



GARIS PANDUAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

1. PENDAHULUAN

Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (**ACKHT 1976**) diperkenalkan bagi menggantikan Akta Cukai Spekulasi Tanah 1974. Akta Cukai Spekulasi Tanah 1974 dikuatkuasakan mulai 6 Disember 1973 sebagai langkah untuk menyekat aktiviti spekulasi harta tidak alih (immovable property).

Pengenalan ACKHT 1976 adalah untuk memperluaskan skop dan tempoh pengenaan cukai, justeru mengurangkan spekulasi dalam pasaran harta tanah. Ia dikenakan atas keuntungan daripada pelupusan atau pindah milik harta tanah mulai 7 November 1975.

Cukai keuntungan harta tanah (**CKHT**) adalah cukai yang dikenakan atas keuntungan daripada pelupusan harta tanah seperti rumah, bangunan komersil, ladang dan tanah kosong. Mulai 21 Oktober 1988, cukai ini diperluaskan kepada keuntungan daripada pelupusan saham dalam syarikat harta tanah (SHT).

Menyingkap sejarah pentadbiran CKHT di Malaysia, terdapat tempoh di mana CKHT dikecualikan atas keuntungan pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai seperti berikut:

- (a) Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2003 [P.U. (A) 170/2003], Menteri Kewangan telah mengecualikan mana-

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

mana orang daripada pembayaran cukai keuntungan harta tanah bagi pelupusan aset dalam tempoh 1.6.2003 hingga 31.5.2004.

- (b) Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2007 [P.U. (A) 146/2007], Menteri Kewangan telah mengecualikan mana-mana orang daripada semua peruntukan ACKHT 1976 bagi pelupusan aset bagi tempoh 1.4.2007 hingga 31.12.2009.

Ini bermakna pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai bagi tempoh 1.6.2003 hingga 31.5.2004 dan 1.4.2007 hingga 31.12.2009 adalah dikecualikan daripada CKHT.

2. TUJUAN

Garis panduan ini dikeluarkan bagi memberi penjelasan berhubung pengiraan CKHT, pengecualian dan tanggungjawab pelupus dan pemeroleh dalam transaksi pelupusan harta tanah di Malaysia dengan mengambil kira pindaan Akta Kewangan (No.2) 2017 [Akta 801].

3. SKOP PENGENAAN

- 3.1 CKHT dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai daripada pelupusan aset yang terletak di Malaysia.

‘Aset’ termasuk mana-mana tanah yang terletak di Malaysia, dan apa-apa kepentingan, opsyen atau hak lain dalam atau atas tanah tersebut.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Hak untuk membeli tanah merupakan aset bercukai jika hak tersebut dilupuskan.

‘Keuntungan’ bermaksud keuntungan selain daripada keuntungan atau laba yang boleh dikenakan cukai pendapatan atau dikecualikan cukai di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967 (**ACP**) atau dalam hal sesuatu unit amanah, keuntungan yang tidak dikira sebagai pendapatan di bawah ACP.

- 3.2 CKHT dikenakan ke atas pelupus dalam tahun taksiran di mana transaksi pelupusan berlaku. Tahun taksiran adalah merujuk kepada tahun kalendar.
- 3.3 Pelupus sama ada bermastautin di Malaysia atau tidak, adalah dikenakan cukai atas keuntungan yang terakru kepadanya apabila melupuskan aset yang boleh dikenakan cukai yang terletak di Malaysia.

4. KADAR CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

- 4.1 Kadar CKHT adalah seperti yang ditetapkan di Jadual 5 ACKHT 1976.
- 4.2 Bagi pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2010 hingga 31 Disember 2013, kadar efektif CKHT adalah mengikut perintah pengecualian berikut:
 - (a) Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No.2) 2009 [P.U. (A) 486/2009] yang berkuat kuasa mulai 01.01.2010 – 31.12.2011.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (b) Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U.(A) 434/2011] yang berkuat kuasa mulai 1.1.2012 – 31.12.2012.
- (c) Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2012 [P.U.(A) 415/2013] yang berkuat kuasa mulai 1.1.2013 – 31.12.2013.

4.3 Bagi pelupusan mulai tempoh 1 Januari 2014, kadar CKHT adalah mengikut Jadual 5.

4.4 Kadar CKHT untuk selain syarikat dan selain individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap adalah seperti berikut:

Tempoh Pelupusan	Kadar Cukai (%)			
	1.1.2010 hingga 31.12.2011	1.1.2012 hingga 31.12.2012	1.1.2013 hingga 31.12.2013	Mulai 1.1.2014
Dalam tempoh 2 tahun	5	10	15	30
Dalam tahun ke-3	5	5	10	30
Dalam tahun ke-4	5	5	10	20
Dalam tahun ke-5	5	5	10	15
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya	(dikecualikan)	(dikecualikan)	(dikecualikan)	0

4.5 Kadar CKHT untuk syarikat adalah seperti berikut :

Tempoh Pelupusan	Kadar Cukai (%)			
	1.1.2010 hingga 31.12.2011	1.1.2012 hingga 31.12.2012	1.1.2013 hingga 31.12.2013	Mulai 1.1.2014
Dalam tempoh 2 tahun	5	10	15	30
Dalam tahun ke-3	5	5	10	30
Dalam tahun ke-4	5	5	10	20
Dalam tahun ke-5	5	5	10	15
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya	(dikecualikan)	(dikecualikan)	(dikecualikan)	5

4.6 Kadar cukai untuk individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap adalah seperti berikut :

Tempoh Pelupusan	Kadar Cukai (%)			
	1.1.2010 hingga 31.12.2011	1.1.2012 hingga 31.12.2012	1.1.2013 hingga 31.12.2013	Mulai 1.1.2014
Dalam tempoh 2 tahun	5	10	15	30
Dalam tahun ke-3	5	5	10	30
Dalam tahun ke-4	5	5	10	30
Dalam tahun ke-5	5	5	10	30
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya	(dikecualikan)	(dikecualikan)	(dikecualikan)	5

- 4.7 Mulai 1 Januari 2018, kadar CKHT untuk wasi bagi harta pusaka si mati yang bukan warganegara dan bukan juga pemastautin tetap adalah sama seperti kadar cukai untuk individu bukan warganegara dan bukan juga pemastautin tetap seperti berikut:
- (a) pelupusan dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pemerolehan, kadar cukai adalah 30%; dan
 - (b) pelupusan dalam tahun ke-6 selepas tarikh pemerolehan dan seterusnya, kadar cukai adalah 5%.

5. TARIKH PELUPUSAN DAN TARIKH PEMEROLEHAN

Pelupus perlu mengenal pasti tarikh pemerolehan dan pelupusan aset kerana kedua-dua tarikh itu akan mempengaruhi kadar cukai yang dikenakan.

5.1 Tarikh pelupusan

- (a) Pada tarikh perjanjian jika terdapat perjanjian bertulis; atau
- (b) Pada tarikh penyelesaian pelupusan aset jika tiada perjanjian bertulis.

Tarikh penyelesaian pelupusan adalah:

- (i) Pada tarikh aset dipindah milik oleh pelupus; atau
- (ii) Pada tarikh di mana kesemua amaun atau nilai balasan untuk pindah milik itu telah diterima oleh pelupus, yang mana lebih awal.

Contoh 1

Minho membuat perjanjian bertulis dengan Choco pada 15.3.2016 untuk menjual rumahnya dengan harga RM500,000. Rumah tersebut dipindah milik kepada Choco pada 30.6.2016 dan beliau telah membuat bayaran penuh pada tarikh yang sama.

Dalam kes ini, tarikh pelupusan oleh Minho adalah pada 15.3.2016 iaitu tarikh perjanjian bertulis disempurnakan.

5.2 Tarikh pemerolehan

Dalam satu transaksi pelupusan dan pemerolehan aset, tarikh pemerolehan aset oleh pemeroleh dianggap berlaku pada tarikh yang sama dengan tarikh pelupusan aset itu oleh pelupus. Merujuk kepada Contoh 1 di atas, tarikh pemerolehan rumah tersebut oleh Choco adalah pada 15.3.2016.

6. HARGA PELUPUSAN DAN HARGA PEMEROLEHAN

6.1 Harga pelupusan

Harga pelupusan adalah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang bagi pelupusan aset tolak perbelanjaan yang dibenarkan.

(a) Pengiraan harga pelupusan adalah seperti berikut:

Amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang untuk pelupusan aset berkenaan		XX
Tolak: Belanja dibenarkan		
- Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset, pada bila-bila masa selepas pemerolehannya oleh/atau bagi pihak pelupus, untuk tujuan meninggikan nilai atau memelihara nilai aset itu.	X	
- Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata dalam memastikan, memelihara / mengekalkan atau mempertahankan hak milik atau hak atas aset selepas pemerolehan aset itu	X	
Kos sampingan untuk pelupusan.	<u>X</u>	<u>XX</u>
Harga pelupusan		<u>XX</u>

(b) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset yang dilupuskan iaitu:

(i) Perbelanjaan untuk tujuan meninggikan nilai atau memelihara nilai aset yang dicerminkan pada masa ia dilupuskan. Contohnya kerja-kerja tambahan pada bangunan yang telah diperoleh dan kos bangunan yang dibina atas tanah kosong yang telah diperoleh.

