

488086 - ما حكم حساب الربح في بيع التقسيط على ما بقي بعد المقدم؟

السؤال

تقوم شركة بعرض شقق بالتقسيط، وهي تحت الإنشاء، والتسليم بعد 3 سنوات، عند المفاوضة على السعر عرضت عليهم دفع 30% من الشقة نقدا كدفعة أولى، فقاموا بحسم جزء من ثمن الشقة. فهل يجوز هذا التفاوض؟ وإذا كان لا يجوز، فكيف علي تصحيحه، مع العلم أن البيع تم؟ ثم بعد مرور سنة قامو بعرض جديد، بحيث من يدفع باقي أقساطه نقدا يقومون بحسم حوالي 10%، فهل يجوز هذا الحسم؟ وإذا كان جائزا، فهل يجوز المفاوضة على الحسم؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

يجوز شراء شقق تحت الإنشاء، إذا وُصفت وصفا يُزيل الجهالة ويقطع النزاع، ولا حرج في دفع الثمن مقسطا، أو دفع بعضه مقدما وبعضه مقسطا؛ لأن هذا عقد استصناع، ويجوز في الاستصناع تقسيط الثمن، وينظر: جواب السؤال رقم: (136921).

ثانياً:

لا حرج عند التفاوض على الثمن أن يحسب التاجر أرباحه بناء على المبلغ المتبقي، فلو دفع المشتري مقدما، رُوعي ذلك في حساب الربح، فلو كان يأخذ في السنة 20% مثلا، فإنه يحسب ذلك على غير المقدم. ثم يجب أن ينص على الثمن الإجمالي، فيقول: البيع بمليون مثلا، على أن يدفع المشتري كذا مقدما، والباقي على 36 شهرا، مثلا، كل قسط كذا.

ولا يجوز أن ينص على الفائدة مستقلة عن ثمن الشقة، كأن يقال: الثمن 800 ألف، والفائدة 200 ألف، وإنما تدرج الفائدة ضمن الثمن، فيقال: الثمن مليون.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن البيع بالتقسيط: " لا يجوز شرعاً، في بيع الأجل، التنصيص في العقد على فوائد التقسيط مفصولة عن الثمن الحال، بحيث ترتبط بالأجل، سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة، أم ربطاها بالفائدة السائدة.

ثالثاً: إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد، فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم.

رابعاً: يحرم على المدين المليء أن يماطل في أداء ما حل من الأقساط، ومع ذلك لا يجوز شرعاً اشتراط التعويض في حالة

التأخر عن الأداء.

خامساً: يجوز شرعاً أن يشترط البائع بالأجل حلول الأقساط قبل مواعيدها، عند تأخر المدين عن أداء بعضها، ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد.

سادساً: لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة" انتهى من "مجلة المجمع" (عدد 6، ج 1 ص 453).

ثالثاً:

لا حرج في عرض الشركة الخصم لمن يعجل سداد الأقساط، ولا حرج في التفاوض على قدر الخصم.

وتسمى هذه المسألة: ضَعُّ وَتَعَجُّلُ. والجمهور على تحريمها. وأجازها ابن عباس رضي الله عنه وزيد بن ثابت رضي الله عنه، وهو أحد القولين للشافعي وأحمد، واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية وتلميذه ابن القيم، وابن عابدين من فقهاء الحنفية، وأفنت به اللجنة الدائمة للإفتاء، وصدر به قرار مجمع الفقه الإسلامي بشرط ألا يُتَّفَقَ على هذا عند العقد.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي: " الحَاطِطَةُ من الدين المؤجل، لأجل تعجيله، سواء أكانت بطلب الدائن أو المدين، (ضع وتعجل): جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا المحرم، إذا لم تكن بناء على اتفاق مسبق " انتهى من "مجلة مجمع الفقه" ع 7 ج 2 ص 217

والحاصل جواز الصورتين المذكورتين على ما بينا.

والله أعلم.