

231858 - Résumé des cas et dispositions concernant la zakat du foncier

question

Quels sont les cas dans lesquels la zakat doit être prélevée sur le foncier notamment les terres ?

la réponse favorite

Le foncier a fini par avoir une situation différente de celle du passé par rapport à l'intérêt qu'il suscite et l'engouement dont il est l'objet. Il lui arrive des cas qui font varier les dispositions régissant sa zakat. Par foncier, on attend parler des propriétés foncières et les établissements qu'elles abritent, notamment les maisons, les palais, les immeubles, les appartements, les boutiques, les stations-service, les lieux de repos et consort.

Pour exposer la zakat du foncier exhaustivement, disons :

1. La règle générale en la matière est que le foncier ne fait pas parties des biens soumis au prélèvement de la zakat. C'est pourquoi il est, en principe, exempt de la zakat, à moins qu'il soit l'objet d'une exploitation commerciale.

2. Le terrain destiné à être habité ou à un usage personnel comme pour servir de dépôt n'est pas soumis à la zakat, à l'avis unanime des ulémas. Car, dans ce cas, le bien immeuble fait partie des biens utilisés couramment et qui ne sont pas à soumettre au prélèvement de la zakat, à l'avis de tous. Voir la réponse donnée à la question n° [224770](#). Que l'intention d'en faire un bien à usage personnel existe au moment de l'acquisition ou survienne plus tard. La seule existence de cette intention suffit pour le mettre à l'abri de la zakat, même s'il devait rester disponible pendant des années, à moins que l'intention du propriétaire ne change par rapport à la nature de l'usage.

3. Les terres de culture ne sont pas à soumettre au prélèvement de la zakat. Celle-ci ne frappe que les cultures et fruits. Si l'on achète une terre pour en faire une exploitation

commerciale, et la cultive en attendant de trouver un acheteur, si les dattiers plantés sur la terre produisent et les cultures poussent, le propriétaire paye sur les fruits et les céréales une zakat évaluée à la dixième de la récolte. Zakaria al-assari a dit : **«Si on développe une culture destinée à la consommation sur une terre qui est l'objet d'une exploitation commerciale, la terre et le produit agricole sont régis chacun par des dispositions particulières. Les produits agricoles sont soumis à une zakat qui les concerne tandis que la zakat des recettes de l'exploitation commerciale de la terre frappe celle-ci.»** Extrait d'Asnaa al-Matalib (1/385).

4. La valeur du bien immeuble acquis pour être exploité ou mis en location pour profiter de ses revenus n'est pas soumise à la zakat. Celle-ci n'est prélevée que sur le revenu qu'il génère et qui reste immobilisé durant une année entière. Les logements, les dépôts, les appartements meublés, les hôtels destinés à être mis en location, ne sont pas soumis au prélèvement de la zakat, selon l'ensemble des ulémas. Ce patrimoine immobilier n'est pas à évaluer chaque année pour en prélever la zakat. Ceci est déjà expliqué dans le cadre de la réponse donnée à la question n° [47760](#) .

5. La propriété immobilière acquise à une fin commerciale doit être soumise au prélèvement de la zakat, d'après l'ensemble des ulémas. La fin commerciale renvoie à la recherche de bénéfices à travers l'acquisition de la propriété. Al-Mourdawî a dit : **« fin commerciale renvoie à la volonté d'utiliser un bien pour réaliser un gain.»** Extrait d'al-Insaaf (3/154).

Le seul fait de vouloir vendre n'intègre pas un bien dans les effets du commerce car la vente des biens peut être dictée par de nombreux desseins y compris la volonté de se débarrasser du bien ou, parfois, le manque de désir du bien ou la présence d'une difficulté financière ou d'autres motifs. Quant au commerce à proprement parler il consiste à vendre dans le but de réaliser des bénéfices.

