



فتوى صادرة من هيئة الرقابة الشرعية

التاريخ: 2016/12/4 م

الرقم: ف2016/5/11

تمويل العقارات قيد الإنشاء عن طريق المشاركة المتناقصة

إن المنتج المعمول به حالياً لتمويل العقارات قيد الإنشاء هو منتج الإجارة الموصوفة في الذمة، ولكن ولما أصبح البنك المركزي يلزم البنوك بتسجيل جميع العقارات الممولة عن طريق الإجارة الموصوفة في الذمة باسم البنك، أصبح زبائن البنك يطلبون تمويلهم لتشديد العقارات عن طريق منتج المشاركة المتناقصة، حيث إن المشاركة المتناقصة تسمح أن يكون العقار باسم أحد الطرفين (وهو الزبون في هذه الحالة).

ووفقاً للهيكل الحالية لمنتج المشاركة المتناقصة، فإن البنك يستحق ربحه من بيع حصصه في العقار إلى الزبون. ولكن عندما يكون العقار قيد الإنشاء تستمر فترة إنشائه من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، وبالتالي لن يستحق البنك أرباحاً خلال فترة البناء لأن البنك لا يستطيع بيع حصصه حيث إن العقار لم يكتمل بناؤه بعد. وإن عدم حصول البنك على أرباح طيلة فترة البناء يؤثر سلباً على أداء البنك واستمرارية أعماله التجارية.

السؤال:

هل يجوز أن يستلم البنك أقساطاً خلال فترة البناء تتضمن ربح البنك خلال فترة البناء بالإضافة إلى الربح الاعتيادي وأصل مبلغ التمويل، باعتبارها دفعة تحت الحساب لشراء حصة، وفي حال عدم اكتمال البناء يعاد مبلغ الدفعة المقدمة للزبون ولن تباع الحصة للزبون؟

قرار الهيئة:

يجوز للبنك أن يستلم أقساطاً خلال فترة البناء من العميل الشريك باعتبارها دفعة تحت الحساب لشراء حصة من البنك في الفترات المتفق عليها بناء على وعده بالشراء. أما في حالة عدم اكتمال البناء فإن الدفعات التي تسلمها البنك تحت الحساب ترد إلى العميل الشريك، وبناء عليه لا تنتقل إليه حصة من حصص البنك.

