



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

KETETAPAN UMUM

**PEMAJUAN HARTA &
KONTRAK PEMBINAAN**

**KETETAPAN UMUM
NO. 3/2006**

TARIKH KELUARAN: 13 MAC 2006



KANDUNGAN	Muka surat
1. Pendahuluan	1
2. Interpretasi	1
3. Tarikh perniagaan bermula	2
4. Asas taksiran	5
5. Pengiktirafan pendapatan bagi perniagaan pemajuan harta	6
6. Kerugian yang dianggarkan bagi Projek Rumah Kos Rendah	13
7. Pengiktirafan pendapatan bagi perniagaan kontrak pembinaan	16
8. Semakan semula anggaran dan pengiraan cukai	23
9. Pembelian yang dibatalkan	24
10. Kerugian kasar yang dianggarkan	27
11. Tarikh projek atau kontrak siap	27
12. Caj dan belanja bagi pemaju harta dan kontraktor pembinaan	36
13. Penilaian stok dan pemindahan stok	41
14. Isu lain yang berkaitan dengan pemaju harta dan kontraktor pembinaan	44
15. Projek usahasama	45
16. Tarikh kuatkuasa	46

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 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,
Malaysia**



1. Tujuan Ketetapan ini adalah untuk menerangkan:
 - 1.1 asas yang diguna pakai untuk menentukan pendapatan kasar bagi tujuan pengiraan pendapatan larasan yang diperolehi daripada perniagaan pemajuan harta; dan
 - 1.2 asas yang diguna pakai untuk menentukan pendapatan kasar bagi tujuan pengiraan pendapatan larasan yang diperolehi daripada perniagaan kontrak pembinaan.
2. Layanan cukai bagi pemajuan harta dan kontrak pembinaan dikendalikan dalam satu Ketetapan yang sama disebabkan terdapat beberapa aspek persamaan dan saling berkaitan dalam layanan cukai bagi kedua-dua aktiviti ini.
3. Peruntukan Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) berkaitan dengan Ketetapan Umum ini adalah seksyen 4(a), 23(a), 24, subseksyen 33(1), 33(2), seksyen 35 dan 39 ACP.
4. Perkataan yang digunakan dalam Ketetapan ini mempunyai maksud berikut:
 - 4.1 "Aktiviti pemajuan" bermakna aktiviti-aktiviti yang melibatkan langkah-langkah perlu untuk merancang dan membina, serta mematuhi kehendak berkanun dan syarat-syarat kontrak di dalam memajukan tanah kepada lot-lot kosong, bangunan kediaman, bangunan komersial dan/atau bangunan industri.
 - 4.2 "Enterprais yang dikecualikan" adalah enterprais yang dikecualikan seperti mana yang ditakrifkan dalam FRS 111 sebagai suatu enterprais yang:
 - (a) tidak mempunyai kebertanggungjawapan kepada orang awam;
 - (b) pada tarikh kunci kira-kira, semua pemiliknya adalah ahli badan yang menguasai enterprais tersebut; dan
 - (c) tidak besar.
 - 4.3 "Kontrak pembinaan" melibatkan pelaksanaan perkhidmatan pembinaan dan ianya adalah kontrak yang dirunding khusus untuk pembinaan sesuatu aset atau gabungan aset-aset yang mempunyai kaitan yang rapat atau mempunyai pergantungan yang rapat dari segi reka bentuk, teknologi dan fungsi atau tujuan atau kegunaan muktamad dan termasuk kontrak utama dan kontrak sampingan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada kontrak kejuruteraan mekanikal, kejuruteraan elektrik, projek utiliti awam, projek reka bentuk dan perunding, reka bentuk seni bina dan infrastruktur.
 - 4.4 "Pemaju harta" bermakna mana-mana individu, orang, badan orang, syarikat, firma atau pertubuhan yang mencebur diri dalam atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan pemajuan harta diusahakan.

- 4.5 “Pemajuan harta” merujuk kepada perniagaan memperolehi tanah bagi tujuan memajukan, membina atau menyebabkan dibina di atasnya dan menjual bangunan kediaman, bangunan komersial dan bangunan industri yang siap, sama ada secara keseluruhan ataupun mengikut lot-lot kecil dalam tempat itu, dan pemajuan dan penjualan lot-lot kosong untuk pembinaan bangunan sedemikian rupa di atasnya termasuk rumah desa, ladang-ladang hobi, kebun atau bagi tujuan lain yang serupa.
- 4.6 “Peratusan siap” merujuk kepada tahap atau peringkat siap sesuatu aktiviti pemajuan harta atau kontrak pembinaan berdasarkan kaedah-kaedah seperti mana ditentukan oleh standard perakaunan dan kaedah yang biasa diguna pakai adalah kaedah yang berdasarkan kos yang dilakukan terkini dibahagi dengan jumlah kos yang dianggarkan bagi sesuatu fasa, projek atau kontrak.
- 4.7 “*Progress billings*” adalah amaun yang dituntut bagi kerja yang telah dilaksanakan ke atas suatu kontrak atau harta yang dijual berkaitan dengan aktiviti pemajuan, sama ada atau tidak ianya telah dibayar oleh pelanggan.
- 4.8 “Projek” bermakna suatu kelompok unit-unit pemajuan yang didirikan dalam kawasan geografi tertentu yang membentuk suatu paksi timbunan-kos dan termasuk lot-lot kosong yang dimajukan untuk dijual.
- 4.9 “Rumah kos rendah” bermakna suatu unit perumahan yang dibina dalam suatu projek Perumahan Kos Rendah yang diluluskan oleh sebuah Kerajaan Negeri atau bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan atau Putrajaya ianya adalah sebuah pihak berkuasa berkenaan dan,
- (a) jika terletak di Semenanjung Malaysia, dijual pada harga yang tidak melebihi RM42,000; atau
 - (b) jika terletak di Sabah, Sarawak atau Wilayah Persekutuan Labuan, dijual pada harga tidak melebihi RM50,400.
- 4.10 Unit-unit pemajuan” bermakna suatu unit bangunan kediaman, bangunan komersial atau bangunan industri dan lot-lot kosong yang dimajukan untuk dijual.

5. Tarikh perniagaan bermula

Bila sesuatu perniagaan pemajuan harta atau perniagaan kontrak pembinaan itu bermula adalah satu persoalan fakta. Pada umumnya, Ketua Pengarah mempunyai pandangan bahawa suatu perniagaan pemajuan harta atau perniagaan kontrak pembinaan itu bermula apabila wujud beberapa aktiviti signifikan atau langkah permulaan penting yang merupakan operasi biasa kepada suatu perniagaan pemajuan harta atau kontrak pembinaan.

5.1 Pemajuan harta

- 5.1.1 Penentuan tarikh bermulanya suatu perniagaan pemajuan harta adalah satu persoalan fakta.
- 5.1.2 Dalam kes di mana sebuah syarikat baru ditubuhkan dan syarikat itu dikatakan membeli tanah bertujuan untuk menjalankan suatu perniagaan pemajuan harta, tindakan yang diambil oleh syarikat tersebut dan jarak masa di antara tindakan-tindakan yang berlaku boleh menunjukkan sama ada perniagaan sebenarnya telah bermula. Sebagai contoh, tarikh pemilikan fizikal ke atas tapak, pemajuan aktif ke atas tanah (misalnya, kerja-kerja asas, menanam cerucuk dan pemajuan aktif); atau tarikh bila orang awam dijemput membuat "tempahan", yang mana lebih awal, boleh menjadi petanda kepada bermulanya sesuatu perniagaan. Perkara ini menerangkan dengan lebih lanjut lagi interpretasi "permulaan perniagaan berhubung dengan pemaju harta" dalam perenggan 4.2.5 Ketetapan Umum No.2/2002 (Perbelanjaan Praoperasi Dan Prapermulaan Yang Dibenarkan Bagi Syarikat), di mana dinyatakan bahawa "pembelian tanah" boleh menjadi petanda yang perniagaan telah bermula dalam kes perniagaan pemajuan harta.

