عبد الله نذير أحمد، (١٩٩٧م)، دار البشائر الإسلامية، بيروت، (ص١١٩). **ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(١٦٧/٣)**. ابن ضويان: منار السبيل في شرح الدليل، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، الطبعة السابعة، (١٩٨٩م)، (١٨٤/١).

**(٥٣) هذا هو رأي الشافعية، وفي المسألة آراء أخرى، فالحنفية والشافعي في القديم قالوا: لا تجب الزكاة في المال الضمار حتى يعود لصاحبه، فإن عاد ماله ابتدأ به حولاً جديداً، وذهب الإمام مالك – في المشهور عنه– وبعض متأخري الحنابلة، وبه أخذت الندوة الثانية عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة إلى أنه لا تجب الزكاة في المال الضمار حتى يعود لصاحبه، فإن عاد، زكاه لسنة واحدة فقط.**

انظر/الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق(٩/٢–١٠). الموصلي: الاختيار لتعليل المختار، الطبعة الثالثة، (١٩٧٥م)، دار المعرفة، بيروت(٨/١). ابن نجيم: البحر الرائق، مرجع سابق(٢٢٢/٢). ابن الهمام: شرح فتح القدير، دار الفكر، بيروت(١٦٦/٢). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(١٦١/٣). الشافعي: الأم، مرجع سابق(٥١/٢). الشيرازي: المهذب في فقه الإمام الشافعي، بيروت(١٤٢/١). النووي: المجموع شرح المهذب، مرجع سابق(٢٢/٦). الدمياطي: حاشية إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين لشرح قرة العين بمهمات الدين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت(١٧٦/٢). ابن ضويان: منار السبيل، مرجع سابق(١٨٤/١). بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنذور والكفارات، مرجع سابق، ص١٩.

(٥٤) المرداوي: الإنصاف، مرجع سابق(١٥/٣).

كل فصل، فصار الحول شرطًا، وتجدده تجدد للنماء، وتجدد النماء تجدد للمال الذي هو السبب؛ لأن السبب هو المال بوصف النماء، والمال بهذا النماء غيره بذلك النماء، ثم حيث أقيم الحول مقام النماء، كان تكرر الوجوب بتكرر الحول، وتكرر الحكم بتكرر السبب لا بتكرر الشرط"(٥٥).

- إن المشروع قبل إتمام تطويره ليس محلاً للاتجار غالباً، وذلك لأن الصفات والميزات التي تدخل المشروع العقاري الذي لم يزل تحت التطوير في دائرة المبادلات التجارية لم تزل معدومة، ورغبة بعض المستثمرين في شراء هذه المشروعات قبل إتمام تطويرها يعتبر في حكم النادر، والنادر لا حكم له.

(٥٥) ابن أمير الحاج: التقرير والتحرير في علم الأصول، ١٩٩٦م، دار الفكر، بيروت(٢٧٦/٣). وانظر لمزيد من الفائدة حول هذه المسألة/د.محمد نعيم ياسين:مفهوم النماء، بحث قدم للندوة التاسعة لقضايا الزكاة المعاصرة، ص٢٤١.

## المبحث الثاني: النظر في إشكاليات الأخذ بالقول القاضي بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير

### المطلب الأول: استغراق حصة الزكاة لحصة مؤثرة من أرباح المشروع

مشاريع التطوير العقاري إما أن تكون متوسطة أوطويلة الأجل، فالمشروع الذي يستغرق بناؤه ثلاث سنوات مثلاً، لن يكون صالحاً للبيع طوال هذه الفترة، والقول بوجوب الزكاة فيه يقتضي زيادة مصاريفه بنسبة ٧,٥ %، وبعض المشاريع الكبيرة لا يقل العمل فيها عن خمس سنوات، والقول بوجوب الزكاة فيها يقتضي زيادة مصروفاته بنسبة١٢,٥%، أما مشاريع بناء المدن الكاملة فإنها تستغرق عشر سنوات تقريباً، والقول بوجوب الزكاة فيها يقتضي زيادة مصاريفها بنسبة٢٥%، والنظر في هذا الأمر لا يعني التهرب من دفع الزكاة أو التحايل على هذه الفريضة، إلا أنه يحسن بنا النظر فيما يلي:

١. تدور أرباح مشاريع التطوير العقاري بين٢٠و٣٠% من صافي الإيرادات، والقول بوجوب الزكاة فيها يقضي باستغراق الزكاة لأكثر أرباح هذه المشاريع، وهذا يعني أن جدوى الربحية من المشروع ستكون قليلة مقارنة بالجهود التي تبذلها المؤسسات المطورة، خصوصاً أن هذه المشاريع قد لا يبدأ العمل بتنفيذها في السنة الأولى بسبب التأخر في الحصول على التراخيص اللازمة للبناء ورسم المخططات الهندسية، وهذا يعني بقاء الأرض بلا عمل ولا تطوير، كما أنها لن تباع أبداً حتى تتم الشركة المطورة هذه الإجراءات.

وهذا الإشكال قد يؤدي إلى أكل أغلب أرباح التاجر من هذا المشروع إن لم تصل لأصل المال المستثمر، مع أن الزكاة تقصد فضل المال كما يفيده قوله تعالى: ﴿وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنفِقُونَ قُلِ العَفْوَ﴾[٥٦]، جاء في شرح فتح

(٥٦) سورة البقرة، آية٢١٩ .

القدير: "وحقيقته أن المقصود من شرعية الزكاة مع المقصود الأصلي من الابتلاء مواساة الفقراء على وجه لا يصير هو فقيرًا بأن يعطي من فضل ماله قليلاً من كثير"[٥٧].

٢. تعتبر الزكاة من مصروفات المشروع؛ والقول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع يؤدي إلى أحد أمرين:

(أ) إما أن تخرج الزكاة، وقد يكون في هذا إضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع، وخصوصاً في السنة الأولى من المشروع، والتي قد تأكل جميع الإيرادات النقدية المتحصلة قبل البدء بالمشروع، ولعدم وجود إيرادات نقدية تغطي المصروفات الإدارية والتشغيلية، وهذا يخالف مقصداً من مقاصد الشريعة الإسلامية في المال، يتمثل في أن الأصل استثمار المال وتنميته وتداوله وعدم اكتنازه، فكيف نحث الغني على استثمار ماله وتداوله وعدم اكتنازه، ثم نأمره بإخراج أكثر ربحه أو كله زكاة؟ مع أن الشريعة عدلت في الزكاة بين الأغنياء والفقراء على حد سواء.

(ب) وإما أن تحمل العميل الذي سيشتري الوحدات السكنية تكلفة إخراج الزكاة، وهذا قد يؤدي إلى تضخيم أسعار وحدات المشروع بصورة مبالغ فيها.

(٥٧) ابن الهمام: شرح فتح القدير، مرجع سابق(٢/١٥٥).

