



**LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA**

**PENDAPATAN DARIPADA  
SEWAAN HARTA TANAH**

**KETETAPAN UMUM NO. 4/2011**

**TARIKH KELUARAN: 10 MAC 2011**



**PENDAPATAN DARIPADA  
SEWAAN HARTA TANAH**

**LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA**

**Ketetapan Umum No. 4/2011  
Tarikh Keluaran: 10 Mac 2011**

<b>KANDUNGAN</b>	<b>Muka surat</b>
1. Pendahuluan	1
2. Peruntukan berkaitan	1
3. Interpretasi	1
4. Penyewaan harta tanah sebagai satu punca perniagaan	1 - 4
5. Penyewaan harta tanah sebagai satu punca bukan perniagaan	4 - 5
6. Tarikh permulaan penyewaan harta tanah	5 - 7
7. Kesemua harta tanah dikumpulkan sebagai satu punca	7 - 13
8. Perbelanjaan berkaitan pendapatan penyewaan harta tanah	14 - 19
9. Pendapatan sewa diterima sebagai pendahuluan	19 - 22
10. Elaun modal	22 - 25
11. Elaun bangunan industri	25
12. Kos gantian kelengkapan	25 - 26
13. Penyewaan sebahagian daripada bangunan yang digunakan untuk perniagaan	26
14. Tarikh kuat kuasa	26

**KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH**

Ketetapan Umum seperti diperuntukkan di bawah seksyen 138A Akta Cukai Pendapatan 1967 dikeluarkan bertujuan memberi panduan kepada orang awam dan pegawai Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Ia menggariskan interpretasi Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri berhubung peruntukan tertentu Undang-undang Cukai dan polisi serta prosedur yang terpakai mengenainya.

Ketetapan Umum boleh ditarik balik, sama ada keseluruhan atau sebahagian, melalui notis penarikan balik atau dengan penerbitan ketetapan baru yang tidak konsisten dengannya.

**Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri,  
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.**

1. Ketetapan ini menerangkan:
  - (a) Penyewaan harta tanah sebagai suatu punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP); dan
  - (b) Penyewaan harta tanah sebagai suatu punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP.
2. Peruntukan ACP yang berkaitan dengan Ketetapan ini adalah perenggan 4(a) dan 4(d), subseksyen 33(1) dan 39(1).
3. Perkataan yang digunakan dalam Ketetapan ini mempunyai maksud berikut:
  - 3.1 "Asas selengan" merujuk kepada keadaan, keputusan atau hasil yang akan dicapai jika orang yang tiada hubungan atau kaitan berurusan antara satu sama lain secara bebas tanpa pengaruh peribadi.
  - 3.2 "Harta tanah" termasuk mana-mana tanah dan kepentingan, opsyen atau hak lain dalam atau atas tanah tersebut dan termasuk mana-mana bangunan atas tanah.
  - 3.3 "Orang" termasuk suatu syarikat, koperasi, perkongsian, kelab, persatuan, keluarga sekutu Hindu, amanah, harta pesaka dan individu tetapi tidak termasuk unit amanah.
  - 3.4 "Penyewaan harta tanah" bermaksud mengizinkan kegunaan harta tanah atau membenarkan harta tanah itu diduduki di bawah suatu perjanjian atau terma kontrak dan termasuk penyewaan sebahagian daripada harta tanah yang dimiliki atau disewa.
  - 3.5 "Perbadanan pengurusan" bermaksud suatu perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Enakmen (Hakmilik Subsidiari) Tanah 1972 (Sabah No. 9 Tahun 1972) atau Ordinan Hakmilik Strata 1995 (Undang-Undang Sarawak, Bab 18).
  - 3.6 "Sewa" atau "pendapatan sewa" atau "pendapatan daripada penyewaan" termasuk mana-mana amaun yang diterima dari kegunaan atau menduduki mana-mana harta tanah atau sebahagian daripadanya termasuk premium dan terimaan lain berhubung dengan kegunaan atau menduduki harta tanah tersebut.
  - 3.7 "Syarikat berkaitan" bermaksud keadaan di mana suatu syarikat memegang tidak kurang daripada 20% saham biasa atau saham keutamaan syarikat lain.
4. **Penyewaan harta tanah sebagai suatu punca perniagaan**
  - 4.1 Penyewaan harta tanah dianggap sebagai suatu punca perniagaan dan pendapatan yang diterima dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP

sekiranya perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan disediakan berhubung harta tanah tersebut.

4.2 Perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan hendaklah disediakan secara komprehensif dan aktif.

4.2.1 Perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif bermaksud perkhidmatan meliputi:

- (a) melaksanakan secara am semua kerja yang perlu dilakukan (contohnya kerja membersih atau pembaikan) untuk penyelenggaraan dan pengurusan harta tanah seperti struktur bangunan, tangga, tangga kecemasan, laluan masuk dan keluar, lobi, koridor, lif/eskalator, kawasan halaman, longkang, tangki air, pemetung, saluran paip, pendawaian, kabel atau lekapan dan kelengkapan lain; dan
- (b) melaksanakan secara am semua kerja yang perlu dilakukan untuk penyelenggaraan dan pengurusan bahagian luar harta tanah seperti taman permainan, kawasan rekreasi, jalan masuk, tempat letak kereta, kawasan lapang, lanskap, dinding dan pagar, lampu bahagian luar atau lekapan dan kelengkapan luar yang lain.

Sekiranya seseorang hanya menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan atau kemudahan lain, maka orang itu tidak menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan secara komprehensif.

4.2.2 Penyediaan perkhidmatan secara aktif bermaksud orang yang memiliki atau yang menyewakan harta tanah:

- (a) menyediakan sendiri; atau
- (b) mengupah firma atau orang lain untuk menyediakan

perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan yang dimaksudkan dalam perenggan 4.2.1 Ketetapan ini.

#### **Contoh 1:**

Suai Sdn Bhd memiliki tiga buah blok kondominium yang terdiri daripada 324 unit dan menyewakan unit-unit tersebut kepada penyewa. Suai Sdn Bhd menyediakan sendiri perkhidmatan penyelenggaraan lif, perkhidmatan pembersihan, perkhidmatan kawalan keselamatan, penyaman udara sentral dan penyelenggaraan taman permainan dan tempat letak kereta.

*Penyewaan unit-unit kondominium dianggap sebagai punca perniagaan Suai Sdn Bhd kerana perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif dan aktif oleh Suai Sdn Bhd.*

**Contoh 2:**

Wahida memiliki sebuah bangunan 4 tingkat yang terdiri daripada 32 unit yang boleh digunakan sebagai pejabat dan lot kedai. Kesemua unit disewakan kepada beberapa penyewa. Wahida mengupah Ali Enterprise untuk menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan struktur bangunan, penyelenggaraan lif dan perkhidmatan pembersihan bangunan dan kawasan luar bangunan.

*Penyewaan unit-unit di bangunan ini adalah punca perniagaan Wahida kerana perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif dan aktif oleh Wahida.*

**Contoh 3:**

Yes Property Sdn Bhd menyewa satu blok bangunan pejabat yang terdiri daripada 42 unit daripada Zura Sdn Bhd. Kesemua unit disewakan kepada beberapa penyewa. Yes Property Sdn Bhd menyediakan sendiri perkhidmatan pembersihan bangunan dan kawasan luar bangunan, penyaman udara sentral, penyelenggaraan tempat letak kereta serta kawalan keselamatan.