Contoh 1 - tarikh perniagaan bermula

Damai Development Sdn Bhd, sebuah syarikat pemajuan harta telah membeli sebidang tanah. Syarikat memohon untuk menukar status tanah daripada status pertanian kepada status perumahan. Syarikat menjemput orang ramai untuk membuat tempahan dan syarikat menjalankan pemajuan aktif ke atas tanah tersebut, iaitu, memulakan kerja-kerja tanah, menanam cerucuk dan kerja-kerja lain ke atas tanah tersebut.

Maklumat dan aktiviti yang berkaitan yang dijalankan oleh pemaju harta tersebut adalah seperti berikut:

<u>MAKLUMAT DAN AKTIVITI</u>	<u>TARIKH</u>
Tarikh syarikat ditubuhkan	02.01.2004
Tarikh tanah dibeli	12.02.2005
Tarikh permohonan bagi penukaran status tanah	23.06.2005
Tarikh orang ramai dijemput untuk membuat tempahan	11.02.2006
Tarikh pemajuan aktif, iaitu, permulaan kerja-kerja tanah, menanam cerucuk dan lain-lain ke atas tanah.	05.04.2006

Oleh kerana syarikat, sebenarnya, adalah sebuah syarikat pemaju harta, dan jarak masa di antara aktiviti-aktiviti yang dijalankan selepas pembelian tanah adalah rapat dan berturutan, tarikh permulaan perniagaan pemajuan harta adalah pada 12.02.2005, iaitu, tarikh pembelian tanah.

Contoh berikut adalah bertujuan untuk memperuntukkan satu asas bagi menentukan tarikh perniagaan bermula.

Contoh 2 - tarikh perniagaan bermula

Sebuah syarikat, Y Sdn Bhd, telah ditubuhkan pada 18.08.1994. Y Sdn Bhd telah membeli sebidang tanah pada 13.11.1996 bertujuan untuk menjalankan suatu perniagaan pemaju perumahan. Tiada aktiviti dijalankan oleh Y Sdn Bhd sehingga 03.01.2000.

Maklumat dan aktiviti yang berkaitan yang dijalankan oleh Y Sdn Bhd adalah seperti berikut:

<u>MAKLUMAT DAN AKTIVITI</u>	<u>TARIKH</u>
Tarikh tanah dibeli	13.11.1996
Tarikh permohonan untuk menukar status tanah dan memecah tanah kepada lot-lot kecil	03.01.2000
Tarikh permohonan untuk mendapatkan perintah pemajuan	03.01.2000
Tarikh permohonan untuk mendapatkan perintah mahkamah bagi menghalau setinggian daripada menduduki tanah tersebut	27.11.2001
Tarikh perintah mahkamah diperolehi untuk menghalau setinggian	09.05.2002
Tarikh kelulusan diperolehi untuk pemajuan tanah tersebut	30.06.2004
Tarikh perjanjian ditandatangani dengan H Sdn Bhd bagi memajukan tanah	27.11.2005

Tarikh perniagaan bermula adalah pada 03.01.2000, iaitu, tarikh permohonan untuk menukar status tanah dan memecah tanah kepada lot-lot kecil dan bukannya tarikh pembelian tanah. Satu elemen penting dalam mengenal pasti titik permulaan aktiviti perniagaan adalah komitmen kepada projek dan aktiviti diusahakan yang menjadi petanda kepada bermulanya perniagaan pemajuan harta.

5.2 Kontrak pembinaan

- 5.2.1 Penentuan tarikh bermulanya perniagaan bagi suatu kontraktor pembinaan adalah satu persoalan fakta.
- 5.2.2 Tertakluk kepada keadaan tertentu dan kepada fakta setiap kes, keadaan berikut boleh menjadi petanda bagi bermulanya suatu perniagaan kontrak pembinaan:
- (a) tarikh kontrak tersebut terjamin;
 - (b) tarikh surat penganugerahan kontrak ditawarkan;
 - (c) tarikh pemilikan ke atas tapak pembinaan itu diperolehi, sama ada secara bertulis atau sebaliknya; atau
 - (d) bermulanya aktiviti yang terdiri daripada sebahagian daripada siri aktiviti-aktiviti yang dijalankan di dalam arus biasa perniagaan kontrak pembinaan, sebagai contoh, meratakan tanah.

6. Asas taksiran

6.1 Umum

Pada masa ini, pemaju harta dan kontraktor pembinaan menggunakan kaedah perakaunan berikut dalam penyata kewangan mereka:

- (a) kaedah peratusan siap di mana keuntungan diiktirafkan tahun demi tahun sepanjang tempoh perjalanan aktiviti pemajuan harta dan kontrak pembinaan tersebut; dan
- (b) kaedah kontrak siap di mana pengiktirafan keuntungan ditunda sehingga aktiviti pemajuan harta atau kontrak pembinaan tersebut siap.

6.2 Kaedah peratusan siap

Bagi tujuan Ketetapan ini, hanya kaedah peratusan siap sahaja diterima sebagai asas bagi pengiktirafan keuntungan untuk semua bentuk aktiviti pemajuan harta dan aktiviti kontrak pembinaan. Keuntungan ke atas aktiviti pemajuan harta dan aktiviti kontrak pembinaan mestilah diiktirafkan berdasarkan kepada satu kaedah peratusan siap sejauh mana aktiviti pemajuan harta atau aktiviti kontrak pembinaan itu dimajukan.

6.3 Kaedah digunakan secara konsisten

Berhubung dengan pengiktirafan pendapatan dan penilaian kerja dalam proses bagi aktiviti pemajuan harta dan aktiviti kontrak pembinaan, Ketua Pengarah pada umumnya akan menerima pakai pengiktirafan pendapatan dan penilaian

ke atas kerja dalam proses yang disediakan berdasarkan prinsip perakaunan komersial yang diterima dan bersesuaian dengan standard perakaunan. Sebaik sahaja kaedah yang boleh diterima untuk penentuan pendapatan bercukai bagi aktiviti pemajuan harta atau kontrak pembinaan itu diguna pakai, kaedah tersebut hendaklah dipakai secara konsisten sepanjang tempoh projek atau kontrak tersebut dan kepada semua projek atau kontrak yang dikendalikan oleh pemaju harta atau kontraktor pembinaan tersebut. Walau bagaimanapun, di mana kaedah perakaunan yang diguna pakai menghasilkan gambaran yang tidak tepat mengenai keuntungan sebenar dan saksama bagi tujuan pencukaaian, pemaju harta atau kontraktor pembinaan tersebut dikehendaki membuat pelarasan dalam penyata cukai pendapatannya.

6.4 Kaedah kontrak siap

Walaupun bagaimanapun, di mana pemaju harta atau kontraktor pembinaan itu menyediakan akaunnya berdasarkan kaedah kontrak siap, asas ini tidak diterima oleh Ketua Pengarah dan Ketua Pengarah memerlukan supaya pemaju harta atau kontraktor pembinaan tersebut mengira tanggungan cukai pendapatannya untuk suatu tahun taksiran dengan menggunakan kaedah peratusan siap, iaitu dengan menggunakan sama ada kaedah yang ditetapkan oleh standard perakaunan ataupun dengan menggunakan asas pembayaran progresif seperti yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah. Asas pembayaran progresif yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah diterangkan dalam perenggan 7.9 dan perenggan 9.13 Ketetapan ini.

