



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI

KETETAPAN UMUM

**PENDAPATAN DARIPADA
SEWAAN HARTA TANAH**

KETETAPAN UMUM NO. 1/2004

TARIKH KELUARAN : 30 Jun 2004



**LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI
MALAYSIA**

**PENDAPATAN DARIPADA
SEWAAN HARTA TANAH**

**Ketetapan Umum No. 1/2004
Tarikh Keluaran: 30 Jun 2004**

KANDUNGAN	Mukasurat
1. Pendahuluan	1
2. Interpretasi	1
3. Sewa amnya	3
4. Sewa sebagai satu punca perniagaan	3
5. Layanan khas bagi syarikat	4
6. Tarikh permulaan	10
7. Layanan bagi kesemua harta sebagai satu punca / beberapa punca	10
8. Elaun modal / elaun bangunan industri	12
9. Kos gantian kelengkapan	14
10. Pajak kecil bangunan yang digunakan dalam perniagaan	14
11. Tarikh kuatkuasa	14
12. Layanan peralihan di bawah Ketetapan Ketua Pengarah No. 1/95	14

KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH

Ketetapan Umum dikeluarkan bertujuan memberi panduan kepada orang awam dan pegawai Lembaga Hasil Dalam Negeri. Ia menggariskan interpretasi Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri berhubung peruntukan tertentu Undang-undang Cukai dan polisi serta prosedur yang terpakai mengenainya.

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

**Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri,
Malaysia**



1. Ketetapan ini mempertimbangkan:
 - 1.1 layanan sewa sebagai suatu punca pendapatan bukan perniagaan di bawah seksyen 4(d) Akta Cukai Pendapatan 1967 (*Akta*);
 - 1.2 situasi atau keadaan di mana sewa atau pendapatan daripada sewaan harta boleh dianggap sebagai pendapatan perniagaan seseorang di bawah seksyen 4(a) Akta; dan
 - 1.3 bagaimana harta seseorang boleh dikumpulkan di bawah beberapa kategori dalam mengira pendapatan statutori di bawah seksyen 4(d) Akta.

2. Bagi tujuan Ketetapan ini, perkataan yang digunakan mempunyai maksud seperti berikut:
 - 2.1 "Sewa" atau "pendapatan sewa" atau "pendapatan daripada sewaan" termasuk mana-mana jumlah yang dibayar bagi kegunaan atau untuk menduduki mana-mana harta atau sebahagian daripadanya, termasuk premium dan bayaran lain berhubung dengan kegunaan atau untuk menduduki harta itu.
 - 2.2 "Sewaan" harta bermaksud mengizinkan kegunaan harta itu atau membenarkan harta itu diduduki di bawah suatu perjanjian atau terma kontrak, dan termasuk pajakan kecil atau sewaan kecil sesuatu harta yang disewa atau dipajak.
 - 2.3 "Harta" bermaksud harta tanah yang termasuk mana-mana tanah dan kepentingan, opsyen atau hak lain dalam atau atas tanah tersebut, dan termasuk mana-mana bangunan atas tanah.
 - 2.4 "Orang" termasuk sebuah syarikat, koperasi, perkongsian, kelab, persatuan, keluarga sekutu Hindu, amanah, harta pesaka dan individu, tetapi tidak termasuk unit amanah.
 - 2.5 "Kemudahan / perkhidmatan sokongan atau sampingan" termasuk beberapa atau semua perkara yang berikut: perkhidmatan keselamatan; penghawa dingin (sentral atau unit berasingan); bekalan air panas; eskalator dan / atau lif; kemudahan rekreasi (rumah kelab, gimnasium, gelanggang tenis / squashy / bulu tangkis, kolam renang, dll.); pembersihan atau pengemasan (termasuk pembuangan sampah sarap); penyelenggaraan harta milik bersama, taman, lanskap, lampu bahagian luar danengkapan luar yang lain.
 - 2.6 "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).