Cheikh Ibn Outhaymine a dit : si un homme possédait une terre achetée pour abriter une construction puis changeait d'intention et voulait la vendre parce qu'il en avait plus besoin... si un propriétaire terrien avait besoin de quelque chose et voulait vendre une de

ses terres pour satisfaire son besoin, dans les deux cas les deux intéressés n'auraient pas à payer la zakat sur les terres concernées parce que dans le deuxième cas on ne vend pas pour un but purement commercial. Dans le premier cas, il a bien voulu vendre mais pour se débarrasser de l'objet vendu. Dans le deuxième, il a eu l'intention de vendre à cause de son besoin de disposer du prix, contrairement à ce que fait le propriétaire de marchandises qui vend dans l'espoir de réaliser des bénéfices. L'intention initiale de cet agent n'est rien d'autre que de faire du commerce. » Extrait de Fateh Dhoul Djalaal (6/173).

6. Quand on acquiert un bien foncier sans avoir la ferme intention d'en faire un fonds de commerce ou sans nourrir une quelconque intention précise, on n'a pas à la soumettre au prélèvement de la zakat. A ce propos, al-Qarafi écrit : **« Si on achète une terre sans nourrir une intention particulière, on retient, en principe, qu'elle est destinée à un usage personnel. »** Extrait d'adh-dhakhirah (3/18).

Cheikh Ibn Outhaymine (Puisse Allah Très-haut lui accorder Sa miséricorde) a été interrogé en ces termes : **« Voici un homme qui possède une terre sans nourrir une intention précise la concernant puisqu'il ne sait pas encore s'il doit la vendre ou la mettre en valeur ou la louer ou y construire un logement. Si ce patrimoine reste immobilisé pendant une année entière ? »**

Voici sa réponse : **« Une telle terre n'est pas à soumettre au prélèvement de la zakat aussi longtemps qu'il le propriétaire ne se sera pas déterminé à en faire un usage commercial. L'hésitation du propriétaire, quelle qu'en soit le degré, met la terre à l'abri de la zakat. »** Extrait de Madjmou fatwa al-Outhaymine (18/232).

7. Si on acquiert un bien immeuble pour un usage personnel comme un logement avant de nourrir plus tard l'intention d'en faire un usage commercial, le prélèvement de la zakat d'un tel bien est l'objet d'une divergence (au sein des ulémas). Il a déjà été indiqué que l'avis qui rend obligatoire le prélèvement de la zakat sur un tel bien est mieux argumenté. Voir la réponse donnée à la question n° [95761](#) .

8. Si on acquiert une terre avec l'intention d'en faire un usage commercial avant de changer d'intention pour en faire un usage personnel ou la mettre en location, on n'en prélève pas la zakat. Car la condition de l'efficacité de l'intention réside dans son inaltérabilité jusqu'à la fin de l'année. Si l'intention est altérée avant cette échéance, la zakat n'est plus exigible. A ce propos, an-Nawawi dit : **« Si on entend faire un usage personnel de biens initialement destinés au commerce, le premier usage détermine le statut des biens, à l'avis de tous. »** Extrait d'al-Madjmou (6/49).

9. Si on acquiert un bien immeuble dans la double intention d'en faire un usage personnel et un usage commercial, ce qui compte reste la motivation première. (exemple habiter une partie et louer une autre). Si on se procure un bien dans l'intention d'en faire un usage personnel avec la possibilité de le vendre si on pouvait réaliser un bénéfice important, la terre n'est pas à soumettre au prélèvement de la zakat. Si on acquiert un bien pour un but commercial et l'utilise pour en profiter en attendant de pouvoir le vendre, le bien est soumis à une zakat annuelle jusqu'à sa vente. Il en serait de même si le propriétaire entendait en profiter pour une durée déterminée avant de le vendre. On lui applique le type de zakat prélevée sur les effets du commerce. L'intention de faire un usage personnel d'un bien n'est pas incompatible avec son usage commercial. Voir la réponse donnée à la question n°[228685](#) .

10. Si la propriété foncière est l'objet d'une construction en cours dans une perspective commerciale, il sera soumis au prélèvement de la zakat ; qu'il soit déjà mis en vente ou que celle ne soit effective qu'une fois la construction terminée. Le propriétaire doit payer la zakat selon la valeur du moment quand le paiement devient obligatoire. Voir la réponse donnée à la question n°[158440](#) .

