



GARIS PANDUAN

CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

1. PENDAHULUAN

- 1.1 Akta Spekulasi Tanah 1974 diperkenalkan pada 06 Disember 1973 sebagai langkah untuk menyekat aktiviti spekulasi harta tidak alih (immovable property). Akta ini kemudian diganti dengan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (ACKHT 1976) pada 07 November 1975.
- 1.2 Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) adalah cukai yang dikenakan atas keuntungan daripada pelupusan harta tanah (rumah pangsa, rumah, kondominium, pangsapuri, ladang, tanah kosong dan lain-lain). Mulai 21 Oktober 1988, cukai ini diperluaskan ke atas keuntungan daripada pelupusan syer dalam Syarikat Harta Tanah.
- 1.3 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 selepas 31 Mac 2007. Perintah pengecualian tersebut telah dibatalkan mulai 01 Januari 2010 melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2009 [P.U. (A) 376/2009]. Ini bermakna pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai mulai 01 April 2007 sehingga 31 Disember 2009 adalah dikecualikan daripada CKHT.

2. TUJUAN

Garis panduan ini dikeluarkan bertujuan untuk menerangkan pindaan ke atas peruntukan ACKHT 1976 mulai 01 Januari 2010 dan bagi memantapkan prosedur pengemukaan borang nyata CKHT dan bayaran CKHT.

3. PINDAAN PERUNTUKAN ACKHT 1976

3.1 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No.2) 2009 [P.U. (A) 486]

- i. Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 Akta bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai pada atau selepas 01 Januari 2010 jika pelupusan itu dibuat selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.
- ii. Jika pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai dibuat dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai, Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 Akta bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan yang boleh dikenakan cukai itu pada atau selepas 01 Januari 2010 dengan syarat bahawa amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

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

- A ialah amaun cukai yang dikenakan di atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai ke atas orang itu mengikut kadar cukai yang berkenaan yang dikurangkan sebanyak amaun cukai yang dikenakan ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu pada kadar lima peratus;
- B ialah amaun cukai yang dikenakan ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu mengikut kadar cukai yang berkenaan;
- C ialah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu.

Contoh 1

ZZ Sdn Bhd membeli rumah kedai pada 24.02.2007 dengan harga RM240,000 dan menjual rumah kedai tersebut pada 04.02.2010 pada harga RM300,000. Tempoh pegangan harta tanah adalah 3 tahun, maka pelupusan tersebut tertakluk kepada kadar cukai 20%. Pendapatan yang dikenakan cukai dengan menggunakan formula di atas adalah seperti di bawah:

	RM
Nilai balasan	300,000
Tolak: Harga perolehan	<u>240,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>60,000</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(60,000 \times 20\%) - (60,000 \times 5\%)}{(60,000 \times 20\%)} \times 60,000 = 45,000$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai :

$$(60,000 - 45,000) = 15,000$$

Cukai yang dikenakan:

$$15,000 \times 20\% = 3,000$$

Nota:

Kadar cukai secara efektif dikenakan pada kadar 5% ke atas keuntungan pelupusan aset ($60,000 \times 5\% = 3,000$).

Contoh 2

Fakta sama seperti contoh 1 tetapi rumah kedai dilupuskan pada 01.06.2013 iaitu selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan harta tanah.

	RM
Nilai balasan	300,000
Tolak: Harga pemerolehan	<u>240,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>60,000</u>

Cukai yang dikecualikan:

$$60,000 \times 5\% = 3,000$$

Contoh 3

Kes Usaha Sama (Joint Venture)

- a. Ali adalah tuan punya sebidang tanah yang diperoleh pada 20.06.2008 dengan harga RM1,000,000. Beliau telah membuat satu perjanjian usaha sama (joint venture) dengan sebuah syarikat pemaju pada 02.08.2011. Menurut perjanjian tersebut Ali akan memindah hak untuk memajukan tanahnya kepada syarikat pemaju

dan sebagai balasan akan diberikan 8 unit rumah teres biasa dan 2 unit rumah teres lot tepi. Pemaju telah menetapkan harga jualan rumah teres biasa adalah RM300,000 bagi setiap satu unit dan harga rumah teres lot tepi RM450,000 bagi setiap satu unit. Nilai pasaran tanah pada 02.08.2011 adalah RM3,000,000.

Pengiraan CKHT bagi Ali adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 02.08.2011	
Nilai pasaran tanah pada tarikh tersebut	3,000,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 20.06.2008	<u>1,000,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	2,000,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>200,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>1,800,000</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(1,800,000 \times 15\%) - (1,800,000 \times 5\%)}{(1,800,000 \times 15\%)} \times 1,800,000 = 1,200,000$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:

$$(1,800,000 - 1,200,000) = 600,000$$

Cukai yang dikenakan:

$$600,000 \times 15\% = 90,000$$

Nota:

- i) Bagi kes usaha sama, tarikh pelupusan bagi tuan punya tanah adalah tarikh perjanjian usaha sama manakala harga

pelupusan adalah harga pasaran tanah kosong pada tarikh perjanjian.

ii) Sekiranya sebahagian daripada balasan adalah wang tunai, pihak pemaju dikehendaki meremitkan 2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN). Dalam kes ini, pembayar cukai tidak perlu meremitkan 2% daripada nilai balasan seperti dikehendaki di bawah seksyen 21B, ACKHT 1976 kerana jual beli ini tidak melibatkan wang tunai.

b. Pada 05.09.2014, Ali telah melupuskan satu unit rumah teres biasa dengan harga RM350,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 05.09.2014	350,000

Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian usaha sama, iaitu 02.08.2011 dan harga pemerolehan dikira berdasarkan formula berikut:

Jumlah harga/nilai pasaran	Nilai pasaran
<u>bagi jumlah unit yang dilupuskan</u> X	tanah kosong
Jumlah harga/nilai pasaran	(pada 02-08-11)
bagi semua unit yang diterima	