## المطلب الثاني: صعوبة تقويم المشروع العقاري تحت التطوير بقيمته السوقية

درجت الأعراف المحاسبية على تقويم[٥٨] مشاريع التطوير العقاري بالتكلفة التاريخية[٥٩] طوال فترة التطوير، حتى يعرض في السوق– حسب التفصيل الذي مر بنا في المبحث السابق– وهذا ما أشار إليه دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات؛ إذ جاء فيه: "تحتسب الأعمال الإنشائية قيد التنفيذ في العقود الطويلة الأجل على أساس سعر التكلفة مضافاً إليها حصة مناسبة من الربح المقدر بصورة معقولة، بعد أخذ مخصص للطوارئ"[٦٠]. والأخذ بهذه الطريقة فيه إشكال شرعي يكمن في أن عروض الزكاة تقوم لأجل الزكاة بقيمتها الجارية يوم وجوب الزكاة؛ كما في أثر جابر بن عبد الله– رضي الله عنه: "قومه بنحو من ثمنه يوم حلت فيه الزكاة"[٦١]. ورأي ميمون بن مهران: "إذا حلت عليك الزكاة، فانظر ما كان عندك من نقد أو عرض للبيع، فقومه قيمة النقد، وما كان من دين في ملاءة فاحسبه، ثم اطرح منه ما كان عليك من الدين، ثم زكِّ ما بقي"[٦٢]. وهذا ما أخذ به عامة الفقهاء(٦٣) كما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم(٢٨): "وإن كان المساهم قد اقتنى الأسهم بقصد التجارة، زكاها زكاة عروض

---

(٥٨) التقويم هو تقدير بدل نقدي لعين أو منفعة يعادلها في حال المعاوضة به عنها حقيقة أو افتراضاً، وهو ما اصطلحت الأعراف المحاسبية على تسميته بـ( التقييم)، وهو القيمة التقديرية أو السعر التقديري لشيء، أو تقدير قيمة شيء إما بالاتفاق بين البائع والمشتري، أو بواسطة خبير.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الغالب على الدراسات المحاسبية تعبيرها عن التقويم بمعناه الفقهي بـ (التقييم)، وهو اصطلاح يخالف ما ورد في اللغة العربية، كما قال ابن منظور–رحمه الله–: (والقيمة واحدة القيم، وأصله الواو؛ لأنه يقوم مقام الشيء، والقيمة ثمن الشيء بالتقويم).

انظر/ ابن منظور: لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى(٤٩٦/١٢). محمد الخضير: التقويم في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، (٢٠٠٢م)، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، (ص ٣٤). د.نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: المرجع السابق (ص٨٢٧).

(٥٩) التقويم بالتكلفة التاريخية: القيمة العادلة للموجود في تاريخ اقتنائه، بما في ذلك المبالغ التي تحملها المصرف لتهيئة الموجود للاستخدام أو التصرف. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، (٢٠٠٨م)، (ص ٥٩).

(٦٠) بيت الزكاة: دليل الإرشادات،مرجع سابق (ص٥٤).

(٦١) القاسم بن سلام:الأموال، تحقيق:محمد خليل هراس، الطبعة الثانية (١٩٧٥)، مكتبة الكليات الأزهرية(٤٦٩/٢).

(٦٢) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق(٤٧٠/٢).

(٦٣) الزيلعي: تبيين الحقائق، مرجع سابق(٢٨٠/١).السيوطي: الأشباه والنظائر، مرجع سابق، ص ٣٥٣. البجيرمي: تحفة الحبيب على شرح الخطيب، الطبعة الأولى، (١٩٩٦م)، دار الكتب العلمية، بيروت، (٥٥/٣). الدمياطي: حاشية إعانة الطالبين، مرجع سابق(١٥٤/٢). ابن قدامة: المغني، مرجع سابق(٦٢٣/٢).

التجارة، فإذا جاء حول زكاته وهي في ملكه، زكَّى قيمتها السوقية، وإذا لم يكن لها سوق، زكى قيمتها بتقويم أهل الخبرة، فيخرج ربع العشر ٢,٥% من تلك القيمة". وكذا الندوة الأولى لقضايا الزكاة المعاصرة التي قررت أنه: "يتم تقويم عروض التجارة بحسب قيمتها السوقية يوم وجوب الزكاة، وتقوم السلع المباعة جملة أو تجزئة بسعر الجملة".

أما الأخذ بالتكلفة التاريخية، فلم أجد أحداً من الفقهاء قال بها سوى قول ذكره ابن رشد– رحمه الله– ولم يسمِّ قائله؛ إذ قال: "وقال قوم: بل يزكي ثمنه الذي ابتاعه به لا قيمته"(٦٤). وهذا الرأي الذي أشار إليه ابن رشد يلزم منه تقويم عروض التجارة بتكلفتها التاريخية، ولكن لم يذكر قائل هذا القول، ولم أجد من أشار إليه من الفقهاء، فكأنه قول مهجور، والأخذ به في الزكاة يؤدي إلى الإضرار بمستحقي الزكاة إذا هبطت أسعار عروض التجارة عن سعرها الذي اشتريت به، كما يؤدي إلى الإضرار بالمزكي إذا زاد سعرها في نهاية الحول عن سعر شرائها، فإنه سيزكي رأس المال دون ربحه؛ إذ الأصل في الزكاة أن تخرج عن رأس المال وربحه(٦٥)، ويصعب جداً تقويم هذه المشاريع بقيمتها السوقية قبل إتمام التطوير، كما أن تقويم أهل الخبرة يتطلب جهداً ووقتًا ليس بالهين، وعلى القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع فإنه لو عسر التقويم بالقيمة السوقية، أخذ بتقويم أهل الخبرة؛ كما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي آنف الذكر، فإن لم يتمكن مالك المشروع من ذلك، قارن بينه وبين أقرب مشروع له، فإن لم يكن، أخذ بالقيمة التاريخية.

(٦٤) ابن رشد: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الطبعة الرابعة، (١٩٧٥م)، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر(٢٦٩/١).

(٦٥) بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنذور والكفارات، مرجع سابق، ص٤٢، بتصرف يسير.

## المبحث الثالث: النظر في إشكاليات الأخذ بالقول القاضي بعدم وجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير

مر بنا في المبحث الأول الإشارة إلى قول جمهور الفقهاء المعاصرين القاضي بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير، إلا أن الأخذ بهذا الرأي وتطبيقه قد يؤدي إلى مجموعة من الإشكاليات، وفي هذا المبحث سيقوم الباحث باستعراض هذه الإشكاليات ومناقشتها.