(ii) Perbelanjaan dalam memastikan, memelihara/ mengekalkan atau mempertahankan hak milik atau hak atas aset selepas pemerolehan aset. Perbelanjaan tersebut adalah seperti yuran guaman yang dibayar untuk mempertahankan hak milik atas aset yang telah diperolehi.

- (iii) Kos sampingan untuk pelupusan seperti:
- bayaran fi, komisen atau saraan yang dibayar untuk perkhidmatan profesional seseorang juruukur, penilai, ejen dan penasihat undang-undang; dan
 - kos bagi iklan untuk mendapatkan pembeli dan kos yang dilakukan bagi membuat penilaian untuk menentukan harga pasaran.
 - bayaran cukai barangan dan perkhidmatan yang mana:
 - Pelupus tidak bertanggungjawab untuk berdaftar di bawah Akta Cukai Barangan dan Perkhidmatan 2014; atau
 - Pelupus adalah berdaftar dan tidak layak untuk mengkreditkan amaun berkenaan sebagai cukai input.

Jika pelupus memperoleh aset yang dilupuskan itu sebelum 1.1.1970, perbelanjaan yang dilakukan sebelum 1.1.1970 tidak diambil kira.

6.2 Harga pemerolehan

Harga pemerolehan adalah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang bagi pemerolehan aset termasuk kos-kos sampingan semasa pemerolehan.

- (a) Pengiraan harga pemerolehan adalah seperti berikut:

Balasan dalam bentuk wang atau nilai wang yang dibayar oleh pemilik semasa memperoleh aset		XX
Campur: Kos sampingan untuk pemerolehan		<u>X</u>
		XX
Tolak:		
Pampasan yang diterima kerana kerosakan aset atau susut nilai aset – perenggan 4(1)(a) Jadual 2 ACKHT 1976	X	
Wang yang diterima di bawah polisi insurans kerana kerosakan aset atau susut nilai aset - perenggan 4(1)(b) Jadual 2 ACKHT 1976	X	
Jumlah wang yang terlucut hak iaitu deposit yang diterima berhubung dengan mana-mana pindah milik yang dicadangkan - perenggan 4(1)(c) Jadual 2 ACKHT 1976	<u>X</u>	<u>XX</u>
Harga pemerolehan		<u>XX</u>

(b) Kos sampingan pemerolehan

Kos sampingan yang dicampurkan pada nilai / balasan pemerolehan adalah:

- (i) bayaran fi, komisen atau saraan yang dibayar untuk perkhidmatan profesional seseorang juruukur, penilai, ejen dan penasihat undang-undang;
- (ii) kos pindah milik (termasuk duti setem);
- (iii) kos pengiklanan untuk mendapatkan penjual; dan
- (iv) bayaran cukai barangan dan perkhidmatan:
 - Pelupus tidak bertanggungjawab untuk berdaftar di bawah Akta Cukai Barangan dan Perkhidmatan 2014; atau

- Pelupus adalah berdaftar dan tidak layak untuk mengkreditkan amaun berkenaan sebagai cukai input dengan mengemukakan bukti pengesahan.
- (c) Pampasan yang diterima kerana kerosakan aset atau susut nilai aset. Merupakan apa-apa jumlah wang yang diterima oleh pelupus sebagai pampasan kerana:
- kerosakan atau bencana pada aset itu;
 - aset tersebut terbinasa atau terhapus; atau
 - untuk susut nilai atau risiko susut nilai aset tersebut.
- (d) Wang yang diterima di bawah polisi insurans
- Merupakan apa-apa jumlah wang yang diterima di bawah sesuatu polisi insurans untuk kerosakan, bencana, kehilangan, kebinasaan atau susut nilai pada aset itu.
- (e) Jumlah wang yang terlucut hak
- Merupakan apa-apa amaun deposit yang dilucut hak kepada pelupus berhubung dengan pindah milik yang dicadangkan (pelupusan terbatal).

Jika sesuatu aset diperolehi sebelum 1.1.1970, harga pemerolehan aset tersebut adalah nilai pasarannya pada tarikh 1.1.1970. Sebarang perbelanjaan dan penerimaan yang sepatutnya ditolak/dicampur dalam pengiraan cukai diabaikan sekiranya dilakukan sebelum 1.1.1970.

7. PERBELANJAAN YANG TIDAK DIAMBIL KIRA

Sesuatu perbelanjaan yang boleh dibenarkan dalam pengiraan pendapatan larasan atau kerugian larasan bagi tujuan cukai pendapatan, tidak boleh diambil kira dalam menentukan harga pemerolehan atau harga pelupusan bagi maksud CKHT tanpa mengambil kira sama ada perbelanjaan tersebut dituntut atau tidak di bawah ACP.

8. PENENTUAN KEUNTUNGAN YANG BOLEH DIKENAKAN CUKAI ATAU KERUGIAN DIBENARKAN

Sekiranya harga pelupusan aset melebihi harga pemerolehan, terdapat keuntungan yang boleh dikenakan cukai. Sebaliknya, jika harga pelupusan aset kurang daripada harga pemerolehan, terdapat kerugian yang boleh dibenarkan. Tiada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau kerugian yang boleh dibenarkan dalam keadaan harga pelupusan aset sama dengan harga pemerolehannya. Pengiraan keuntungan atau kerugian adalah seperti berikut:

Amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang untuk pelupusan aset berkenaan		xx	
Tolak: Belanja dibenarkan			
- Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset, pada bila-bila masa selepas pemerolehannya oleh / atau bagi pihak pelupus, untuk tujuan meninggikan nilai atau memelihara nilai aset itu.	x		

- Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata dalam memastikan, memelihara / mengekalkan atau mempertahankan hak milik atas aset itu selepas memperoleh aset itu	x		
- Kos sampingan untuk pelupusan	<u>x</u>	<u>xx</u>	
Harga pelupusan			xx
Tolak:			
Balasan dalam bentuk wang atau nilai wang yang dibayar oleh pemilik semasa memperoleh aset		xx	
Campur: Kos sampingan untuk pemerolehan		<u>x</u>	
		xx	
Tolak: - Pampasan yang diterima kerana kerosakan aset atau susut nilai aset	x		
- Wang yang diterima di bawah polisi insurans kerana kerosakan aset atau susut nilai aset	x		
- Jumlah wang yang terlucut hak iaitu deposit yang diterima berhubung dengan mana-mana pindah milik yang dicadangkan.	<u>x</u>	<u>xx</u>	
Harga pemerolehan			<u>xx</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai / kerugian yang dibenarkan			<u>xx</u>
Tolak : Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 (untuk individu sahaja)			<u>xx</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai			<u>xx*</u>
Cukai yang dikenakan : xx* @ kadar cukai yang berkaitan.			

9. PENGENDALIAN RUGI BOLEH DIBENARKAN

9.1 Tuntutan kerugian hanya dibenarkan untuk pelupusan harta tanah sahaja. Bagi pelupusan harta tanah oleh individu, tolakan pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 hendaklah dibenarkan terlebih dahulu sebelum membenarkan tolakan kerugian boleh dibenarkan (*allowable loss*). “Kerugian boleh dibenarkan” adalah kerugian daripada pelupusan harta tanah lain dalam tahun-tahun sebelum dan tahun semasa.

9.2 Bagi tempoh 1.1.2010 sehingga 31.12.2013, kerugian bagi pelupusan aset (tidak termasuk saham syarikat harta tanah) dalam tempoh lima tahun dari tarikh pemerolehan boleh dibenarkan sebagai tolakan daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dalam sesuatu tahun taksiran. Kerugian hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset lain dalam tahun yang sama atau tahun-tahun berikut sehingga habis diserap tanpa mengambil kira sama ada keuntungan diperolehi daripada pelupusan aset dalam tempoh 5 tahun atau melebihi 5 tahun.

Kerugian atas pelupusan aset yang berlaku selepas tempoh lima tahun daripada tarikh pemilikan tidak boleh ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dalam tahun tersebut dan kerugian tersebut juga tidak boleh di hantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset lain dalam tahun-tahun berikutnya [peruntukan di bawah perenggan 33(b) Jadual 2 ACKHT 1976].

Contoh 2

- (a) Pada 11.9.2009, Aishah seorang warganegara Malaysia membeli sebidang tanah di Lubok China dengan harga RM450,000 dan kemudian melupuskannya pada 20.5.2012 dengan harga RM400,000.

	RM	RM
Nilai balasan semasa pelupusan pada 20.5.2012		400,000
Tolak: Kos sampingan (komisen dan iklan)		<u>8,000</u>
Harga pelupusan		392,000
Tolak :		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 11.9.2009	450,000	
Tambah : Kos sampingan pindah milik	<u>12,500</u>	
Harga pemerolehan		<u>462,500</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(70,500)</u>

- (b) Pada 2.5.2005, Aishah telah membeli sebidang tanah di Merlimau dengan harga RM300,000 dan melupuskannya pada 10.7.2012 dengan harga RM600,000.

	RM	RM
Nilai balasan semasa pelupusan pada 10.7.2012		600,000
Tolak: Kos sampingan (komisen)		<u>6,000</u>
		594,000
Tolak:		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 2.5.2005	300,000	
Tambah: Kos sampingan pindah milik	<u>8,000</u>	<u>308,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		286,000
Tolak: Pengecualian perenggan 2, Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan		<u>28,600</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		257,400
Tolak : Kerugian dibenarkan b/h		<u>(70,500)</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai		<u><u>186,900</u></u>

Nota:

- (a) Walaupun pelupusan tanah di Merlimau dibuat selepas lima tahun daripada tarikh pemerolehan, amaun kerugian yang dibenarkan daripada pelupusan tanah di Lubok China boleh diserap daripada keuntungan pelupusan tanah di Merlimau.
- (b) Jumlah keuntungan RM186,900 dikecualikan daripada cukai kerana pelupusan berlaku selepas tahun kelima (menurut Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U.(A) 434/2011]).