<u>300,000</u> x 3,000,000	
3,300,000	<u>272,727</u>
Keuntungan daripada pelupusan	77,273

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>67,273</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(67,273 \times 15\%) - (67,273 \times 5\%)}{(67,273 \times 15\%)} \times 67,273 = 44,846$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:

$$(67,273 - 44,846) = 22,427$$

Cukai yang dikenakan:

$$22,427 \times 15\% = 3,364.05$$

- c. Fakta kes yang sama seperti di atas kecuali balasan yang diterima oleh Ali adalah 10 buah rumah teres dan wang tunai RM50,000. Pengiraan CKHT adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 02.08. 2011	
Nilai pasaran harta tanah pada tarikh tersebut	3,000,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 20.06. 2008	<u>1,000,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	2,000,000

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4

RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>200,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>1,800,000</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(1,800,000 \times 15\%) - (1,800,000 \times 5\%)}{(1,800,000 \times 15\%)} \times 1,800,000 = 1,200,000$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:

$$(1,800,000 - 1,200,000) = 600,000$$

Cukai yang dikenakan:

$$600,000 \times 15\% = 90,000$$

Nota:

- i) Dalam kes ini sebahagian daripada balasan adalah wang tunai. Pihak pemaju perlu meremitkan 2% daripada jumlah nilai balasan (RM3,000,000) atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada KPHDN.

$$2\% \times \text{RM}3,000,000 = \text{RM}60,000$$

Wang tunai RM50,000 yang diterima adalah kurang daripada 2%, maka kesemua wang tunai akan diremitkan kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari daripada tarikh perjanjian usaha sama.

- ii) CKHT yang perlu dibayar adalah sama seperti contoh 3(a) iaitu RM90,000 walaupun ada perbezaan dalam balasan yang diterima. Ini adalah kerana harga pelupusan tanah adalah berdasarkan nilai pasaran pada tarikh perjanjian usaha sama.

- d. Pada 05.09.2014, Ali telah melupuskan satu unit rumah teres dengan harga RM350,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 05.09. 2014	350,000
Tolak: Harga pemerolehan	

Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian
Usaha sama, iaitu 02 .08. 2011 dan harga
perolehan dikira berdasarkan formula berikut:

Jumlah harga/nilai pasaran <u>bagi unit yang dilupuskan</u>	X	Nilai pasaran tanah kosong pada 02.08.2011 (Tolak wang tunai diterima)
Jumlah harga pemaju/ pasaran bagi semua unit yang diterima		

<u>300,000</u>	x	(3,000,000 - 50,000)
3,000,000		

<u>300,000</u>	x	2,950,000	
3,000,000			<u>295,000</u>

Keuntungan daripada pelupusan	55,000
-------------------------------	--------

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>45,000</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(45,000 \times 15\%) - (45,000 \times 5\%)}{(45,000 \times 15\%)} \times 45,000 = 30,000$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:
 $(45,000 - 30,000) = 15,000$

Cukai yang dikenakan:
 $15,000 \times 15\% = 2,250$

3.2 Kadar Cukai

Berkuat kuasa mulai 01.01.2010 kadar cukai yang dikenakan bergantung kepada tempoh pegangan aset dari tarikh pemerolehan iaitu seperti berikut:

a. Bagi individu warganegara/pemastautin tetap:

<u>Tempoh Pelupusan</u>	<u>Kadar Cukai</u>
Dalam tempoh dua tahun	30%
Dalam tahun ketiga	20%
Dalam tahun keempat	15%
Dalam tahun kelima dan seterusnya	5%

b. Bagi kes syarikat:

Dalam tempoh dua tahun	30%
Dalam tahun ketiga	20%
Dalam tahun keempat	15%
Dalam tahun kelima dan seterusnya	5%

c. Bagi individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap:

Dalam tempoh lima tahun	30%
Dalam tahun keenam dan seterusnya	5%

Walau bagaimanapun, kadar cukai secara efektif berdasarkan Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No.2) 2009 [P.U. (A) 486] adalah 5%.

3.3 Pegangan dan Remitan Wang Oleh Pemeroleh - Sek. 21B

Amaun pegangan oleh pemeroleh adalah 2% daripada harga balasan atau kesemua wang balasan, yang mana lebih rendah. Pemeroleh dikehendaki meremitkan amaun tersebut kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari daripada tarikh pelupusan. Amaun wang yang diremitkan akan digunakan bagi membayar keseluruhan atau sebahagian cukai dikenakan ke atas pelupus. Dalam keadaan tertentu, KPHDN boleh melanjutkan tempoh masa bagi peremitan tersebut.

Jika pemeroleh gagal meremitkan amaun berkenaan, kenaikan 10% dikenakan. Amaun sepatutnya diremit dan kenaikan tersebut merupakan hutang kepada kerajaan dan hendaklah dibayar kepada KPHDN. Walau bagaimanapun KPHDN boleh menggunakan budi bicara untuk meremitkan amaun kenaikan dan membayar balik amaun berkenaan sekiranya telah dibayar.

Contoh 4

Harga pelupusan pada 01.03.2010	-	RM100,000 (tunai)
2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah	-	RM2,000 (perlu diremitkan kepada KPHDN)

Sekiranya pemeroleh gagal untuk meremitkan RM2,000 kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari daripada tarikh pelupusan, kenaikan RM200 (RM2,000 x 10%) akan dikenakan.