### المطلب الأول: التأخير في تسلم أو تسليم المشروع وأثره في الزكاة

من المعلوم أن إتمام بناء المشروع لا يعني صلاحيته للبيع؛ إذ قد يرفض مالك المشروع تسلم المشروع لعيوب في البناء، أو لعدم التزام المقاول ببنود العقد، كما أن شركة المقاولات قد ترفض تسليم الشركة مالكة المشروع شهادة تفيد إتمام البناء، وهذا الذي اصطلح على تسميته في الأعراف المحاسبية بـ"الأعمال التامة غير المعتمدة"، ولو بقي هذا الخلاف معلقاً بين الطرفين أكثر من حول، لتضرر بذلك مستحقو الزكاة الذين أعطاهم الله حقاً لهم في هذا المشروع.

والذي يراه الباحث أن مثل هذا الخلاف– إن لم يكن مقصوداً به التحايل على الزكاة– يمنع من بيع المشروع، وحينئذٍ فإن نية مالك العقار لم تنتقل من الاحتكار للإدارة، والأصل– عند المالكية– عدم وجوب الزكاة إلا إذا استقرت نية المالك على البيع، وقام بعرضه في السوق فعلاً؛ قال الدسوقي: "وذلك لأن الأصل في العروض القنية، والنية وإن نقلت للأصل وما أشبهه لا تنقل عنه؛ لأنها سبب ضعيف".[٦٦]وقال الصاوي: "ينتقل المدير للاحتكار وللقنية بمجرد النية، وكذلك المحتكر ينتقل للقنية، لا بالعكس، وهو انتقال المحتكر والمقتني للإدارة، فلا تكفي فيهما النية، بل لا بد من التعاطي؛ لأن النية سبب ضعيف تنقل للأصل ولا تنقل عنه، والأصل في العروض القنية والاحتكار قريب منها"[٦٧].

---

(٦٦) الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق(١/٤٧٦).

(٦٧) الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير، مرجع سابق(٣/١٧٠). وانظر: الدردير: الشرح الكبير(١/٤٧٦). الخرشي: الخرشي على مختصر سيدي خليل، مرجع سابق(٢/١٩٨).

## المطلب الثاني: أثر ركود الأسواق في زكاة مشاريع تحت التطوير

إن ترجيح القول القاضي بأن حولان حول المشروع تحت التنفيذ يبدأ اعتباراً من نية الإدارة عرضه للبيع في السوق، يقتضي النظر في وحدات المشروع التي تم تطويرها وقد عرضتها الشركة المالكة للبيع لكن لم يتم بيعها، إما بسبب أزمة ائتمانية أو قانونية، أو ركود اقتصادي، وإذا قلنا: إن حول هذا المشروع يبدأ اعتباراً من قلب النية للإدارة وعرض العقار في السوق، فإن الشركة مالكة المشروع ستزكي العقار، ولو لم يتم بيعه، فهل يمكن القول بعدم وجوب الزكاة في هذه الحالة بناءً على كلام المالكية في زكاة السلعة إذا بارت[٦٨]؟

ذهب بعض المالكية إلى أنه لا زكاة في السلعة إذا بارت حتى يبيع تلك السلعة وينض[٦٩] ثمنها، وهذا قول للإمام مالك وابن يونس ونافع وسحنون، وذهب الإمام مالك في قول آخر إلى وجوب الزكاة، وهذا ما أخذ به جمهور المالكية كابن القاسم[٧٠] والدرير[٧١] والنفراوي[٧٢] والصاوي[٧٣]؛ احتياطا لشأن الزكاة، أما جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة فإن رأيهم مستقر بشأن السلعة؛ إذ ذهب عامتهم إلى القول بوجوب الزكاة في عروض

---

(٦٨) البوار بالفتح: هو الهلاك والكساد والهلاك معًا. الدسوقي: حاشية الدسوقي، مرجع سابق(٤٧٥/١). الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير، مرجع سابق (١٦٤/٣). الدردير: الشرح الكبير، مرجع سابق(٤٧٤/١). النفراوي: الفواكه الدواني، مرجع سابق (٧٥٣/٢). الخرشي: الخرشي على مختصر سيدي خليل، مرجع سابق(١٩٧/٢).

(٦٩) يطلق التنضيض في لغة الفقهاء على أمرين،هما:

الأول:التنضيض الحقيقي:هو تحويل جميع الأصول المملوكة للمشروع،سواءً ما كان منها أصولاً ثابتة كالمباني والتجهيزات،أو متداولة كالأوراق المالية والديون إلى نقد.(٦٩)

الثاني:التنضيض الحكمي:وهو تقدير القيمة النقدية المتوقعة للعروض والأعيان والمنافع في نهاية الحول أو عند التصفية،لتكون أساساً للقياس،وتحديد حقوق الشركاء،أو حساب زكاة المال(٦٩)ويؤخذ به في تقويم موجودات المضاربات والمشاركات إذا لم تنض.

انظر/ محمد أبو زيد: المضاربة وتطبيقاتها العملية في المصارف الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، ص٤١. حسين حسين شحاته: الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية للتنضيض الحكمي في المعاملات المالية المعاصرة، ص٢٣.

(٧٠) الخرشي: الخرشي على مختصر سيدي خليل، مرجع سابق(١٩٧/٢).

(٧١) الدردير: الشرح الكبير(٤٧٤/١).

(٧٢) النفراوي: الفواكه الدواني، مرجع سابق (٧٥٣/٢).

(٧٣) الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير، مرجع سابق(١٦٤/٣).

التجارة حتى لو كانت كاسدة[٧٤]، إلا أن حقيقة الكساد في عرفهم تقوم على إبطال التداول بالسلعة كانت نقوداً أو غيرها، والتعثر الذي واجهته بعض المؤسسات المالية إثر الأزمة المالية العالمية قد يعتبر ركوداً لكنه لا يعتبر كساداً.

واختار الشيخ القرضاوي رأياً وسطاً قال فيه: "قد يكون لرأي مالك وسحنون مجال يؤخذ به فيه، وذلك في أحوال الكساد والبوار الذي يصيب بعض السلع في بعض السنين، حتى لتمر الأعوام ولا يباع منها إلا القليل، فمن التيسير والتخفيف على من هذه حاله ألا تؤخذ منه الزكاة إلا عما يبيعه فعلاً، على أن يعفى عما مضى عليه من أعوام الكساد، وذلك لأن ما أصابه ليس باختياره، ولا من صنع يده"[٧٥].

ويرى الباحث أن كل حالة من حالات الكساد والبوار لها حكمها الخاص بها؛ إذ إن آثار الكساد أو الركود في سابق الأزمان لم يكن كركود اليوم، والأولى أن يرجع في تحديد البوار والكساد للعرف في ضوء قرارات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية إن كان المشروع مملوكاً لمؤسسة من المؤسسات المالية الإسلامية، أو لمؤسسة الزكاة المكلفة من قبل ولي الأمر بجمع الزكاة.