7. Pengiktirafan pendapatan bagi perniagaan pemajuan harta

- 7.1 Pencukaaian dan pengiktirafan pendapatan kasar daripada suatu perniagaan pemajuan harta ditentukan mengikut seksyen 24 ACP yang memperuntukkan bahawa pendapatan kasar daripada sesuatu perniagaan akan ditaksir atas prinsip boleh diterima.
- 7.2 Ketetapan ini menetapkan layanan cukai pendapatan yang akan diberi kepada aktiviti pemajuan harta yang menggunakan konsep JUAL dan BINA dan di mana aktiviti pemajuan atau siri aktiviti-aktiviti pemajuan yang dijalankan menjangkau tempoh melebihi satu tempoh perakaunan.
- 7.3 Di mana seorang pemaju harta menyediakan akaun beliau bersesuaian dengan standard perakaunan, Ketua Pengarah akan menerima pakai asas ini. Keuntungan yang diiktirafkan dalam penyata kewangan beliau di bawah kaedah peratusan siap akan diterima pakai bagi tujuan cukai pendapatan untuk tahun tersebut bagi setiap projek atau setiap fasa bagi suatu projek di mana projek tersebut adalah besar dan dibahagi-bahagikan kepada beberapa fasa, dengan syarat asas yang sama hendaklah diguna pakai secara konsisten

dan menghasilkan agihan yang saksama bagi keuntungan yang dijangkakan untuk tempoh projek tersebut.

- 7.4 Pada asasnya, Ketetapan ini adalah untuk memastikan bahawa tanggungan cukai pendapatan yang terbit daripada suatu projek pemajuan harta yang menjangkau tempoh lebih daripada satu tahun pendapatan memberi gambaran keuntungan dan/atau kerugian yang adil dan berpatutan bersangkutan dengan tahun-tahun yang berkenaan. Pelarasan kepada keuntungan dan/atau kerugian tersebut mungkin, walau bagaimanapun, perlu dibuat bagi mematuhi ACP dan variasi lain dalam layanan seperti yang terkandung di dalam Ketetapan ini.
- 7.5 Di mana seorang pemaju harta menyediakan akaunnya berdasarkan kaedah kontrak siap, Ketua Pengarah menghendaki pemaju harta tersebut mengira tanggungan cukai pendapatan beliau untuk suatu tahun taksiran mengikut kaedah peratusan siap atau asas pembayaran progresif bagi menentukan dan melaporkan keuntungan yang dianggarkan untuk setiap tahun. Perbuatan menunda pengiktirafan keuntungan ke dalam akaun sehingga pemajuan harta siap tidak dibenarkan.
- 7.6 Pendapatan daripada projek pemajuan harta mesti diiktiraf berkaitan dengan semua unit pemajuan yang telah dijual. Pengiktirafan pendapatan bermula apabila semua kriteria berikut dipenuhi:
- (a) apabila penjualan bagi unit-unit pemajuan tersebut dilaksanakan (apabila perjanjian jual beli ditandatangani); dan
 - (b) apabila aktiviti pemajuan bermula.
- 7.7 Apa-apa kerugian yang dijangkakan ke atas suatu projek pemajuan yang telah diiktirafkan dengan serta merta sebagai belanja (termasuk kos yang akan dilakukan sepanjang tempoh liabiliti kecacatan) di dalam akaun oleh pemaju harta, walaupun dibenarkan oleh standard perakaunan, adalah hanya satu kerugian kontingen yang dijangkakan dan ianya tidak boleh dibenarkan sebagai potongan di dalam pengiraan tanggungan cukai pendapatan seorang pemaju harta. Hanya apabila projek tersebut siap dan apabila kerugian sebenar dapat ditentukan dengan pasti, kerugian tersebut boleh ditolak terhadap pendapatan daripada punca lain dalam tempoh asas untuk tahun taksiran dalam mana projek tersebut siap.

Contoh 3 - kerugian kontingen yang dijangkakan

Buildco Bhd memulakan suatu projek pemajuan harta untuk membina 100 unit rumah dua tingkat. Projek tersebut dijangka siap dalam tahun 2006. Buildco Bhd menjual 60 unit rumah tersebut dalam tahun 2005 dan baki 40 unit dalam

tahun 2006. Rumah tersebut dijual pada harga RM125,000 setiap unit. Maklumat lain berhubung dengan projek tersebut adalah seperti berikut:

Maklumat/Tahun	2005 RM'000	2006 RM'000
Kos tanah	5,000	-
Kos pemajuan sebenar untuk tahun itu	3,500	2,000
Kos pemajuan yang dianggarkan untuk siap	1,500	-
<i>Billings</i> bagi tahun	5,000	7,500
Penerimaan bagi tahun itu	4,500	8,000

Buildco Bhd menggunakan kaedah peratusan siap dalam perakaunan untuk aktiviti pemajuan hartanya. Buildco Bhd mengandaikan bahawa pada akhir tahun 2005, selepas melakukan jumlah kos ke tarikh sebanyak RM3,500,000, adalah dianggarkan bahawa kos tambahan sebanyak RM4,500,000 (bagi menggantikan RM1,500,000) kena dilakukan untuk menyiapkan projek pemajuan sementara harga jualan seunit dikekalkan pada paras RM125,000.

Dalam kes ini, adalah dianggarkan bahawa jumlah hasil pemajuan harta adalah RM12,500,000 dan jumlah kos pemajuan harta yang dianggarkan adalah RM13,000,000 (RM5,000,000 + RM3,500,000 + RM4,500,000), yang mengakibatkan satu kerugian sebanyak RM500,000 pada masa projek pemajuan itu siap.

Bersesuaian dengan kehendak standard perakaunan, keseluruhan kerugian sebanyak RM500,000 hendaklah terakru dalam tahun 2005, tanpa mengambil kira fakta bahawa, pada akhir tahun 2005, aktiviti pemajuan adalah hanya lebih kurang 43% (RM3,500,000/RM8,000,000) siap, dan bahawa hanya 60 (daripada 100) unit berjaya dijual.

Pelarasan perlu dibuat dalam pengiraan cukai pendapatan untuk tidak membenarkan kerugian dijangkakan sebanyak RM500,000.

- 7.8 Dalam kes di mana kesudahan aktiviti pemajuan harta tidak boleh dianggarkan dengan kebolehpercayaan dan tiada keuntungan diiktirafkan sehingga projek siap, Ketua Pengarah masih menghendaki pemaju harta tersebut mengira tanggungan cukai pendapatannya dengan menggunakan kaedah peratusan siap atau dengan menggunakan formula seperti yang diterangkan dalam perenggan 7.9 di bawah.

7.9 Formula berdasarkan pembayaran progresif

7.9.1 Di mana akaun aktiviti pemajuan harta disediakan mengikut kaedah kontrak siap, pemaju harta tersebut di dalam mengemukakan penyata pendapatan beliau untuk suatu tahun taksiran dikehendaki mengira tanggungan cukai pendapatan bagi suatu fasa atau projek pemajuan harta, yang mana berkenaan, dengan menggunakan kaedah peratusan siap atau asas pembayaran progresif untuk melaporkan keuntungan yang dianggarkan daripada perniagaan pemajuan harta beliau.