*Penyewaan unit-unit pejabat dianggap sebagai punca perniagaan Yes Property Sdn Bhd kerana perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif dan aktif oleh Yes Property Sdn Bhd.*

- 4.3 Selagi perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif dan aktif berhubung harta tanah yang disewakan, penyewaan adalah punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP walaupun penyewaan adalah antara pihak yang ada kaitan. Walau bagaimanapun jika bayaran sewa yang dikenakan kepada penyewa bukan pada asas selengan, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia akan melaraskan bayaran sewa sewajarnya.

Bagi maksud Ketetapan ini "pihak yang ada kaitan" berhubung dengan:

- (a) individu, bermaksud kedua-dua individu mempunyai tali persaudaraan
- (b) syarikat, bermaksud kedua-dua syarikat adalah syarikat berkaitan
- (c) syarikat dan individu, bermaksud salah satu pihak mempunyai kedudukan untuk mempengaruhi atau dipengaruhi oleh pihak yang satu lagi, atau mengawal atau dikawal oleh pihak yang satu lagi.

- 4.4 Layanan khas bagi penyewaan bangunan kepada syarikat berstatus Koridor Raya Multimedia (MSC) yang diluluskan

Di bawah Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Elaun Bangunan Industri) (Syarikat Berstatus Koridor Raya Multimedia (MSC) yang Diluluskan) 2006 [P.U.(A) 202/2006], mulai tahun taksiran 2006, penyewaan bangunan di Zon

Kemegahan Cyberjaya kepada syarikat MSC yang diluluskan dianggap sebagai menjalankan suatu perniagaan dan pendapatan yang diterima dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP.

Bangunan yang disewakan hendaklah:

- bangunan baru yang menyediakan infrastruktur fizikal dan maklumat bertaraf dunia sebagaimana ditentukan oleh Perbadanan Pembangunan Multimedia Sdn Bhd;
- bangunan tidak pernah diduduki oleh mana-mana syarikat sebelum tahun taksiran 2006; dan
- tidak termasuk bangunan bagi maksud tempat kediaman.

## 5. Penyewaan harta tanah sebagai suatu punca bukan perniagaan

- 5.1 Penyewaan harta tanah dianggap sebagai suatu punca bukan perniagaan dan pendapatan yang diterima dikenakan cukai di bawah perenggan 4(d) ACP sekiranya seseorang menyewakan harta tanah dengan tidak menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan secara komprehensif dan aktif.

### Contoh 4:

Unggas Property Sdn Bhd menyewakan satu blok bangunan pejabat kepada suatu syarikat. Unggas Property Sdn Bhd hanya menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan.

*Penyewaan bangunan pejabat dianggap sebagai punca bukan perniagaan kerana Unggas Property Sdn Bhd hanya menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan semata-mata. Unggas Property Sdn Bhd dianggap tidak menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan secara komprehensif.*

### Contoh 5:

Azran Sdn Bhd menyewakan sebuah bangunan 5 tingkat kepada Aloy Sdn Bhd tanpa menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan.

*Penyewaan bangunan tersebut adalah satu punca bukan perniagaan sebab tiada perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan yang disediakan oleh Azran Sdn Bhd. Pendapatan yang diterima daripada penyewaan tersebut adalah dikenakan cukai sebagai pendapatan sewa di bawah perenggan 4(d) ACP.*

### Contoh 6:

Fakta adalah sama seperti di contoh 3 tetapi perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan disediakan oleh Zura Property Sdn Bhd.

---

*Penyewaan unit-unit pejabat dianggap sebagai punca bukan perniagaan Yes Property Sdn Bhd kerana perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan tidak disediakan oleh Yes Property Sdn Bhd tetapi disediakan oleh Zura Property Sdn Bhd.*

- 5.2 Penyewaan harta tanah juga dianggap sebagai suatu punca bukan perniagaan sekiranya seseorang menyewakan harta tanah dan perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan hanya terbit secara pasif disebabkan pemilikan harta tanah tersebut. Pendapatan yang diterima daripada penyewaan harta tanah itu dikenakan cukai sebagai pendapatan sewa di bawah perenggan 4(d) ACP.

**Contoh 7:**

Azrie memiliki 2 unit pangsapuri dan menyewakan unit-unit itu kepada 2 orang penyewa. Penyewa pangsapuri boleh menggunakan kolam renang, gelanggang tenis dan kemudahan lain yang disediakan di pangsapuri tersebut. Kesemua kemudahan disediakan dan diselenggarakan oleh perbadanan pengurusan pangsapuri. Azrie hanya membayar fi penyelenggaraan kepada perbadanan pengurusan pangsapuri tersebut.

*Perkhidmatan yang dinikmati oleh penyewa pangsapuri adalah semata-mata lanjutan penggunaan hak Azrie sebagai pemilik unit pangsapuri tersebut dan bukan disediakan secara aktif oleh Azrie. Oleh itu, penyewaan unit-unit pangsapuri bukan merupakan punca perniagaan dan pendapatan yang diterima adalah dikenakan cukai sebagai pendapatan sewa di bawah perenggan 4(d) ACP.*

**6. Tarikh permulaan penyewaan harta tanah**

- 6.1 Tarikh permulaan penyewaan harta tanah yang dianggap sebagai suatu punca pendapatan sewa di bawah perenggan 4(d) ACP ialah pada tarikh harta tanah pertama kali disewakan.

**Contoh 8:**

Nora membeli satu unit pangsapuri pada 1.10.2009. Nora melakukan beberapa pengubahsuaian dan mengiklankan penyewaan pangsapuri pada 1.1.2010. Pangsapuri hanya disewakan pada 1.7.2010.

*Penyewaan pangsapuri bermula pada 1.7.2010 iaitu pada tarikh ia pertama kali disewakan.*

- 6.2 Tarikh permulaan penyewaan harta tanah yang dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP ialah pada tarikh harta tanah sedia untuk disewakan. Harta tanah sedia untuk disewakan apabila ia sedia untuk diduduki oleh penyewa dan tindakan untuk menyewakan harta tanah telah diambil seperti mengiklankan harta tanah untuk disewa atau melantik ejen harta tanah bagi mengendalikan urusan penyewaan.

**Contoh 9:**

Muhibbah Sdn Bhd membeli sebuah bangunan pejabat 12 tingkat pada 1.1.2010. Syarikat mengiklankan penyewaan bangunan pada 1.4.2010. Syarikat menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan lif, pembersihan bangunan dan kawasan luar bangunan, penyelenggaraan tempat letak kereta bagi bangunan tersebut dan penyaman udara sentral. Bangunan sedia untuk disewakan pada 1.6.2010 iaitu selepas pengubahsuaian bangunan siap. Bangunan hanya disewakan pada 1.8.2010. Syarikat menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun.

*Penyewaan bangunan bermula pada 1.6.2010 iaitu pada tarikh bangunan sedia untuk disewakan.*

**Contoh 10:**

Fakta adalah sama seperti di contoh 9 tetapi bangunan hanya disewakan pada 1.1.2011.