---

(٧٤) ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار، مرجع سابق(٢٤/٤). ابن عبد البر: الاستذكار، مرجع سابق(١٦٩/٣). ابن المواق: التاج والإكليل (٣٢٣/٢). القرافي: الذخيرة، مرجع سابق(٢٣/٣). د. أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات الاقتصادية، الطبعة الثانية، (٢٠٠٣)، دار الكتاب المصري، (ص ٦٥).

(٧٥)د. يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، مرجع سابق(٣٣٥/١).

## المبحث الرابع: معالجات مقترحة لزكاة مشاريع التطوير العقاري

دار الحديث في المبحثين الأول والثاني حول التفريق بين التاجر المدير والمحتكر، وأثره في القول بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري التي لم تزل تحت التطوير، ولما يتمتع به الفقه الإسلامي من سعة في الإدراك والنظر، فإنه يمكننا البحث والنظر في هذه المسألة من منظور آخر، وهذا ما سيتم الإشارة إليه في المطلبين الآتيين:

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

مر بنا في المبحث الثاني أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع، ويمكن معالجة هذا الإشكال باعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك بأن يؤخذ بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها ولو لم يتم التطوير، على أن يتم تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة، وعلى هذا فإن مالك المشروع لو أتم المشروع بعدما مر عليه خمسة أحوال من تاريخ الشراء، فإنه يجب عليه أن يقوم عند حولان كل حول المشروع، ويحدد حصة الزكاة الواجبة، لكن لا يخرجها إلا إذا باع أجزاء من المشروع تغطي حصص الزكاة.

وهذه المعالجة مبنية على الرأي الفقهي القاضي بجواز تأخير إخراج الزكاة عن وقتها، كون الأمر بها على التراخي لا على الفور، وهذا ما أخذ به جمهور الحنفية منهم الجصاص والرازي والبلخي(٧٦)، كما أخذ به سماحة الشيخ عبد العزيز بن باز– رحمه الله– للعاجز عن أداء زكاة عروض التجارة؛ إذ قال: "إذا كانت الأرض ونحوها، كالبيت والسيارة ونحو ذلك، معدة للتجارة، وجب أن تُزكى كل سنة بحسب قيمتها، عند تمام الحول، ولا يجوز تأخير ذلك، إلا لمن

---

(٧٦) الكاساني: بدائع الصنائع، مرجع سابق(٣/٢). ابن نجيم: البحر الرائق، مرجع سابق(١٠٩/٤). جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، دار الفكر، ١٩٩١م(١٧٠/١). الصدر الشهيد: المحيط البرهاني، مرجع سابق(٤٢٢/٢).

عجز عن إخراج زكاتها؛ لعدم وجود مال عنده سواها، فهذا يُمهل حتى يبيعها ويؤدي زكاتها عن جميع السنوات، كل سنة بحسب قيمتها عند تمام الحول، سواء كانت القيمة أكثر من الثمن أو أقل من الذي اشتريت به الأرض أو السيارة أو البيت"[٧٧].

ويُستدل لهذا القول بما ذكر أبو عبيد القاسم بن سلام عن ابن أبي ذباب أن عمر–رضي الله عنه– أخر الصدقة عام الرمادة، فلما أحيا الناس– أي نزل عليهم الحيا وهو المطر– بعثني فقال: "اعقل فيهم عقالين[٧٨]، فاقسم فيهم عقالاً، وائتني بالآخر"[٧٩]. كما يمكن الاستدلال لقولهم بقول عبد الله بن عباس– رضي الله عنه في زكاة عروض التجارة: "لا بأس بالتربص حتى يبيع، والزكاة واجبة عليه"[٨٠].

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

١. عموم قوله تعالى: ﴿أَنْفِقُوا مِنْ مَا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ﴾، قال القرطبي: "يدل على وجوب تعجيل أداء الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً. وكذلك سائر العبادات إذا تعين وقتها"[٨١]. وقال الكيا الهراسي: "فيه دلالة على أنه يجب تعجيل الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً"[٨٢].

٢. حديث عبد الله بن عمر– رضي الله عنه– أن رسول الله– صلى الله عليه وسلم– قال: "أمرت أن أقاتل الناس حتى يشهدوا أن لا إله إلا الله، وأن محمدًا رسول الله، ويقيموا الصلاة، ويؤتوا الزكاة، فإذا فعلوا ذلك،

---

(٧٧) محمد بن سعد الشويعر: مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء(١٤/١٦٠، ١٦١).

(٧٨) قال ابن الأثير: (يريد صدقة عامين). ابن الأثير:النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، (١٩٧٩م)، (٣/٥٣٤).

(٧٩) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق، ص٣٨٢. قال البيهقي: (وليس بالثابت). البيهقي:معرفة السنن والآثار (٦/٤١٥).

(٨٠) القاسم بن سلام: الأموال، مرجع سابق ( ٢/٤٦٩).

(٨١) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سمير البخاري، ٢٠٠٣م، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية (١٨/١٣٠).

(٨٢) الكيا الهراسي: أحكام القرآن(٥/٢٥).

عصموا مني دماءهم وأموالهم إلا بحق الإسلام، وحسابهم على الله"[٨٣].وقد فهم أبو بكر- رضي الله عنه- من هذا الحديث الفورية، فعن أبى هريرة قال: لما توفى رسول الله- صلى الله عليه وسلم- واستخلف أبو بكر بعده، وكفر من كفر من العرب، قال عمر ابن الخطاب لأبى بكر: كيف تقاتل الناس؟ وقد قال رسول الله- صلى الله عليه وسلم: "أمرت أن أقاتل الناس حتى يقولوا لا إله إلا الله، فمن قال لا إله إلا الله؛ فقد عصم منى ماله ونفسه، إلا بحقه، وحسابه على الله". فقال أبو بكر: والله، لأقاتلن من فرق بين الصلاة والزكاة، فإن الزكاة حق المال، والله لو منعونى عقالاً كانوا يؤدونه إلى رسول الله- صلى الله عليه وسلم- لقاتلتهم على منعه. فقال عمر بن الخطاب: فوالله ما هو إلا أن رأيت الله- عز وجل- قد شرح صدر أبي بكر للقتال، فعرفت أنه الحق"[٨٤].

٣. أن الفورية في الزكاة يقصد بها دفع حاجة مستحق الزكاة، وهي معجلة، فمتى لم تجب على الفور لم يحصل المقصود من الإيجاب على وجه التمام، وأن الامر بإيتاء الزكاة وارد، وحاجة المستحقين ناجزة، فيتحقق الوجوب في الحال.