Contoh 5

Harga pelupusan pada 01.03.2010 - RM100,000
RM1,000 dalam bentuk
tunai dan RM99,000
dalam bentuk syer

2% daripada jumlah nilai balasan atau - RM1,000 (perlu diremitkan
kesemua wang berkenaan yang kepada KPHDN)
mana lebih rendah

- 3.4 Kerugian Dibenarkan – Sek. 7, 14, 17, 20 dan Perenggan 31 Jadual 2
Kerugian boleh dibenarkan (allowable loss) bagi pelupusan aset (pelupusan harta tanah sahaja) dalam tempoh lima tahun dari tarikh pemilikan adalah dibenarkan sebagai tolakan daripada keuntungan boleh dikenakan cukai (chargeable gain) dalam sesuatu tahun taksiran. Kerugian daripada pelupusan yang tidak dapat diserap hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset (pelupusan harta tanah sahaja) lain dalam tahun tersebut atau tahun-tahun berikut sehingga habis diserap. Kerugian tersebut juga hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai atas pelupusan aset (pelupusan harta tanah sahaja) selepas lima tahun dari tarikh pemilikan dalam tahun tersebut atau tahun-tahun berikut. Bagi pelupusan harta tanah oleh individu, tolakan pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 hendaklah dibenarkan terlebih dahulu sebelum membenarkan tolakan kerugian boleh dibenarkan.

- 3.4.1 Kerugian Atas Pelupusan Aset Yang Berlaku Selepas Tempoh 5 Tahun Daripada Tarikh Pemilikan.

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]. Peraturan ini hanya terpakai kepada pelupusan harta tanah sahaja.

Contoh 6

- a. Pada 02.01.2008, Aishah membeli sebidang tanah di Alor Setar dengan harga RM 350,000 dan kemudian melupuskannya pada 21.03.2011 dengan harga RM300,000.

	RM
Harga pelupusan(tunai)	300,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>2,000</u>
Harga pelupusan pada 21.03.2011	298,000

Tolak : Harga pemerolehan pada 02.01.2008

Nilai balasan tunai dibayar 350,000

Tambah : Kos pindah milik	<u>4,500</u>	<u>354,500</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(56,500)</u>

- b. Pada 29.04.2002, Aishah telah membeli sebidang tanah di Kulim dengan harga RM255,000 dan melupuskannya pada 01.04.2012 (fakta menunjukkan pelupusan tertakluk kepada CKHT) dengan harga RM500,000.

	RM
Harga pelupusan (tunai)	500,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>3,000</u>
Harga pelupusan pada 01.04.2012	497,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 29.04. 2002	
Nilai balasan tunai dibayar	255,000
Tambah: Kos pindah milik	<u>5,000</u> <u>300,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	197,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>19,700</u>
Keuntungan	177,300
Tolak:	
Kerugian dibenarkan b/h	<u>(56,500)</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>120,800</u>

Cukai yang dikecualikan:

$$120,800 \times 5\% = \text{RM}6,040$$

Nota:

Walaupun pelupusan aset kedua dibuat selepas lima tahun daripada tarikh pemerolehan, amaun kerugian yang dibenarkan daripada pelupusan pertama boleh diserap dari keuntungan pelupusan yang kedua.

Contoh 7

- a. Pada 15.04.2002, Nabil Fikri telah membeli sebidang tanah di Seremban dengan harga RM1,000,000 dan melupuskan pada 10.02.2010 dengan harga RM1,000,000.

		RM
Harga pelupusan		1,000,000
Tolak:		
Belanja ubahsuai bangunan	250,000	
Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>11,400</u>	<u>261,400</u>
Harga pelupusan pada 10.02. 2010		738,600
Tolak: Harga pemerolehan pada 15.04.2002		
Nilai balasan tunai dibayar	1,000,000	
Tambah:Kos pindah milik	<u>24,000</u>	
	1,024,000	
Tolak: Pampasan insurans kebakaran	<u>62,600</u>	<u>961,4000</u>
Kerugian daripada pelupusan		<u>(222,800)</u>

Kerugian RM 222,800 tidak layak dihantar ke hadapan.

Nota:

Kerugian daripada pelupusan aset **selepas lima tahun** daripada tarikh pemerolehan **tidak akan** diambil kira sebagai kerugian yang dibenarkan untuk diserap daripada keuntungan dalam tahun seterusnya.

- b. Pada 15.04.2006, Nabil Fikri telah membeli sebidang tanah di Port Dickson dengan harga RM585,000 dan melupuskan tanah tersebut pada 10.08.2010 pada harga RM800,000.

	RM
Harga pelupusan	800,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>10,000</u>
Harga pelupusan pada 10.8. 2010	790,000
Harga pemerolehan	585,000
Tambah: Kos pindah milik	<u>15,000</u>
Harga pemerolehan pada 15.04.2006	<u>600,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	190,000
Tolak: Kerugian boleh dibenarkan b/h	<u>Tiada</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>190,000</u>

Nota :

Kerugian daripada pelupusan pada 10.02.2010 tidak boleh diserap oleh keuntungan daripada pelupusan pada 10.08.2010 kerana kerugian tersebut adalah daripada pelupusan aset yang dipegang lebih daripada lima tahun.

Contoh 8

- a. Asmah telah melupuskan sebuah rumah pada 02.05.2011 dengan harga RM101,000. Rumah tersebut dibeli pada 01.03.2008 dengan harga RM78,000.

	RM
Harga pelupusan	101,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>1,000</u>
Harga pelupusan pada 02.05.2011	100,000
Tolak:	
Harga pemerolehan pada 01.03.2008	78,000
Tambah : Kos pindah milik	<u>2,000</u> <u>80,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	20,000
Tolak : Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>10,000</u>

Pengiraan keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(10,000 \times 15\%) - (10,000 \times 5\%)}{(10,000 \times 15\%)} \times 10,000 = 6,667$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:

$$(10,000 - 6,667) = 3,333$$

Cukai yang dikenakan: $3,333 \times 15\% = 499.95$

- b. Asmah telah melupuskan sebuah rumah pada 12.08.2011 dengan harga RM125,000. Rumah tersebut telah dibeli pada 16.07.2009 dengan harga RM150,000 (fakta kes menunjukkan pelupusan ini tertakluk kepada CKHT).