- 2.7 “Unit komersial” bermaksud suatu unit dalam sebuah kompleks pejabat, pusat komersial atau kompleks membeli-belah, atau suatu tingkat atau unit dalam sebuah rumah kedai yang mempunyai hak milik strata yang berasingan.
- 2.8 “Rumah kedai” bermaksud sebuah bangunan setingkat atau berbilang tingkat yang mana sekurang-kurangnya tingkat bawah bangunan itu direka atau digunakan untuk diduduki sebagai sebuah kedai atau premis untuk menjalankan aktiviti perdagangan atau komersial, selain daripada suatu unit komersial atau sebuah harta kediaman yang digunakan sebagai kedai.
- 2.9 “Harta kediaman” bermaksud satu harta yang direka atau digunakan untuk diduduki sebagai tempat kediaman atau tempat tinggal, seperti rumah, unit apartmen atau kondominium, selain daripada rumah kedai atau sebahagian daripada rumah kedai yang digunakan sebagai tempat kediaman. Di mana dengan kelulusan bertulis daripada pihak berkuasa yang berkenaan, sebuah harta kediaman telah ditukar kepada sebuah kedai atau pejabat (contoh, sebuah banglo ditukar kepada bilik pameran atau pejabat), harta itu boleh dianggap sebagai rumah kedai atau unit komersial mengikut keadaan.
- 2.10 “Hakmilik strata atau subsidiari” bermaksud hakmilik strata yang dikeluarkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) atau hakmilik subsidiari yang dikeluarkan di bawah peruntukan Enakmen (Hakmilik Subsidiari) Tanah 1972 (Sabah No. 9 Tahun 1972) atau Ordinan Hakmilik Strata 1995 (Undang-undang Sarawak, Bab 18). Harta yang hakmilik stratanya atau hak milik subsidiarinya “sedang dalam proses untuk dikeluarkan” bermaksud sebuah harta yang mana permohonan yang lengkap telah dibuat kepada pihak berkuasa berkenaan.
- 2.11 “Orang yang ada tali bersaudaraan atau yang ada kaitan”, berhubung dengan sebuah syarikat, bermaksud mana-mana orang yang mempunyai kedudukan untuk mempengaruhi atau dipengaruhi oleh pihak yang satu lagi, atau mengawal atau dikawal oleh pihak yang satu lagi, dan termasuk seorang pengarah, seorang pekerja, sebuah syarikat sekutu atau pengarah-pengarahnya atau pekerjanya, saudara kepada seorang pengarah, atau orang yang mengawal syarikat itu atau dikawal oleh syarikat itu.
- 2.12 “Rakan sekutu”, berhubung dengan sebuah syarikat, bermaksud seorang pengarah atau syarikat subsidiari kepada syarikat tersebut dan seorang pengarah atau pekerja syarikat subsidiari itu.
- 2.13 “Pengarah” termasuk seorang yang memegang jawatan sebagai pengarah atau seorang yang mana suruhannya dan arahannya pada kebiasaannya diikuti oleh pengarah atau pekerja sesebuah syarikat.
- 2.14 “Pekerja” bermaksud orang suruhan (di mana hubungan tuan dan orang suruhan wujud di dalam suatu penggajian) atau (di mana hubungan tersebut

- tidak wujud) pemegang perlantikan atau jawatan yang mana saraan kena dibayar.
- 2.15 “Syarikat sekutu” bermaksud keadaan di mana suatu syarikat memegang tidak kurang daripada 20% saham biasa atau saham keutamaan syarikat lain.
- 2.16 “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.
- 2.17 "Berkurangan secara ketara daripada kadar pasaran" bermaksud kurang daripada 70% sewa ekonomi atau amaun yang kena dibayar sebagai sewa jika pajakan atau penyewaan atau menduduki premis itu telah dirunding antara pihak yang bebas berasaskan urusan selengan. Melainkan jika terdapat sebab-sebab perniagaan atau komersial yang wajar bagi menjelaskan perbezaan ketara itu, adalah diandaikan bahawa keadaan tersebut telah dipengaruhi atau dikawal oleh orang yang mempunyai tali bersaudaraan atau orang yang ada kaitan.
3. Lazimnya, sewa adalah dianggap sebagai satu punca pendapatan bukan perniagaan dan dikenakan cukai pendapatan di bawah seksyen 4(d) Akta. Di mana harta berkenaan diselenggarakan dan disewakan dengan cara yang sistematik atau tersusun, penyewaan tersebut boleh dianggap sebagai menjalankan suatu perniagaan, dan pendapatan daripada sewaan boleh dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a) Akta.
4. **Sewa sebagai satu punca perniagaan**
- 4.1 Di mana, bersama-sama dengan penyewaan suatu harta, seseorang itu juga menyediakan perkhidmatan sokongan atau kemudahan sampingan, penyewaan harta tersebut boleh dianggap sebagai satu punca pendapatan perniagaan orang itu dan pendapatan yang diterimanya dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a).
- 4.2 Bagi melayakkan diri untuk mendapatkan layanan yang dinyatakan di perenggan 4.1 di atas, perkhidmatan / kemudahan tersebut hendaklah disediakan secara aktif oleh orang itu (iaitu, perkhidmatan atau kemudahan itu diperolehi, diuruskan dan / atau dibekalkan oleh orang yang menyewakan harta) dan bukannya terbit secara pasif atau dengan tidak sengaja akibat pemilikan atau pajakan harta itu, seperti dalam kes perkhidmatan dan kemudahan yang disediakan kepada tuan-tuan punya /penyewa unit-unit yang berasingan oleh perbadanan pengurusan sebuah bangunan yang dipecah bahagi.

