

## زكاة الحقوق المالية للمشارك في مشروع سكني

محمد الزحيلي

الأستاذ في كلية الشريعة

جامعة دمشق - دمشق - سوريا

**المستخلص :** يناقش هذا البحث الموجز موضوع وجوب الزكاة على المشارك في مشروع سكني قيد الإنشاء، وينتهي إلى القول بأن الزكاة تجب على المشارك نفسه وليس على الجمعية التي تشرف على إنشاء المشروع، ويستمر وجوب الزكاة إلى حين تخصيص المشترك بمسكن معين أو استلامه له وبعدها لا تجب عليه الزكاة إذا كان المسكن لاستعماله الشخصي. أما إن كانت نية المشارك من الأصل هي المتاجرة بالسكن فتجب عليه زكاة التجارة.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسول الله، المبعوث رحمة للعالمين.

وبعد : فقد ورد السؤال التالي ملخصاً :

ما حكم الزكاة على الحقوق المالية أو العينية المتحققة في مشروع سكني تعاوني؟ وإذا كانت الزكاة لا تجب على الفرد المشارك، فهل تجب حينئذ على الجمعية نفسها بوصفها "شخصاً اعتبارياً" يملك أموالاً للبيع إلى أفراد الجمعية عندما تستكمل؟

والجواب عن هذا السؤال يستدعي مقدمة قصيرة، وتصويراً للمسألة، ثم بيان الحكم الشرعي تفصيلاً حسب اختلاف الحالات.

إن الزكاة فريضة في الإسلام، وركن من أركان الدين، وإحدى دعائم الاقتصاد الإسلامي وتغطي جانباً مهماً في التشريع الاجتماعي، وقد شرعها الله تعالى لحكم كثيرة، وفوائد عديدة، على أموال الأغنياء، بشروط خاصة، لتردّ على الفقراء والمساكين وبقية الأصناف الثمانية المذكورين في القرآن العظيم.

ونريد أن نحدد أولاً صورة المسألة الواقعية، ثم نبين الحكم الشرعي لها، لأن الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

وصورة المسألة لها عدة جوانب، وتختلف أحياناً من جمعية سكنية إلى أخرى، كما أن المشترك يمر في خلال ذلك بعدة مراحل، وسوف نعرض هذه الحالات المختلفة تباعاً وتفصيلاً، ثم نبين الحكم الشرعي لكل منها.

أولاً: أن يكون الشخص منتسباً إلى جمعية سكنية تعاونية، ومشاركاً فيها، ويقدم في الفترات الأولى اشتراكاً مالياً شهرياً، أو سنوياً، على أن يحصل على مسكن من الجمعية في فترة لاحقة.

وفي هذه الحالة يجب على المشترك أن يدفع الزكاة بدون إشكال ولا التباس، إذا كان ما يملكه المشترك نصائباً، وذلك يشمل ما يدفعه المشترك إلى الجمعية، وما يدخره من أموال في يده، أو في مكان آخر.

وذلك لأن المال المدفوع إلى الجمعية ملك للمشارك، وتطبق عليه أحكام الأموال النقدية، وهو عبارة عن مجرد وديعة له في حساب الجمعية كالمال الذي يدخره في صندوقه الخاص، أو يحفظه عند آخر، أو يدخره في مصرف، والأموال المودعة عند آخر تعتبر بمنزلة المال الذي في يد المالك، لأن المستودع نائب عن المودع في الحفظ، ويده كيده، ولأن المالك يقدر على الانتفاع به، فتلزمه الزكاة وخاصة إذا كان المشترك في الجمعية السكنية يحق له الانسحاب منها متى شاء، ويسترد ما دفعه من الأقساط، باستثناء رسم الاشتراك الرمزي الذي يفقده.

ثانياً: أن يكون المشترك في الجمعية السكنية لا يحق له الانسحاب منها، وبالتالي فإن أمواله ستؤول -في الغالب- إلى تملك المسكن في المستقبل.

وفي هذه الحالة يجب على المشترك أيضاً دفع الزكاة، كالحالة الأولى، لأن ملكيته للنقد لا تنغير، وحقه المالي سواء في الحالتين، وأن الجمعية السكنية تحتفظ للمشارك في الحالة الثانية بالأرصدة المحمودة، وتتعهد له في المستقبل القريب أو البعيد أن تعطيه مسكناً، أو أن تخصصه بمسكن. والدليل على ذلك أن الجمعية إذا صفت أعمالها، وأغلقت مشروعها، ردت الاشتراكات إلى أصحابها.