	RM
Harga pelupusan	125,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>5,000</u>
Harga pelupusan pada 12.08.2011	120,000

Tolak: Harga pemerolehan pada 16.07.2009		
Nilai balasan tunai dibayar	150,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>10,000</u>	<u>160,000</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(40,000)</u>

Nota:

Kerugian dibenarkan daripada pelupusan kedua dalam tahun yang sama boleh ditolak daripada keuntungan pelupusan yang pertama. Kiraan taksiran pindaan bagi pelupusan pertama adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan	101,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>1,000</u>
Harga pelupusan pada 02.05.2011	100,000

Tolak: Harga pemerolehan pada 01.03.2008		
Nilai balasan tunai dibayar	78,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>2,000</u>	<u>80,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan		20,000

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4		
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan		<u>10,000</u>
		10,000

Tolak: Kerugian dibenarkan daripada		
pelupusan pertama(dihadkan kepada)		<u>10,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai		<u>Tiada</u>

Kerugian dihantar hadapan RM30,000 (40,000-10,000)

Nota:

Taksiran pindaan (kurangan) akan dikeluarkan. Sekiranya pelupus sudah menjelaskan cukai daripada taksiran asal, bayaran balik akan dikeluarkan.

Contoh 9

- a. DEF Sdn Bhd telah melupuskan sebidang tanah pada 01.11.2010 dengan harga RM1,300,000. Tanah tersebut telah dibeli pada 01.09.2009 dengan harga RM800,000.

	RM
Harga pelupusan	1,300,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>50,000</u>
Harga pelupusan pada 01.11.2010	1,250,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 01.09.2009	
Nilai balasan tunai dibayar	800,000
Tambah: Kos pindah milik	<u>20,000</u>
	<u>820,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>430,000</u>

Pengiraan keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(430,000 \times 30\%) - (430,000 \times 5\%)}{(430,000 \times 30\%)} \times 430,000 = 358,333$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai

$$(430,000 - 358,333) = 71,667$$

Cukai yang dikenakan:

$$71,667 \times 30\% = 21,500.10$$

- b. DEF Sdn Bhd telah kemudian melupuskan sebuah kilang pada 10.12.2010 dengan harga RM700,000. DEF Sdn Bhd telah membeli aset tersebut pada 14.09.2003 dengan harga RM1,000,000.

	RM
Harga pelupusan	700,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>25,000</u>
Harga pelupusan pada 12.08.2011	675,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 16.07.2009	
Nilai balasan tunai dibayar	1,000,000
Tambah: Kos pindah milik	<u>50,000</u> <u>1,050,000</u>
Kerugian daripada pelupusan	<u>(375,000)</u>

Nota:

Kerugian daripada pelupusan kedua dalam tahun yang sama tidak boleh ditolak terhadap keuntungan daripada pelupusan yang pertama kerana pelupusan kedua merupakan aset (tanah) yang dipegang lebih daripada lima tahun.

3.5 Kos Sampingan Dalam Pengiraan Keuntungan/Kerugian – Perenggan 6 Jadual 2

Perbelanjaan faedah ke atas pinjaman bagi pembelian aset tidak lagi dianggap sebagai kos sampingan dalam pemerolehan aset dan seterusnya perbelanjaan tersebut tidak dibenarkan sebagai potongan.

3.6 Pengecualian – Perenggan 2 Jadual 4

Bagi pelupusan aset oleh individu, amaun pengecualian ditingkatkan daripada RM5,000 kepada RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana lebih besar-

Contoh 10

Pada 01.06.2010, Shamsul telah melupuskan baki empat ekar daripada sepuluh ekar tanah yang dibeli pada 01.08.2007 dengan harga RM800,000. Enam ekar daripada tanah tersebut dilupuskan pada 01.09.2009. Kesemua sepuluh ekar tanah telah dibeli pada harga RM600,000. Fakta kes menunjukkan pelupusan empat ekar tanah tersebut tertakluk kepada CKHT.

	RM
Harga pelupusan pada 01.06.2010	800,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 01.08.2007	
$\frac{4}{10} \times 600,000 = 240,000$	<u>240,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	560,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>56,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>504,000</u>

Nota :

Pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 ACKHT tidak boleh dibenarkan tolakan terhadap keuntungan daripada pelupusan pertama (pelupusan sebahagian daripada keseluruhan tanah) tetapi dibenarkan tolakan daripada pelupusan kedua apabila kesemua tanah telah dilupus.

3.7 Peruntukan Peralihan – seksyen 7

Relif cukai berkaitan dengan kerugian pelupusan aset yang berlaku sebelum 31.03.2007 dan belum diserap sepenuhnya sebelum pindaan kepada peruntukan seksyen 7 ACKHT, layak dibenarkan di bawa ke hadapan. Relif cukai tersebut dibenarkan ditolak daripada amaun cukai dikenakan daripada pelupusan yang berlaku pada dan selepas tahun taksiran 2010 sehingga diserap sepenuhnya.

Contoh 11

- a. Latif membeli sebuah rumah teres dua tingkat pada 01.06.2004 dengan harga RM120,000. Pada 01.05.2006, Latif melupuskan rumah tersebut dengan harga RM100,000.

	RM
Harga pelupusan pada 01.05.2006	100,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 01.06.2004	<u>120,000</u>
Rugi daripada pelupusan	<u>(20,000)</u>

Relif cukai di bawa hadapan 20,000 @ 30% = 6,000

- b. Pada 01.08.2010, Latif melupuskan sebidang tanah dengan harga RM200,000 yang dibeli pada 02.09.2007 dengan harga RM150,000.

	RM
Harga pelupusan pada 01.08. 2010	200,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 02.09.2007	<u>150,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>50,000</u>

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>40,000</u>

Pengiraan keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(40,000 \times 20\%) - (40,000 \times 5\%) \times 40,000}{(40,000 \times 20\%)} = 30,000$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:

$$(40,000 - 30,000) = 10,000$$

Cukai yang dikenakan: $10,000 \times 20\% = 2,000$

Cukai yang dikenakan	2,000
Tolak : Relif dari tahun taksiran 2006 terhadap kepada	<u>2,000</u>
Cukai yang dikenakan	<u>Tiada</u>

Baki relif cukai berjumlah RM4,000 dihantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset (harta tanah sahaja) lain dalam tahun-tahun berikutnya.