7.9.2 Asas pembayaran progresif memperuntukkan satu anggaran bagi keuntungan kasar untuk suatu projek (atau satu fasa mengikut kes berkenaan) yang berpadanan dengan pembayaran yang diterima dan boleh diterima bagi setiap tahun perakaunan. Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi setiap tahun diperolehi dengan menggunakan formula ini:

$$\text{Keuntungan kasar yang dianggarkan untuk suatu tahun taksiran} = \frac{(a)}{(b)} \times (c)$$

di mana –

- (a) = jumlah pembayaran termasuk deposit diterima dan boleh diterima dalam tahun itu dan angkanya mesti menunjukkan kedudukan sebenar yang wujud pada tarikh kunci kira-kira
- (b) = jumlah nilai pemajuan bagi projek tersebut, iaitu, jumlah hasil kutipan jualan yang dijangkakan
- (c) = keuntungan kasar yang dianggarkan bagi projek tersebut, iaitu, keuntungan kasar yang pemaju jangka dapat dicapai berhubung dengan projek atau fasa tersebut

7.9.3 Pemakaian formula tersebut adalah pada peringkat pengiraan cukai pendapatan.

Contoh 4 - asas pembayaran progresif: projek satu fasa

Seorang pemaju harta memulakan satu projek perumahan (hanya satu fasa) dalam tahun 2003 dan menganggarkan bahawa projek tersebut akan siap dalam tahun 2006. Akaun dibuat mengikut kaedah kontrak siap. Jumlah nilai pemajuan dianggarkan sebanyak RM20 juta dan jumlah kos pemajuan adalah RM14 juta. Pembayaran diterima dan boleh diterima adalah seperti berikut:

**PEMBAYARAN DITERIMA DAN BOLEH DITERIMA
RM'000**

TAHUN	
2003	RM6,000
2004	RM6,000
2005	RM4,000
2006	RM4,000 ^{**1}

(^{**1} menunjukkan bahawa amaun tersebut akan digantikan dengan amaun sebenar yang ditentukan pada akhir projek).

Dengan menggunakan formula di atas, keuntungan kasar yang dianggarkan bagi setiap tahun dikira seperti berikut:

	2003 RM '000	2004 RM '000	2005 RM'000	2006 RM'000
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi projek itu	<----- 6,000 ----->			
Jumlah pembayaran diterima & boleh diterima	6,000	6,000	4,000	4,000 ^{**2}
Jumlah nilai pemajuan	<----- 20,000 ----->			
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi tahun itu	1,800	1,800	1,200	1,200 ^{**3}

(^{**2} dan ^{**3} menunjukkan bahawa amaun-amaun tersebut akan digantikan dengan amaun-amaun sebenar yang ditentukan pada akhir projek).

Contoh 5 - asas pembayaran progresif: fasa-fasa bagi suatu projek berbilang fasa

A & A, sebuah perkongsian yang menjalankan perniagaan pemajuan harta, mempunyai dua projek yang sedang dijalankan serentak. Perkongsian memulakan satu projek baru pada 01.01.2004 yang akan dijalankan dalam dua fasa. Fasa 1 projek ini dijangka siap selewat-lewatnya pada tahun 2007, sementara Fasa 2 dijangka siap selewat-lewatnya pada tahun 2009. Perkongsian menyediakan akaun tahunan berakhir pada 31 Disember berasaskan kaedah kontrak siap. Maklumat berikut dibekalkan oleh perkongsian:

<u>Fasa 1</u>	<u>RM '000</u>
Jumlah nilai pemajuan	40,000
Jumlah kos pemajuan	<u>32,000</u>
Keuntungan kasar yang dianggarkan	<u>8,000</u>

Pembayaran yang diterima dan boleh diterima adalah seperti berikut:

TAHUN BERAKHIR	BAYARAN DITERIMA & BOLEH DITERIMA RM '000
---------------------------	--

31.12.2004	6,000
31.12.2005	14,000
31.12.2006	14,000
31.12.2007	<u>6,000</u> ^{**4}
Jumlah	<u>40,000</u>

(^{**4} menunjukkan bahawa amaun tersebut akan digantikan dengan amaun sebenar yang ditentukan pada akhir projek).

<u>Fasa 2</u>	<u>RM '000</u>
Jumlah nilai pemajuan	60,000
Jumlah kos pemajuan	<u>50,000</u>
Keuntungan kasar dianggarkan	<u>10,000</u>

Pembayaran diterima dan boleh diterima adalah seperti berikut:

TAHUN BERAKHIR	PEMBAYARAN DITERIMA & BOLEH DITERIMA RM'000
---------------------------	--

31.12.2005	5,000
31.12.2006	12,000
31.12.2007	16,000
31.12.2008	20,000
31.12.2009	<u>7,000</u> ^{**5}
Jumlah	<u>60,000</u>

(^{**5} menunjukkan bahawa amaun tersebut akan digantikan dengan amaun sebenar yang ditentukan pada akhir projek).

Perkongsian tersebut hendaklah menyediakan pengiraan cukai pendapatannya mengikut asas pembayaran progresif. Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi setiap tahun adalah berikut:

	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
<u>Fasa 1</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi fasa itu	<----- 8,000 ----->			
Jumlah pembayaran diterima dan boleh diterima	6,000	14,000	14,000	6,000 ^{**6}
Jumlah nilai pemajuan	<----- 40,000 ----->			
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi tahun itu	1,200	2,800	2,800	1,200 ^{**7}

(^{**6} dan ^{**7} menunjukkan amaun yang akan digantikan dengan amaun-amaun sebenar yang ditentukan pada akhir projek).

	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
<u>Fasa 2</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi fasa itu	<----- 10,000 ----->				
Jumlah pembayaran diterima & boleh diterima	5,000	12,000	16,000	20,000	7,000 ^{**8}
Jumlah nilai pemajuan	<----- 60,000 ----->				
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi tahun itu	800	2,000	2,700	3,300	1,200 ^{**9}

(^{**8} dan ^{**9} menunjukkan amaun-amaun yang akan digantikan dengan amaun-amaun sebenar yang ditentukan pada akhir projek).

8. Kerugian yang dianggarkan bagi Projek Rumah Kos Rendah

- 8.1 Walaupun perenggan 7.7 menyatakan bahawa kerugian yang dijangkakan tidak boleh dibenarkan bagi tujuan cukai pendapatan, akan tetapi sebagai satu pengecualian kepada peraturan ini, Bajet 2006 telah memperuntukkan bahawa kerugian yang dianggarkan bagi Projek Rumah Kos Rendah akan dibenarkan sebagai tolakan terhadap keuntungan yang dianggarkan bagi projek-projek pemajuan lain yang diperolehi oleh pemaju harta untuk suatu tahun taksiran.
- 8.2 Bagi mendapatkan amaun kerugian yang dianggarkan bagi Projek Rumah Kos Rendah yang hendak diberi tolakan terhadap keuntungan yang dianggarkan daripada projek pemajuan harta lain, pemaju harta hendaklah mengasaskan pengiraan beliau berdasarkan kaedah peratusan siap dengan menggunakan kaedah kos ataupun asas pembayaran progresif. Kaedah peratusan siap ini mestilah diguna pakai secara konsisten kepada semua projek pemajuan harta bagi pemajuan harta tersebut termasuk Projek Rumah Kos Rendah.
- 8.3 Kerugian kasar yang dianggarkan daripada Projek Rumah Kos Rendah hanya boleh diberi tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan daripada projek pemajuan harta lain yang diperolehi oleh pemaju harta tersebut untuk suatu tahun taksiran.