ويعتبر رصيد المشترك في هذه الحالة ديناً على الجمعية، وتجب فيه زكاة الدين على المالك الأصلي، وليس على المدين، ويعتبر هذا الدين عند الحنفية من أنواع الدين القوي، أو المتوسط على أسوأ الحالات، وتجب فيه الزكاة، وكذا عند الشافعية والحنابلة بإطلاق، وعند المالكية في الجملة ومعظم حالات الدين. ولا يعتبر رصيد المشترك في الجمعية التي تمنع من الانسحاب ديناً ضعيفاً، أو ديناً جحدته المدين.

وتستمر الحالتان السابقتان، مع حكمهما السابق بوجوب دفع الزكاة على المشترك ما دام يدفع الاشتراكات حتى تصل إلى مستوى معين، أو ريثما تتاح الظروف للجمعية بشراء الأرض.

ثالثاً: أن تقوم الجمعية بشراء قطعة أرض، ثم تقوم باختيار المشتركين الأوائل، أو من دفع أكثر، أو من يرغب منهم أحياناً، لتخصيصهم بشقة في بناء معين، أو محضر معين، أو قطعة محددة، وتقوم الجمعية الأقساط المدفوعة سابقاً لشراء الأرض، وأجور المهندسين، وتتفق مع المقاولين أو المتعهدين لإقامة البناء، وقد تطلب الجمعية - في هذه الحالة - أقساطاً إضافية لتغطية ثمن الأرض، وللشروع في البناء وشراء المواد ممن تخصص من المشتركين.

والغالب في هذه الحالة، وعند تخصيص المشترك بمسكن، أن يمتنع عليه الانسحاب مطلقاً، ويرد طلبه باسترداد ما دفعه، سواء كان نظام الجمعية يميز ذلك أم يمنعه، بل يحق للمشارك - في الغالب - أن يبيع مسكنه المخصص له، ويتصرف فيه، سواء كان حقه شيئاً موصوفاً في الذمة، أم معيناً موجوداً، أم مجرد الحق بالتخصص.

وفي هذه الحالة الثالثة ينتقل حق المشترك من النقد أو الدين إلى كونه شريكاً في محضر أو مسكن، أو قطعة أرض، أو شقة على الخريطة، إذا كان التخصيص بعقد شرعي صحيح، وفي هذه الحالة لا تجب عليه الزكاة، لأن ملكية المشترك انتقلت من النقد أو الحق المالي إلى عين موصوفة في الذمة، أو دين موصوف بالذمة، وشقة سكنية، وبيوت السكن لا تجب عليها الزكاة اتفاقاً إلا إذا كان قصد المشترك من الأصل التجارة وأن المسكن المخصص له ليس للسكن، وإنما للتجارة، فهنا يخضع لأموال التجارة، وتجب عليه زكاة الأموال التجارية.

ويكون تكييف العقد عند الحنفية بأنه استصناع، أو بيع شيء موصوف في الذمة، فيجب أن تتوافر فيه شروط الاستصناع عندهم، ويكون العقد سلماً عند الشافعية والمالكية والحنابلة، ويجب أن تتوافر فيه شروط السلم عندهم، ويراعي في هذا الأمر اختلاف العلماء في جواز الاستصناع والسلم في بيوت السكن.

**رابعاً:** إذا كان تخصيص المشترك كميّاً أي بدون عقد، أو بعقد فاسد، أو باطل، بأن يفقد شرطاً من الشروط المشار إليها سابقاً، وهذا ما يقع كثيراً، ففي هذه الحالة لا تترتب آثار نقل الملكية على العقد، ويبقى المشترك مالكاً لماله ونقده ودينه أو حقه المالي في الجمعية، ولم تنتقل ملكيته إلى المسكن والشقة، ويبقى وجوب الزكاة عليه مستمراً كالحالتين الأولى والثانية.

وإن كان العقد مشتبهاً، ولم يتأكد المشترك من تكييف العقد بالصحة أو الفساد أو البطلان، فهنا يجب عليه دفع الزكاة أيضاً احتياطياً، لأن العبادات يحتاط فيها، ويراعى حالة الفقراء وحاجتهم، ومتى خلصت النية لله تعالى فإن الله يعوض المزكي خيراً، ويخلفه عما دفعه بالزكاة أضعافاً مضاعفة، ويثبت له الأجر والثواب عند رب العالمين، وتتحقق أهداف الزكاة وأغراضها الدينية والاجتماعية والنفسية والإيمانية والمالية.

وفي هذه الحالة يبقى دفع الزكاة واجباً على المشترك، سواء كان العقد فاسداً أم مشتبهاً، حتى يستلم المشترك المسكن والشقة حقيقة، ويتم عقد التمليك بشكل صحيح وكامل إما بعد الإكساء الكامل أو استلام المسكن على الهيكل.