*Penyewaan bangunan bermula pada 1.6.2010 iaitu pada tarikh bangunan sedia untuk disewakan. Oleh itu perbelanjaan yang dilakukan dalam menghasilkan pendapatan sewa untuk tahun taksiran 2010 boleh dibenarkan dan dihantar hadapan ke tahun taksiran 2011 (dengan andaian syarikat mempunyai pendapatan perniagaan sewa ini sahaja). Walau bagaimanapun perbelanjaan iklan yang dilakukan pada 1.4.2010 tidak boleh dibenarkan kerana perbelanjaan tersebut dilakukan untuk mendapatkan penyewa yang pertama.*

**Contoh 11:**

Syazril Property Sdn Bhd memiliki sebuah kompleks yang terdiri daripada bangunan pejabat di Blok A dan pusat membeli belah di Blok B. Syarikat menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan secara komprehensif dan aktif di kompleks tersebut. Syarikat mengiklankan penyewaan kompleks tersebut pada 1.6.2010. Bangunan pejabat di Blok A sedia untuk disewakan dan mula disewakan pada tarikh yang sama iaitu 1.7.2010. Manakala pusat membeli belah di Blok B sedia untuk disewakan pada 1.1.2011 tetapi hanya disewakan pada 1.2.2011. Syarikat menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun.

*Penyewaan bangunan pejabat bermula pada 1.7.2010. Manakala penyewaan pusat membeli belah bermula pada 1.1.2011 iaitu pada tarikh ia sedia untuk disewakan.*

**Contoh 12:**

Kengo Sdn Bhd membeli sebuah bangunan pejabat 10 tingkat di Kuala Lumpur, sebuah kompleks membeli belah di Johor Bahru dan 5 buah rumah kedai di Kota Bharu pada tahun 2010. Kedua-dua bangunan di Kuala Lumpur



dan Johor Bahru disewakan dan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif dan aktif ke atas bangunan itu. Manakala rumah kedai disewakan tanpa menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan. Maklumat tarikh pengiklanan, tarikh harta tanah sedia untuk disewa dan harta tanah disewakan adalah seperti berikut:

Harta tanah	Tarikh diiklankan	Tarikh sedia untuk disewakan	Tarikh disewakan
Bangunan di Kuala Lumpur	1.6.2010	1.9.2010	1.12.2010
Bangunan di Johor Bahru	1.8.2010	1.11.2010	1.1.2011
Rumah kedai di Kota Bharu	1.9.2010	1.11.2010	1.2.2011

*Tarikh permulaan penyewaan bangunan adalah seperti berikut:*

Harta tanah	Tarikh mula sewa
<i>Perniagaan penyewaan [perenggan 4(a)]</i>	
<i>Bangunan di Kuala Lumpur</i>	<i>1.9.2010</i>
<i>Bangunan di Johor Bahru</i>	<i>1.11.2010</i>
<i>Penyewaan [perenggan 4(d)]</i>	
<i>Rumah kedai di Kota Bharu</i>	<i>1.2.2011</i>

## 7. Kesemua harta tanah dikumpulkan sebagai satu punca

7.1 Beberapa harta tanah yang disewakan boleh dikumpulkan sebagai satu punca sama ada sebagai punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP atau punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP. Sekiranya seseorang menyewakan beberapa harta tanah dalam suatu tahun taksiran dan penyewaan -

- (a) kesemua harta tanah merupakan punca perniagaan, kesemua harta tanah boleh dikumpulkan sebagai satu punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP;

- (b) kesemua harta tanah merupakan punca bukan perniagaan, kesemua harta tanah boleh dikumpulkan sebagai satu punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP;
- (c) sebahagian harta tanah merupakan punca perniagaan manakala sebahagian lagi punca bukan perniagaan, pendapatan daripada kedua-dua punca hendaklah ditaksir secara berasingan. Pendapatan daripada punca perniagaan dan punca bukan perniagaan masing-masing ditaksir di bawah perenggan 4(a) ACP dan perenggan 4(d) ACP.

**Contoh 13:**

AJ Sdn Bhd memiliki sebuah bangunan 4 tingkat di Damansara dan sebuah bangunan 6 tingkat di Bangsar. Kedua-dua bangunan mula disewakan sejak 2008 dan penyewaan bangunan tersebut dianggap sebagai punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP. Pendapatan kasar, perbelanjaan yang dibenarkan dan elaun modal ke atas perabot dalam setiap bangunan bagi tahun taksiran 2010 adalah seperti berikut:

Harta tanah	Pendapatan kasar (RM)	Perbelanjaan dibenarkan (RM)	Elaun modal (perabot) (RM)
Bangunan di Damansara	60,000	14,000	7,000
Bangunan di Bangsar	10,000	12,000	3,000
Jumlah	70,000	26,000	10,000

*Penyewaan kedua-dua harta tanah merupakan punca perniagaan. Oleh itu kedua-dua harta tanah boleh dikumpulkan sebagai satu punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP. Pendapatan berkanun AJ Sdn Bhd daripada perniagaan penyewaan harta tanah bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	(RM)
<i>Pendapatan kasar sewa</i>	<i>70,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan dibenarkan</i>	<i><u>26,000</u></i>
<i>Pendapatan larasan</i>	<i>44,000</i>
<i>Tolak: Elaun modal (perabot)</i>	<i><u>10,000</u></i>
<i>Pendapatan berkanun sewa</i>	<i><u>34,000</u></i>

**Contoh 14:**

Margaret memiliki beberapa harta tanah yang mula disewakan sejak tahun 2008 dan penyewaan kesemua harta tanah tersebut merupakan punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP. Pendapatan kasar dan perbelanjaan yang dibenarkan bagi setiap harta tanah bagi tahun taksiran 2010 adalah seperti berikut:

Harta tanah	Pendapatan kasar (RM)	Perbelanjaan dibenarkan (RM)
Rumah teres	12,000	3,000
Pangsapuri	9,000	11,000
Rumah kedai	24,000	8,000
Tanah kosong	1,500	1,800
Jumlah	46,500	23,800

*Pendapatan berkanun Margaret daripada penyewaan harta tanah bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	(RM)
<i>Pendapatan kasar sewa</i>	46,500
<i>Tolak: Perbelanjaan dibenarkan</i>	<u>23,800</u>
<i>Pendapatan berkanun sewa</i>	<u>22,700</u>

**Contoh 15:**

Theodore Lim telah membeli sebuah bangunan pejabat dan sebuah bangunan perniagaan di Taman Anggerik, Ampang pada Ogos 2009. Pembelian kedua-dua buah bangunan tersebut dibiayai melalui pinjaman bank. Bangunan pejabat telah mula disewakan pada 1.1.2010 manakala bangunan perniagaan hanya disewakan pada 1.2.2011. Pendapatan daripada penyewaan kedua-dua bangunan tersebut ditaksir sebagai punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP. Pendapatan kasar dan perbelanjaan faedah atas pinjaman bagi setiap bangunan dalam tahun taksiran 2010 dan 2011 adalah seperti berikut:

Harta tanah	Pendapatan kasar (RM)		Perbelanjaan faedah (RM)	
	Tahun Taksiran 2010	Tahun Taksiran 2011	Tahun Taksiran 2010	Tahun Taksiran 2011
Bangunan pejabat	120,000	120,000	45,000	40,000
Bangunan perniagaan	-	165,000	55,000	50,000