Contoh 6 - peratusan siap berdasarkan kaedah kos

Diamond Properties Sdn Bhd, mempunyai satu projek pemajuan yang terdiri daripada 2 fasa yang dijalankan serentak. Bagi tahun taksiran 2006, kerugian yang dianggarkan daripada Projek Rumah Kos Rendah yang boleh diberi tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan daripada projek pemajuan harta lain yang dijalankan oleh syarikat dikira seperti berikut:

	Fasa A	Fasa B
	<u>Rumah dua tingkat</u>	<u>Rumah kos rendah</u>
i. Nombor unit dibina	100	50
ii. Nombor unit dijual	40	30
iii. Harga jualan seunit (RM)	300,000	40,000
iv. Kos tidak termasuk kos tanah (RM)		
- Kos yang dilakukan terkini	11,000,000	1,000,000
- Kos tambahan untuk siap	<u>10,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Jumlah kos	<u>21,000,000</u>	<u>3,000,000</u>

	Fasa A Rumah dua tingkat	Fasa B Rumah kos rendah
v. Kos tanah	4,000,000	200,000
vi. Kos yang dibajetkan seunit (RM)	<u>25,000,000</u> =250,000 100	<u>3,200,000</u> =64,000 50
vii. Jumlah nilai jualan bagi unit-unit (RM)	40 X 300,000 iaitu 12,000,000	30 X 40,000 iaitu 1,200,000
viii. Jumlah kos yang dibajetkan bagi unit-unit yang telah dijual (RM)	40 X 250,000 iaitu 10,000,000	30 X 64,000 iaitu 1,920,000
ix. Peratusan siap		
• $\frac{11,000,000}{21,000,000} \times 100$	52%	
• $\frac{1,000,000}{3,000,000} \times 100$	-	33%
x. Keuntungan atau (kerugian) kasar yang dianggarkan (RM)		
Fasa A		
Hasil 12,000,000 X 52%	6,240,000	
Belanja 10,000,000 X 52%	<u>5,200,000</u>	
	<u>1,040,000</u>	
Fasa B		
Hasil 1,200,000 X 33%		396,000
Belanja 1,920,000 X 33%		<u>633,600</u>
		<u>(237,600)</u>

Kerugian kasar yang dianggarkan daripada Projek Rumah Kos Rendah bagi Fasa B sebanyak RM237,600 boleh diberi tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan sebanyak RM1,040,000 dari Fasa A.

Contoh 7 - peratusan siap berdasarkan asas pembayaran progresif

P & Q Land Development (P&Q) adalah sebuah pemaju harta yang menceburi dalam pemajuan sebidang tanah yang dilakukan dalam 2 fasa, terdiri daripada Fasa A dan Fasa B. P&Q menyediakan akaun bagi tahun berakhir 31 Disember 2006 berdasarkan kaedah kontrak siap.

Bagi tahun taksiran 2006, kerugian kasar yang dianggarkan daripada Projek Rumah Kos Rendah yang boleh diberi tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan daripada projek pemajuan harta lain yang dijalankan oleh P&Q dikira seperti berikut:

	Fasa A 50 units banglo (RM)	Fasa B 100 units rumah kos rendah (RM)
Pembayaran diterima dan boleh diterima dalam tahun (a)	3,000,000	500,000
Jumlah nilai pemajuan (b)	10,000,000	2,000,000
Keuntungan/(kerugian) kasar yang dianggarkan (c)	3,000,000	(1,000,000)
Jumlah kos pemajuan (d)	7,000,000	3,000,000

di mana -

- (a) = Pembayaran diterima dan boleh diterima dalam tahun iaitu kedudukan sebenar yang wujud pada tarikh kunci kira-kira pada penutup tahun kewangan
- (b) = Jumlah nilai pemajuan projek iaitu jumlah hasil jualan yang dijangkakan
- (c) = Keuntungan kasar yang pemaju jangka boleh diperolehi berkaitan projek iaitu (b) - (d) atau kerugian kasar yang dianggarkan oleh pemaju
- (d) = Jumlah kos pemajuan projek

Formula untuk mengira keuntungan atau (kerugian) kasar adalah seperti berikut:

Fasa A

Pembayaran diterima & boleh diterima (a)			
<u>RM3,000,000</u>	X	Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi projek (c)	=
Jumlah nilai pemajuan bagi projek (b)		RM3,000,000	Keuntungan kasar yang dianggarkan
RM10,000,000			RM900,000

Fasa B

*Pembayaran diterima &
boleh diterima (a)*

RM500,000

*Jumlah nilai pemajuan
bagi projek (b)*

RM2,000,000

*Kerugian kasar yang
dianggarkan bagi
projek (c)*

(RM1,000,000)

*= Kerugian kasar
yang dianggarkan
(RM250,000)*

RM

Jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan bagi Fasa A

900,000

Tolak:

Jumlah kerugian kasar yang dianggarkan bagi Fasa B

(250,000)

Keuntungan kasar yang dianggarkan

650,000

9. Pengiktirafan pendapatan bagi perniagaan kontrak pembinaan

9.1 Apabila suatu kontrak merangkumi beberapa aset, pembinaan setiap aset mestilah dianggap sebagai suatu kontrak pembinaan yang berasingan apabila:

- (a) cadangan yang berasingan telah dikemukakan bagi setiap aset;
- (b) setiap aset telah tertakluk kepada rundingan yang berasingan dan kontraktor dan pelanggan boleh menerima atau menolak bahagian kontrak yang berkaitan dengan setiap aset; dan
- (c) kos dan hasil bagi setiap aset boleh dikenal pasti.

Contoh 8 - kontrak pembinaan yang berasingan

Seorang kontraktor menandatangani satu kontrak dengan sebuah universiti untuk membina berbagai blok bangunan, seperti sebuah perpustakaan, sebuah dewan, sebuah blok pentadbiran dan sebuah dewan kuliah. Apabila setiap bangunan tersebut mempunyai ketiga-tiga kriteria di atas, setiap bangunan tersebut hendaklah diakaunkan sebagai suatu kontrak yang berasingan, tanpa mengira fakta bahawa kontraktor tersebut telah menandatangani satu kontrak secara keseluruhan dengan universiti tersebut.

9.2 Satu kelompok kontrak, sama ada ditandatangani dengan pelanggan tunggal atau dengan beberapa orang pelanggan, hendaklah dianggap sebagai hanya satu kontrak apabila:

- (a) kelompok kontrak-kontrak itu dirunding sebagai satu pakej;
- (b) kontrak-kontrak tersebut bersalingkait dengan rapat di antara satu sama lain dan kontrak-kontrak tersebut sebenarnya adalah sebahagian daripada projek tunggal yang mempunyai satu margin keuntungan keseluruhan; dan
- (c) kontrak-kontrak itu dilaksanakan serentak atau mempunyai urutan yang bersambungan.

Contoh 9 - kontrak pembinaan tunggal

Seorang kontraktor menandatangani kontrak secara berasingan dengan 10 individu pemilik lot banglo. Pemilik-pemilik tersebut telah berunding secara sekelompok dengan kontraktor tersebut bagi mendapatkan urusjanji secara pakej untuk membina banglo di atas lot-lot kosong mereka. Jika kontraktor tersebut beranggapan bahawa setiap kontrak yang ditandatangani bersalingkait dan mempunyai kaitan rapat di antara satu sama lain serta memberi kesan sebagai projek tunggal yang mempunyai satu margin keuntungan keseluruhannya, dan pembinaan tersebut boleh dijalankan serentak dalam urutan yang bersambungan, kesemua 10 kontrak tersebut hendaklah diakaunkan sebagai satu kontrak pembinaan, walaupun fakta menunjukkan bahawa kontrak berasingan telah ditandatangani dengan setiap pemilik.