Contoh 1

Seorang individu memiliki sebuah kompleks pangsapuri yang terdiri daripada 24 unit (terletak di dua buah blok bangunan tiga tingkat setiap satu) dan menyewakan unit-unit tersebut secara berasingan kepada penyewa bagi tempoh jangka pendek dan juga jangka panjang. Lif yang disediakan untuk sampai ke tingkat atas diselenggarakan oleh pemiliknya. Kawalan keselamatan 24 jam diuruskan oleh sebuah firma keselamatan yang diupah oleh pemilik. Perkhidmatan mengemas dan membersihkan disediakan secara pilihan dengan kenaan bayaran tambahan; dan untuk tujuan ini, seorang pembantu rumah telah digajikan oleh pemilik.

Sewaan unit-unit pangsapuri ini boleh dianggap sebagai punca perniagaan individu tersebut kerana perkhidmatan dan kemudahan disediakan secara aktif.

Contoh 2

Sebuah syarikat memiliki 3 unit dalam sebuah kondominium dan menyewakan unit-unit itu kepada 3 orang penyewa yang berasingan. Pemilik unit kondominium adalah layak menggunakan kolam renang, gelanggang tenis dan kemudahan lain. Kesemuanya kemudahan itu adalah diselenggarakan oleh perbadanan pengurusan bangunan, yang juga menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan 24 jam.

*Penyewaan unit-unit kondominium itu **tidak** dianggap sebagai suatu punca perniagaan syarikat disebabkan kemudahan dan perkhidmatan yang dinikmati oleh penyewa unit adalah hanya semata-mata lanjutan penggunaan hak syarikat sebagai pemilik unit-unit itu dan tidak boleh dianggap sebagai disediakan secara aktif oleh syarikat. Pendapatan sewa hendaklah dianggap sebagai pendapatan yang terbit secara pasif dan diambil kira sebagai pendapatan bukan perniagaan di bawah seksyen 4(d).*

5. **Layanan khas bagi syarikat (selain daripada sebuah syarikat pemegang pelaburan atau sebuah syarikat yang terhad dengan jaminan yang dikenakan cukai sebagai sebuah kelab atau persatuan) dalam keadaan di mana sewa boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan**

5.1 **Bangunan komersial untuk tujuan khas**

Sewaan sebuah bangunan yang dibina khas untuk tujuan:

- 5.1.1 komersial seperti kompleks perdagangan, kompleks pejabat atau kompleks beli-belah; atau
- 5.1.2 kilang atau gudang;

boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan sebuah syarikat dan pendapatan daripadanya adalah dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a).

Contoh 3

Sebuah syarikat memiliki sebuah kompleks tiga tingkat yang dibina khas untuk tujuan komersial yang terdiri daripada 15 unit yang boleh digunakan sebagai pejabat atau kedai jualan dan disewakan kepada pelbagai penyewa.

Sewaan harta itu boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a) kerana bangunan itu adalah sebuah kompleks bangunan komersial.

Contoh 4

Sebuah syarikat memiliki sebuah bangunan yang disewakan kepada sebuah syarikat lain yang menggunakannya sebagai sebuah kilang untuk mengeluarkan barangan pengguna.

Sewaan harta itu boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a) kerana bangunan itu digunakan sebagai kilang.

5.2 Unit komersial, rumah kedai dan harta kediaman

Sewaan 4 unit atau lebih unit komersial, 4 atau lebih tingkat rumah kedai atau 4 atau lebih harta kediaman atau mana-mana gabungan 4 unit seperti yang dinyatakan di atas boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan dan pendapatan daripadanya akan dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a). [Keseluruhan harta (kecuali rumah kedai) yang terkandung di bawah satu hakmilik tertentu hendaklah dimasukkan di dalam sewaan].

Contoh 5

Sebuah syarikat memiliki 3 unit komersial di sebuah kompleks beli-belah, setiap unit mempunyai hakmilik strata yang berasingan. Syarikat juga memegang pajakan kepada unit bersebelahan yang terletak di antara kedua-dua unit yang dimilikinya. Syarikat menyewakan keempat-empat unit ini kepada seorang penyewa.

Oleh kerana sewaan melibatkan 4 unit komersial, sewaan itu boleh disifatkan sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a). [Sewa yang dibayar oleh syarikat itu untuk unit tengah yang dipajak boleh diberi potongan sebagai perbelanjaan yang dibenarkan].