*Dalam tahun taksiran 2010, bangunan perniagaan belum menjadi suatu punca kerana belum lagi menghasilkan pendapatan. Oleh itu bangunan perniagaan dan bangunan pejabat tidak boleh dikumpulkan menjadi satu punca. Perbelanjaan faedah berhubung bangunan perniagaan sebanyak RM55,000 tidak dibenarkan potongan daripada pendapatan kasar penyewaan bangunan pejabat.*

*Pendapatan berkanun daripada sewa bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	(RM)
<i>Pendapatan kasar sewa [perenggan 4(a)]</i>	<i>120,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan faedah</i>	<i><u>45,000</u></i>
<i>Pendapatan berkanun sewa</i>	<i><u>75,000</u></i>

*Nota: Sekiranya pendapatan penyewaan daripada bangunan pejabat dan bangunan perniagaan ditaksir sebagai punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP, layanan cukai yang sama terpakai.*

*Dalam tahun taksiran 2011, bangunan perniagaan boleh dikumpulkan dengan bangunan pejabat sebagai satu punca sebab bangunan perniagaan telah menjadi suatu punca apabila mula menghasilkan pendapatan. Walaupun bangunan perniagaan hanya mula disewakan pada 1.2.2011, keseluruhan perbelanjaan faedah sebanyak RM50,000 boleh dibenarkan potongan sebab punca perniagaan penyewaan bagi tahun taksiran 2011 telah wujud dari 1.1.2011.*

*Pendapatan berkanun daripada sewa bagi tahun taksiran 2011 dikira seperti berikut:*

	(RM)
<i>Pendapatan kasar sewa (perenggan 4(a))</i>	<i>285,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan faedah</i>	<i><u>90,000</u></i>
<i>Pendapatan berkanun sewa</i>	<i><u>195,000</u></i>

*Nota: Sekiranya pendapatan sewa daripada bangunan pejabat dan bangunan perniagaan ditaksir sebagai punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP, perbelanjaan faedah yang berkaitan dengan bangunan perniagaan hendaklah dilaraskan mengikut tempoh bangunan disewakan. Oleh itu perbelanjaan faedah berkaitan dengan tempoh 1.1.2011 hingga 31.1.2011 tidak boleh dibenarkan.*

**Contoh 16:**

Fakta adalah sama seperti di contoh 13 dengan tambahan maklumat iaitu AJ Sdn Bhd memiliki dan menyewakan sebuah rumah kediaman dan satu unit pangsapuri. Penyewaan rumah kediaman dan pangsapuri adalah punca bukan perniagaan kerana tiada perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan disediakan. Syarikat bukan syarikat pemegang pelaburan.

Pendapatan kasar, perbelanjaan yang dibenarkan dan elaun modal ke atas perabot dalam setiap bangunan bagi tahun taksiran 2010 adalah seperti berikut:

Harta tanah – punca perenggan 4(a)	Pendapatan kasar (RM)	Perbelanjaan dibenarkan (RM)	Elaun modal (perabot) (RM)
Bangunan di Damansara	60,000	14,000	7,000
Bangunan di Bangsar	10,000	12,000	3,000
Jumlah	70,000	26,000	10,000
Harta tanah – punca perenggan 4(d)	Pendapatan kasar (RM)	Perbelanjaan dibenarkan (RM)	Elaun modal (RM)
Rumah kediaman	8,000	11,000	-
Pangsapuri	6,000	4,000	-
Jumlah	14,000	15,000	-

*Penyewaan bangunan di Damansara dan Bangsar merupakan punca perniagaan. Oleh itu kedua-dua bangunan boleh dikumpulkan sebagai satu punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP. Manakala, penyewaan rumah kediaman dan unit pangsapuri merupakan punca bukan perniagaan dan boleh dikumpulkan sebagai satu punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP.*

*Jumlah pendapatan AJ Sdn Bhd bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	(RM)
(i) <i>Pendapatan berkanun sewa - perenggan 4(a)</i>	
<i>[ 70,000 - 26,000 - 10,000 ]</i>	<i>34,000</i>
(ii) <i>Pendapatan berkanun sewa - perenggan 4(d)</i>	
<i>[ 14,000 - 15,000 ]</i>	<u><i>Tiada</i></u>
<i>Pendapatan agregat/Jumlah pendapatan</i>	<u><i>34,000</i></u>

*Kerugian larasan daripada punca bukan perniagaan berjumlah RM1,000 tidak dibenarkan ditolak daripada pendapatan berkanun perniagaan penyewaan dan tidak dibenarkan di hantar hadapan ke tahun taksiran berikutnya.*

- 7.2 Sekiranya seseorang mempunyai punca perniagaan penyewaan harta tanah di bawah perenggan 4(a) ACP dan punca perniagaan daripada perniagaan lain dalam tahun taksiran yang sama, punca perniagaan penyewaan harta tanah hendaklah diasingkan daripada punca perniagaan lain.

**Contoh 17:**

Syarikat MJ Sdn Bhd (SMSB) menjalankan perniagaan pemborong barang-barang keperluan rumah. SMSB memiliki sebuah bangunan 4 tingkat yang disewakan dan menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan secara komprehensif dan aktif. SMSB juga memiliki sebuah rumah teres yang disewakan tanpa menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan. Pendapatan penyewaan daripada bangunan 4 tingkat layak ditaksir sebagai punca perniagaan (perenggan 4(a) ACP) manakala pendapatan sewa daripada rumah teres ditaksir sebagai punca bukan perniagaan (perenggan 4(d) ACP) bagi tahun taksiran 2010.

Pendapatan larasan, kerugian larasan dan elaun modal ke atas loji dan jentera bagi setiap punca pendapatan SMSB bagi tahun taksiran 2010 adalah seperti berikut:

Punca pendapatan	Pendapatan larasan (RM)	Kerugian larasan (RM)	Elaun modal (loji dan jentera) (RM)
Perniagaan pemborong	100,000	-	15,000
Penyewaan bangunan 4 tingkat (perenggan 4(a) ACP)	-	10,000	5,000
Sewa rumah teres (perenggan 4(d) ACP)	-	3,000	-

Jumlah pendapatan SMSB bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:

	(RM)	(RM)
(i) Perniagaan pemborong (perenggan 4(a) ACP)		
Pendapatan larasan	100,000	
Tolak: Elaun modal (loji dan jentera)	<u>15,000</u>	
Pendapatan berkanun		85,000
(ii) Penyewaan harta tanah (perenggan 4(a) ACP)		
Kerugian larasan	(10,000)	
Elaun modal (loji dan jentera)	5,000	
Pendapatan berkanun		Tiada
(iii) Penyewaan harta tanah (perenggan 4(d) ACP)		
Kerugian larasan	(3,000)	
Pendapatan berkanun		<u>Tiada</u>
Pendapatan agregat		85,000
Tolak: Kerugian tahun semasa		<u>10,000</u>
Jumlah pendapatan		<u>75,000</u>

Elaun modal berjumlah RM5,000 berhubung dengan penyewaan harta tanah di bawah perenggan 4(a) ACP yang tidak dapat diserap dalam tahun taksiran 2010 dihantar hadapan ke tahun taksiran berikutnya.

Kerugian larasan daripada penyewaan harta tanah di bawah perenggan 4(d) ACP berjumlah RM3,000 tidak dibenarkan ditolak daripada pendapatan agregat dan tidak dibenarkan di hantar hadapan ke tahun taksiran berikutnya.