9.3 Mulai 1.1.2014, kerugian boleh dibenarkan (*allowable loss*) bagi pelupusan aset (tidak termasuk saham syarikat harta tanah) boleh ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai (*chargeable gain*) dalam sesuatu tahun taksiran. Kerugian daripada pelupusan sesuatu aset hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai daripada pelupusan aset lain dalam tahun yang sama atau tahun-tahun berikutnya sehingga habis diserap. Kerugian boleh dibenarkan walaupun pelupusan berlaku selepas 5 tahun.

Contoh 3

Pada 1.10.2008, Syakir telah membeli sebuah rumah teres setingkat di Shah Alam dengan harga RM230,000. Syakir melupuskan rumah tersebut dengan harga RM220,000 pada 15.10.2014. Pelupusan berlaku dalam tahun ke-7 daripada tarikh pemerolehan.

	RM	RM
Nilai balasan semasa pelupusan pada 15.10.2014		220,000
Tolak: Kos sampingan (komisen)		<u>2,000</u>
Harga pelupusan		218,000
Tolak :		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 1.10.2008	230,000	
Tambah : Kos sampingan pindah milik		
- Duti setem 3,600		
- Yuran guaman <u>2,300</u>	<u>5,900</u>	
Harga pemerolehan		<u>235,900</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(17,900)</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Pada 14.7.2016, Syakir telah melupuskan rumah teres 2 tingkat di Petaling Jaya dengan harga RM910,000. Rumah tersebut dibeli oleh Syakir pada 2.3.2009 dengan harga RM500,000. Pelupusan berlaku dalam tahun ke-9 daripada tarikh pemerolehan.

	RM	RM
Nilai balasan semasa pelupusan pada 14.7.2016		910,000
Tolak :		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 2.3.2001	500,000	
Tambah: Kos sampingan pindah milik		
- duti setem 9,000		
- yuran guaman <u>5,000</u>	<u>14,000</u>	<u>514,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		396,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2, Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan		<u>39,600</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		356,400
Tolak : Kerugian dibenarkan b/h		<u>(17,900)</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai		<u>338,500</u>
Cukai kena dibayar : RM338,500 x 0% = 0		

10. PENGECUALIAN

Terdapat beberapa peruntukan pengecualian di bawah ACKHT 1976 seperti berikut:

10.1 Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976

Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 hanya dinikmati oleh individu dan diberi seperti berikut:

(a) Pelupusan keseluruhan bahagian milik individu

Pengecualian adalah sebanyak RM10,000 atau 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai, yang mana lebih tinggi.

(b) Pelupusan sebahagian daripada keseluruhan bahagian yang dimiliki mulai 31.12.2015.

Sekiranya individu menjual sebahagian daripada keseluruhan bahagian yang dimilikinya, maka pengiraan pengecualian adalah seperti berikut:

$$\frac{A}{B} \times C$$

iaitu,

A - Bahagian keluasan aset yang boleh dikenakan cukai yang dilupuskan.

B - Jumlah keluasan aset yang boleh dikenakan cukai

C - RM10,000

atau

10% x keuntungan yang boleh dikenakan cukai, yang mana lebih tinggi.

Contoh 4

Adam telah membeli sebidang tanah seluas 2 ekar pada 1.2.2014 dengan harga RM240,000. Pada 15.3.2016, Adam telah melupuskan tanah tersebut dengan harga RM310,000.

Fakta kes menunjukkan pelupusan tersebut tertakluk kepada CKHT dan pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 15.3.2016	310,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.2.2014	<u>240,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	70,000
Tolak : Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada RM70,000 yang mana tinggi	<u>10,000</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>60,000</u>

Contoh 5

Pada 1.7.2016 Cyril telah melupuskan 1 ekar daripada 4 ekar tanah yang terkandung dalam satu dokumen hakmilik yang dibeli pada 1.8.2013 dengan harga RM200,000.

Tanah dijual dengan harga RM120,000 dan fakta kes menunjukkan pelupusan tersebut tertakluk kepada CKHT.

	RM
Harga pelupusan pada 1.7.2016	120,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.8.2013	
$\frac{1}{4} \times 200,000$	<u>50,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	70,000
Tolak : Pengecualian perenggan 2, Jadual 4 $\frac{1}{4} \times \text{RM}10,000 = \text{RM}2,500$ atau 10% daripada keuntungan RM70,000 = RM7,000, yang mana tinggi	<u>7,000</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>63,000</u>

Nota:

Pengecualian di bawah perenggan 2, Jadual 4 ACKHT 1976 adalah 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau $(\text{RM}10,000 \times \frac{1}{4})$ yang mana lebih tinggi. Oleh kerana 10% daripada keuntungan 70,000 adalah lebih tinggi daripada $(\text{RM}10,000 \times \frac{1}{4})$, maka pengecualian RM7,000 layak diberi.

Contoh 6

Pada 15.3.2016, Rajveer telah melupuskan 400,000 unit saham daripada satu blok 1,000,000 unit saham dengan harga RM600,000. Kesemua 1,000,000 unit saham telah diperolehi pada 1.8.2013 pada harga RM1,000,000. Fakta kes menunjukkan pelupusan 400,000 unit saham tersebut tertakluk kepada CKHT.

	RM
Harga pelupusan pada 15.3.2016	600,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.8.2013	
$\frac{400,000}{1,000,000} \times \text{RM}1,000,000$	<u>400,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	200,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2, Jadual 4	
(RM10,000 x 400,000/1,000,000) atau 10% daripada RM200,000, yang mana lebih tinggi	<u>20,000</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>180,000</u>

Nota:

Walaupun bahagian saham yang dilupuskan (400,000 unit) terdiri daripada sebahagian blok saham yang lebih besar (1,000,000 unit), namun pengecualian di bawah perenggan 2, Jadual 4 boleh dibenarkan.

Pengecualian di bawah perenggan 2, Jadual 4 ACKHT 1976 adalah 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau $\text{RM}10,000 \times 400,000/1,000,000$, yang mana lebih tinggi. Oleh kerana 10% daripada keuntungan RM200,000 adalah lebih tinggi daripada $\text{RM}10,000 \times 400,000/1,000,000$, maka pengecualian RM20,000 layak diberi.

- 10.2 Pengecualian keuntungan daripada pelupusan rumah kediaman di bawah seksyen 8 ACKHT 1976.

- (a) Pengecualian daripada CKHT diberikan atas keuntungan yang diperoleh daripada pelupusan rumah kediaman. Pengecualian hanya layak dinikmati oleh individu sekali seumur hidup.
- (b) Rumah kediaman ditakrifkan sebagai bangunan atau sebahagian daripada bangunan di Malaysia yang dimiliki oleh seseorang individu dan diduduki atau disahkan layak untuk diduduki sebagai tempat kediaman.
- (c) Syarat-syarat pengecualian:
 - (i) Hanya individu warganegara Malaysia atau pemastautin tetap Malaysia sahaja yang layak mendapat pengecualian,
 - (ii) Pengecualian diberi untuk satu rumah kediaman sahaja, dan
 - (iii) Pemilihan pengecualian mesti dibuat secara bertulis dan tidak boleh ditarik balik. Pengecualian tidak akan diberi untuk rumah kediaman yang seterusnya.

11. PINDAH MILIK HARTA TANAH SEBAGAI HADIAH (BALASAN KASIH SAYANG)

Pemberian harta tanah sebagai hadiah atau dengan balasan kasih sayang dianggap sebagai pelupusan pada nilai pasaran harta tanah tersebut. Walau bagaimanapun, sekiranya pemberi dan penerima adalah suami dan isteri, ibu bapa dan anak atau datuk, nenek dan cucu, ACKHT 1976 memperuntukkan layanan cukai seperti berikut:

(a) Pemberi

Mulai 1.1.2017, sekiranya pemberi adalah warganegara Malaysia maka pemberi dianggap tidak menerima sebarang keuntungan dan tidak menanggung sebarang kerugian.

(b) Penerima

Sekiranya pemberian berlaku dalam tempoh 5 tahun dari tarikh aset diperolehi oleh pemberi, penerima dianggap menerima aset berkenaan pada harga pemerolehan bersamaan dengan harga pemerolehan yang dibayar oleh pemberi termasuk perbelanjaan yang dibenarkan yang dilakukan oleh pemberi.

Contoh 7

Tuan Syaed Abbas, seorang warganegara Malaysia telah membeli sebuah pangsapuri di Cyberjaya bernilai RM700,000 pada 2.2.2014. Tuan Syaed Abbas telah membayar duti setem sebanyak RM15,000 dan yuran guaman RM10,500 semasa membeli pangsapuri tersebut. Pada 28.2.2017, Tuan Syaed Abbas telah menghadiahkan pangsapuri tersebut kepada cucunya Syaed Altaff yang sedang belajar di MMU. Nilai pasaran pangsapuri pada tarikh pelupusan adalah RM900,000.