11. Le terrain gardé dans l'attente que les prix augmentent doit être soumis au prélèvement de la zakat chaque année selon sa valeur du moment, doit-il rester en l'état pendant des années. L'achat d'un terrain dans l'intention d'en tirer des bénéfices à long terme ne le met pas à l'abri de la zakat.

Relève du même chapitre l'achat de lotissements éloignés de la ville dans l'attente qu'ils soient plus convoités et que leur prix augmente. Cette intention portant sur la vente de la terre dans le futur justifie le prélèvement de la zakat. Le fait de retarder la vente n'altère pas l'intention aussi longtemps que les parcelles restent destinées au commerce pour l'accroissement du revenu du propriétaire.

Les ulémas appellent un tel opérateur 'commerçant en embuscade'. L'avis le plus juste le concernant est celui adopté par la majorité des ulémas selon lequel il doit payer la zakat de ses biens fonciers chaque année.

12. Le terrain acquis avec l'intention d'en faire le moyen de préserver son argent n'est pas soumis à la zakat, à moins que l'acheteur les achète pour échapper au paiement de la zakat. Ceci est déjà expliqué dans la réponse à la question n°[231857](#).

13. Si on acquiert un bien foncier sans le réceptionner jusqu'à l'écoulement d'une année après le versement de l'argent ayant servi à l'achat, cet argent sera l'objet de prélèvement de la zakat car la propriété du bien foncier revient à l'acheteur dès la conclusion du contrat de vente et la possibilité de disposer de l'objet vendu.

Cheikh ibn Outhaymine (Puisse Allah Très-haut lui accorder Sa miséricorde) a été interrogé en ces termes : «Voici un homme qui a employé une somme d'argent pour acheter une terre destinée au commerce. L'homme n'a pas encore réceptionné cette terre jusqu'à maintenant et n'a pas remis le chèque de paiement...Doit-il payer la zakat de la terre ?

Voici sa réponse : **«Oui, le vendeur doit payer la zakat sur cette terre même avant la réception du chèque, étant donné que la vente est déjà définitivement conclue. La zakat à payer est comme celle qui frappe les effets du commerce. Il en estime justement la valeur au moment de payer la zakat et en prélève 2,5%.»** Extrait de Madjmou fatawa wa rassail al-Outhaymine (18/324).

14. Les terrains sous hypothèque sont à soumettre au prélèvement de la zakat s'ils sont destinés au commerce.

Cheikh Ibn Baz a dit : **«Si vous les destiniez à un usage commercial alors qu'ils sont toujours hypothéqués, vous en paierez la zakat malgré l'hypothèque et l'impossibilité d'en disposer étant donné que l'hypothèque ne sera levée que quand vous acquitterez le droit de l'autre. Une fois ce droit acquitté, les terrains vous reviennent. Vous pouvez soit les vendre, soit les mettre en location. Un terrain qui se trouve dans une telle situation n'est pas à soumettre au prélèvement de la zakat.»** Extrait de fatwa nouroune alaa ad-darb (15/43). Voir la réponse donnée à la question n°[99311](#)

15. Chacun des associés dans une propriété foncière paie la zakat sur sa part, si celle-ci atteint le montant requis selon la majorité des ulémas. A ce propos, le cheikh Bakre Zayd dit : **«Les associés dans une propriété foncière ne paye individuellement la zakat qu'à condition que la part de chacun d'eux atteigne le montant requis pour le paiement de la zakat ou que sa part ajoutée à d'autres fonds susceptibles à être soumis à zakat comme de l'argent liquides obtenu grâce au commerce atteignent le montant en question.»** Extrait de fatawa djaamia fii zakat al-aqaar, p. 12.

Il est déjà dit dans le cadre de la réponse donnée à la question n° 147855 que selon la doctrine chafite on tient compte de la totalité des parts non des parts individuelles. Si la valeur globale du bien foncier atteint le montant requis, chaque associé est tenu de payer la zakat, même si sa part personnelle n'atteignait pas le minimum à soumettre au prélèvement de la zakat. C'est cet avis qui a été retenu par l'Académie islamique de Jurisprudence. Cheikh Ibn Outhaymine penche pour cet avis.