---

**8. Perbelanjaan berkaitan pendapatan penyewaan harta tanah**

8.1 Perbelanjaan yang kesemua dan semata-mata dilakukan dalam menghasilkan pendapatan di bawah subseksyen 33(1) ACP dan tidak tergolong di bawah subseksyen 39(1) ACP boleh dibenarkan potongan daripada pendapatan perniagaan penyewaan harta tanah yang dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP.

8.2 Perbelanjaan yang boleh dibenarkan potongan daripada pendapatan sewa harta tanah yang dikenakan cukai di bawah perenggan 4(d) ACP adalah perbelanjaan langsung yang kesemua dan semata-mata dilakukan dalam menghasilkan pendapatan di bawah subseksyen 33(1) ACP. Contoh perbelanjaan langsung yang boleh dibenarkan potongan daripada pendapatan kasar sewa adalah seperti berikut:

(a) Cukai pintu dan cukai tanah

Cukai pintu tahunan yang dibayar kepada pihak berkuasa tempatan dan cukai tanah yang dibayar kepada pejabat tanah.

(b) Faedah atas pinjaman

Faedah yang dibayar berhubung pinjaman yang diambil bagi membiayai pembelian harta tanah yang di sewakan.

(c) Premium insurans kebakaran

Premium insurans kebakaran yang dibayar berhubung polisi insurans kebakaran yang diambil ke atas harta tanah yang di sewakan.

(d) Perbelanjaan mengutip sewa

Upah kutipan sewa dan perbelanjaan guaman yang dilakukan untuk menguatkuasakan pungutan sewa.

(e) Perbelanjaan memperbaharui sewa

Perbelanjaan yang dilakukan untuk memperbaharui penyewaan atau menukar penyewa.

(f) Perbelanjaan pembaikan

Perbelanjaan pembaikan biasa yang bertujuan untuk menjaga harta tanah dalam keadaan yang sedia wujud.

8.3 Perbelanjaan permulaan

Perbelanjaan permulaan tidak boleh dibenarkan potongan daripada pendapatan sewa harta tanah yang ditaksir di bawah perenggan 4(a) atau perenggan 4(d) ACP kerana perbelanjaan tersebut dilakukan untuk mewujudkan punca pendapatan sewa dan bukan dilakukan dalam menghasilkan pendapatan sewa. Contoh perbelanjaan tersebut adalah kos mendapatkan penyewa yang pertama seperti kos iklan, kos guaman bagi



menyediakan perjanjian sewa, duti setem dan komisen kepada ejen harta tanah.

**Contoh 18:**

Sarah Property Sdn Bhd membeli bangunan pejabat pada 1.9.2009 untuk disewakan. Syarikat membelanjakan sejumlah RM600 untuk mengiklankan penyewaan bangunan pada 1.1.2010 dan kos guaman sebanyak RM1,800 yang dibayar kepada Reganathan & Co pada 12.2.2010 bagi penyediaan perjanjian sewa. Bangunan mula disewakan pada 1.3.2010 tanpa memberi perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan. Penyewaan bangunan pejabat adalah suatu punca bukan perniagaan dan pendapatan sewa dikenakan cukai di bawah perenggan 4(d) ACP.

*Kos iklan sejumlah RM600 dan kos guaman sebanyak RM1,800 tidak dibenarkan potongan daripada pendapatan penyewaan bangunan pejabat bagi tahun taksiran 2010 kerana perbelanjaan tersebut dilakukan untuk mendapatkan penyewa yang pertama.*

**Contoh 19:**

Fakta adalah sama seperti di contoh 18 kecuali bangunan pejabat sedia untuk disewakan pada 1.2.2010 dan Sarah Property Sdn Bhd menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan lif, kawalan keselamatan, perkhidmatan pembersihan dan penyelenggaraan penyaman udara sentral. Penyewaan bangunan pejabat adalah suatu punca perniagaan dan pendapatan sewa dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP.

*Kos iklan sejumlah RM600 dan kos guaman sebanyak RM1,800 tidak dibenarkan potongan daripada pendapatan penyewaan bangunan pejabat bagi tahun taksiran 2010 kerana perbelanjaan tersebut dilakukan untuk mendapatkan penyewa yang pertama.*

8.4 Perbelanjaan dalam tempoh harta tanah tidak disewakan

8.4.1 Perbelanjaan yang dilakukan ke atas harta tanah dalam tempoh tidak disewakan adalah tidak dibenarkan dalam mengira pendapatan laran daripada penyewaan harta tanah. Walau bagaimanapun, jika tempoh tidak disewakan berlaku selepas harta tanah telah disewakan dan jelas ia tersedia untuk disewakan semula, perbelanjaan dalam tempoh tidak disewakan boleh dibenarkan potongan tertakluk kepada subseksyen 33(1) dan 39(1) ACP.

**Contoh 20:**

Farhan telah menyewakan rumah teres dua tingkat pada 1.1.2010 dengan sewaan sejumlah RM1,000 sebulan. Pada 1.9.2010 penyewa rumah berpindah dan rumah itu disewakan kepada penyewa lain pada 1.12.2010 dengan kadar sewa yang sama seperti sebelumnya. Cukai pintu untuk setahun adalah sebanyak RM500 manakala cukai tanah adalah sebanyak RM50 setahun. Penyewaan

rumah merupakan punca bukan perniagaan dan pendapatan sewa dikenakan cukai di bawah perenggan 4(d) ACP.

*Pendapatan larasan sewa bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	(RM)	(RM)
<i>Pendapatan sewa (kasar)</i>		
<i>Tempoh 1.1.2010 – 31.8.2010 (8 x RM1,000)</i>	8,000	
<i>Tempoh 1.12.2010 – 31.12.2010</i>	<u>1,000</u>	9,000
<i>Tolak:</i>		
<i>Cukai pintu</i>	500	
<i>Cukai tanah</i>	<u>50</u>	<u>550</u>
<i>Pendapatan larasan sewa</i>		<u>8,450</u>

*Sebagai konsesi perbelanjaan cukai pintu dan cukai tanah dibenarkan sepenuhnya walaupun rumah tidak disewakan dalam tempoh 1.9.2010 hingga 30.11.2010.*

8.4.2 Sekiranya penyewaan berhenti buat sementara waktu disebabkan perkara berikut:

- pembaikan atau pengubahsuaian bangunan;
- ketiadaan penyewa untuk tempoh 2 tahun selepas penamatan penyewaan;
- arahan guaman atau kuasa rasmi lain; atau
- keadaan di luar kawalan orang yang menyewakan harta tanah;

perbelanjaan dalam tempoh harta tanah tidak disewakan boleh dibenarkan potongan dengan syarat harta tanah diselenggara dengan baik dan tersedia untuk disewakan semula.

#### **Contoh 21:**

Sinar Ria Sdn Bhd memiliki bangunan 4 tingkat yang disewakan kepada Deena Holding Bhd sejak tahun 2008. Penyewaan harta tanah telah dianggap sebagai suatu punca perniagaan. Sinar Ria Sdn Bhd menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun. Pada 31.12.2010, penyewaan ke atas bangunan tersebut tamat. Syarikat berusaha mendapatkan penyewa baru tetapi hanya berjaya menyewakan bangunan kepada syarikat lain pada 1.4.2013 (ketiadaan penyewa untuk tempoh 27 bulan).

