



## أحكام وحساب زكاة نشاط المقاولات العقارية

### أحكام وحساب زكاة نشاط المقاولات العقارية

يتمثل هذا النشاط فى بناء العقارات على اختلاف أنواعها ، حيث يتم تحويل الأرض باستخدام الخامات المختلفة ولوازم البناء والعنصر البشرى إلى وحدات سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو خدمية .

وبطبق على هذا النشاط أحكام زكاة الصناعة السابق بيانها تفصيلاً والتي تتلخص فى الآتى :

(1) - لا تجب الزكاة فى الأصول الثابتة المعنوية مثل : حقوق الاستغلال والامتياز والرخص والتصاريح لأنها ليست نامية ، ولأنها مقتناه للمعاونة فى أداء النشاط الرئيسى وهو التشييد والبناء .

(2) - لا تجب الزكاة فى أعيان الأصول الثابتة العينية مثل : الأوناش والماكينات والعدد والأدوات ووسائل النقل والأجهزة وكافة الأشياء والأصول الثابتة التى تساعد فى أعمال البناء والتشييد .

(3) - تجب الزكاة فى الأعمال تحت التنفيذ (التشغيل) التى بدأ العمل فيها ولم ينته بعد ، والتي سوف تباع بعد الانتهاء منها ، مثال ذلك : الوحدات والمحلات والمخازن .. وتقوم بمعرفة الخبراء على أساس ما يعادل قيمتها السوقية.

(4) - تجب الزكاة فى الوحدات المبنية التامة القابلة للبيع ، وتقوم على أساس القيمة السوقية التى يمكن أن تباع بها وقت حلول الزكاة بصرف النظر عن القيمة المطلوبة أو المراد بيعها بها .

(5) - تجب الزكاة فى التشوينات فى المواقع ، وتقوم على أساس القيمة السوقية -سعر الجملة - لها وقت حلول الزكاة ، بصرف النظر عن سعر شرائها .

(6) - تجب الزكاة فى خامات التشغيل سواء بالموقع أو فى المخازن ، وتقوم على أساس القيمة السوقية - سعر الجملة - لها وقت حلول الزكاة .

(7) - لا تجب الزكاة فى قطع الغيار الخاصة بالأصول الثابتة ، ولكن إذا كانت مخصصة للتجارة ، فيجب فيها الزكاة ، وتقوم على أساس القيمة السوقية -سعر الجملة - لها وقت حلول الزكاة .

(8) - تجب الزكاة فى الديون على الغير سواء كانت فى شكل : عملاء أو مدينين أو عهد أو سلف أو أوراق تجارية أو حسابات جارية مدينة .. وما فى حكم ذلك ، وتقوم على أساس القيمة الجيدة المرجوة التحصيل .

(9) - لا تجب الزكاة فى التأمينات لدى الجهات الحكومية ونحوها : لأنها فى حكم الأموال المجمدة لأجل معين ومرتبطة بتنفيذ شروط واردة بالعقود .. ، وعند استردادها تزكى مع بقية الأموال النقدية .

(10) - لا تجب الزكاة فى غطاء خطابات الضمان للعمليات ، لأنها فى حكم الأموال المجمدة لأجل ، ومرتبطة بتنفيذ شروط واردة بالعقود ، وعند الإفراج عنها تزكى مع بقية الأموال النقدية .

(11) - تجب الزكاة فى النقدية لدى البنوك وعوائدها الشرعية ، أمّا حسابات البنوك المجمدة أو المحجوز عليها لا زكاة عليها ، وعندما يُفرج عنها تخضع للزكاة فى سَتِّها ولحول واحد .

(12) - تجب الزكاة فى النقدية فى الخزائن الرئيسية والفرعية ويضاف إليها العهد النقدية طرف العاملين .

(13) - لا تجب الزكاة فى المصروفات الإيرادية المؤجلة ، أو مصاريف التأسيس والمصروفات المقدمة وما فى حكم ذلك من المصروفات ، حيث لا يتوافر فيها شروط النماء ولا يرجى استردادها .

(14) - تُخصم الالتزامات (الخصوم) الحالة- قصيرة الأجل - من الأموال التى تجب فيها الزكاة على النحو السابق بيانه فى البنود السابقة ، ومنها على سبيل المثال ما يلى:

أ - الدائنون والموردون وأوراق الدفع .

ب - الدفعات المحصلة مقدماً من العملاء لشراء وحدات سكنية .

ج - الأقساط الحالة المتوقع سدادها فى العام المقبل من القروض .

د - المستحقات المقطوعة لمصلحة الضرائب والتأمينات الاجتماعية .

هـ - الحسابات الجارية الدائنة المستحقة للغير .

و - المصروفات المستحقة واجبة الأداء .

ز - المخصصات لمقابلة التزامات مثل : مخصص الغرامات والتعويضات ومخصص الضرائب ، ومخصص مكافآت ترك الخدمة .

(15) - ولا يخصم من الأموال التى تجب فيها الزكاة عناصر حقوق الملكية لأنها لا تعتبر من الالتزامات الحالة ، ومنها :

أ - رأس المال المدفوع .

ب - الاحتياطيات وما فى حكمها .

ج - الأرباح غير الموزعة .

د - أرباح العام الحالى .

---

(16) - يحسب وعاء الزكاة بالمعادلة الآتية :

وعاء الزكاة = الأموال الزكوية - الالتزامات الحائلة المستحقة .

فإذا وصل الوعاء النصاب تحسب الزكاة على أساس 2.5% سنويًا على أساس السنة القمرية ، أو 2.575% على أساس السنة الشمسية .

(17) - يدفع المالك الزكاة إذا كانت منشأة فردية ، وفي حالة شركات الأشخاص : توزع الزكاة على الشركاء بنسبة حصة كل منهم في رأس المال ، وفي حالة شركات المساهمة ، تُقسَم الزكاة على عدد الأسهم لمعرفة نصيب كل سهم ، ثم يحسب نصيب كل مساهم من الزكاة بقدر ما يملك من الأسهم .

من كتاب أساسيات أحكام الزكاة

دكتور حسين حسين شحاتة

---

جميع الحقوق محفوظة © مجلة المحاسب العربى