Contoh 6

Sebuah syarikat memiliki satu unit komersial dalam kompleks beli-belah dengan keluasan kawasan 2,000 kaki persegi di bawah satu hakmilik strata.. Syarikat tersebut memecah bahagikan unit itu kepada 4 unit kecil dengan

meletakkan sekatan dan pintu tambahan, dan menyewakannya kepada 4 penyewa yang berasingan.

Oleh kerana sewaan tersebut melibatkan hanya 1 unit komersial, syarikat itu tidak layak untuk menyifatkan sewaan harta itu sebagai suatu punca perniagaan. Pendapatan sewa hendaklah dikenakan cukai di bawah seksyen 4(d).

Contoh 7

Sebuah syarikat, yang memiliki sebuah rumah kedai dua tingkat, memegang pajakan bagi sebuah rumah kedai lain yang bersebelahan dengan rumah kedai yang dimilikinya itu. Ia menyewakan kedua-dua rumah kedai tersebut kepada seorang penyewa.

Sewaan rumah kedai itu boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a).

Contoh 8

Sebuah syarikat memiliki sebuah rumah kedai empat tingkat. Ia menyewakan rumah kedai tersebut kepada 4 orang penyewa yang berlainan, setiap penyewa menduduki satu tingkat.

Oleh kerana sewaan itu melibatkan 4 tingkat, sewaan rumah kedai boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a).

Contoh 9

Sebuah syarikat memiliki 5 buah harta iaitu 2 buah banglo, sebuah rumah teres dua tingkat dan 2 unit kondominium. Salah sebuah unit kondominium tersebut diduduki tanpa sewa oleh seorang pengarah urusan syarikat tersebut; harta yang lain disewakan kepada orang yang tidak ada kaitan.

Tanpa mengambil kira harta yang diduduki oleh pengarah urusan [rujuk perenggan 5.4], syarikat masih mempunyai sekurang-kurangnya 4 buah harta kediaman yang boleh diambil kira. Oleh itu, sewaan boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a).

Contoh 10

Sebuah syarikat memegang suatu pajakan ke atas satu unit komersial dalam sebuah kompleks beli-belah, sebuah rumah kedai 2 tingkat dan sebuah banglo. Semua harta itu disewakan kepada pelbagai penyewa.

Sewaan harta tersebut boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a).

Contoh 11

Sebuah syarikat memiliki 2 unit apartmen, 1 unit komersial dan sebidang tanah kosong dan memegang pajakan bagi sebuah rumah kedai, yang mana kesemua harta tersebut disewakan.

Tanpa menghiraukan tanah kosong yang tidak boleh diambil kira untuk tujuan ini, terdapat 4 buah harta yang boleh dipertimbangkan. Oleh itu, sewaan boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a).

5.3 *Hakmilik strata berasingan untuk harta yang dipecah bahagi*

Bagi tujuan perenggan 5.2 di atas, sesuatu tingkat boleh dipecah bahagi kepada 2 unit dengan 2 hakmilik strata atau subsidiari berasingan: jika sedemikian, setiap tingkat tersebut boleh dianggap berasingan.

Contoh 12

Sebuah syarikat memiliki sebuah rumah kedai dua tingkat. Setiap tingkat dipecah bahagi kepada 2 unit. Setiap unit ada hakmilik strata yang berasingan dan boleh diguna secara bebas tanpa sebarang sekatan. Syarikat menyewakan keseluruhan rumah kedai itu kepada seorang penyewa yang dibenarkan membuat ubahsuaian bagi menghubungkan semua unit itu secara dalaman.

Sewaan rumah kedai itu boleh dianggap sebagai punca perniagaan di bawah seksyen 4(a) kerana ia merupakan 4 unit komersial.

5.4 *Sewaan harta kepada, atau mendiami harta oleh, orang yang mempunyai talian atau orang yang ada kaitan*

Jika sesebuah harta disewakan kepada, atau didiami oleh, orang yang ada tali persaudaraan atau yang mempunyai kaitan, harta itu tidak boleh diambil kira untuk tujuan menentukan kelayakan bagi layanan yang diperuntukkan di bawah perenggan 5.2 di atas, kecuali jika ternyata bahawa penyewaan atau menduduki harta tersebut dibuat berasaskan transaksi selengan iaitu:

- a. terdapat bayaran sewa berhubung dengan penyewaan atau mendiami harta tersebut oleh orang yang mempunyai tali persaudaraan atau orang yang ada kaitan; dan
- b. amaun sewa itu tidak begitu ketara kurangnya daripada kadar pasaran.