*Perbelanjaan semasa ketiadaan penyewa untuk tempoh 2 tahun boleh dibenarkan potongan. Oleh itu perbelanjaan dalam tempoh 1.1.2011 hingga 31.12.2012 boleh dibenarkan potongan. Walau bagaimanapun perbelanjaan bagi tempoh 1.1.2013 sehingga 31.3.2013 tidak boleh dibenarkan potongan memandangkan tempoh itu melebihi tempoh 2 tahun yang ditetapkan.*

**Contoh 22:**

Syarafina mempunyai 2 buah rumah yang disewakan sejak tahun 2009. Pendapatan sewa ditaksir sebagai punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP. Pendapatan kasar dan perbelanjaan yang dibenarkan bagi setiap harta untuk tahun taksiran 2010 dan 2011 adalah seperti berikut:

Harta tanah	Pendapatan kasar (RM)		Perbelanjaan cukai pintu, cukai tanah dan faedah (RM)	
	Tahun Taksiran 2010	Tahun Taksiran 2011	Tahun Taksiran 2010	Tahun Taksiran 2011
Rumah I	12,000	12,000	3,550	3,550
Rumah II	9,600	- <sup>1</sup>	2,500	2,500

<sup>1</sup>Rumah II tidak disewakan sebab pihak berkuasa tempatan mengarahkan rumah tersebut dikosongkan daripada 1.1.2011 sehingga 31.12.2011 untuk kerja-kerja pemantauan lereng bukit selepas berlaku tanah runtuh di kawasan berdekatan. Rumah tersebut disewakan semula pada 1.1.2012.

*Pendapatan berkanun daripada sewa bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	(RM)
<i>Pendapatan penyewaan (perenggan 4(d))</i>	21,600
<i>Tolak: Perbelanjaan dibenarkan</i>	<u>6,050</u>
<i>Pendapatan berkanun sewa</i>	<u>15,550</u>

*Pendapatan berkanun daripada sewa bagi tahun taksiran 2011 dikira seperti berikut:*

	(RM)
<i>Pendapatan penyewaan (perenggan 4(d))</i>	12,000
<i>Tolak: Perbelanjaan dibenarkan</i>	<u>6,050</u>
<i>Pendapatan berkanun sewa</i>	<u>5,950</u>

8.5 Perbelanjaan sebelum harta tanah disewakan

Perbelanjaan berkaitan dengan tempoh sebelum harta tanah disewakan tidak dibenarkan potongan dan hendaklah dilaraskan secara bersekadar.

**Contoh 23:**

Michael mula menyewakan rumah kedai pada 1.5.2010 dengan sewaan sejumlah RM2,500 sebulan. Beliau membayar cukai pintu tahunan sebanyak RM1,200, cukai tanah tahunan sebanyak RM120 dan premium insurans kebakaran tahunan sebanyak RM600 bagi tahun 2010. Penyewaan rumah kedai merupakan suatu punca bukan perniagaan dan pendapatan sewa dikenakan cukai di bawah perenggan 4(d) ACP.

*Pendapatan larasan sewa bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	<i>(RM)</i>
<i>Pendapatan sewa (kasar)</i>	
<i>Tempoh 1.5.2010 – 31.12.2010 (8 x RM2,500)</i>	<i>20,000</i>

*Tolak:*

*Perbelanjaan bagi tempoh 1.5.2010 – 31.12.2010*

<i>Cukai pintu (8/12 x RM1,200)</i>	<i>800</i>	
<i>Cukai tanah (8/12 x RM120)</i>	<i>80</i>	
<i>Premium insurans kebakaran (8/12 x RM600)</i>	<u><i>400</i></u>	<u><i>1,280</i></u>
<i>Pendapatan larasan daripada sewa</i>		<u><i>18,720</i></u>

8.6 Sekatan perbelanjaan faedah

Jika seseorang mengambil pinjaman untuk tujuan perniagaan dan membiayai pembelian harta tanah yang disewakan, perbelanjaan faedah yang dibenarkan daripada punca perniagaan hendaklah disekat di bawah subseksyen 33(2) ACP. Perbelanjaan faedah atas pinjaman membiayai pembelian harta tanah yang disewakan boleh dibenarkan daripada pendapatan sewa.

**Contoh 24:**

Azalea Property Sdn Bhd, sebuah syarikat pemaju harta menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun. Pada 9.6.2009 syarikat mengambil pinjaman sejumlah RM2 juta daripada sebuah bank untuk digunakan dalam perniagaannya dan untuk membiayai pembelian sebuah banglo berharga RM450,000. Syarikat menuntut perbelanjaan faedah sejumlah RM120,000

dalam akaun untung dan rugi bagi tahun taksiran 2010. Banglo tersebut disewakan mulai 1.1.2010 dan pendapatan daripada penyewaan banglo dikenakan cukai di bawah perenggan 4(d) ACP.

*Sekatan faedah dikira seperti berikut:*

$$\frac{RM450,000}{RM2,000,000} \times RM120,000 = RM27,000$$

*Amaun RM27,000 ditambah balik dalam menentukan pendapatan larasan perniagaan syarikat. Walau bagaimanapun syarikat boleh menuntut perbelanjaan faedah RM27,000 tersebut daripada pendapatan sewa banglo.*

*Nota: Memandangkan kos banglo tidak melebihi RM500,000, sekatan faedah di bawah subseksyen 33(2) ACP dikira berasaskan baki akhir tahun dalam kunci kira-kira.*

## 9. Pendapatan sewa diterima secara pendahuluan

- 9.1 Sewa yang diterima secara pendahuluan dianggap sebagai pendapatan kasar untuk tempoh asas di mana ia diterima.
- 9.2 Apabila pendapatan sewa yang diterima secara pendahuluan ditaksir dalam tempoh asas ia diterima, perbelanjaan berkaitan dengan pendapatan sewa itu yang dilakukan selepas tempoh asas tersebut boleh dibenarkan dalam tempoh asas pendapatan tersebut ditaksir. Oleh itu pindaan hendaklah dibuat ke atas taksiran bagi tahun taksiran berkenaan.

### Contoh 25:

Kelvin Ong menyewakan rumah teres dua tingkat bagi tempoh 1.1.2010 sehingga 31.12.2012. Sewa untuk tiga tahun tersebut sebanyak RM36,000 telah diterima dalam tahun 2010. Perbelanjaan yang dilakukan ke atas rumah tersebut adalah seperti berikut:

Pendapatan/perbelanjaan	Tahun berakhir		
	31.12.2010 (RM)	31.12.2011 (RM)	31.12.2012 (RM)
Pendapatan sewa	36,000	-	-
Perbelanjaan	4,000	5,000	3,000

*Pendapatan larasan daripada sewa bagi tahun taksiran 2010 dikira seperti berikut:*

	<i>Tahun Taksiran 2010 (RM)</i>
<i>Pendapatan sewa</i>	36,000
<i>Tolak: Perbelanjaan</i>	<u>4,000</u>
<i>Pendapatan larasan</i>	32,000
<i>Tolak: Perbelanjaan bagi tempoh berakhir 31.12.2011</i>	<u>5,000</u>
<i>Pendapatan larasan dipinda</i>	27,000
<i>Tolak: Perbelanjaan bagi tempoh berakhir 31.12.2012</i>	<u>3,000</u>
<i>Pendapatan larasan dipinda</i>	<u>24,000</u>

*Perbelanjaan yang dilakukan dalam tahun 2011 dan 2012 dibenarkan potongan daripada pendapatan sewa yang ditaksir dalam tahun taksiran 2010. Oleh itu taksiran bagi tahun taksiran 2010 hendaklah dipinda apabila perbelanjaan dilakukan dalam tahun 2011 dan 2012.*

- 9.3 Dalam kes terdapat lebih daripada satu harta tanah dan pendapatan sewa daripada satu atau beberapa harta tanah tersebut diterima secara pendahuluan, perbelanjaan berkaitan punca tersebut boleh dibenarkan potongan daripada pendapatan sewa lain dalam tempoh asas perbelanjaan dilakukan. Layanan ini hanya terpakai sekiranya pendapatan sewa daripada semua harta tanah ditaksir sebagai satu punca.