Dalam kes ini, perenggan 12, Jadual 2 adalah berkaitan kerana:

- (i) Pindah milik berlaku tanpa balasan (hadiah);
- (ii) Pindah milik daripada datuk kepada cucu;
- (iii) Pindah milik berlaku dalam tempoh 5 tahun; dan
- (iv) Pelupus adalah warganegara Malaysia.

Sekiranya Syaed Altaff menjual pangsapuri tersebut, harga pemerolehan yang akan diambil kira ialah RM725,500 yang ditentukan seperti berikut :

		<u>RM</u>	
	Harga pangsapuri		700,000
	Tambah: Perbelanjaan yang dibenarkan :		
	Duti setem	15,000	
	Yuran guaman	<u>10,500</u>	<u>25,500</u>
	Harga pemerolehan Syaed Altaff		<u>725,500</u>

12. PINDAH MILIK HARTA TANAH YANG DIPUSAKAI

12.1 Tarikh dan harga pemerolehan oleh waris

	Harta dipusakai daripada si mati	Tarikh pemerolehan	Harga pemerolehan
(i)	Harta yang dihadiahkan sewaktu kematian (on death)	Tarikh pindah milik harta	Nilai pasaran aset pada tarikh pindah milik tolak amaun di bawah perenggan 4(1)(a), 4(1)(b) atau 4(1)(c) Jadual 2 ACKHT 1976
(ii)	Penerimaan aset sebagai ganti kepada wang peninggalan	Tarikh pindah milik harta	Nilai pasaran aset pada tarikh pindah milik atau wang peninggalan yang mana rendah tolak amaun di bawah perenggan 4(1)(a), 4(1)(b) atau 4(1)(c) Jadual 2 ACKHT 1976
(iii)	Pemindahan aset kepada penerima legasi oleh wasi (tidak kira sama ada dia sendiri adalah penerima legasi) atau pemegang amanah sesuatu amanah yang diwujudkan di bawah wasiat	Tarikh pindah milik harta	Nilai pasaran aset pada tarikh pindah milik tolak amaun di bawah perenggan 4(1)(a), 4(1)(b) atau 4(1)(c), Jadual 2 ACKHT 1976

Penjelasan bagi cara pengiraan harga pemerolehan oleh waris boleh dirujuk dalam perenggan 6.2.

12.2 Tarikh dan harga pemerolehan oleh wasi harta pusaka

Tarikh pemerolehan harta oleh wasi adalah pada tarikh kematian si mati. Harga pemerolehan pula adalah nilai pasaran pada tarikh kematian dikurangkan dengan amaun di bawah perenggan 4(1)(a), (b) dan (c) Jadual 2 ACKHT 1976. Sila rujuk perenggan 6.2.

12.3 Penurunan harta si mati kepada wasi atau waris

Di bawah peruntukan perenggan 3(a) Jadual 2 ACKHT 1976, harga pelupusan dianggap sama dengan harga pemerolehan bagi transaksi penurunan harta si mati kepada wasi atau waris. Oleh yang demikian, transaksi tersebut tidak dikenakan cukai.

13. USAHA SAMA DENGAN PEMAJU

13.1 Transaksi usaha sama dengan pemaju

Pelupusan berlaku apabila pemilik tanah menandatangani perjanjian usaha sama dengan pemaju. Dalam transaksi tersebut, pemilik tanah menyerahkan tanah kepada pemaju untuk dimajukan. Sebagai balasan, pemilik tersebut akan menerima beberapa unit bangunan atau bangunan dan wang apabila projek tersebut siap. Bagi kes yang tertakluk kepada CKHT, layanan cukai adalah seperti berikut:

(a) Tarikh pelupusan adalah tarikh perjanjian usaha sama; dan

- (b) Harga pelupusan (balasan) adalah nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama.

13.2 Pelupusan harta tanah yang diterima sebagai balasan usaha sama

- (a) Tarikh pemerolehan harta tanah adalah tarikh perjanjian usaha sama dengan pemaju.
- (b) Harga pemerolehan adalah:

$$\frac{\text{Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan}}{\text{Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima}} \times \text{Nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama}$$

Contoh 8

Syamel adalah tuan punya sebidang tanah yang diperoleh pada 20.06.2010 dengan harga RM1.3 juta. Beliau membuat satu perjanjian usaha sama (joint venture) dengan sebuah syarikat pemaju pada 8.2.2014. Menurut perjanjian tersebut Syamel akan memindah haknya kepada syarikat pemaju untuk memajukan tanah tersebut. Sebagai balasan Syamel akan diberi 8 unit rumah teres 2 tingkat dan 2 unit rumah kedai. Harga jualan rumah teres 2 tingkat yang ditetapkan oleh pemaju adalah RM380,000 seunit. Harga jualan rumah kedai adalah RM800,000 seunit. Nilai pasaran tanah pada 8.2.2014 adalah RM4 juta.

Pengiraan CKHT bagi Syamel adalah seperti berikut:

	RM
Nilai pasaran tanah pada 8.2.2014	4,000,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 20.06.2010	<u>1,300,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	2,700,000
Tolak: Pengecualian perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>270,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>2,430,000</u>
Cukai yang dikenakan 2,430,000 x 20% =	<u>486,000</u>

Nota:

Dalam kes ini, pihak pemaju tidak perlu meremitkan 2% daripada jumlah nilai balasan kerana tidak melibatkan balasan wang.

Contoh 9

Pada 5.6.2016, Syamel telah melupuskan seunit rumah teres 2 tingkat dengan harga RM420,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 5.6.2016	420,000
Tolak:	
Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian usaha sama, iaitu 8.2.2014 dan harga pemerolehan dikira berdasarkan formula berikut:	

Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan	Nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama	
Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima	X	
<u>380,000</u>	X	4,000,000
[(8 x 380,000) + (2x 800,000)]		<u>327,586</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		92,414
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4		
RM10,000 atau 10% keuntungan (yang mana tinggi)		<u>10,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai		<u>82,414</u>
Cukai yang dikenakan (RM82,414 x 30%)		<u>24,724.20</u>

Contoh 10

Fakta kes adalah sama seperti di **contoh 8** di atas kecuali balasan yang diterima oleh Syamel adalah wang berjumlah RM1.6 juta dan 8 buah rumah teres 2 tingkat. Pengiraan CKHT adalah seperti berikut:

	RM
Nilai pasaran harta tanah pada 8.2.2014	4,000,000
Tolak : Harga pemerolehan pada 20.06.2010	<u>1,300,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	2,700,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan (yang mana tinggi)	<u>270,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>2,430,000</u>
Cukai yang dikenakan (RM2,430,000 X 20%)	<u>486,000</u>

Nota:

- (i) Dalam kes ini, sebahagian daripada balasan adalah dalam bentuk wang. Pihak pemaju perlu meremitkan 2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN).

$$2\% \times \text{RM}4,000,000 = \text{RM}80,000.$$

Wang RM80,000 akan diremitkan kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari dari tarikh perjanjian usaha sama.

- (ii) CKHT yang perlu dibayar adalah sama seperti Contoh 8 iaitu RM486,000 walaupun ada perbezaan dalam bentuk balasan yang diterima. Ini adalah kerana harga pelupusan tanah adalah berdasarkan nilai pasaran pada tarikh perjanjian usaha sama.

Contoh 11

Pada 5.6.2016, Syamel telah melupuskan seunit rumah teres 2 tingkat dengan harga RM420,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 5.6.2016	420,000
Tolak:	
Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian usaha sama, iaitu 8.2.2014 dan harga pemerolehan dikira berdasarkan formula berikut:	

<p>Harga jualan yang ditetapkan oleh <u>pemaju bagi unit yang dilupuskan</u></p> <p style="text-align: center;">Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima + *RM1.6 juta</p> <p style="text-align: center;"><u>380,000</u> [(8 x 380,000) + RM1.6 juta]</p>	X	<p>Nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama</p> <p style="text-align: center;">4,000,000 =</p>	=	<p><u>327,586</u></p>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai				92,414
Tolak : Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% keuntungan (yang mana tinggi)				<u>10,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai				<u>82,414</u>
Cukai yang dikenakan (RM82,414 x 30%)				<u>24,724.20</u>

Nota:

*Balasan wang juga diambil kira dalam menentukan harga pemerolehan seunit harta tanah yang dilupuskan.

14. PINDAH MILIK ASET KEPADA SYARIKAT YANG DIKAWAL

14.1 Di bawah peruntukan perenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT 1976, harga pelupusan dianggap sama dengan harga pemerolehan bagi aset yang dipindah milik kepada syarikat dalam keadaan seperti berikut:

- (a) Harta yang dimiliki oleh seorang individu, isterinya, atau keduanya atau seorang individu dan orang yang berkaitan dipindahkan kepada syarikat. Mulai 1.1.2018 aset yang dipindahkan mestilah yang dimiliki oleh warganegara Malaysia;

- (b) Syarikat tersebut dikawal olehnya atau isterinya, atau keduanya atau dengan orang yang berkaitan; dan
- (c) Balasan untuk pindah milik adalah dalam bentuk saham sepenuhnya atau sekurang-kurang 75% dalam bentuk saham dan bakinya dalam bayaran wang.