٤. أما تأخير عمر- رضي الله عنه- الصدقة عامين، فإن ذلك كان في صدقة الماشية، وكانت الماشية عام الرمادة قد هلك كثير منها، وما بقي فإنه في الواقع ليست له فائدة تذكر، لهزلها ومرضها، روى الطبري عن عاصم بن عمر بن الخطاب قال: "قحط الناس زمان عمر عامًا، فهزل المال، فقال أهل بيت من مزينة من أهل البادية لصاحبهم: قد بلغنا، فاذبح لنا شاة، قال: ليس فيهن شيء، فلم يزالوا به، حتى ذبح لهم شاة فسلخ عن عظم أحمر"[٨٥]. [٨٦]

---

(٨٣) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله- صلى الله عليه وسلم- وسننه وأيامه، مرجع سابق(١/١٧). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق(١/٣٩).

(٨٤) البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله- صلى الله عليه وسلم- وسننه وأيامه، مرجع سابق (٢/٥٠٧). مسلم: الجامع الصحيح، مرجع سابق(١/٣٨).

(٨٥) الطبري: تاريخ الأمم والملوك، الطبعة الأولى، (١٤٠٧هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت(٢/٥٠٩).

## المطلب الثاني: تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها

مرَّ بنا في المبحث الثاني أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المطورة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع، ويمكن معالجة هذا الإشكال دون اللجوء لاعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتم تطويرها، وذلك بأن يقوم مالك المشروع محل التطوير بتقويم المشروع عند حولان كل حول، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة، وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على

---

(٨٦) القول بفورية الزكاة هو ما أخذ به الكرخي من الحنفية– وعليه الفتوى– والمالكية والشافعية والحنابلة في المذهب، إلا أنهم استثنوا صوراً يجوز فيها تأخير إخراج الزكاة، وهي– على سبيل الإجمال:

١– إن تعذر إخراجها لضرر:

إذ نص المرداوي على جواز التأخير إلى القدرة، ولو كان قادرًا على الإخراج من غيره، وهذا المذهب قدمه المجد في شرحه، وصاحب الفروع وغيرهما، ومن الضرر كما ذكر الحنابلة: (أن يخشى رجوع الساعي عليه ونحو ذلك كخوفه على نفسه أو ماله).

٢– إذا كان فقيراً محتاجاً:

ذكر المرداوي أنه يجوز له التأخير أيضًا لحاجته إلى زكاته، إذا كان فقيرًا محتاجًا إليها، تختل كفايته ومعيشته بإخراجها، نص عليه. ويؤخذ منه ذلك عند ميسرته.

٣– إذا كان سيعطيها لمن أشد منه حاجة:

يجوز أيضًا التأخير ليعطيها لمن حاجته أشد على الصحيح من المذهب؛ نقل يعقوب: لا أحب تأخيرها إلا أن لا يجد قومًا مثلهم في الحاجة، فيؤخرها لهم، قدمه في الرعاية والفروع، وقال: جزم به بعضهم، وذلك لأن الحاجة تدعو إليه، ولا يفوت المقصود، وإلا لم يجز ترك واجب لمندوب، قال في القواعد الأصولية: وقيد ذلك بعضهم بالزمن اليسير، واشترط بعض الفقهاء–مثل الرملي– عند تأخير الإخراج انتظاراً لمن يعطيه إياها سلامة العاقبة، ولو تضرر الحاضر بالجزع، حرم التأخير مطلقًا؛ إذ دفع ضرره فرض، فلا يجوز تركه لحيازة فضيلة.

واشترط ابن قدامة في جواز التأخير لحاجة أن يكون شيئًا يسيرًا، فأما إن كان كثيرًا فلا يجوز، ونقل عن أحمد قوله: لا يجري على أقاربه من الزكاة في كل شهر. يعني لا يؤخر إخراجها حتى يدفعها إليهم متفرقة في كل شهر شيئًا، فأما إن عجلها فدفعها إليهم، أو إلى غيرهم، متفرقة أو مجموعة جاز؛ لأنه لم يؤخرها عن وقتها، وكذلك إن كان عنده مالان أو أموال زكاتها واحدة، وتختلف أحوالها، مثل أن يكون عنده نصاب، وقد استفاد في أثناء الحول من جنسه دون النصاب، لم يجز تأخير الزكاة ليجمعها كلها؛ لأنه يمكنه جمعها، بتعجيلها في أول واجب منها".

انظر/جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، مرجع سابق(١/١٧٠). الدردير: الشرح الكبير، مرجع سابق(١/٥٠٠). القرافي: الذخيرة، مرجع سابق(٣/١٣٤). الماوردي: الحاوي، مرجع سابق(٣/١٠٣). الرافعي: الشرح الكبير، مرجع سابق(٥/٥٢٠). النووي: روضة الطالبين وعمدة المفتين، (١٩٨٥م)، المكتب الإسلامي، بيروت(٢/٢٢٣). المرداوي: الإنصاف، مرجع سابق(٣/١٣٣). ابن تيمية: الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعلي الدمشقي، دارالمعرفة، بيروت، (١٩٧٨م)، (ص٦٠٩). الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (١٩٨٤م)، دار الفكر للطباعة، بيروت( ٢/١٣٤).

أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كل حول حتى يتمكن من بيع المشروع، ويخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع.

وهذه المعالجة مبنية على القول بجواز استثمار أموال الزكاة، وهو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة[٨٧]، كما أخذت به الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة[٨٨]،ولجنة الفتوى بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت[٨٩]، ويُستدل لهم بأن النبي– صلى الله عليه وسلم– كان يستثمر أموال الصدقات من إبل وبقر وغنم، وكانت لتلك الحيوانات أماكن خاصة للحفظ والرعي والدر والنسل، كما كان لها رعاة يرعونها ويشرفون عليها، لما روى أنس بن مالك– رضي الله عنه– أن ناسًا من عرينة[٩٠] قدموا على رسول الله– صلى الله عليه وسلم– المدينة فاجْتَوَوها[٩١] فقال لهم رسول الله– صلى الله عليه وسلم: "إن شئتم أن تخرجوا إلى إبل الصدقة فتشربوا من ألبانها وأبوالها"، ففعلوا فصحوا، ثم مالوا على الرعاة فقتلوهم، وارتدوا عن الإسلام، وساقوا ذود[٩٢] رسول الله– صلى الله عليه وسلم– فبلغ ذلك النبي– صلى الله عليه وسلم– فبعث في أثرهم، فأتى بهم فقطع أيديهم وأرجلهم وسمّل[٩٣] أعينهم، وتركهم في الحرة[٩٤] حتى ماتوا[٩٥] .

(٨٧) مجمع الفقه الإسلامي:مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث(٤١٩/١).

(٨٨) بيت الزكاة:أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة، ص ٣٢٣.

(٨٩) وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، الطبعة الأولى(٥٧/٦).

(٩٠) حي من بجيلة من قحطان. ابن حجر: فتح الباري، مرجع سابق(٤٠٢/١ ).