**Contoh 26:**

Fortune Sdn Bhd menyewakan dua buah bangunan mulai 1.1.2010. Syarikat telah menerima sewa untuk tempoh tiga tahun sebanyak RM300,000 dalam tahun 2010 berhubung dengan bangunan pertama. Bangunan kedua disewakan pada kadar RM10,000 sebulan. Penyewaan bagi kedua-dua bangunan diberi layanan sebagai punca sewa di bawah perenggan 4(d) ACP. Pendapatan diterima dan perbelanjaan yang dibenarkan bagi bangunan berkenaan adalah seperti berikut:

Tahun berakhir	Bangunan pertama		Bangunan kedua	
	Pendapatan (RM)	Perbelanjaan (RM)	Pendapatan (RM)	Perbelanjaan (RM)
31.12. 2010	300,000	20,000	120,000	30,000
31.12. 2011	-	15,000	120,000	30,000
31.12. 2012	-	18,000	120,000	30,000

*Pendapatan larasan sewa bagi tahun-tahun taksiran 2010 hingga 2012 dikira seperti berikut:*

	<i>Tahun taksiran</i>		
	<i>2010 (RM)</i>	<i>2011 (RM)</i>	<i>2012 (RM)</i>
<i>Pendapatan sewa</i>	<i>420,000</i>	<i>120,000</i>	<i>120,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan</i>	<i><u>50,000</u></i>	<i><u>45,000</u></i>	<i><u>48,000</u></i>
<i>Pendapatan larasan</i>	<i><u>370,000</u></i>	<i><u>75,000</u></i>	<i><u>72,000</u></i>

**Contoh 27:**

Fakta adalah sama seperti di contoh 26 tetapi penyewaan bangunan pertama diberi layanan sebagai punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP manakala penyewaan bangunan kedua diberi layanan sebagai punca sewa bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP.

*Pendapatan larasan sewa bagi tahun-tahun taksiran 2010 hingga 2012 dikira seperti berikut:*

*Punca sewa di bawah perenggan 4(a) ACP*

	<i>Tahun Taksiran 2010 (RM)</i>
<i>Pendapatan sewa</i>	<i>300,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan</i>	<i><u>20,000</u></i>
<i>Pendapatan larasan</i>	<i>280,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan bagi tempoh berakhir 31.12.2011</i>	<i><u>15,000</u></i>
<i>Pendapatan larasan dipinda</i>	<i>265,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan bagi tempoh berakhir 31.12.2012</i>	<i><u>18,000</u></i>
<i>Pendapatan larasan dipinda</i>	<i><u>247,000</u></i>

*Perbelanjaan yang dilakukan dalam tahun 2011 dan 2012 dibenarkan potongan daripada pendapatan sewa yang ditaksir dalam tahun taksiran 2010. Oleh itu taksiran bagi tahun taksiran 2010 hendaklah dipinda apabila perbelanjaan dilakukan dalam tahun 2011 dan 2012.*

*Punca sewa di bawah perenggan 4(d) ACP*

	<i>Tahun taksiran</i>		
	<i>2010 (RM)</i>	<i>2011 (RM)</i>	<i>2012 (RM)</i>
<i>Pendapatan sewa</i>	<i>120,000</i>	<i>120,000</i>	<i>120,000</i>
<i>Tolak: Perbelanjaan</i>	<i><u>30,000</u></i>	<i><u>30,000</u></i>	<i><u>30,000</u></i>
<i>Pendapatan lasaran</i>	<i><u>90,000</u></i>	<i><u>90,000</u></i>	<i><u>90,000</u></i>

## 10. Elaun modal

- 10.1 Sekiranya penyewaan harta tanah diberi layanan sebagai suatu punca perniagaan, elaun modal boleh dituntut bagi perbelanjaan modal yang dilakukan ke atas loji atau jentera. Peruntukan dalam Jadual 3 ACP berkaitan dengan elaun modal terpakai bagi perniagaan penyewaan harta tanah.
- 10.2 Sekiranya penyewaan harta tanah diberi layanan sebagai suatu punca perniagaan dan penyewaan harta tanah berhenti buat sementara waktu disebabkan oleh perkara yang dinyatakan dalam perenggan 8.4.2 Ketetapan ini, elaun modal masih boleh dituntut untuk tempoh harta tanah tidak disewakan dengan syarat harta tanah diselenggara dengan baik dan tersedia untuk disewakan semula.

### **Contoh 28:**

Saravanan Sdn Bhd menyewakan bangunan lot kedai sejak 2008. Penyewaan dianggap sebagai suatu perniagaan. Pada 1.4.2010 bangunan dibaiki dan tidak dapat diduduki sehingga 31.5.2010. Bangunan tersebut hanya disewakan semula pada 1.6.2010. Elaun modal yang layak dituntut bagi tahun taksiran 2010 adalah sebanyak RM30,000.

*Walaupun penyewaan bangunan lot kedai terhenti dari 1.4.2010 hingga 31.5.2010, kesemua elaun modal sebanyak RM30,000 boleh dituntut bagi tahun taksiran 2010 kerana penyewaan terhenti sementara disebabkan oleh pembaikan bangunan.*

### **Contoh 29:**

Harris Property Sdn Bhd memiliki bangunan 5 tingkat yang disewakan kepada Fetty Holding Bhd sejak tahun 2007. Penyewaan harta tanah telah dianggap sebagai suatu punca perniagaan. Harris Property Sdn Bhd menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun. Pada 1.3.2010, penyewaan bangunan



tersebut tamat dan Fetty Holding Bhd tidak memperbaharui penyewaan itu. Bangunan ditinggalkan kosong sehingga 31.12.2011, walaupun syarikat telah mengambil langkah untuk mendapatkan penyewa baru (termasuk mengiklankan penyewaan dalam pelbagai surat khabar). Harris Property Sdn Bhd hanya dapat menyewakan bangunan tersebut kepada syarikat lain pada 1.1.2012 (ketiadaan penyewa untuk tempoh 22 bulan). Elaun modal dituntut sejak tahun taksiran 2007.

*Walaupun penyewaan bangunan terhenti dari 1.3.2010 hingga 31.12.2011, elaun modal boleh dituntut dalam tahun taksiran 2010 dan 2011 kerana penyewaan terhenti sementara disebabkan oleh ketiadaan penyewa bagi tempoh kurang daripada 2 tahun.*

**Contoh 30:**

Fakta adalah seperti di contoh 29 kecuali bangunan masih tidak dapat disewakan sehingga 31.3.2012. Harris Property Sdn Bhd hanya dapat menyewakan bangunan tersebut kepada syarikat lain pada 1.4.2012 (ketiadaan penyewa untuk tempoh 25 bulan).