16. Les biens immeubles déclarés waqf (d'utilité publique) dont les revenus sont réservés à des actions caritatives au profit du public, notamment les pauvres, ne sont pas à être soumis à la zakat parce qu'ils ne sont la propriété de personne. Voir la réponse donnée à la question n° [118309](#) .

17. Par rapport à la nécessité du prélèvement de la zakat, aucune distinction n'existe entre un terrain convoité et un terrain peu désirable, si tous les deux possèdent une valeur intéressante. Voilà l'avis de la majorité des ulémas car la considération qui fonde

l'obligation de payer la zakat sur les effets du commerce est qu'il s'agit d'un bien qu'on garde pour voir augmenter sa valeur comme les monnaies. Que la hausse attendue se réalise effectivement ou pas. Que l'on obtienne des gains ou qu'on subisse des pertes. La perte de valeur subie par un bien n'a aucun effet par rapport au paiement de la zakat aussi longtemps que les effets du commerce gardent une valeur réelle sur le marché et peuvent être l'objet d'achat et de vente.

On lit dans les fatwas de la Commission permanente (8/102) : **«La terre mise en vente doit être l'objet du prélèvement de la zakat chaque année car elle fait partie des effets de commerce. On en estime la valeur au début de chaque année et paie 2,5% de la valeur. Que la terre soit convoitée ou pas, compte tenu de la portée générale des arguments fondant l'obligation de payer la zakat sur les biens destinés à la vente donc au commerce.»** Signé : Ibn Baz, Aal Cheikh, al-Fazwaan, et al-Ghoudayyan.

Cheikh Abdourrahman al-Baraak écrit : **«La baisse de la valeur d'un bien foncier n'a aucun effet sur son exemption de la zakat mais sur la diminution du montant à payer. Car une telle terre doit être l'objet d'une évaluation tenant compte du prix pouvant être obtenu, si minime qu'il soit.»** Si la baisse de la valeur du bien foncier est telle que son propriétaire ne trouve personne voulant le lui acheter, des ulémas disent qu'il ne payera que la zakat d'une seule année, une fois qu'il aura vendu le bien.

18. Les terrains appartenant à des sociétés immobilières anonymes sont soumis à la zakat comme on le fait des effets du commerce car ces sociétés acquièrent les terrains à une fin commerciale. Chacun des actionnaires doit au terme de chaque année évaluer ses actions et prélever 2,5% du montant.

19. Les biens fonciers hypothéqués ou en contentieux ne sont pas soumis au prélèvement de la zakat. Ils ont le même statut que les fonds en litige.

Les espaces dans les lotissements destinés à abriter des infrastructures, telles des écoles et autres, dont le propriétaire originel ne peut plus gérer, sauf si l'autorité officielle décidait

de s'en passer, ces espaces, disons-nous, ne sont soumis à la zakat qu'une fois restituées à leur propriétaires d'origine. C'est alors qu'il paie la zakat un an après la date de la restitution rendant possible leur gestion par le propriétaire. » Extrait de al-massail al-moustandjidah dii az-zakat, p. 87.

Il en est de même des biens fonciers communs en litige. Celui-ci peut résulter d'un détournement, de la tricherie de la part de la direction de la société immobilière. Le caractère litigieux peut être dû à des goulots d'étranglement dans la réglementation étatique ou à des disputes et querelles ou des revendications contradictoires sur le bien foncier. Quoi qu'il en soit, une telle propriété foncière, dont la gestion échappe au propriétaire d'origine, ne peut être l'objet du paiement de la zakat. Voir la réponse donnée à la question n° 143816

20. La propriété foncière doit être évaluée à la fin de l'année en tenant compte de sa valeur du moment. Cette valeur peut être supérieure ou inférieure au prix d'achat .

21. L'année retenue ne commence pas à la date de l'achat de la propriété foncière, mais à la date de l'obtention de l'argent utilisé dans l'achat de la propriété. Voir la réponse donnée à la question n° [161816](#) .

Allah le sait mieux.