14.2 Transaksi pindah milik aset kepada syarikat yang dikawal seperti di atas memberikan implikasi berikut:

- (a) Pelupus (individu)
 - (i) Tidak dikenakan CKHT di bawah subperenggan 3(1)(b), Jadual 2 ACKHT 1976;
 - (ii) Saham yang diperoleh dianggap sebagai aset yang boleh dikenakan CKHT apabila ia dilupuskan kelak menurut perenggan 34, Jadual 2 ACKHT 1976; dan
 - (iii) Harga pemerolehan saham dikira seperti berikut:

Harga pemerolehan harta tanah oleh pelupus	xx
Tambah: kos sampingan yang dilakukan oleh pelupus	<u>xx</u>
	xx
Tolak: wang yang diterima oleh pelupus (jika ada)	<u>xx</u>
	<u>xx</u>

- (b) Pemeroleh (syarikat)
 - (i) Harga pemerolehan aset oleh syarikat dianggap sama dengan harga pemerolehan oleh individu (pelupus) ditambah dengan perbelanjaan dibenarkan; dan
 - (ii) Balasan yang dibayar oleh syarikat tidak diambil kira.

Contoh 12

Abishek Mehra telah membeli sebidang tanah pada 10.6.2012 dengan harga RM280,000. Beliau melakukan perbelanjaan dibenarkan sebanyak RM7,000.

Pada 20.12.2012 Abishek memindah milik tanah tersebut kepada Syarikat Aishmehra Sdn. Bhd. yang dikawal oleh beliau dan isteri. Sebagai balasan pindah milik itu, beliau menerima saham Syarikat Aishmehra Sdn. Bhd. sebanyak 300,000 unit bernilai RM1 seunit serta wang berjumlah RM30,000.

Abishek melupuskan kesemua saham tersebut pada 15.5.2016 dengan harga RM400,000.

Pengiraan CKHT atas pelupusan saham oleh Abishek adalah seperti berikut:

Harga pemerolehan saham untuk Abishek -	RM
Harga pemerolehan tanah	280,000
Tambah: Belanja dibenarkan	<u>7,000</u>
	287,000
Tolak: Penerimaan tunai	<u>30,000</u>
Harga pemerolehan saham	<u>257,000</u>

Abishek layak dikenakan CKHT atas pelupusan saham seperti berikut:

Tahun Taksiran 2016	RM
Harga pelupusan saham (15.5.2016)	400,000
Tolak: Harga pemerolehan saham (20.12.2012)	<u>257,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	143,000
Tolak: Pengecualian perenggan 2 Jadual 4	<u>14,300</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>128,700</u>
Cukai kena bayar (RM128,700 x 20%)	25,740.00

15. PINDAHAN ASET (HARTA TANAH) KEPADA STOK DAGANGAN PERENGGAN 17A JADUAL 2 ACKHT 1976.

Sekiranya aset (harta tanah) yang diklasifikasi sebagai *property, plant and equipment* (PPE) kemudiannya dipindahkan menjadi stok dagangan/ inventori sesuatu syarikat, maka suatu pelupusan dianggap berlaku. Nilai pasaran aset pada tarikh dipindahkan sebagai stok dagangan diambil kira sebagai nilai pelupusan.

Kos pemerolehan aset adalah harga yang dibayar oleh syarikat termasuk perbelanjaan yang dibenarkan semasa pemerolehan aset tersebut.

Sekiranya nilai aset yang dipindahkan ke stok dagangan adalah melebihi harga pemerolehan aset tersebut, maka perbezaannya merupakan keuntungan yang boleh dikenakan cukai kepada syarikat.

16. SAHAM SYARIKAT HARTA TANAH (SHT)

Keuntungan daripada pelupusan saham SHT dikenakan cukai mulai 21.10.1988 apabila perenggan 34A diperkenalkan dalam Jadual 2 ACKHT 1976.

Menurut perenggan 34A Jadual 2 ACKHT 1976 –

- (i) pemerolehan atau pelupusan saham dalam SHT disifatkan sebagai suatu pemerolehan atau pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai; dan
- (ii) saham dalam SHT kekal sebagai suatu aset yang boleh dikenakan cukai walaupun pada masa pelupusan saham, syarikat berkenaan bukan lagi sebuah SHT.

16.1 Interpretasi

- **Saham SHT** - merupakan saham yang diterbitkan oleh sebuah syarikat harta tanah. SHT adalah –
 - (i) sebuah syarikat terkawal (*controlled company*);
 - (ii) memiliki harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya; dan
 - (iii) nilai tertentu (*defined value*) harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai jumlah aset ketara (*total tangible assets*) syarikat.

Penentuan status SHT perlu dibuat pada 21.10.1988. Sekiranya syarikat bukan SHT pada 21.10.1988, taraf SHT perlu ditentukan

pada mana-mana tarikh selepas 21.10.1988 iaitu apabila syarikat memperoleh harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya.

- **Syarikat terkawal** – ditafsir di bawah seksyen 2 ACP sebagai sebuah syarikat yang mempunyai pemegang saham tidak melebihi 50 orang dan dikawal oleh tidak lebih 5 orang sebagaimana diperuntukkan di bawah seksyen 139 ACP.

- **Nilai tertentu (NT) -**
 - (i) NT bagi harta tanah adalah nilai pasaran harta tanah; dan

 - (ii) NT bagi saham SHT adalah harga pemerolehan saham SHT sebagaimana ditentukan di bawah subperenggan 34A(3) Jadual 2 ACKHT 1976.

- **Nilai jumlah aset ketara (JAK) -** Nilai JAK adalah agregat NT harta tanah atau saham SHT atau kedua-duanya dan nilai aset ketara lain.

Aset ketara terdiri daripada:

- (i) harta tetap seperti tanah, bangunan, kenderaan, loji & jentera, kelengkapan, perabot dan harta tetap lain;

- (ii) harta semasa seperti stok, penghutang, belum terima, baki bank, baki tunai dan harta semasa lain; dan

- (iii) pelaburan

Aset tidak ketara seperti paten, hak cipta dan tanda dagangan tidak diambil kira dalam menentukan nilai JAK.

16.2 Penentuan tarikh syarikat menjadi SHT

- (i) Sebuah syarikat terkawal menjadi SHT apabila NT harta tanah atau saham SHT dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAK.
- (ii) Tarikh syarikat menjadi SHT adalah pada tarikh pemerolehan harta tanah dan/atau saham dalam SHT lain sekiranya NT harta tanah atau saham SHT dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAKnya pada tarikh tersebut.
- (iii) Tarikh pemerolehan harta tanah biasanya merujuk kepada tarikh perjanjian jual beli ditandatangani atau tarikh pindah milik.

Contoh 13

Alexis Sdn Bhd sebuah syarikat terkawal telah membeli sebuah rumah kedai pada 1.4.2012 dengan nilai pasaran RM430,000 dan nilai JAK syarikat adalah RM650,000.

Pada 1.6.2014 Alexis Sdn Bhd telah membeli sebuah pangsapuri studio dengan harga pasaran RM360,000. Syarikat juga memperoleh saham dalam sebuah SHT, Shine Property Development Sdn Bhd di mana NT saham SHT tersebut adalah RM50,000.

Nilai pasaran bagi rumah kedai pada 1.6.2014 adalah RM500,000 dan nilai JAK syarikat adalah RM1,100,000.

Dalam kes ini, taraf SHT syarikat terkawal Alexis Sdn Bhd adalah seperti berikut:

Tarikh	% NT daripada JAK	Taraf SHT
1.4.2012	$\frac{430,000}{650,000} \times 100 = 66.15\%$	Bukan SHT
1.6.2014	$\frac{*910,000}{1,100,000} \times 100 = 82.73\%$	SHT

- (i) Pada 1.4.2012 Alexis Sdn Bhd bukan SHT kerana NT harta tanah adalah kurang 75% daripada nilai JAK.
- (ii) Pada 1.6.2014 Alexis Sdn Bhd adalah SHT kerana NT harta tanah dan saham $*[360,000 + 50,000 + 500,000]$ yang diperolehi adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAK.

16.3 Penentuan tarikh dan harga pemerolehan saham SHT oleh pemegang saham

- (a) Saham yang diperolehi sebelum atau pada tarikh syarikat menjadi SHT
 - (i) Tarikh pemerolehan saham SHT disifatkan pada tarikh syarikat menjadi SHT.

Contoh 14

Zain telah memperolehi 50,000 unit saham dalam Polar Sdn Bhd pada 10.5.2012. Pada ketika itu Polar Sdn Bhd bukan SHT kerana NT harta tanah yang dimiliki hanyalah RM400,000 berbanding nilai JAK RM800,000 iaitu NT hanyalah 50% daripada nilai JAK [ie. $RM400,000 / RM800,00 \times 100\%$].

Pada 10.8.2013, Polar Sdn Bhd telah membeli harta tanah tambahan bernilai RM385,000 dan saham SHT Giant Panda Sdn Bhd berharga RM300,000.

Nilai pasaran pada 10.8.2013 untuk harta tanah yang diperolehi sebelum ini adalah RM500,000 dan nilai JAK pada tarikh yang sama adalah RM1.5 juta.

Memandangkan NT harta tanah dan saham SHT [$RM385,000 + RM300,000 + RM500,000 = RM1,185,000$] adalah 79% daripada nilai JAK [RM1.5 juta], maka Polar Sdn Bhd menjadi SHT pada 10.8.2013.

Oleh kerana Polar Sdn Bhd telah menjadi SHT pada 10.8.2013, maka Encik Zain selaku pemegang saham disifatkan telah memperolehi saham SHT pada 10.8.2013, iaitu bersamaan tarikh Polar Sdn Bhd menjadi SHT.