3.8 Perakuan Tidak Dikenakan Cukai – Sek. 21A

KPHDN akan mengeluarkan perakuan tidak dikenakan cukai (certificate of non-chargeability) kepada pelupus apabila berpuas hati bahawa tidak terdapat keuntungan boleh dikenakan daripada pelupusan tersebut.

4. PENENTUAN SYARIKAT HARTA TANAH (SHT)

SHT adalah suatu syarikat terkawal yang mana Nilai Tertentu (NT) tidak kurang daripada 75% daripada Jumlah Aset Ketara (JAK).

NT adalah:

- a. Nilai pasaran harta tanah; atau
- b. Harga perolehan syer dalam SHT; atau
- c. Nilai pasaran harta tanah dan harga perolehan syer dalam SHT.

JAK adalah agregat:

- a. Nilai tertentu harta tanah dan syer dalam SHT; dan
- b. Nilai harta tanah ketara yang lain seperti loji dan jentera, stok perdagangan, syer selain daripada syer SHT, wang tunai, bank dan penghutang. Semua ini boleh berdasarkan kepada nilai buku bagi maksud menentukan sama ada sebuah syarikat terkawal ialah SHT atau tidak.

Contoh 12

Pada 31.01.2010, Syarikat EFG Sdn Bhd memperoleh sebuah harta tanah bernilai RM350,000. JAK syarikat pada tarikh tersebut adalah RM430,000. Untuk menentukan samada NT tidak kurang daripada 75% dari JAK, formula berikut adalah digunakan:

$$\frac{350,000}{430,000} \times 100\% = 81\%$$

Oleh kerana NT syarikat adalah 81%, maka Syarikat EFG Sdn Bhd merupakan sebuah SHT.

Contoh 13

Pada 01.01.2011, Syarikat H Sdn Bhd memperoleh 100,000 syer dalam Syarikat I Sdn Bhd (SHT) dengan harga RM1.00 seunit. JAK adalah 200,000.

$$\frac{100,000}{200,000} \times 100\% = 50\%$$

Pada peringkat ini, Syarikat H Sdn Bhd bukan merupakan SHT.

Pada 01.06.2012, Syarikat H Sdn Bhd membeli syer tambahan dalam Syarikat I Sdn Bhd berjumlah 150,000. JAK pada tarikh tersebut adalah RM300,000.

$$\frac{250,000}{300,000} \times 100\% = 83\%$$

Pada peringkat ini, Syarikat I Sdn Bhd adalah merupakan SHT.

Contoh 14

Syarikat XYZ Sdn Bhd adalah sebuah syarikat terkawal yang ditubuhkan pada 01.01.2005 dengan modal berbayar sebanyak 100,000 syer biasa pada harga RM1.00 seunit. Pemegang syer 'M' memiliki sebanyak 20,000 unit.

Pada 01.01.2007, Syarikat XYZ Sdn Bhd memperolehi sebuah harta tanah bernilai RM350,000. JAK syarikat pada tarikh tersebut adalah RM430,000. Oleh kerana NT harta tanah syarikat tidak kurang daripada 75% dari JAK, maka Syarikat XYZ Sdn Bhd menjadi sebuah SHT.

Pada 01.09.2008, 'M' memperolehi syer tambahan sebanyak 10,000 unit daripada pemegang syer "T" dengan bayaran RM19,000.

Memandangkan harta tanah tersebut berhampiran dengan pusat perniagaan yang baru dibangunkan, syarikat kemudiannya menilai semula harta tanahnya. Pada masa yang sama, syarikat telah meningkatkan modal berbayar kepada 150,000 syer. Sebanyak 50,000 syer dikeluarkan dalam bentuk syer bonus dari rezab lebihan penilaian semula harta tanah dan diperuntukkan kepada pemegang syer yang ada. Pemegang syer “M” diperuntukkan 10,000 syer bonus melalui resolusi pengarah pada 01.01.2012.

Pada 01.11.2010, ‘M’ melupuskan 20,000 syer beliau pada RM86,000 diikuti 5,000 syer pada 01.01.2016 pada harga RM21,500. Seterusnya syer sebanyak 10,000 dengan harga RM45,000 pada 01.05.2016. Baki yang tinggal pada 01.05.2016 adalah sebanyak 5,000 unit syer.

Berkaitan Dengan Penjualan 20,000 syer

‘M’ dianggap telah memperolehi 20,000 syer (aset yang dikenakan cukai) pada 01.01.2007 iaitu tarikh di mana Syarikat XYZ Sdn Bhd bertukar menjadi SHT seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34(A)(2)(a).

Oleh kerana syer dianggap telah diperolehi pada tarikh Syarikat XYZ Sdn Bhd menjadi SHT, harga pemerolehan syer ditentukan seperti formula di bawah perenggan 34(A)(3), iaitu:

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

A ialah bilangan syer yang dianggap sebagai aset yang boleh dikenakan cukai;

- B ialah jumlah syer yang diterbitkan dalam syarikat yang berkaitan pada tarikh pemerolehan syer yang dianggap sebagai aset yang boleh dikenakan cukai;
- C ialah NT harta tanah atau syer atau kedua-duanya yang dimiliki oleh syarikat berkaitan pada tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.

Oleh itu, pengiraan harga pemerolehan untuk 20,000 syer adalah seperti berikut:

$$\frac{20,000}{100,000} \times \text{RM}350,000 = \text{RM}70,000$$

Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 01.11.2010	86,000
Harga pemerolehan pada 01.01.2007	<u>70,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>16,000</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(16,000 \times 15\%) - (16,000 \times 5\%)}{(16,000 \times 15\%)} \times 16,000 = 10,667$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai:

$$(16,000 - 10,667) = 5,333$$

Cukai yang dikenakan:

$$5,333 \times 15\% = \text{RM}799.95$$

**Berkaitan Dengan Perjualan 5,000 syer
(Pemerolehan Kedua)**

“M” dianggap telah memperolehi saham ini pada 01.09.2008 iaitu pada tarikh “M” memperolehi syer dari “T” yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(2)(b), Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan syer-syer ini ditentukan mengikut perenggan 4 atau 9 Jadual 2 iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang atau nilai wang untuk memperolehi atau pada nilai pasaran seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh itu, harga pemerolehan syer 5,000 ini adalah RM9,500 (RM19,000/2) iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang yang dibayar oleh “M” kepada “T” [anggap “M” tidak melakukan sebarang perbelanjaan sampingan semasa memperolehi syer tersebut].

Penggiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 01.01.2016	21,500
Harga pemerolehan pada 01.09.2008	<u>9,500</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>12,000</u>

Pelupusan ini tidak tertakluk kepada cukai kerana pelupusan syer melebihi lima tahun dari tarikh pemerolehan.

Berkaitan Dengan Penjualan 10,000 Syer Bonus

Syer bonus 10,000 dianggap telah diperolehi pada 01.01.2008 iaitu tarikh syer tersebut diperolehi seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b), Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan bagi syer tambahan dalam SHT ditentukan selaras dengan perenggan 4 atau 9 Jadual 2, iaitu jumlah atau nilai wang atau nilai pasaran untuk memperolehi syer tersebut seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b), Jadual 2 ACKHT 1976.

Walau bagaimanapun, harga pemerolehan syer bonus dianggap sifar kerana "M" tidak membuat sebarang bayaran untuk memiliki syer tambahan ini.

	RM
Harga pelupusan pada 01.05.2016	45,000
Harga pemerolehan pada 01.01.2008	<u>0</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>45,000</u>

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{(45,000 \times 5\%) - (45,000 \times 5\%) \times 45,000}{(45,000 \times 5\%)} = 0$$

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai :

$$(45,000 - 0) = 45,000$$

Cukai yang dikenakan:

$$45,000 \times 5\% = \text{RM}2,250$$

4.1 Kerugian Atas Pelupusan Syer Dalam SHT

Kerugian atas pelupusan syer dalam SHT tidak boleh ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai daripada pelupusan syer dalam SHT dan harta tanah dalam tahun tersebut dan juga tidak boleh dihantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan syer dalam SHT dan harta tanah lain dalam tahun-tahun berikutnya [peruntukan di bawah perenggan 33(d) Jadual 2 ACKHT 1976].

Contoh 15

- a. Pelupusan pertama dalam tempoh 2 tahun.

Pada 15.06.2009, Abu memperoleh 30,000 unit syer syarikat ABC (sebuah SHT sebelum 15.06.2009) dengan harga RM60,000. Pada 01.11.2010 beliau melupuskan kesemua syer pada harga RM50,000. Pengiraan CKHT bagi Abu adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 01.11. 2010	50,000
Tolak: Harga pemerolehan syer pada 15.06.2009 [perenggan 34A(3)(b)]	<u>60,000</u>
Kerugian daripada pelupusan	<u>(10,000)</u>

- b. Pelupusan kedua selepas tempoh 5 tahun.

Pada 15.06.2003 Abu memperoleh 30,000 unit syer syarikat XYZ (sebuah SHT sebelum 15.06.2003) dengan harga RM30,000. Pada 01.11.2011 beliau telah melupuskan kesemua syer pada harga RM70,000. Pengiraan CKHT bagi Abu adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 01.11.2011	70,000
Tolak: Harga pemerolehan syer pada 15.06.2003 [perenggan 34A(3)(b)]	<u>30,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	<u>40,000</u>
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	30,000
Kerugian dibenarkan	<u>Tiada</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>30,000</u>

Cukai yang dikecualikan:

$$30,00 \times 5\% = \text{RM}1,500$$

Nota:

Kerugian daripada pelupusan syer syarikat ABC tidak dibenarkan untuk ditolak daripada keuntungan pelupusan syer syarikat XYZ.

5 PROSEDUR UNTUK MEMFAILKAN BORANG NYATA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

5.1 Borang Nyata yang ditetapkan

- i. Pelupusan sebelum 01 April 2007
 - a. CKHT 1 - Pelupusan Harta Tanah/Syer Dalam SHT (diisi oleh pelupus).
 - b. CKHT 2 - Pemerolehan Harta Tanah/Syer Dalam SHT (diisi oleh pemeroleh).

- ii. Pelupusan mulai 01 Januari 2010
 - a. CKHT 1A - Pelupusan Harta Tanah (diisi oleh pelupus)
 - b. CKHT 1B - Pelupusan Syer Dalam SHT
(diisi oleh pelupus)
 - c. CKHT 2A - Pemerolehan Harta Tanah/Syer Dalam SHT
(diisi oleh pemeroleh).

5.2. Borang Nyata boleh didapati:

- i. Di cawangan Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) yang berhampiran; atau
- ii. Dimuat turun dan dicetak dari laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>. Penggunaan borang PDF adalah dibenarkan.

5.3. Cara mengisi borang:

Nota panduan mengisi borang bagi pelupusan mulai 01 Januari 2010 boleh di perolehi dan dimuat turun dari laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

5.4 Pengemukakan Borang Nyata

- i. Setiap pelupus dan pemeroleh dikehendaki mengisi Borang Nyata masing-masing dan mengemukakan bersama-sama dokumen yang berkaitan ke cawangan LHDNM yang berhampiran.

- ii. Walau bagaimanapun, untuk mempercepatkan pemprosesan borang tersebut, pelupus dan pemeroleh disaran untuk mengemukakan ke cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan.
- iii. Pelupus dan pemeroleh adalah dikecualikan daripada mengisi dan mengemukakan Borang Nyata pelupusan dan pemerolehan jika pelupusan aset tertakluk di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967.

Contoh 16

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 Akta Cukai Pendapatan 1967.