- 9.3 Satu kontrak mungkin memperuntukkan syarat bagi membolehkan pembinaan satu aset tambahan dibuat atas pilihan pelanggan atau kontrak tersebut boleh dipinda untuk memasukan pembinaan suatu aset tambahan. Pembinaan aset tambahan tersebut hendaklah dianggap sebagai satu kontrak pembinaan yang berasingan apabila:
- (a) aset tersebut adalah berlainan dengan signifikan dalam bentuk rekaannya, teknologinya atau fungsinya daripada aset atau aset-aset yang dinyatakan di bawah kontrak asal; atau
 - (b) harga aset tersebut telah dirunding tanpa memberi perhatian kepada harga kontrak asal.
- 9.4 Pencukaian dan pengiktirafan pendapatan kasar daripada suatu perniagaan kontrak pembinaan ditentukan bersesuaian dengan seksyen 24 ACP yang memperuntukkan bahawa pendapatan kasar daripada suatu perniagaan akan ditaksir atas suatu prinsip boleh diterima.
- 9.5 Ketetapan ini menggariskan layanan cukai pendapatan yang akan digunakan bagi kontrak pembinaan di mana –
- kontrak tersebut mengambil masa lebih daripada satu tempoh perakaunan untuk disiapkan; atau
 - tarikh apabila aktiviti kontrak tersebut ditandatangani dan tarikh apabila aktiviti kontrak tersebut disiapkan terjatuh dalam dua tempoh perakaunan yang berlainan.
- 9.6 Di mana seorang kontraktor menyediakan akaun beliau bersesuaian dengan standard perakaunan, Ketua Pengarah akan menerima pakai asas tersebut.

Keuntungan yang diiktirafkan dalam penyata kewangan bagi suatu tahun kewangan di bawah kaedah peratusan siap bagi setiap aktiviti kontrak akan diguna pakai bagi tujuan cukai pendapatan untuk tahun itu. Di bawah kaedah ini, pendapatan akan diiktirafkan setakat mana kontrak tersebut dimajukan. Asas yang digunakan ini hendaklah diguna pakai secara konsisten dan hendaklah menghasilkan agihan keuntungan jangkaan yang adil bagi tempoh kontrak tersebut.

- 9.7 Amaun pendapatan yang diiktirafkan adalah ditentukan dengan merujuk kepada tahap kontrak siap aktiviti kontrak tersebut pada akhir setiap tempoh perakaunan. Ia juga terpakai bagi kontrak yang besar atau/dan dibahagikan kepada fasa-fasa, dan mengambil masa lebih daripada satu tahun untuk disiapkan. Kos yang dilakukan di dalam mencapai tahap siap tertentu akan dipadankan dengan hasil, menghasilkan laporan pencapaian yang bersangkutan dengan tahap kerja yang telah siap. Di mana kontrak dibahagikan kepada beberapa fasa, asas tersebut hendaklah diguna pakai kepada setiap fasa secara berasingan.
- 9.8 Ketetapan ini adalah bagi memastikan bahawa pendapatan daripada kontrak pembinaan diiktirafkan bagi setiap tempoh perakaunan dan tanggungan cukai pendapatan yang terbit daripada kontrak pembinaan yang menjangkau tempoh melebihi satu tahun pendapatan memberi gambaran keuntungan dan/atau kerugian yang adil dan berpatutan yang bersangkutan dengan tahun-tahun yang berkenaan. Walau bagaimanapun, pelarasan kepada keuntungan dan/atau kerugian tersebut mungkin perlu dibuat untuk mematuhi ACP dan variasi lain dalam layanan seperti yang terkandung di dalam Ketetapan ini.
- 9.9 Di mana seorang kontraktor pembinaan menyediakan akaun beliau berasaskan kaedah kontrak siap, Ketua Pengarah memerlukan kontraktor pembinaan itu mengira tanggungan cukai pendapatan beliau untuk suatu tahun taksiran dengan menggunakan kaedah peratusan siap atau asas pembayaran progresif untuk menentukan dan melaporkan keuntungan yang dianggarkan setiap tahun. Perbuatan menunda pengiktirafan keuntungan dalam akaun sehingga kontrak pembinaan siap tidak dibenarkan.
- 9.10 Dalam kes kontrak pembinaan di mana:
- (a) perniagaan kontrak pembinaan yang dijalankan oleh kontraktor pembinaan menggunakan kaedah kontrak siap; atau
 - (b) perniagaan kontrak pembinaan itu dijalankan oleh enterprais yang dikecualikan dan kaedah kontrak siap digunakan,
- kontraktor pembinaan dalam mengemukakan penyata pendapatan beliau untuk suatu tahun taksiran dikehendaki mengira tanggungan cukai pendapatan

beliau dengan menggunakan kaedah peratusan siap atau memakai formula seperti mana yang diterangkan dalam perenggan 9.13 di bawah.

- 9.11 Mana-mana kerugian yang dijangkakan ke atas suatu kontrak pembinaan yang telah diiktiraf sebagai belanja dengan segera di dalam akaun kontraktor pembinaan tersebut, walaupun ianya dibenarkan oleh standard perakaunan, adalah hanya satu kerugian kontingen yang dijangkakan dan ianya tidak dibenarkan sebagai potongan dalam pengiraan tanggungan cukai pendapatan kontraktor pembinaan tersebut. Hanya apabila kontrak tersebut siap dan kerugian sebenar dapat ditentukan dengan pasti sahaja, bahawa kerugian tersebut dapat ditolak daripada pendapatan punca lain dalam tempoh asas untuk tahun taksiran dalam mana tersebut selesai.

Contoh 10 - kerugian kontingen yang dijangkakan

Dalam tahun 2005, Binapleks Sdn Bhd menandatangani suatu kontrak untuk membina sebuah banglo. Projek tersebut dijangka siap dalam tahun 2006. Harga kontrak adalah RM1,000,000 dan maklumat berkaitan dengan kontrak tersebut adalah seperti berikut:

Maklumat	2005 RM'000	2006 RM'000
Kos sebenar bagi tahun	600	220
Kos yang dianggarkan sehingga siap	200	-
Billing untuk tahun	400	600
Penerimaan bagi tahun	300	700

Binapleks mengandaikan bahawa pada akhir tahun 2005, selepas melakukan jumlah kos sehingga terkini sebanyak RM600,000, adalah dianggarkan bahawa kos tambahan adalah sebanyak RM900,000 (bukan RM200,000) dan perlu dilakukan untuk menyiapkan kontrak tersebut.

Dalam kes ini, oleh kerana harga kontrak adalah RM1,000,000 dan jumlah kos kontrak yang dianggarkan adalah RM1,500,000 (RM600,000 + RM900,000), satu kerugian berjumlah RM500,000 adalah dijangkakan pada penamatan kontrak tersebut.

Bersesuaian dengan kehendak standard perakaunan, kesemua kerugian sebanyak RM500,000 adalah diakru dalam tahun 2005, walaupun kenyataannya adalah, pada akhir tahun 2005, aktiviti pemajuan adalah hanya dianggarkan 40% (RM600,000/RM1,500,000) siap.

Oleh kerana kesemua kerugian telah terakru, pelarasan perlu dibuat dalam pengiraan cukai pendapatan untuk tidak membenarkan kerugian kontingen yang dijangkakan sebanyak RM500,000.

9.12 Dalam kes di mana kesudahan kontrak pembinaan itu tidak boleh dianggarkan dengan kebolehpercayaan dan pendapatan hanya diiktirafkan setakat mana kos kontrak telah dilakukan, Ketua Pengarah masih menghendaki kontraktor pembinaan itu mengira tanggungan cukai pendapatan beliau dengan menggunakan kaedah peratusan siap atau dengan menggunakan formula seperti mana yang diterangkan dalam perenggan 9.13 Ketetapan ini.