ويمكن التحرز من هذا الاضطراب والخلل بالانتباه والتنبيه والتذكير والحث للأطراف، وهما المشترك والجمعية بأن يلتزما بأحكام الشرع في المعاملات، وأن ينظما التعامل بشكل صحيح، وأن يحرصا على تنظيم عقد البيع، أو عقد التمليك، بشكل صحيح مشروع، فيزول الالتباس، ويتأكد المشترك من انتقال ملكيته من النقد إلى العين، كما يطمئن شرعاً على تصرفه مع الجمعية، ويتفادى الاشتباه.

**خامساً:** أن يستلم المشترك المسكن، أو الشقة، بشكل فعلي وعملي، وبعقد صحيح، ويكون المسكن على الهيكل (العظم)، ففي هذه الحالة يفوض المشترك الجمعية بإتمام أعمال الكساء، كما يحق له أن يوكل شخصاً آخر بذلك.

وفي هذه الحالة لا تجب عليه الزكاة في قيمة المسكن، لأنه مخصص للسكن، ولا تجب عليه الزكاة في الأموال التي يدفعها، أو ينفقها، لأعمال الكساء، وتكون الجمعية السكنية في هذه الحالة مجرد وكيل عن المشترك، ويصح عملها شرعاً، ولا غبار على المشترك في هذا الخصوص.

**سادساً:** أن يستلم المشترك المسكن كاملاً، وجاهزاً للسكن، من الجمعية، ويتم التخصيص الكامل، وتنتقل الملكية الكاملة للمشارك. وفي هذه الحالة يعتبر المشارك مالكاً لبيت سكني، ولا تجب عليه الزكاة بالاتفاق إلا إذا خصصه للتجارة، أو قصد منه التجارة، فتجب عليه زكاة الأموال التجارية بشروطها المعروفة.

**سابعاً:** الزكاة على الجمعية بوصفها "شخصاً اعتبارياً".

نخلص مما سبق إلى أن الزكاة واجبة على المشارك في معظم الحالات، حتى يمتلك المسكن حقيقة، وبالتالي فلا يبقى مجال لتكليف الجمعية بالزكاة، لأن الجمعية في الحقيقة والواقع يتحدد وصفها بأحد أمرين، أو بكليهما:

**الأول:** الجمعية مجرد وديع يحتفظ بالأموال للمشاركين، وهذا يتمثل في المراحل الأولى من تأسيس الجمعية، وجمعية الاشتراكات والأقساط، والوديع لا تجب عليه الزكاة، لأنه نائب عن المودع في الحفظ واليد، وتجب الزكاة على المالك لأن المال مملوك له، ويقدر على الانتفاع به، واسترداده في معظم الحالات.

**الثاني:** الجمعية وكيل عن المشاركين بشراء الأرض، وإقامة البناء، والاتفاق مع المهندسين، والتعاقد مع المقاولين والمتعهدين، والإشراف على جميع الأعمال المتعلقة بهذا الشأن، وفي هذه الحالة تكون الجمعية وكيلاً من جهة ووديعاً لأموال المشاركين من جهة أخرى.

والوكيل لا تجب عليه الزكاة باتفاق، إلا إذا كان وكله المشارك نصاً وحصرًا بأن يقوم بواجب أداء الزكاة عنه. ويستثنى من ذلك حالة واحدة، وهي أن تقصد الجمعية العمل التجاري، وتقوم بأعمالها بقصد التجارة، وبهدف الربح، ففي هذه الحالة يجب عليها إخراج الزكاة عن مجموع أموالها، وهذه الحالة تتحاشاها -ولو نظرياً- الجمعيات السكنية التي تعلن بأن هدفها غير تجاري، وتصرح بأنها لا تقصد جني الأرباح من الأعضاء المشاركين، وإنما تبغي تقديم العون والمساعدة لتسهيل الحصول على مسكن للأفراد ذوي الدخل المحدود.

ونسأل الله التوفيق والسداد فيما رأيت، فإن كان صواباً فمن الله تعالى، وإن كان خطأ فهو مني، وأستغفر الله تعالى، وأتوب إليه، والحمد لله رب العالمين.

## *Zakat* on the Financial Rights of a Participant in a Housing Project

MUHAMMAD ZUHAILI  
*Professor at the Faculty of Shariah  
Damascus University, Damascus, Syria*

ABSTRACT. This brief paper discusses whether the participant in a housing project is subject to pay *zakat*. It concludes that the participant himself, and not the association administering the project, is indeed required to pay *zakat*. The participant must pay *zakat* until he is clearly assigned (or has legally obtained) a specific house in the project. From then on, he is no longer liable to *zakat*, because a house for own use is not subject to *zakat*. If the participant however had from the beginning the intention of using the house for trade, then the house would be subject to *zakat* as an item for trade.