Contoh 13

Sebuah syarikat memiliki 6 unit kondominium, yang mana 3 daripadanya didiami oleh pengarah syarikat tersebut. Pengarah-pengarah itu membayar sewa nominal sebanyak RM500 sebulan setiap orang. 3 unit yang lain disewakan sebanyak RM2,000 sebulan setiap satu kepada orang lain yang tidak mempunyai pertalian dengan syarikat itu atau pengarahnya.

*Oleh kerana 3 harta yang disewakan kepada orang yang mempunyai pertalian itu (pengarah) tidak boleh diambil kira (amaun sewa dibayar adalah jauh berkurangan daripada nilai pasaran RM2,000), maka syarikat tersebut **tidak** mempunyai bilangan minimum 4 harta kediaman yang boleh diambil kira, dan oleh yang demikian syarikat itu **tidak** layak untuk menikmati layanan di bawah perenggan 5.2. Sewa itu hendaklah dikenakan cukai di bawah seksyen 4(d).*

Contoh 14

Sebuah syarikat memiliki 2 harta: sebuah rumah kedai setingkat dan 1 unit kondominium. Kesemua harta itu disewakan kepada orang yang tiada kaitan. Syarikat juga memegang pajakan ke atas sebuah rumah kedai 2 tingkat. Tingkat atas rumah kedai yang dipajak ini diduduki oleh pekerja-pekerja syarikat sebagai tempat kediaman. Syarikat menyewa semula tingkat bawah rumah kedai ini kepada orang yang tidak berkaitan.

Tanpa menghiraukan tingkat atas yang diduduki oleh pekerja syarikat sebagai tempat kediaman, penyewaan bagi rumah kedai setingkat, tingkat bawah rumah kedai yang dipajak dan unit kondominium tersebut tidak melayakkan syarikat menikmati layanan di bawah perenggan 5.2. Pendapatan sewa hendaklah dikenakan cukai di bawah seksyen 4(d). [Walaupun bagaimanapun, jika pekerja syarikat membayar sewa kepada syarikat pada kadar pasaran, pendapatan sewa boleh dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a)].

5.5 Penyewaan kurang daripada jangka masa keseluruhan dalam tempoh asas

Di mana disebabkan oleh satu atau lebih keadaan berikut:

- a. penyewaan bagi satu atau lebih harta berhenti buat sementara waktu disebabkan pembaikan atau pengubahsuaian bangunan; pembatalan pajakan; arahan guaman atau kuasa rasmi lain; atau keadaan-keadaan lain yang sama di luar kawalan syarikat;
- b. pemerolehan satu atau lebih harta dan sewaan bermula pada bila-bila masa dalam tempoh asas; atau
- c. pelupusan satu atau lebih harta dan / atau sewaan berhenti pada bila-bila masa dalam tempoh asas;

syarat-syarat minimum di bawah perenggan 5.2 dipenuhi bagi sebahagian daripada tempoh asas bagi sesuatu tahun taksiran, sewaan harta masih boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan. Di mana kegagalan untuk memenuhi syarat-syarat minimum adalah sementara sahaja seperti dalam keadaan (a) di atas, penyewaan harta boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan di bawah seksyen 4(a).



Contoh 15

Sebuah syarikat memiliki sebuah banglo, 1 unit apartmen, 2 unit komersial dan sebidang tanah kosong, kesemuanya disewakan kepada berbagai penyewa. Penyewaan harta telah dianggap sebagai suatu punca perniagaan syarikat bagi tahun-tahun lepas. Dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran tertentu, penyewaan ke atas banglo tamat dan ia ditinggalkan kosong bagi baki tempoh asas itu walaupun syarikat telah mengambil langkah untuk mendapatkan penyewa baru (termasuk mengiklankan dalam pelbagai surat khabar). Keadaan ini kekal bagi tempoh 20 bulan yang berikut.

Penyewaan harta masih boleh terus dianggap sebagai suatu punca perniagaan syarikat bagi tahun taksiran itu oleh kerana syarat minimum di bawah perenggan 5.2 telah dipenuhi. Lagipun, pemberhentian penyewaan bagi salah satu daripada harta tersebut adalah sementara kerana banglo itu masih dipegang untuk tujuan penyewaan.

Contoh 16

Sebuah syarikat memiliki 2 buah rumah kedai 2 tingkat yang disewakan. Penyewaan harta tersebut telah dianggap sebagai suatu punca perniagaan syarikat bagi tahun-tahun lepas. Pada Disember 2003, sebahagian daripada salah sebuah rumah kedai tersebut rosak teruk dalam satu kebakaran dan memerlukan pembaikan yang ekstensif sebelum ia boleh diduduki semula. Persetujuan dicapai untuk membatalkan penyewaan oleh kerana penyewa tidak mahu menunggu sehingga pembaikan bangunan diselesaikan. Pembaikan tidak diselesaikan sehingga bulan Mac 2005 apabila bangunan itu disewakan semula.