9.13 Formula berdasarkan pembayaran progresif

9.13.1 Asas pembayaran progresif memperuntukkan satu anggaran bagi keuntungan untuk suatu kontrak (atau satu fasa mengikut kes berkenaan) berpadanan dengan pembayaran yang diterima dan boleh diterima bagi setiap tahun perakaunan.

9.13.2 Keuntungan kasar yang bersangkutan dengan satu tahun perakaunan bagi tujuan cukai pendapatan diperolehi dengan menggunakan formula berikut:

$$\text{Keuntungan kasar yang bersangkutan untuk suatu tahun taksiran} = \frac{(a)}{(b)} \times (c)$$

di mana-

(a) = amaun pembayaran progresif yang diterima dan boleh diterima (*progress billings*) bagi tahun dan angkanya mestilah menggambarkan kedudukan sebenar yang wujud pada tarikh kunci kira-kira

(b) = jumlah harga atau amaun kontrak

(c) = jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan ke atas kontrak

9.13.3 Pemakaian formula adalah pada peringkat pengiraan cukai pendapatan.

Perusahaan ZAR, yang mempunyai tarikh perakaunan berakhir 31 Disember mempunyai beberapa kontrak yang sedang dijalankan. Syarikat memperolehi satu kontrak untuk membina sebatang jambatan dengan jumlah kos kontrak sebanyak RM1,000,000 pada 01.06.2005.

<u>Kedudukan bagi tahun berakhir 31.12.2005</u>	<u>RM' 000</u>
Kos yang dilakukan sehingga 31.12 2005	300
Kos yang dianggarkan untuk siap	200
Pembayaran progresif yang diterima sehingga 31.12.2005	240
Pembayaran progresif yang boleh diterima pada 31.12.2005	60

<u>Kedudukan bagi tahun berakhir 31.12.2006</u>	<u>RM' 000</u>
Kos yang dilakukan sehingga 31.12.2006	500
Kos yang dianggarkan untuk siap	50
Pembayaran progresif yang diterima sehingga 31.12.2006	600
Pembayaran progresif yang boleh diterima pada 31.12.2006	10

Keuntungan yang bersangkutan dan kerja dalam proses bagi tahun 2005 dan 2006 adalah seperti berikut:

<u>Kedudukan pada 31.12.2005</u>	<u>RM' 000</u>	<u>RM' 000</u>
Jumlah harga kontrak		1,000
Tolak:		
Kos sehingga 31.12.2005	300	
Kos yang dianggarkan sehingga siap	<u>200</u>	<u>500</u>
Jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan ke atas kontrak		<u>500</u>
Keuntungan kasar yang bersangkutan bagi tahun sehingga 31.12.2005:		

$$= \frac{RM240,000 + RM60,000}{RM1,000,000} \times RM500,000 = RM150,000$$

Oleh yang demikian, suatu keuntungan sebanyak RM150,000 akan dihantar ke Akaun Untung dan Rugi bagi tahun berakhir 31.12.2005, dan amaun kerja dalam proses yang dinyatakan di kunci kira-kira pada 31.12.2005 adalah:

	<u>RM'000</u>
Kos sehingga 31.12.2005	300
Campur: Keuntungan yang bersangkutan	<u>150</u>
	450
Tolak: Pembayaran progresif diterima dan boleh diterima	<u>300</u>
Kerja kontrak dalam proses	<u>150</u>
<u>Kedudukan pada 31.12.2006</u>	<u>RM'000</u> <u>RM'000</u>
Jumlah harga kontrak	1,000
Tolak: Kos sehingga 31.12.2006	500
Kos yang dianggarkan untuk siap	<u>50</u>
Jumlah keuntungan yang dianggarkan ke atas kontrak	<u>450</u>
Keuntungan kasar yang bersangkutan bagi tahun sehingga 31.12.2006:	
= $\frac{RM600,000 + RM10,000 \times RM450,000}{RM1,000,000} = RM274,500$	

Keuntungan yang ditunjukkan di dalam Akaun Untung dan Rugi bagi tahun berakhir 31.12.2006 adalah:

	<u>RM' 000</u>
	<u>RM'000</u>
Keuntungan yang bersangkutan kepada 31.12.2006	274.5
Tolak: Keuntungan yang diiktirafkan dalam tahun lepas	<u>150.0</u>
Keuntungan ditunjukkan dalam tahun berakhir 31.12.2006	<u>124.5</u>

Amaun yang mana kontrak kerja dalam proses dinyatakan dalam kunci kira-kira pada 31.12.2006 adalah:

	<u>RM'000</u>
Kos sehingga 31.12.2006	500.0
Campur: Keuntungan yang bersangkutan	<u>274.5</u>
	774.5
Tolak: Pembayaran progresif diterima dan boleh diterima	<u>610.0</u>
Kontrak kerja dalam proses	<u>164.5</u>

10. Semakan semula anggaran dan pengiraan cukai

- 10.1 Dalam arus perjalanan sesuatu projek atau kontrak, keadaan mungkin berlaku di mana anggaran asal bagi seorang pemaju harta atau kontraktor pembinaan perlu disemak semula. Semakan semula ke atas anggaran hanya boleh dibenarkan di bawah keadaan berikut:
- (a) penambahan dalam kos pemajuan atau pembinaan disebabkan oleh peningkatan dalam kos bahan; atau
 - (b) satu pengurangan dalam harga jualan.
- 10.2 Keadaan sedemikian boleh mengakibatkan suatu perubahan di dalam keuntungan kasar yang dianggarkan, dengan itu menyebabkan wujudnya salah satu daripada situasi berikut:
- (a) daripada keuntungan kasar yang dianggarkan kepada satu situasi kerugian; atau
 - (b) satu keuntungan kasar yang lebih rendah.
- 10.3 Dalam kes perenggan 10.2(a) di atas, formula asas pembayaran progresif tidak perlu diguna pakai. Pelarasan tidak perlu dibuat berhubung dengan pendapatan yang telah diiktirafkan sehingga amaun bagi kerugian muktamad dapat ditentukan dengan pasti pada akhir projek atau kontrak.
- 10.4 Dalam kes perenggan 10.2(b) di atas, tiada semakan semula dibenarkan dibuat kepada taksiran-taksiran terdahulu. Di mana keadaan tersebut mempunyai justifikasi seperti keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10.1, anggaran yang disemak semula boleh digunakan bagi tujuan tahun semasa dan tahun-tahun akan datang sahaja. Dalam lain perkataan, taksiran untuk tahun semasa dan tahun-tahun akan datang boleh dikira berdasarkan keadaan baru atau keadaan yang berubah dan akan mengambil kira angka yang disemak semula bagi kos dan jualan. Taksiran tahun-tahun lepas berdasarkan anggaran asal tidak boleh dibuka semula. Alasannya ialah apa-apa pelarasan bagi pemampasan akan dibuat dalam tahun akhir projek atau kontrak apabila angka-angka akhir dapat ditentukan dengan pasti.