(٩١) قال أبو عبيد القاسم بن سلام– رحمه الله: "قوله: قدموا المدينة فاجتووها، قال أبو زيد: يقال: اجتويتُ البلاد،إذا كرهتها وإن كانت موافقة لك في بدنك". القاسم بن سلام: غريب الحديث، الطبعة الأولى، ١٩٨٦ م، دار الكتب العلمية، بيروت(١٠٨/١).

(٩٢) الذَوْد من الإبل من الثلاث إلى العَشر، وقيل من الثِنْتَين إلى التِسْع من الإناث دون الذكور. المطرزي: المغرب في ترتيب المعرب، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا(٣١٠/١).

(٩٣) قال أبو عبيد القاسم بن سلام– رحمه الله: "السَّمْل أن تفْقَأ العين بحديدة محماة أو بغير ذلك، يقول من ذلك: سَمَلْتُ عينه أسمَلها سملاً، وقد يكون السمل بالشوك". القاسم بن سلام: غريب الحديث، مرجع سابق(١/ ١٠٨).

(٩٤) الحرّة: هي الأرض ذات الحجارة السُود، والحرة المشار إليها في الحديث هي حرة وَاقِم تقع شرق المدينة المنورة. المطرزي: المغرب، مرجع سابق(١٩٣/١).

وجه الدلالة: أن النبي- صلى الله عليه وسلم- لم يقسم إبل الصدقة على المستحقين حال وصولها إليها، وإنما وضع لها راعياً، واستثمرها طلباً لتناسلها ولبنها ليصرف للمستحقين فيما بعد. [٩٦]

ويرى الباحث أنه يصعب الأخذ بهذه المعالجة[٩٧]، وذلك لأن القائلين بجواز استثمار أموال الزكاة ضبطوا القول بالجواز بضوابط عدة، هي:

أ- ألا تتوافر وجوه صرف عاجلة تقتضي التوزيع الفوري لأموال الزكاة على الحاجيات الضرورية كالغذاء والكساء.

ب- أن يتم استثمار أموال الزكاة بصيغ الاستثمار التي لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

ت- أن تتخذ الإجراءات الكفيلة ببقاء الأصول المستثمرة على أصل حكم الزكاة، وكذلك ريع تلك الأصول.

ث- المبادرة إلى تسييل الأصول المستثمرة إذا اقتضت حاجة مستحقي الزكاة صرفها عليهم.

ج- بذل الجهد للتحقق من كون الاستثمارات التي ستوضع فيها أموال الزكاة مجدية ومأمونة، وقابلة للتنضيض عند الحاجة.

ح- أن يتخذ قرار استثمار أموال الزكاة ممن عهد إليهم ولي الأمر بجمع الزكاة وتوزيعها لمراعاة مبدأ النيابة الشرعية، وأن يسند الإشراف على الاستثمار إلى ذوي الكفاية والخبرة والأمانة.

ويصعب تحقيق هذه الشروط في مثل هذه المشاريع، وذلك لأنه ليس بمقدور مالك المشروع محل التطوير التعرف على وجوه الصرف العاجلة، كما أنه قد يستثمر أجزاء المشروع بصورة غير شرعية وهي في الواقع ملك

---

(٩٥)البخاري: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله- صلى الله عليه وسلم- وسننه وأيامه، مرجع سابق(٢٤٩٥/٦). مسلم: الصحيح، مرجع سابق(١٢٩٦/٣)واللفظ له.

(٩٦)صالح الفوزان: استثمار أموال الزكاة وما في حكمها من الأموال الواجبة حقاً لله تعالى، الطبعة الأولى، (٢٠٠٥م)، كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض، (ص ١١٩).

(٩٧) إذا كان الأخذ بهذه المعالجة من الصعوبة بمكان فإن ذكرها في البحث ينطلق من بذل الجهد في الأخذ بمبدأ الاحتياط والأخذ برأي الجمهور، إلا أن الأخذ بها لا يسلم من إشكاليات ذكرت في المتن.

لمستحقي الزكاة، وهو أمين عليها لا أكثر، ولعل الشرط القاضي بالرجوع لولي الأمر في رسم قرار استثمار أموال الزكاة يمنع الأخذ بهذه المعالجة مطلقاً، قال الإمام مالك– رضي الله عنه– : "الأمر عندنا في قسم الصدقات أن ذلك لا يكون إلا على وجه الاجتهاد من الوالي، فأي الأصناف كانت فيه الحاجة والعدد أوثر ذلك الصنف بقدر ما يرى الوالي، وعسى أن ينتقل ذلك إلى الصنف الآخر بعد عام أو عامين أو أعوام فيؤثر أهل الحاجة والعدد حيث ما كان ذلك، وعلى هذا أدركت من أرضى من أهل العلم"[٩٨].

هذا ما تيسر جمعه في هذه المسألة، وأعتقد أنها لم تزل بحاجة إلى مزيد من البحث والدراسة، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(٩٨)الإمام مالك: الموطأ، مرجع سابق (١ / ٢٦٨ ).

## الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وأصلي وأسلم على عبده النبي الأمي الذي بعثه رحمةً للبريات، وبعد:

فهذا بحث في حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير، ويطيب لي أن أختمه بخلاصة تبين أهم ما توصلت إليه من نتائج، ومن ذلك ما يلي:

١. تعتبر مسألة زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير من النوازل الفقهية المستجدة.

٢. تجب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتم تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحول، ولم يبع، كونه من عروض التجارة، وذلك تخريجاً على ما نص عليه الفقهاء في وجوب الزكاة في عروض التجارة إذا حال عليها الحول.

٣. لا تجب الزكاة في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها.

٤. اختلف الفقهاء المتأخرون في العقار الذي تم تملكه بغرض تطويره وبيعه، إذا حال عليه الحول، قبل إتمام التطوير: هل تجب فيه الزكاة أو لا؟ على قولين، ويرجع سبب الخلاف إلى أمرين؛ أولهما: عدم ورود نص نقلي صريح أو صحيح في المسألة، وثانيهما: اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقديرياً.

٥. توصل الباحث إلى أن أرجح القولين في مسألة زكاة مشاريع التطوير العقاري هو القول القاضي بأن المشروع إذا لم يزل تحت التنفيذ، إذا تم تملكه بقصد بيعه بعد تطويره يعتبر عروضاً محتكرة، لا يزكى إلا يوم بيعه عن سنة واحدة، أما إذا قلب مالك العقار نيته للإدارة وعرضه في السوق فيزكى المشروع زكاة العروض المدارة.

٦. يُشْكل على القول القاضي بوجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير، أمران؛ أولهما: استغراق حصة الزكاة لأكثر أرباح المشروع، وثانيهما: صعوبة تقويم المشروع العقاري تحت التطوير بقيمته السوقية.