6. TANGGUNGJAWAB PELUPUS

6.1. Pelupusan sebelum 01 April 2007

- i. Mengisi Borang CKHT 1 dengan lengkap dan betul.
- ii. Melampirkan salinan bukti pemerolehan dan pelupusan.
 - a. Bagi pelupusan harta tanah -- Perjanjian Jual Beli berselem/ KTN 14A berselem/Memorandum Pindah Milik berselem.
 - b. Bagi pelupusan syer dalam SHT – Perjanjian Jual Beli berselem/Borang 32A berselem/Resolusi Pengarah/Borang 24 atau sijil syer.
- iii. Melampirkan dokumen sokongan bagi tuntutan perbelanjaan.

- iv. Mengemukakan Borang CKHT 1 dalam tempoh satu (1) bulan daripada tarikh pelupusan harta tanah atau syer dalam SHT.
- v. Mengisi 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.

6.2. Pelupusan mulai 01 Januari 2010

- i. Mengisi Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dengan lengkap dan betul.
- ii. Melampirkan salinan bukti pemerolehan dan pelupusan.
 - a. Bagi pelupusan harta tanah – Perjanjian Jual Beli berselem/ KTN 14A berselem/Memorandum Pindah Milik berselem.
 - b. Bagi pelupusan syer dalam SHT – Perjanjian Jual Beli berselem/Borang 32A berselem/Resolusi Pengarah/Borang 24 atau sijil syer.
- iii. Melampirkan dokumen sokongan tuntutan perbelanjaan.
- iv. Mengemukakan Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan aset atau syer dalam SHT.
- v. Mengisi 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.

- vi. Mengisi CKHT 3 (Notis Pemberitahuan Maklumat di bawah seksyen 27 ACKHT 1976) sekiranya memilih supaya pemeroleh tidak memegang simpan dan meremitkan 2% daripada jumlah wang balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada KPHDN dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan aset bagi pelupusan yang tidak layak dikenakan cukai dalam keadaan berikut:
 - a. Aset yang dilupuskan telah dimiliki lebih daripada lima (5) tahun; atau
 - b. Pelupus membuat pemilihan pengecualian cukai untuk pelupusan kediaman persendirian di bawah Perenggan 9 Jadual 3 (Seksyen 8) ACKHT 1976; atau
 - c. Pelupusan aset mengakibatkan kerugian kerana harga pelupusan adalah kurang daripada harga pemerolehan termasuk kes-kes rugi lelongan awam.
 - d. Pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai kepada suatu Amanah Perlaburan Hartanah (REIT) atau suatu Amanah Saham Hartanah (PTF) yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti di bawah P.U.(A) 451 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian)(No. 4) 2003.
- vii. Melampirkan CKHT 3 bersama-sama Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dan mengemukakan ke LHDNM. CKHT 3 tidak akan diproses sekiranya gagal dikemukakan dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan.
- viii. Memberikan salinan CKHT 3 kepada pemeroleh.

7. TANGGUNGJAWAB PEMEROLEH

7.1. Pemerolehan sebelum 01 April 2007

- i. Mengisi Borang CKHT 2 dengan lengkap dan betul.
- ii. Melampirkan salinan bukti pemerolehan - Perjanjian Jual Beli berselem/KTN 14A berselem/sijil syer atau Borang 24.
- iii. Mengemukakan Borang CKHT 2 dalam tempoh satu (1) bulan daripada tarikh pemerolehan harta tanah atau syer dalam SHT.

7.2. Pemerolehan mulai 01 Januari 2010

- i. Mengisi Borang CKHT 2A dengan lengkap dan betul.
- ii. Melampirkan salinan bukti pemerolehan - Perjanjian Jual Beli berselem/KTN 14A berselem/sijil syer atau Borang 24.
- iii. Mengemukakan Borang CKHT 2A dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan harta tanah atau syer dalam SHT.
- iv. Melampirkan CKHT 3 bersama-sama Borang CKHT 2A sekiranya diperoleh daripada pelupus.

8. PENERIMAAN BORANG NYATA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

- 8.1. Borang Nyata yang diterima dan diisi dengan lengkap akan diproses. Borang Nyata yang tidak lengkap akan dikembalikan kepada pelupus atau pemeroleh untuk dilengkapkan.
- i. Borang CKHT 1, CKHT 1A atau CKHT 1B yang dianggap tidak lengkap:
 - a. Tidak mengisi maklumat pada ruangan akuan.
 - b. Tidak melampirkan bukti pemerolehan dan pelupusan harta tanah atau syer dalam SHT (contoh: salinan Perjanjian Jual Beli, KTN 14A atau Borang 32A bersetem).
 - c. Tidak mengemukakan dokumen sokongan bagi perbelanjaan yang dituntut.
 - d. Tidak menandatangani Borang Nyata.
 - ii. Borang CKHT 2 atau CKHT 2A yang dianggap tidak lengkap
 - a. Tidak mengisi maklumat pada ruangan akuan.
 - b. Tidak melampirkan bukti pemerolehan harta tanah atau syer dalam SHT (contoh: salinan Perjanjian Jual Beli, KTN 14A atau Borang 32A bersetem).
 - c. Tidak menandatangani Borang Nyata.
- 8.2 Sekiranya Borang Nyata yang telah dilengkapkan dan diterima oleh LHDNM melebihi tempoh tiga puluh (30) hari (pelupusan sebelum 1 April 2007) atau enam puluh (60) hari (pelupusan mulai 1 Januari 2010)

daripada tarikh pelupusan, penalti di bawah subseksyen 29(3) ACKHT 1976 akan dikenakan.

8.3. Borang Nyata yang lengkap akan diproses dan notis atau sijil perakuan seperti berikut akan dikeluarkan.

i. Pelupusan sebelum 1 April 2007

a. Notis Taksiran (Borang K) bagi kes kena cukai.

b. Sijil Perakuan Penyelesaian (CKHT 5) bagi kes tidak kena cukai.

c. Sijil Perakuan Penyelesaian (CKHT 4) bagi kes yang telah dibayar sepenuhnya.

ii. Pelupusan mulai 1 Januari 2010

a. Notis Taksiran (Borang K) bagi kes kena cukai.

b. Sijil Perakuan Penyelesaian (CKHT 5A) bagi kes tidak kena cukai.

9. BAYARAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

9.1. Tanggungjawab Pemeroleh

i. Pemerolehan sebelum 1 April 2007

a. Memegang kesemua wang atau amaun tidak melebihi 5% daripada jumlah wang balasan yang mana lebih rendah.

- b. Membuat bayaran dalam tempoh yang ditetapkan kesemua atau sebahagian wang yang dipegang apabila menerima Notis Permintaan daripada KPHDN.
- ii. Pemerolehan mulai 1 Januari 2010

- a. Memegang simpan dan meremitkan 2% daripada jumlah wang balasan atau kesemua wang berkecualan yang mana lebih rendah kepada KPHDN dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan aset.

Sekiranya pemeroleh menerima CKHT 3 daripada pelupus dan mengemukakan ke LHDNM dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan bersama-sama Borang CKHT 2A, pemeroleh diberi konsesi untuk tidak memegang simpan dan meremitkan 2% daripada jumlah wang balasan atau kesemua wang berkecualan yang mana lebih rendah kepada KPHDN. Jika CKHT 3 tidak dikemukakan dalam tempoh enam puluh (60) hari daripada tarikh pelupusan aset, amaun 2% tersebut hendaklah dibayar kepada KPHDN.

- b. 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 laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.
- c. Nota panduan mengisi borang CKHT502 boleh di perolehi dan dimuat turun dari laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

- d. Kegagalan meremitkan amaun tersebut dalam tempoh yang ditetapkan boleh mengakibatkan kenaikan cukai 10% dikenakan ke atas pemeroleh.

9.2. Tanggungjawab Pelupus

- i. Mengisi CKHT 3, jika memilih untuk mendapatkan konsesi supaya pemeroleh tidak memegang simpan dan meremitkan 2% daripada jumlah wang balasan atau kesemua wang berkenaan. CKHT 3 perlu diisi bagi kes tidak layak dikenakan cukai seperti dinyatakan di perenggan 6.2.vi.

Walau bagaimanapun jika di dapati maklumat yang dikemukakan di CKHT 3 adalah tidak benar, pelupus boleh diambil tindakan pendakwaan di bawah seksyen 30 ACKHT 1976 dan jika disabitkan suatu kesalahan boleh didenda tidak melebihi RM5,000.00.

CKHT 3 boleh dimuat turun dan dicetak dari laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

- ii. Membayar cukai dalam tempoh tiga puluh (30) hari daripada tarikh Notis Taksiran disampaikan tanpa mengira rayuan terhadap notis tersebut dibuat atau tidak. Walau bagaimanapun, amaun yang dipegang simpan dan diremit oleh pemeroleh di bawah seksyen 21B ACKHT 1976 adalah merupakan sebahagian daripada bayaran cukai yang telah dibuat.
 - a. Jika amaun remitan kurang daripada cukai yang dikenakan, pelupus perlu menjelaskan perbezaannya.

- b. Jika amaun remitan melebihi cukai yang dikenakan, perbezaannya akan dibayar balik kepada pelupus.
- iii. Membuat bayaran dengan mengisi slip bayaran CKHT 501 yang dikeluarkan bersama-sama Notis Taksiran atau boleh dimuat turun dan dicetak dari laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

9.3. Prosedur Bayaran

- i. Bayaran oleh pemeroleh

Bayaran boleh dibuat di kaunter bayaran LHDNM atau di mana-mana cawangan LHDNM. Bayaran hendaklah dibuat melalui Cek, Kiriman Wang dan Draf Bank berpaling hendaklah dibuat atas nama **Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri** dan disertakan slip bayaran CKHT 502.

- ii. Bayaran oleh pelupus

Bayaran cukai/ baki cukai boleh dibuat:

- a. LHDNM

- Kaunter bayaran LHDNM atau penerimaan bayaran melalui pos. Cek, kiriman wang dan draf bank hendaklah dipaling dan dibayar kepada **Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri** dan disertakan slip bayaran CKHT 501.

- e-Bayaran melalui FPX (*Financial Process Exchange*) di laman web LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.
- Bank yang menjadi ahli FPX adalah CIMB, PBB, MBB, RHB, BIMB dan Hong Leong Bank.

b. Bank

Senarai bank serta perkhidmatan yang disediakan adalah seperti di berikut:

JENIS PERKHIDMATAN	CIMB BANK	PUBLIC BANK	RHB BANK	MAYBANK	ALLIANCE BANK	EON BANK	CITIBANK *
Kaunter	√	√	-	√	-	√	-
ATM	-	√	-	√	-	-	-
Cash Deposit Machine	-	-	-	√	-	-	-
Perbankan Internet	√	√	-	√	-	√	√ (syarikat sahaja)
Perbankan Telefon	-	-	-	√	-	-	-

Nota: Hanya bayaran tunai, debit akaun dan cek cawangan sahaja boleh diterima di kaunter EON Bank. Cek bank lain dan bukan cawangan tidak boleh diterima

c. Pejabat Pos

Bayaran boleh dibuat di mana-mana pejabat pos

iii. Ringkasan tempat bayaran

TEMPAT BAYARAN :	PEMEROLEH	PELUPUS
Kaunter Bayaran LHDNM	√	√
Kaunter Bank Ejen	x	√
e- Bayaran	x	√
Cawangan LHDNM	√	x
Pejabat Pos	x	√
Slip Bayaran	CKHT 502	CKHT 501

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

10. PROSEDUR BAYARAN BALIK CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

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

10.2 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.

10.3 Bayaran balik boleh dibayar kepada pemeroleh jika perjanjian jual beli dibatalkan dan dokumen dikemukakan kepada LHDNM bagi menyokong bayaran balik tersebut. Pelupus perlu memberi persetujuan kepada pemeroleh berhubung dengan bayaran balik tersebut.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

5 Mei 2011