Penyewaan harta boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan syarikat bagi tahun asas untuk tahun taksiran 2004 kerana gangguan sementara untuk keupayaan syarikat untuk memenuhi kehendak-kehendak minimum adalah di luar kawalannya.

Contoh 17

Dalam suatu tahun tertentu, sebuah syarikat yang memiliki dan menyewakan 3 buah rumah kediaman memperolehi satu unit apartmen yang terus disewakan melalui agen hartanah yang menguruskan harta-harta syarikat yang lain.

Penyewaan harta boleh dianggap sebagai satu punca perniagaan syarikat bagi tahun taksiran itu kerana ia memenuhi syarat minimum 4 buah harta kediaman pada suatu ketika dalam tempoh asas.

Contoh 18

Sebuah syarikat memiliki dua buah rumah kedai 2 tingkat yang disewakan dan penyewaan harta itu telah dianggap sebagai suatu punca perniagaan bagi



tahun-tahun lepas. Dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran, syarikat melupuskan salah satu daripada rumah kedai tersebut.

*Penyewaan harta masih boleh dianggap sebagai suatu punca perniagaan syarikat bagi tahun taksiran itu tetapi **tidak** bagi tahun-tahun taksiran yang berikutnya kerana ia tidak memenuhi syarat minimum iaitu sekurang-kurangnya 4 tingkat rumah kedai.*

6. Tarikh permulaan

- 6.1 Punca pendapatan daripada harta yang digunakan untuk tujuan sewa akan bermula dari tarikh harta itu disewa buat pertama kali.

Contoh 19

Sebuah syarikat membeli sebuah kondominium pada 01.04.2004. Selepas pengubahsuaian siap, kondominium itu disewa pada 01.10.2004.

Punca pendapatan daripada harta itu bermula pada 01.10.2004.

- 6.2 Perenggan 6.1 di atas tidak terpakai dalam keadaan di mana penyewaan harta terjatuh di bawah perenggan 4. Dalam keadaan di mana penyewaan harta terjatuh dalam perenggan 4, punca pendapatan akan bermula pada tarikh harta itu sedia untuk disewakan. Harta itu akan sedia untuk disewakan apabila harta itu sedia untuk diduduki oleh penyewa dan harta itu diiklan untuk disewa atau agen hartanah telah dilantik untuk menyewakan harta.

Contoh 20

Pada 25.03.2004 sebuah syarikat membeli sebuah bangunan pejabat 25 tingkat. Syarikat tersebut mengiklankan penyewaan bangunan itu pada 01.04.2004. Syarikat akan menyediakan lif, lampu dan penghawa dingin sentral ke semua bangunan dan pembersihan kawasan yang dimiliki bersama. Penyewaan dijangka bermula pada 01.07.2004. Pengubahsuaian kepada bangunan siap pada 31.08.2004.

Perniagaan daripada penyewaan harta boleh dikatakan bermula pada 01.09.2004.

7. Layanan bagi kesemua harta sebagai satu punca / beberapa punca

7.1 *Layanan pendapatan sewa sebagai satu punca perniagaan*

Dalam keadaan di mana syarat minimum di bawah mana-mana perenggan 4 atau 5 telah dipenuhi dan satu keputusan diambil untuk menganggap penyewaan sebagai suatu punca perniagaan, kesemua harta orang itu hendaklah dianggap sebagai satu punca perniagaan. Punca perniagaan daripada

penyewaan harta ini hendaklah dianggap sebagai satu punca perniagaan yang berasingan daripada perniagaan-perniagaan lain.

Contoh 21

Sebuah syarikat, yang memiliki 2 buah rumah kedai 2 tingkat dan sebidang tanah kosong memutuskan untuk menganggap pendapatan daripada penyewaan sebagai satu punca perniagaan. Syarikat layak berbuat demikian kerana ia memenuhi syarat-syarat dalam perenggan 5.2 (4 tingkat atau lebih rumah kedai). Setelah menolak perbelanjaan yang dibenarkan (taksiran, insurans harta, cukai tanah, pembaikan, dll.), kedudukannya adalah seperti berikut:

<i>Harta</i>	<i>Pendapatan larasan</i>	<i>Kerugian larasan</i>
Rumah kedai #1	36,000	-
Rumah kedai #2	-	2,000
Tanah kosong	-	1,000
<i>Jumlah</i>	36,000	3,000

Oleh kerana syarikat layak untuk mendapat layanan di bawah perenggan 5.2, pendapatan daripada sewaan boleh dianggap sebagai satu punca perniagaan dan pendapatan berkanun daripada perniagaan sewaan hendaklah dikira seperti berikut:

<i>Pendapatan larasan</i>	<i>36,000</i>
<i>Tolak: Kerugian larasan</i>	<i>(3,000)</i>
<i>Pendapatan berkanun daripada sewaan</i>	<i><u>33,000</u></i>

7.2 *Layanan pendapatan sewa sebagai satu punca bukan perniagaan*

Dalam keadaan di mana sewa ialah punca pendapatan seksyen 4(d), sewa daripada setiap harta adalah dianggap sebagai satu punca pendapatan yang berasingan. Walau bagaimanapun, sebagai konsesi, di dalam pengiraan pendapatan larasan daripada sewa, harta seseorang itu boleh dikumpulkan dalam kategori berikut:

- a. Harta kediaman;
- b. Rumah kedai/harta komersial; dan
- c. Tanah kosong.

Pengumpulan ke dalam kategori di atas hendaklah termasuk hanya harta yang telah mula menerima pendapatan sewa.

Contoh 22

Seorang individu mempunyai kedudukan seperti berikut:

<i>Harta</i>	<i>Pendapatan kasar</i>	<i>Perbelanjaan dibenarkan</i>
Rumah kedai #1	24,000	8,000
Rumah kedai #2	12,000	14,000
Pangsapuri	30,000	12,000
Tanah kosong	1,200	1,500
<i>Jumlah</i>	67,200	35,500

Pendapatan larasan / pendapatan berkanun beliau daripada sewa dikira seperti berikut:

a. Harta kediaman

Pendapatan kasar daripada sewaan 30,000

Tolak: perbelanjaan dibenarkan 12,000

Pendapatan larasan / pendapatan berkanun daripada sewaan 18,000

b. Rumah kedai / harta komersial

Pendapatan kasar daripada sewaan 36,000

Tolak: perbelanjaan dibenarkan 22,000

Pendapatan larasan / pendapatan berkanun daripada sewaan 14,000

c. Tanah kosong

Pendapatan kasar daripada sewaan 1,200

Tolak: perbelanjaan dibenarkan 1,500

Pendapatan larasan / pendapatan berkanun daripada sewaan Tiada

8. Elaun modal / elaun bangunan industri

8.1 Di mana sewaan harta diberi layanan sebagai satu punca perniagaan, elaun modal / elaun bangunan industri boleh dituntut bagi perbelanjaan modal yang dilakukan ke atas loji dan jentera dan bangunan industri. Peruntukan-peruntukan dan ketetapan-ketetapan yang berkaitan dengan elaun modal akan terpakai dalam perniagaan penyewaan harta.

8.2 Di mana sewaan harta diberi layanan sebagai satu punca perniagaan dan sewaan harta berhenti untuk sementara waktu disebabkan pembaikan ke atas

bangunan atau sewaan dihentikan, syarikat boleh terus menuntut elaun modal / elaun bangunan industri dengan syarat harta itu diselenggara dengan baik dan bangunan itu akan disewakan (selepas pembaikan disiapkan).

- 8.3 Di mana sewaan harta diberi layanan sebagai satu punca perniagaan dan elaun modal telah dituntut dan kemudian, layanan sewaan harta sebagai satu punca perniagaan dihentikan, baki perbelanjaan aset-aset (selepas tolakan elaun modal) akan dikurangkan dengan elaun 'notional' bagi setiap tahun taksiran yang berikutnya.

Contoh 23

Sebuah syarikat menyewakan 4 kondominium yang dilengkapi dengan perabot. Sewa itu telah diberi layanan sebagai satu punca perniagaan dan elaun modal telah dituntut atas perabot, kelengkapan elektrik dan alat hawa dingin. Salah satu daripada kondominium itu telah dijual pada April 2004. Pada akhir tempoh asas bagi tahun taksiran 2004 dan 2005 syarikat tersebut memiliki 3 buah kondominium.

Elaun imbalan dan kenaikan imbalan bagi tahun taksiran 2004 akan dikira atas perabot, kelengkapan elektrik dan alat hawa dingin yang telah dijual bersama dengan kondominium pada April 2004. Elaun modal bagi tahun taksiran 2004 akan diberi bagi perabot, kelengkapan elektrik dan alat hawa dingin dalam kondominium yang masih tinggal. Bagi tahun taksiran 2005, tiada elaun modal akan diberi oleh kerana syarikat tidak layak di bawah perenggan 5.2 untuk melayan sewa sebagai satu punca perniagaan. Sebaliknya, elaun 'notional' akan ditolak untuk mengira baki perbelanjaan aset.