- (ii) Harga pemerolehan saham SHT ditentukan berdasarkan formula berikut:

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A** - bilangan saham yang disifatkan sebagai aset yang boleh dikenakan cukai.
- B** - jumlah bilangan saham yang diterbitkan dalam syarikat yang berkenaan pada tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.
- C** - nilai tertentu harta tanah atau saham dalam SHT atau kedua-duanya yang dipunyai oleh syarikat yang berkenaan pada tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.

Berdasarkan maklumat sebagaimana Contoh 14 dan bilangan saham berbayar Polar Sdn Bhd berjumlah 1 juta unit pada 10.8.2013, maka harga pemerolehan saham SHT bagi Zain dikira seperti berikut:

$$\frac{50,000}{1,000,000} \times \text{RM}1,185,000 = \text{RM}59,250$$

- (b) Saham yang diperoleh selepas syarikat menjadi SHT
 - (i) Tarikh pemerolehan saham SHT adalah pada tarikh pemerolehan saham tersebut.
 - (ii) Harga pemerolehan adalah harga sebenar yang dibayar untuk memperoleh saham .

Contoh 15

Aaron telah memperoleh 50,000 unit saham dalam Aroca Sdn Bhd pada 15.8.2015 dengan harga RM100,000. Aroca Sdn Bhd adalah sebuah SHT sejak 10.5.2015.

Dalam kes ini, tarikh pemerolehan saham SHT bagi Aaron adalah pada 15.8.2015 dan harga pemerolehannya pula adalah RM100,000.

16.4 Tarikh dan harga pelupusan saham SHT oleh pemegang saham

- (a) Tarikh pelupusan adalah pada tarikh perjanjian jual beli. Jika tiada perjanjian, tarikh pelupusan adalah pada tarikh pindah milik saham (tarikh pada *Form of Transfer of Securities* - Borang surat cara pemindahmilikan di bawah seksyen 105 Akta Syarikat 2016) atau pada tarikh bayaran sepenuhnya diterima oleh pelupus yang mana lebih awal.
- (b) Harga pelupusan adalah amaun atau nilai balasan yang berupa wang atau nilai wang bagi pelupusan saham SHT.

16.5 Keuntungan yang boleh dikenakan cukai

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai adalah harga pelupusan tolak harga pemerolehan.

16.6 Kos sampingan

- (a) Berdasarkan subsubperenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976, kos sampingan hanya boleh diambil kira dalam menentukan harga pemerolehan bagi saham yang diperolehi setelah syarikat menjadi SHT. Kos sampingan yang dibenarkan adalah seperti duti setem dan yuran guaman sebagaimana diperuntukkan di bawah perenggan 6, Jadual 2 ACKHT 1976.

- (b) Kos sampingan tidak dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan harga pelupusan. Subperenggan 34A(4) Jadual 2 ACKHT 1976 memperuntukkan bahawa harga pelupusan bagi saham SHT adalah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang tanpa mengambil kira peruntukan perenggan 5 Jadual 2 ACKHT 1976.

16.7 Kesan atas saham SHT akibat perubahan status syarikat harta tanah

Sebuah syarikat harta tanah tidak lagi menjadi SHT apabila NT menjadi kurang 75% daripada nilai JAK syarikat akibat pelupusan harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya. Kesan atas saham syarikat adalah:

- (a) Saham-saham SHT kekal sebagai aset yang boleh dikenakan cukai di tangan pemegang saham walaupun pada masa saham tersebut dilupuskan syarikat bukan lagi sebuah SHT.
- (b) Saham yang diperoleh semasa syarikat bukan SHT tidak merupakan pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai (bukan saham SHT) sehinggalah syarikat menjadi SHT semula.

16.8 Kerugian dan pengecualian

- (a) Kerugian daripada pelupusan saham SHT tidak dibenarkan sebagai potongan dalam pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai bagi pelupusan aset lain (termasuk saham SHT). Rujuk subperenggan 33(d) Jadual 2 ACKHT 1976.
- (b) Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976 hanya layak diberi dalam kes pelupusan oleh individu.

17. PEMAKAIAN PERENGGAN 34A DAN PERENGGAN 34 JADUAL 2 ACKHT 1976 ADALAH SALING EKSKLUSIF

- 17.1 Peruntukan perenggan 34A Jadual 2 ACKHT 1976 tidak terpakai atas pemerolehan atau pelupusan saham-saham di bawah perenggan 34 Jadual 2 ACKHT 1976.
- 17.2 Saham akan menjadi aset bercukai menurut perenggan 34 Jadual 2 ACKHT 1976 sekiranya saham tersebut diperoleh hasil daripada transaksi yang tidak dikenakan cukai di bawah perenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Di bawah perenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT 1976, harga pelupusan dianggap sama dengan harga pemerolehan dalam transaksi pindah milik aset kepada syarikat dengan balasan saham semata-mata atau balasan sebahagian besar saham dan bakinya dalam bentuk tunai. Perenggan 14.2 adalah berkaitan.

Aset yang dipindah milik mestilah yang dimiliki oleh individu, isterinya, individu bersama-sama isterinya atau individu dengan orang yang berkaitan dengannya. Mulai 1.1.2018 aset yang dipindahkan mestilah yang dimiliki oleh warganegara Malaysia

Syarikat adalah merujuk kepada syarikat yang dikawal oleh individu, isterinya, individu bersama-sama isterinya atau individu dengan orang yang berkaitan dengannya.

18. PROSEDUR UNTUK MEMFAILKAN BORANG NYATA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

18.1 Pelupusan mulai 1 .1. 2010

- (a) CKHT 1A - Pelupusan harta tanah (diisi oleh pelupus)
- (b) CKHT 1B - Pelupusan saham SHT (diisi oleh pelupus)
- (c) CKHT 2A - Pemerolehan harta tanah atau saham SHT (diisi oleh pemeroleh).

18.2 Borang nyata boleh didapati:

- (a) Di cawangan Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) yang berhampiran;
- (b) Dimuat turun dan dicetak dari Portal Rasmi LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>. Penggunaan borang PDF adalah dibenarkan;
- (c) Diisi secara e-Filling yang boleh didapati dari <https://ez.hasil.gov.my/> dan dicetak; atau
- (d) Diisi dan dihantar melalui e-lodgement yang boleh didapati dari <http://ez.hasil.gov.my/>.

18.3 Cara mengisi borang

Nota panduan mengisi borang bagi pelupusan mulai 1 Januari 2010 boleh diperolehi dan dimuat turun dari Portal Rasmi LHDNM.

18.4 Pengemukaan borang nyata

- (a) Setiap pelupus dan pemeroleh dikehendaki mengisi borang nyata masing-masing dan mengemukakannya bersama-sama dokumen yang berkaitan ke cawangan LHDNM.

Bagi mempercepatkan pemprosesan borang tersebut, pelupus dan pemeroleh disarankan untuk mengemukakannya ke cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan.

- (b) Pelupus dan pemeroleh adalah dikecualikan daripada mengisi dan mengemukakan borang nyata pelupusan dan pemerolehan jika pelupusan aset tertakluk di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967 (**ACP 1967**). Contohnya rumah yang dibeli daripada pemaju perumahan. Pembeli dan pemaju tidak perlu mengemukakan borang nyata pelupusan dan pemerolehan ini kerana rumah berkenaan merupakan stok perniagaan kepada pemaju perumahan yang tertakluk di bawah ACP 1967.

19. TANGGUNGJAWAB PELUPUS

Bagi pelupusan mulai 1.1.2010, pelupus dikehendaki mengemukakan Borang CKHT 1A atau CKHT 1B (yang telah diisi dengan lengkap dan betul) dalam tempoh 60 hari daripada tarikh pelupusan aset atau saham SHT berserta dokumen / maklumat berikut:

- (a) Salinan bukti pemerolehan

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (i) Bagi harta tanah – perjanjian jual beli berselem / Borang 14A Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) berselem / memorandum pindah milik berselem.
 - (ii) Bagi saham SHT – perjanjian jual beli berselem / Borang 32A Akta Syarikat 1965 berselem atau Borang surat cara pemindahmilikan di bawah seksyen 105 Akta Syarikat 2016 berselem / sijil saham / Borang 24 Akta Syarikat 1965 atau Superform Akta Syarikat 2016.
- (b) Salinan bukti pelupusan
- (i) Bagi harta tanah – perjanjian jual beli berselem / Borang 14A Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) berselem / memorandum pindah milik berselem.
 - (ii) Bagi saham SHT – perjanjian jual beli berselem / Borang 32A Akta Syarikat 1965 berselem atau Borang surat cara pemindahmilikan di bawah seksyen 105 Akta Syarikat 2016 berselem.
- (c) Dokumen sokongan tuntutan perbelanjaan.
- (d) Borang Perakuan Pemilihan Pengecualian Cukai Untuk Pelupusan Kediaman Persendirian Di Bawah Perenggan 9 Jadual 3 (seksyen 8) ACKHT 1976 jika memilih untuk memohon pengecualian tersebut.
- (e) CKHT 3 iaitu Notis Pemberitahuan di bawah subseksyen 13(6) ACKHT 1976, sekiranya memilih supaya pemeroleh tidak meremit wang di bawah seksyen 21B ACKHT 1976 bagi pelupusan yang tidak layak dikenakan cukai. Antaranya :
- (i) Harta tanah / saham SHT yang dilupuskan telah dimiliki lebih daripada lima tahun oleh individu, atau

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) Pelupus (sekiranya layak) membuat permohonan kepada KPHDN untuk memilih pengecualian cukai bagi pelupusan kediaman persendirian (di bawah perenggan 9 Jadual 3 (seksyen 8) ACKHT 1976), atau
- (iii) Pelupusan aset mengakibatkan kerugian kerana harga pelupusan kurang daripada harga pemerolehan termasuk kes-kes rugi lelongan awam, atau
- (iv) Pelupusan aset diberi pengecualian cukai di bawah perenggan 17 Jadual 2 ACKHT 1976 atau pengecualian lain yang berkuat kuasa (pelupus perlu menyatakan nombor perintah pengecualian yang diperoleh).