٧. يشكل على القول القاضي بعدم وجوب الزكاة في مشاريع التطوير العقاري إذا حال عليها الحول قبل إتمام التطوير، أمران؛ أولهما: أثر التأخير في تسلم أو تسليم المشروع على الزكاة، وثانيهما: أثر ركود الأسواق في زكاة مشاريع تحت التطوير.

٨. يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، مع تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة، ولكن يشكل على هذه الطريقة أن الأخذ بها يقتضي أن وجوب الزكاة على التراخي لا على الفور، مع أن الأصل فيها الفور لا التراخي ؛كما تدل عليه النصوص الشرعية.

٩. يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، على أن يقوم مالك المشروع محل التطوير بتقويم المشروع عند حولان كل حول، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة، وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كل حول حتى يتمكن من بيع المشروع، ويخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع، ولكن يشكل على هذه الطريقة اعتمادها على القول بجواز استثمار أموال الزكاة بشروط، وبعض هذه الشروط غير متحقق في هذه المسألة

هذه هي أهم النتائج التي توصلت إليها في هذا البحث، ولي بعض التوصيات أتمنى من إخواني الباحثين النظر فيها، وهي:

١. لم تزل المسألة محل البحث بحاجة إلى بحث أكثر، وخصوصاً في جانب التطبيق العملي، وذلك باستعراض مجموعة من المراكز المالية لشركات التطوير العقاري، وصناديق ومحافظ التطوير العقاري.

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

٣. أوصي إخواني الباحثين في الفقه الإسلامي بتركيز جهودهم في مسائل الزكاة المعاصرة، وذلك لدقتها، وحاجتها إلى بذل المزيد من الجهد والوقت لإحكام جوانبها، والإلمام بتفاصيلها الدقيقة.

قائمة المصادر والمراجع


١. ابن الأثير، المبارك بن محمد الشيباني، أبو السعادات: النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، (١٩٧٩م)، المكتبة العلمية، بيروت.

٢. ابن اللحام، علي بن محمد، أبو الحسن: القواعد والفوائد الأصولية، تحقيق: محمد حامد الفقي،( ١٩٥٦)، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة.

3. ابن المنذر، محمد بن إبراهيم: الإجماع، تحقيق:عبد الله عمر البارودي،الطبعة الأولى،(١٩٨٦م)، مؤسسة الكتب الثقافية.

٤. ابن المواق،محمد بن يوسف، أبو عبد الله: التاج والإكليل لمختصر خليل،(١٣٩٨)، دار الفكر، بيروت.

٥. ابن الهمام، محمد بن عبد الواحد: شرح فتح القدير، دار الفكر، بيروت.

٦. ابن أمير الحاج، موسى بن محمدالتبريزي: التقرير والتحرير في علم الأصول،( ١٩٩٦)، دار الفكر، بيروت.

٧. ابن تيمية،أحمد بن عبد الحليم الحراني: الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعلى الدمشقي، (١٩٧٨م)، دارالمعرفة، بيروت.

٨. ابن جزي، محمد بن أحمد، أبو القاسم: القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، (١٩٨٩م)، دار الكتاب العربي.

9. ابن حجر، أحمد بن علي العسقلاني،أبو الفضل: فتح الباري شرح صحيح البخاري، (1379هـ) دار المعرفة، بيروت.

١٠. ابن رشد الجد، محمد بن أحمد: المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات والتحصيلات المحكمات لأمهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أعراب، الطبعة الأولى، (١٩٨٨م)، دار الغرب الإسلامي.

11. ابن رشد، محمد بن أحمد بن محمد، أبو الوليد: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الطبعة الرابعة، (1975م)، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر.

12. ابن ضويان، إبراهيم بن محمد: منار السبيل في شرح الدليل، تحقيق: زهير الشاويش، الطبعة السابعة، (1989م)، المكتب الإسلامي.

13. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر: حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، (2000م)، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت.

14. ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله، أبو عمر: الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض، (2000م)، دار الكتب العلمية، بيروت .

15. ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله، أبو عمر: التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوى ومحمد عبد الكبير البكرى، مؤسسة قرطبة .

16. ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله، أبو عمر: الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، الطبعة الثانية،( 1980م)، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض .

17. ابن فارس، أحمد بن فارس القزويني: معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، (1979م)، دار الفكر.

١٨. ابن قدامة، عبد الله بن محمد الجماعيلي: العدة شرح العمدة، تحقيق: صلاح بن محمد عويضة، الطبعة الثانية، (٢٠٠٥م)، دار الكتب العلمية.

١٩. ابن قدامة، عبد الله بن محمد الجماعيلي: الكافي، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي.

20. ابن قدامة، عبد الله بن محمد الجماعيلي: المغني، الطبعة الأولى، (1405هـ)، دار الفكر، بيروت.

21. ابن مفلح،إبراهيم بن محمد: المبدع شرح المقنع، (2003م)، دار عالم الكتب، الرياض.

٢٢. ابن مفلح،إبراهيم بن محمد:الفروع،تحقيق: د.عبد الله بن عبد المحسن التركي،الطبعة الأولى( ٢٠٠٣ )، مؤسسة الرسالة.

٢٣. ابن منظور، محمد بن مكرم، أبو الفضل: لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى.

٢٤. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم: الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، الطبعة الأولى (١٩٩٣م)، دار الكتب العلمية.

25. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت .

٢٦. أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني: السنن، دار الكتاب العربي، بيروت .

٢٧. الإسنوي، عبد الرحمن بن الحسن، أبو محمد :التمهيد في تخريج الفروع على الأصول، تحقيق : د. محمد حسن هيتو، (١٤٠٠)، مؤسسة الرسالة، بيروت،الطبعة الأولى.

28. البابرتي، محمد بن محمد: العناية في شرح الهداية، دار إحياء التراث العربي، بيروت .

٢٩. البجيرمي، أحمد بن أحمد: تحفة الحبيب على شرح الخطيب، الطبعة الأولى، (١٩٩٦م)، دار الكتب العلمية، بيروت.

٣٠. البخاري، عبد العزيز بن أحمد: كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، تحقيق: عبد الله محمود محمد عمر، بيروت، الطبعة الأولى،( ١٩٩٧م)، دار الكتب العلمية.

31. البخاري، محمد بن إسماعيل: الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله–صلى الله عليه وسلم– وسننه وأيامه، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، الطبعة الثالثة، (1987)، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت.

٣٢. البهوتي،منصور بن يونس: كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، (١٩٨٢م)، دار الفكر، بيروت.

33. بيت الزكاة: أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة.

34. بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنذور والكفارات، الطبعة السابعة، (2008).

35. بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى.

36. البيهقي، أحمد بن الحسين: معرفة السنن والآثار.

37. البيهقي، أحمد بن الحسين:السنن الكبرى، مجلس دائرة المعارف النظامية الكائنة في الهند ببلدة حيدر آباد، الطبعة الأولى(1344هـ).