*Harris Property Sdn Bhd layak menuntut elaun modal bagi tahun taksiran 2010 dan 2011. Harris Property Sdn Bhd juga layak menuntut elaun modal bagi tahun taksiran 2012 sekiranya penyewaan bangunan dianggap sebagai satu punca perniagaan bagi tahun taksiran tersebut.*

10.3 Apabila terdapat perubahan layanan cukai bagi penyewaan satu harta tanah daripada punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP kepada punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, orang yang menyewakan harta tanah mempunyai dua punca pendapatan daripada harta tanah yang sama dalam tempoh asas tersebut, iaitu punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP dan punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP. Sekiranya akibat daripada perubahan itu:

10.3.1 syarikat menjadi syarikat pemegang pelaburan (IHC), pendapatan sewa (punca perniagaan) ditaksir sebagai pendapatan di bawah perenggan 4(d) ACP. Oleh itu, syarikat itu tidak layak menuntut elaun modal ke atas loji dan jentera kerana tidak digunakan untuk tujuan perniagaan pada akhir tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut.

10.3.2 syarikat tidak menjadi IHC, syarikat kekal mempunyai pendapatan sewa di bawah perenggan 4(a) dan 4(d) ACP berhubung harta tanah itu. Walaupun syarikat bukan IHC, syarikat masih tidak layak menuntut elaun modal ke atas loji dan jentera kerana tidak digunakan untuk tujuan perniagaan pada akhir tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut.

Nota: Penentuan sama ada syarikat merupakan IHC atau bukan diterangkan dalam Ketetapan Umum No. 3/2011 (Syarikat Pemegang Pelaburan).

- 10.4 Jika syarikat mempunyai punca perniagaan dan punca sewa (tidak perlu tentukan sama ada IHC atau bukan kerana aktiviti utama bukan pemegangan pelaburan) dan terdapat perubahan layanan cukai bagi penyewaan harta tanah daripada punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP kepada punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, syarikat kekal mempunyai pendapatan sewa di bawah perenggan 4(a) dan 4(d) ACP. Syarikat tidak layak menuntut elaun modal ke atas loji dan jentera dalam harta tanah kerana tidak digunakan untuk tujuan perniagaan pada akhir tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut.

Nota: Dalam keadaan di mana elaun modal tidak layak dituntut, perbelanjaan baki loji dan jentera akan dikurangkan dengan elaun 'notional' bagi tahun taksiran tersebut dan tahun-tahun taksiran berikut.

**Contoh 31:**

Menara Sdn Bhd memiliki sebuah bangunan pejabat yang terdiri daripada 20 unit dan menyewakan kesemua unit tersebut lengkap dengan perabot sejak tahun 2006. Penyewaan diberi layanan sebagai suatu punca perniagaan kerana perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan disediakan secara komprehensif dan aktif oleh Menara Sdn Bhd. Elaun modal telah dituntut atas perabot dalam bangunan pejabat. Walau bagaimanapun mulai Jun 2010, Menara Sdn Bhd tidak lagi menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan. Menara Sdn Bhd menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun.

*Menara Sdn Bhd tidak layak menuntut elaun modal ke atas perabot dalam bangunan pejabat bagi tahun taksiran 2010 kerana perabot tidak digunakan untuk tujuan perniagaan pada akhir tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut. Elaun 'notional' akan ditolak untuk mengira perbelanjaan baki perabot bagi tahun taksiran 2010 dan tahun-tahun taksiran berikut.*

- 10.5 Sekiranya lebih daripada satu harta tanah disewakan dan berlaku perubahan layanan cukai ke atas mana-mana harta tanah daripada punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP kepada punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, elaun modal layak dituntut ke atas loji dan jentera bagi harta tanah yang kekal sebagai punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP.

- 10.6 Apabila terdapat perubahan layanan cukai bagi penyewaan harta tanah daripada punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP kepada punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, orang yang menyewakan harta tanah mempunyai dua punca pendapatan daripada harta tanah yang sama dalam tempoh asas tersebut, iaitu punca bukan perniagaan di bawah perenggan 4(d) ACP dan punca perniagaan di bawah perenggan 4(a) ACP. Elaun modal layak dituntut ke atas loji dan jentera dalam harta tanah kerana digunakan dalam perniagaan pada akhir tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut. Untuk maksud mengira elaun modal, perbelanjaan layak bagi loji dan jentera adalah nilai pasaran pada hari pertama digunakan dalam perniagaan.

**Contoh 32:**

Teguh Sdn Bhd menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun dan aktiviti utamanya adalah pemegangan pelaburan. Syarikat memiliki dan menyewakan bangunan pejabat 10 tingkat yang lengkap dengan perabot. Penyewaan tersebut diberi layanan sebagai punca sewa di bawah perenggan 4(d) ACP. Mulai 1.3.2010 syarikat menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan perkhidmatan sokongan secara komprehensif dan aktif. Syarikat bukan IHC dalam tahun taksiran 2010 sebab pendapatan daripada pemegangan pelaburan kurang 80% daripada pendapatan kasar syarikat.

*Teguh Sdn Bhd layak menuntut elaun modal ke atas perabot dalam bangunan pejabat bagi tahun taksiran 2010 kerana perabot digunakan untuk tujuan perniagaan pada akhir tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut. Bagi tujuan mengira elaun modal untuk tahun taksiran 2010, perbelanjaan layak bagi perabot adalah nilai pasaran pada 1.3.2010. Tiada elaun permulaan diberikan.*

**11. Elaun bangunan industri**

- 11.1 Sekiranya seseorang yang memiliki bangunan menyewakan bangunan itu dan bangunan digunakan sebagai bangunan industri, elaun bangunan industri boleh dituntut oleh pemilik bangunan walaupun penyewaan merupakan punca bukan perniagaan.
- 11.2 Sekiranya penyewaan harta tanah diberi layanan khas seperti dijelaskan di perenggan 4.4 Ketetapan ini, pemilik bangunan layak menuntut elaun bangunan industri ke atas perbelanjaan bangunan yang layak yang dilakukannya.

**12. Kos gantian kelengkapan**

Jika penyewaan harta tanah yang dilengkapi dengan perabot diberi layanan sebagai punca bukan perniagaan, kos gantian kelengkapan seperti perabot dan alat



---

penyaman udara boleh dituntut sebagai potongan daripada pendapatan kasar penyewaan.

**13. Penyewaan sebahagian daripada bangunan yang digunakan untuk perniagaan**

Jika suatu bangunan, sama ada dimiliki atau disewa, digunakan untuk tujuan perniagaan dan sebahagian daripada bangunan itu disewakan, pendapatan sewa yang terbit daripada penyewaan itu dianggap sebagai sebahagian pendapatan daripada perniagaan yang sedia ada.

**14. Tarikh kuat kuasa**

Ketetapan ini berkuat kuasa untuk tahun taksiran 2011 dan tahun-tahun taksiran seterusnya. Ketetapan ini menggantikan Ketetapan Umum No. 1/2004 yang telah dikeluarkan pada 30 Jun 2004.

**Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri,  
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.**