Dalam keadaan-keadaan di atas (mana yang berkenaan), pemeroleh tidak perlu meremitkan 3% (bagi pelupusan mulai 1.1.2015) atau 7% (mulai 1.1.2018 bagi transaksi pindah milik yang melibatkan pelupus individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap atau pelupusan harta pusaka si mati yang bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap) daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang balasan (yang mana lebih rendah) kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.

CKHT 3 hendaklah dikemukakan bersama-sama Borang CKHT 1A atau CKHT 1B kepada LHDNM. CKHT 3 tidak akan diproses sekiranya gagal dikemukakan dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan.

Sesalinan CKHT 3 juga hendaklah diberi kepada pemeroleh untuk disertakan bersama-sama Borang CKHT 2A.

20. TANGGUNGJAWAB PEMEROLEH

Bagi pemerolehan mulai 1.1.2010, pemeroleh dikehendaki mengemukakan Borang CKHT 2A (yang telah diisi dengan lengkap dan betul) dalam tempoh 60 hari daripada tarikh pemerolehan aset atau saham SHT berserta dokumen / maklumat berikut:

- (a) Salinan bukti pemerolehan
 - (i) Bagi harta tanah – perjanjian jual beli berselem / Borang 14A Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) berselem / memorandum pindah milik berselem.
 - (ii) Bagi saham SHT – perjanjian jual beli berselem / Borang 32A Akta Syarikat 1965 berselem atau Borang surat cara pemindahmilikan di bawah seksyen 105 Akta Syarikat 2016 berselem.
- (b) CKHT 3 (sekiranya diperolehi daripada pelupus).

21. PENERIMAAN BORANG NYATA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

21.1. Borang nyata yang diterima dan diisi dengan lengkap akan diproses. LHDNM boleh membangkitkan Taksiran Anggaran di bawah perenggan 14(1)(b) ACKHT 1976 jika pelupus gagal mengemukakan borang nyata yang lengkap.

- (a) Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dianggap tidak lengkap sekiranya:
 - (i) Tidak mengisi maklumat pada ruangan akuan.

- (ii) Tidak melampirkan bukti pemerolehan dan pelupusan harta tanah atau saham SHT.
- (iii) Tidak mengemukakan dokumen sokongan bagi perbelanjaan yang dituntut.
- (iv) Tidak menandatangani borang nyata.

(b) Borang CKHT 2A dianggap tidak lengkap sekiranya:

- (i) Tidak mengisi maklumat pada ruangan akuan.
- (ii) Tidak melampirkan bukti pemerolehan harta tanah atau saham SHT .
- (iii) Tidak menandatangani borang nyata.

21.2 Sekiranya borang nyata yang telah dilengkapkan diterima oleh LHDNM melebihi tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan, penalti di bawah subseksyen 29(3) ACKHT 1976 akan dikenakan.

21.3 Borang nyata yang lengkap akan diproses dan notis taksiran / sijil perakuan seperti berikut akan dikeluarkan:

- (i) Notis taksiran (Borang K) bagi kes kena cukai.
- (ii) Perakuan Tidak Dikenakan Cukai (CKHT 5A) bagi kes tidak kena cukai.

22. KAEDAH PENGHANTARAN BORANG

22.1 Pengemukaan secara manual

(a) Borang nyata

- (i) Borang nyata boleh didapati di cawangan LHDNM yang berhampiran atau boleh dimuat turun dan dicetak dari Portal Rasmi LHDNM. Penggunaan borang PDF adalah dibenarkan.
- (ii) Setiap pelupus dan pemeroleh dikehendaki mengisi Borang CKHT 1A / CKHT 1B dan CKHT 2A serta mengemukakan bersama-sama dokumen yang berkaitan ke cawangan LHDNM.
- (iii) Bagi mempercepatkan pemprosesan borang tersebut, pelupus dan pemeroleh disaran untuk mengemukakan ke cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan.
- (iv) Pelupus dan pemeroleh adalah dikecualikan daripada mengisi dan mengemukakan borang nyata pelupusan dan pemerolehan jika pelupusan aset tertakluk di bawah ACP 1967.

(b) e-Filing

- (i) Borang ini boleh dimuat turun dan boleh dicapai melalui Portal Rasmi LHDNM untuk diisi secara e-Filing
- (ii) Untuk *login*, pelupus atau pemeroleh perlu mempunyai sijil digital dan prosedur permohonan untuk mendapatkan sijil

digital adalah sama seperti penggunaan kemudahan e-Filing Cukai Pendapatan.

- (iii) Borang yang telah diisi dengan lengkap perlu dicetak untuk ditandatangani serta dikemukakan bersama-sama dokumen yang berkaitan ke cawangan LHDNM atau ke cawangan di mana fail pelupus dikendalikan.

22.2 Pengemukaan secara elektronik

(a) Syarat-syarat e-Lodgement

- (i) Pelupusan dan pemerolehan harta tanah (tidak termasuk pelupusan saham dalam SHT) oleh individu sahaja.
- (ii) Tarikh pelupusan mulai 1.1.2013.
- (iii) Kes mempunyai satu tarikh pemerolehan sahaja. Bagi kes yang mempunyai lebih dari satu tarikh pemerolehan, perlu menggunakan kaedah pemfailan secara manual.
- (iv) Kes tidak melibatkan nilai pasaran dari Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta (JPPH).
- (v) Hanya boleh diisi dan dihantar oleh pelupus dan pemeroleh individu yang mempunyai nombor cukai pendapatan sahaja.
- (vi) Pelupus dan pemeroleh memerlukan sijil digital e-Filing untuk menggunakan e-Lodgement.

- (vii) Sekiranya tiada sijil digital e-Filing, pelupus dan pemeroleh perlu memohon mengikut kaedah permohonan mendapatkan sijil digital e-Filing.
 - (viii) Terhadap kepada Borang CKHT 1A, CKHT 2A dan CKHT 3 sahaja.
 - (ix) Tidak terpakai untuk pelupus yang membuat permohonan pengecualian di bawah Seksyen 8 Akta CKHT 1976.
 - (x) Peguam, pentadbir harta pusaka, *nominee* dan syarikat tidak boleh menggunakan kaedah e-Lodgement (perlu menggunakan kaedah pemfailan secara manual).
- (b) Kaedah penggunaan e-Lodgement
- (i) Pelupus dan pemeroleh perlu memasukkan pengenalan diri dan kata laluan dengan menggunakan sijil digital yang didaftarkan semasa e-Filing Cukai Pendapatan.
 - (ii) Maklumat dalam e-Lodgement perlu diisi dengan lengkap dan seterusnya dikemukakan secara atas talian mengikut langkah-langkah yang dinyatakan dalam panduan pengguna e-Lodgement yang boleh diperolehi melalui <https://ez.hasil.gov.my/>
 - (iii) Pengesahan penerimaan borang serta maklumat borang yang telah dihantar secara e-Lodgement boleh dicetak atau disimpan.
 - (iv) Semakan semula pengesahan penerimaan borang serta maklumat borang yang telah dihantar secara e-Lodgement boleh dibuat melalui Portal Rasmi <https://ez.hasil.gov.my/>

oleh pelupus dan pemeroleh dengan memasukkan nombor pengenalan dan kata laluan.

23. PEMBATALAN PELUPUSAN / TRANSAKSI JUALAN

Sekiranya berlaku pembatalan pelupusan / transaksi jualan setelah Borang Nyata CKHT dikemukakan atau setelah bayaran dibawah seksyen 21B ACKHT 1976 dibuat, pelupus atau pemeroleh perlu memaklumkan LHDNM dengan mengemukakan:

- (a) Perjanjian Pembatalan Pelupusan; atau
- (b) Surat pembayaran balik duti setem bersama dokumen sokongan; atau
- (c) Dokumen rasmi lain yang dapat membuktikan pembatalan pelupusan / transaksi jualan berkenaan.

24. BAYARAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

24.1 Tanggungjawab pemeroleh

- (a) Mulai 1.1.2015, pemeroleh perlu memegang simpan kesemua balasan wang atau 3% daripada jumlah nilai balasan mengikut yang mana lebih rendah. Amaun yang dipegang simpan tersebut perlu dibayar kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.
- (b) Mulai 1.1.2018, bagi transaksi pindah milik yang melibatkan pelupus individu bukan warganegara dan bukan permastautin tetap atau pelupusan harta pusaka si mati yang bukan

warganegara dan bukan pemastautin tetap, pemeroleh hendaklah memegang simpan kesemua balasan wang atau 7% daripada jumlah nilai balasan mengikut mana lebih rendah. Amaun yang dipegang simpan tersebut perlu dibayar kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.