38. جماعة من العلماء: الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، (1991م)، دار الفكر.

39. الجوهري،إسماعيل بن حماد: الصحاح، الطبعة الثالثة (1979م)، تحقيق أحمد عبد الغفورعطار، دار العلم للملايين، بيروت.

40. الحطاب: مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل، تحقيق: زكريا عميرات، (2003م)، دار عالم الكتب.

41. الخرشي،محمد بن عبد الله،أبو عبد الله: الخرشي على مختصر سيدي خليل، دار الفكر للطباعة، بيروت .

42. د. أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات الاقتصادية، الطبعة الثانية، (2003)، دار الكتاب المصري.

43. د. رفيق يونس المصري: النماء في زكاة المال، الطبعة الأولى، (2006)، دار المكتبي.

44. د. عبد الفتاح مراد: المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر.

45. د. يوسف القرضاوي: فقه الزكاة، الطبعة العشرون (1991)، مؤسسة الرسالة، بيروت.

46. د.حسين حسين شحاته:الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية للتنضيض الحكمي في المعاملات المالية المعاصرة.

47. د.محمد أبو زيد:المضاربة وتطبيقاتها العملية في المصارف الإسلامية،المعهد العالمي للفكر الإسلامي،الطبعة الأولى،(1997م).

48. د.محمد نعيم ياسين:مفهوم النماء،بحث قدم للندوة التاسعة لقضايا الزكاة المعاصرة.

49. د.نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس آركابيتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، (2008م)، مطبعة كركي، بيروت.

50. الدردير،أحمد بن محمد: الشرح الكبير.

51. الدسوقي،محمد بن أحمد: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عليش، دار الفكر، بيروت.

52. الدمياطي،أبو بكر بن محمد: حاشية إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين لشرح قرة العين بمهمات الدين، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت.

53. الرازي،محمد بن أبي بكر: تحفة الملوك (في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان)، تحقيق د. عبد الله نذير أحمد، (1997م)، دار البشائر الإسلامية، بيروت.

54. الرافعي، عبد الكريم بن محمد :فتح العزيز بشرح الوجيز،دار الفكر.

55. الرملي، محمد بن أبي العباس: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (1984م)، دار الفكر للطباعة، بيروت.

56. الزبيدي،محمد بن محمد بن عبد الرزاق:تاج العروس من جواهر القاموس،تحقيق:مجموعة من المحققين،دار الهداية.

57. الزيلعي،عثمان بن علي : تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الثانية، دار المعرفة، بيروت.

58. السبكي، تاج الدين عبد الوهاب بن علي : الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، الطبعة الأولى، (1991م)، دار الكتب العلمية، بيروت.

59. السرخسي، محمد بن أبي سهل:المبسوط، تحقيق: خليل محي الدين الميس، الطبعة الأولى، (2000م)، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت.

60. الشافعي، محمد بن إدريس،أبو عبد الله: الأم، (1973م)، دارالمعرفة، بيروت.

61. الشربيني:الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، (1995م)، دار الفكر، بيروت.

62. الشربيني، علي بن محمد، أبو الحسن:مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، بيروت.

63. الشرواني، عبد الحميد المكي : حواشي الشرواني على تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت.

64. الشيرازي، إبراهيم بن علي: المهذب في فقه الإمام الشافعي، بيروت.

65. صالح الفوزان: استثمار أموال الزكاة وما في حكمها من الأموال الواجبة حقاً لله تعالى، الطبعة الأولى، (2005م)، كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض.

66. الصاوي،أحمد بن محمد: حاشية الصاوي على الشرح الصغير.

67. الصدر الشهيد، محمود بن أحمد: المحيط البرهاني، دار إحياء التراث العربي.

68. الطبري: تاريخ الأمم والملوك، الطبعة الأولى، (1407هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.

69. العدوي، علي بن أحمد: حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، (1992م)، دار الفكر، بيروت.

70. علي حيدر، علي حيدر بن خواجه أمين: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، الطبعة الأولى، (1991م)، دار الجيل، بيروت.

71. القاسم بن سلام، أبو عبيد: غريب الحديث، الطبعة الأولى،( 1986)، دار الكتب العلمية، بيروت.

72. القاسم بن سلام، أبو عبيد:الأموال،تحقيق:محمد خليل هراس، الطبعة الثانية (1975)، مكتبة الكليات الأزهرية.

73. القرافي، أحمد بن إدريس: الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، (1994م)، دار الغرب، بيروت.

74. القرافي، أحمد بن إدريس: الفروق، دار المعرفة، بيروت.

75. القرطبي، محمد بن أحمد،أبو عبد الله: الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سمير البخاري، (2003)، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية .

76. الكاساني، أبو بكر بن مسعود: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع،(1982)، دار الكتاب العربي، بيروت.

77. الكيا الهراسي، علي بن محمد، أبو الحسن: أحكام القرآن.

78. مالك بن أنس الأصبحي: المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت.

79. الماوردي، علي بن محمد، أبو الحسن:الحاوي في فقه الشافعي، الطبعة الأولى، (1994م)، دار الكتب العلمية.

80. مجمع الفقه الإسلامي:مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث .

81. مجموعة دلة البركة: قرارات وتوصيات ندوات دلة البركة، جمع وتنسيق: د. عبد الستار أبوغدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، (2001).

82. محمد الخضير: التقويم في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، (2002م)، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض.

83. محمد بن سعد الشويعر: مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء.

84. المرداوي، علي بن سليمان، أبو الحسن: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل أحمد بن حنبل، تحقيق محمد حامد الفقي، الطبعة الأولى(1957)، دار إحياء التراث العربي، بيروت .

85. مسلم بن الحجاج، أبو الحسين: الجامع الصحيح، دار الجيل، دار الآفاق الجديدة، بيروت.

86. المطرزي،ناصر بن عبد السيد أبي المكارم: المغرب في ترتيب المعرب، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا.

87. الموصلي، عبد الله بن محمود: الاختيار لتعليل المختار، الطبعة الثالثة، (1975م)، دار المعرفة، بيروت.

88. النفراوي، أحمد بن غنيم: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، تحقيق: رضا فرحات، مكتبة الثقافة الدينية.

89. النووي: روضة الطالبين وعمدة المفتين، (1985م)، المكتب الإسلامي، بيروت.

90. النووي، محي الدين بن شرف: المجموع شرح المهذب، دارالفكر .

91. الهزيم، عبد الله بن محمد: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور.

92. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية،( 2007م)، مملكة البحرين.

93. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، (2008م)، مملكة البحرين.

94. الهيثمي: مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، (1412هـ)، دار الفكر، بيروت.

95. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، الطبعة الأولى.