- 8.4 Di mana sewaan harta diberi layanan sebagai punca bukan perniagaan dan kemudian, syarikat tersebut layak untuk melayan sewaan harta sebagai punca perniagaan, perbelanjaan yang layak bagi aset yang digunakan dalam sewaan seperti perabot dan alat hawa dingin ialah nilai pasaran pada hari aset itu digunakan dalam perniagaan.

Contoh 24

Sebuah syarikat menutup akaun pada 30 Jun tiap-tiap tahun. Oleh kerana syarikat itu memiliki 2 buah kondominium yang lengkap dengan perabot, pendapatan daripada sewaan diberi layanan sebagai punca sewa di bawah seksyen 4(d). Dalam bulan Mac 2004 syarikat itu membeli 2 buah kondominium tambahan dan kedua-duanya disewakan dalam bulan Mei 2004 setelah pengubahsuaian telah dibuat dan kelengkapan telah dipasangkan.

Oleh kerana syarikat menyewakan 4 kondominium dalam tempoh asas bagi tahun taksiran 2004, ia layak melayan sewaan harta sebagai suatu punca perniagaan. Perbelanjaan yang layak bagi aset yang digunakan pada atau



sebelum 30 Jun 2003 adalah nilai pasaran pada hari aset digunakan dalam perniagaan iaitu pada 1 Julai 2003. Tiada elaun permulaan diberikan.

- 8.5 Di mana sewaan harta diberi layanan sebagai punca bukan perniagaan dan harta itu layak sebagai bangunan industri, elaun bangunan industri boleh dituntut.
9. **Kos gantian kelengkapan**
- Di mana penyewaan harta yang dilengkapi dengan perabot diberi layanan sebagai punca bukan perniagaan, kos gantian butiran seperti perabot dan alat hawa dingin boleh dituntut sebagai potongan.
10. **Pajakan kecil bangunan yang digunakan dalam perniagaan**
- Di mana sebuah bangunan telah digunakan untuk tujuan perniagaan dan sebahagian daripada bangunan itu disewakan, sewa yang terbit daripada penyewaan ini dianggap sebagai sebahagian daripada punca perniagaan yang sedia ada.
11. **Tarikh kuatkuasa**
- Ketetapan ini berkuat kuasa pada tahun taksiran 2004 dan tahun-tahun taksiran seterusnya. Ketetapan ini menggantikan Ketetapan Ketua Pengarah No. 1/95 yang telah dikeluarkan pada 25 Mei 1995.
12. **Layanan peralihan di bawah Ketetapan Ketua Pengarah No. 1/95**
- Jika sebuah syarikat telah diberi layanan sebagai menjalankan perniagaan sewaan di bawah Ketetapan Ketua Pengarah No. 1/95 (Ketetapan lama), layanan ini akan diteruskan sehingga suatu masa syarikat itu tidak layak berbuat demikian di bawah Ketetapan lama seperti pelupusan 1 atau lebih unit harta yang telah diperolehi dalam tempoh asas bagi tahun taksiran 2003 atau sebelumnya (harta lama). Di mana 1 atau lebih unit harta lama telah dijual dan syarikat itu tidak layak untuk layanan sewaan harta lama yang tinggal sebagai punca perniagaan di bawah Ketetapan lama, Ketetapan lama ini akan berhenti dipakai bagi syarikat itu. Ketetapan lama tidak akan terpakai bagi harta yang diperolehi pada atau selepas hari pertama tempoh asas bagi tahun taksiran 2004.

Contoh 25

Sebuah syarikat memiliki 3 unit komersial yang telah disewa sejak tahun 1998. Pendapatan sewaan telah diberi layanan sebagai punca perniagaan. Dalam tempoh asas bagi tahun taksiran 2005, syarikat itu menjual 1 unit komersial. Dengan wang daripada jualan itu, syarikat membeli satu lagi unit komersial dan menyewakannya dalam tahun yang sama.



**LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI
MALAYSIA**

**PENDAPATAN DARIPADA
SEWAAN HARTA TANAH**

**Ketetapan Umum No. 1/2004
Tarikh Keluaran: 30 Jun 2004**

Bagi tahun taksiran 2004 dan 2005, syarikat boleh melayan sewaan sebagai pendapatan daripada perniagaan oleh kerana syarikat itu telah menyewakan 3 harta komersial lama dan Ketetapan lama masih terpakai. Dalam tahun taksiran 2006 pendapatan daripada sewaan tidak dilayan sebagai pendapatan daripada punca perniagaan oleh kerana syarat-syarat dalam Ketetapan lama (syarikat memiliki 2 harta komersial lama) ataupun Ketetapan ini tidak dipenuhi.

**Ketua Pengarah
Hasil Dalam Negeri**