- (c) Sekiranya pemeroleh menerima CKHT 3 daripada pelupus dan mengemukakan Borang CKHT 3 tersebut ke LHDNM dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan bersama-sama Borang CKHT 2A, pemeroleh diberi konsesi untuk tidak memegang simpan dan meremitkan kesemua balasan wang atau 3% / 7% daripada jumlah nilai balasan mengikut mana yang lebih rendah kepada KPHDN. Jika CKHT 3 tidak dikemukakan dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset, amaun tersebut hendaklah dibayar kepada KPHDN.
- (d) Melengkap dan melampirkan slip bayaran CKHT 502 bersama bayaran. Slip bayaran CKHT 502 boleh didapati bersama-sama Borang CKHT 2A atau boleh dimuat turun dan dicetak dari Portal Rasmi LHDNM.
- (e) Nota panduan mengisi Borang CKHT 502 boleh diperolehi dan dimuat turun dari Portal Rasmi LHDNM.
- (f) Kegagalan meremitkan amaun yang dipegang simpan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan boleh mengakibatkan kenaikan cukai 10% dikenakan ke atas pemeroleh.

24.2 Tanggungjawab pelupus

- (a) Mengisi CKHT 3, jika memilih untuk mendapatkan konsesi supaya pemeroleh tidak memegang simpan dan meremitkan kesemua balasan wang atau 3% atau 7% daripada jumlah nilai balasan yang mana lebih rendah. CKHT 3 perlu diisi bagi kes tidak layak dikenakan cukai seperti dinyatakan di perenggan 19 dalam Garis Panduan ini.
- (b) Walau bagaimanapun jika didapati maklumat yang dikemukakan di CKHT 3 adalah tidak benar, tindakan berikut boleh diambil kepada pelupus:
 - (i) Sekiranya pelupus memberi keterangan yang tidak benar di dalam CKHT 3 yang menyebabkan pemeroleh gagal menahan dan meremitkan 3% atau 7%, kenaikan cukai sebanyak 10% akan dikenakan terhadap taksiran yang dibangkitkan ke atas pelupus.
 - (ii) Tindakan pendakwaan boleh diambil di bawah seksyen 30 ACKHT 1976 dan jika disabitkan suatu kesalahan, boleh didenda tidak melebihi RM5,000 dan dikenakan suatu penalti khas sebanyak dua kali ganda daripada amaun cukai yang telah terkurang.
- (c) CKHT 3 boleh dimuat turun dan dicetak dari Portal Rasmi LHDNM.
- (d) Membayar cukai dalam tempoh 30 hari dari tarikh notis taksiran disampaikan tanpa mengira rayuan terhadap notis tersebut dibuat atau tidak. Amaun yang dipegang simpan dan diremit oleh pemeroleh di bawah seksyen 21B(1) ACKHT 1976 adalah merupakan sebahagian daripada bayaran cukai yang telah dibuat.

- (i) Jika amaun remitan oleh pemeroleh kurang daripada cukai yang dikenakan, pelupus perlu menjelaskan perbezaannya.
- (ii) Jika amaun remitan melebihi cukai yang dikenakan, perbezaannya akan dibayar balik kepada pelupus.
- (e) Membuat bayaran dengan mengisi slip bayaran CKHT 501 yang dikeluarkan bersama-sama notis taksiran atau boleh dimuat turun dan dicetak dari Portal Rasmi LHDNM.

24.3 Lelongan

- (a) Pelelong dinasihatkan supaya membuat taksiran sendiri untuk menentukan sama ada lelongan harta tanah menguntungkan atau tidak. Sekiranya tiada keuntungan, Borang CKHT 3 boleh dikemukakan kepada LHDNM untuk mendapat pengecualian daripada membuat bayaran di bawah subseksyen 21B(1) ACKHT 1976.
- (b) Sekiranya borang CKHT 3 tidak dikemukakan, pemeroleh hendaklah membuat bayaran di bawah subseksyen 21B(1) ACKHT 1976 kepada LHDNM dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan.

24.4 Prosedur bayaran

- (a) Pemeroleh boleh membuat bayaran di kaunter bayaran LHDNM atau dimana-mana Cawangan LHDNM. Sekiranya bayaran melalui cek, kiriman wang dan draf bank berpaling, bayaran itu

hendaklah atas nama KPHDN dan disertakan slip bayaran CKHT 502.

(b) Pelupus boleh membuat bayaran cukai / baki cukai seperti berikut :

(i) Kaunter bayaran LHDNM

Bayaran boleh dibuat di Pusat Bayaran Kuala Lumpur, Pusat Bayaran Kota Kinabalu dan Pusat Bayaran Kuching.

(ii) E-Bayaran melalui FPX

E-Bayaran melalui FPX (Financial Process Exchange) boleh dibuat melalui capaian kepada Portal Rasmi LHDNM dengan klik EZHASiL → ByrHasil → Bayaran Melalui FPX



atau di alamat <https://byrhasil.hasil.gov.my/fpx.php>

Bank yang menjadi ahli FPX adalah Affin Bank, Affin Islamic, Alliance Bank, Alliance Islamic Bank, Ambank, Ambank Islamic, Bank Islam Malaysia Berhad, Bank Muamalat, Bank Rakyat, CIMB Bank, CIMB Islamic, Hong Leong Bank Berhad, Hong Leong Islamic Bank, HSBC, HSBC Amanah, Maybank, Maybank Islamic, OCBC Bank, Public Bank Berhad, Public Islamic Bank, RHB Bank, RHB Islamic Bank, Standard Chartered Bank, Standard Chartered Saadiq Bank dan UOB Bank.

(iii) Bank ejen

Senarai bank serta perkhidmatan yang disediakan adalah seperti berikut:

Jenis Perkhidmatan	Kaunter	ATM	Perbankan Internet	Perbankan Telefon/ Mobile	Mesin Deposit Cek (CDM)	Mesin Deposit Tunai (CAM)
CIMB Bank	√	√	√ (Individu sahaja)	-	-	√ (Individu sahaja)
Public Bank	√	√	√	-	√ (Individu sahaja)	-
RHB Bank	√	-	√	-	-	-
Maybank	√	√	√	√	-	-
Alliance Bank	-	-	√	-	-	-
Hong Leong Bank	-	-	√	-	-	-
Citibank	-	-	√ (Syarikat Sahaja)	-	-	-
Pos Malaysia	√	-	√	-	-	-
Affin Bank	√	-	-	-	-	-
Bank Rakyat	√	-	-	-	-	-
BSN	√	-	√	-	-	-
Bank Islam	-	-	-	√	-	-

(iv) Pejabat pos

Bayaran boleh dibuat di mana-mana pejabat pos dan *Pos Online*.

(c) Ringkasan tempat bayaran

Tempat Bayaran	Pemeroleh	Pelupus
Kaunter bayaran LHDNM	√	√
e- Bayaran melalui FPX	x	√
Cawangan LHDNM	√	x
Bank Ejen	x	√
Pejabat Pos	x	√
Slip Bayaran	CKHT 502	CKHT 501

Petunjuk: √ = Ada kemudahan bayaran
x = Tiada kemudahan bayaran

25. PROSEDUR BAYARAN BALIK CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

25.1 Bayaran balik kepada pelupus boleh diproses apabila taksiran telah dibangkitkan dan akaun pelupus berbaki kredit (mempunyai amaun boleh dibayar balik).

25.2 Bayaran balik dibayar kepada pelupus dalam keadaan berikut:

- (a) Perjanjian jual beli dibatalkan;
- (b) Pelupusan yang mendapat pengecualian cukai;
- (c) Kes tidak kena cukai; atau
- (d) Cukai terlebih bayar.

25.3 Bayaran balik dibayar kepada pelupus atas prinsip undang-undang kerana cukai adalah cukai pelupus.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Sekiranya perjanjian jualbeli dibatalkan selepas bayaran di bawah seksyen 21B ACKHT 1976 telah diremitkan ke LHDNM dan sebelum pelupusan tersebut dilaporkan ke Cawangan Penaksiran LHDNM, pelupus perlu memaklumkan pembatalan tersebut ke unit pungutan cawangan berkenaan dan mohon bayaran balik. Dokumen sokongan untuk memohon bayaran balik diperlukan supaya prosedur lebih telus.

Dokumen yang diperlukan untuk memohon bayaran balik adalah seperti di perenggan 23.

- 25.4 Sekiranya bayaran balik hendak dibayar kepada pemeroleh, Surat Akuan Persetujuan Bayaran Balik CKHT kepada pemeroleh yang perlu diakui sah oleh Pesuruhjaya Sumpah perlu dikemukakan seperti di lampiran.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

13 Jun 2018

s.k : LHDN.01/35/(S)/42/23/12



Lampiran

PERMOHONAN BAYARAN BALIK CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH
SURAT AKUAN PERSETUJUAN

Saya _____ (No. Kad Pengenalan: xxxxxx-xx-xxxx)
(Pelupus)

dan beralamat di _____

dengan ini bersetuju membenarkan bayaran balik sejumlah RM _____

diproses atas nama _____ (No. Kad Pengenalan:
(Pemeroleh)

_____) dan beralamat di _____

.....
Tandatangan Pelupus

Nama: _____

No. KP: _____

.....
Tandatangan Pemeroleh

Nama: _____

No. KP: _____

Dinyatakan dan sesungguhnya diakui

.....
Pesuruhjaya Sumpah