Contoh 12 - semakan semula anggaran

Seorang pemaju harta memulakan suatu projek perumahan dalam tahun 2005. Anggaran asal beliau bagi tahun berakhir 31.12.2005 pada permulaan projek telah disemak semula selepas itu dalam tahun 2006. Alasan bagi semakan adalah kos pemajuan telah bertambah sementara pada masa yang sama pemaju harta terpaksa mengurangkan harga jualan setiap unit untuk menarik lebih banyak pembeli. Alasan-alasan ini diterima oleh Ketua Pengarah. Pemaju harta tersebut memberi maklumat berikut:

	Anggaran Asal 2005	Anggaran Disemak Semula 2006
i. Jumlah nilai pemajuan	10,000,000	9,500,000 (b)
ii. Jumlah kos pemajuan	7,000,000	7,500,000
iii. Jumlah keuntungan kasar	3,000,000	2,000,000 (c)
iv. Amaun boleh diterima		
	2005 3,000,000	3,000,000)
	2006 3,000,000	2,700,000) (a)
	2007 2,000,000	1,900,000)
	2008 2,000,000	1,900,000)

Dengan menggunakan formula, keuntungan kasar yang dianggarkan bagi setiap tahun adalah seperti berikut:

<u>Tahun</u>	<u>Asal RM</u>	<u>Disemak semula RM</u>
2005	900,000	631,580
2006	900,000	568,420
2007	600,000	400,000
2008	<u>600,000</u>	<u>400,000</u>
	<u>3,000,000</u>	<u>2,000,000</u>

Oleh kerana semakan dibuat dalam tahun 2006, anggaran yang disemak semula akan diambil kira dalam pengiraan mulai tahun taksiran 2006. Anggaran asal berhubung dengan tahun berakhir 31.12.2005 berjumlah RM900,000 tidak akan dilaras. Oleh itu, pemaju harta akan tertakluk kepada cukai atas keuntungan kasar seperti berikut:

<u>Tahun taksiran</u>	<u>RM</u>
2005	900,000 (anggaran asal)
2006	568,420)
2007	400,000) (anggaran disemak semula)
2008	<u>400,000)</u>
	<u>2,268,420</u>

Pelarasan kena dibuat dalam tahun terakhir bagi projek tersebut apabila angka sebenar diketahui.

11. Pembelian yang dibatalkan

Di dalam kes di mana seorang pembeli menyerahkan atau membatalkan pembeliannya, dia akan kerugian semua pembayaran yang telah dibuatnya

kepada pemaju harta tersebut. Dalam situasi sedemikian, pemaju harta tidak kira sama ada beliau menyediakan akaun beliau berdasarkan kaedah kontrak siap atau asas peratusan siap, selalunya akan membuat pelarasan dalam akaun beliau untuk menunjukkan pembatalan tersebut. Di mana ia dilakukan, pelarasan ini boleh diiktiraf tetapi hanya diberi kesan dalam tahun taksiran dalam mana pelarasan kepada akaun tahun semasa dibuat. Sebagai contoh, di mana seorang pembeli setelah membeli sebuah rumah dalam tahun 2005 membatalkan pembeliannya dalam tahun 2006, pemaju akan membuat pelarasan berhubung dengan pembatalan tersebut dalam akaun beliau bagi tahun 2006 juga. Taksiran pemaju untuk tahun taksiran 2005 telah menjadi muktamad sebelum ini. Walaupun pembatalan tersebut akan mempengaruhi tanggungan beliau untuk Tahun Taksiran 2005, taksiran tersebut tidak akan dibuka semula. Sebaliknya, pelarasan tersebut akan ambil kira dalam mengira tanggungan cukai pendapatan beliau untuk Tahun Taksiran 2006. Contoh berikut menunjukkan layanan tersebut yang akan diberikan.

Contoh 13 - pembatalan pembelian

Company A memulakan satu projek baru dalam 2005 untuk membina 200 buah rumah yang dijadual siap dalam tahun 2008. Dalam tahun 2005, kesemua 200 rumah telah dijual. Syarikat menyediakan akaun tahunan berakhir pada 31 Disember. Dalam tahun 2006, sepuluh (10) pembeli membatalkan pembelian mereka, dan dengan itu mereka kehilangan semua pembayaran yang dibuat dalam tahun 2005.

Tiada pembayaran dibuat oleh mereka dalam tahun 2006. Syarikat tidak berjaya menjual semula 10 buah rumah yang berkenaan dalam tahun 2006. Maklumat lain yang diberi oleh syarikat adalah seperti berikut:

<u>Maklumat</u>	<u>RM'000</u>
Jumlah harga jualan bagi 200 rumah	40,000
Jumlah kos pemajuan yang dianggarkan	30,000
Keuntungan kasar asal yang dianggarkan	10,000
Pembayaran boleh diterima bagi tahun 2005	20,000
Pembayaran boleh diterima dalam tahun 2006	10,000
Pembayaran boleh diterima dalam tahun 2007	6,000
Pembayaran boleh diterima dalam tahun 2008	4,000



<u>Maklumat</u>	<u>RM'000</u>
Pembayaran boleh diterima bagi tahun 2005 berhubung dengan 10 buah rumah tersebut	1,000
Pembayaran sebenarnya diterima dalam tahun 2005 berhubung dengan 10 buah rumah tersebut	600
Pembayaran boleh diterima dalam tahun 2006 berhubung dengan 10 buah rumah tersebut	500

Tahun taksiran 2005

Syarikat menentukan keuntungan kasar asal yang dianggarkan bagi tahun tersebut, berasaskan formula sebagai:

$$\frac{RM20,000,000}{RM40,000,000} \times RM10,000,000 = RM5,000,000$$

Amaun ini akan diambil kira sebagai keuntungan kasar dalam membuat taksiran cukai syarikat untuk tahun taksiran 2005. Memandangkan terdapat 10 pembatalan pembelian, syarikat akan mengira semula keuntungan kasarnya yang dianggarkan sebagai:

$$\frac{(*)RM19,000,000}{RM40,000,000} \times RM10,000,000 = RM4,750,000$$

(*) jumlah pembayaran yang boleh diterima bagi tahun 2005 ditolak amaun yang boleh diterima berkaitan dengan rumah yang dibatalkan pembeliannya = (RM20,000,000 - RM1,000,000).

Oleh yang demikian, syarikat membuat pelarasan sebanyak RM250,000 dalam akaunnya bagi tahun berakhir 31.12.2005.

Walau bagaimanapun, bagi tujuan cukai pendapatan taksiran untuk Tahun Taksiran 2005 yang berdasarkan kepada keuntungan kasar asal yang dianggarkan sebanyak RM5,000,000 tidak akan dibuka semula. Pelarasan sebanyak RM250,000 akan dibuat berhubung Tahun Taksiran 2006.

Tahun taksiran 2006

Dalam buku syarikat keuntungan kasar yang dianggarkan berhubung dengan 190 buah rumah adalah:

$$\frac{(*)RM 9,500,000}{RM40,000,000} \times RM10,000,000 = RM2,375,000$$

() jumlah pembayaran yang boleh diterima bagi tahun 2006 ditolak amaun yang boleh diterima berhubung dengan pembelian rumah yang telah dibatalkan = (RM10,000,000 - RM500,000).*

Bagi tujuan cukai pendapatan, keuntungan yang dianggarkan sebanyak RM2,375,000 adalah dilaraskan dengan menolak amaun sebanyak RM250,000 yang terbit daripada pembatalan pembelian oleh pembeli.

Nota:

- (i) Contoh di atas hendaklah dibezakan daripada kes di mana seorang pembeli gagal membayar pembayarannya. Dalam kes sedemikian, tiada pembatalan pembelian berlaku dan elemen keuntungan akan ditaksir sepenuhnya.*
- (ii) Bagi tujuan rekod, senarai penuh pembatalan pembelian mestilah disimpan dan difailkan dengan betul.*

12. Kerugian kasar yang dianggarkan

Keadaan mungkin berlaku, walaupun jarang-jarang sekali, bahawa pada permulaan sesuatu projek atau kontrak, kerugian kasar telah diunjurkan. Mana-mana tuntutan oleh pemaju harta atau kontraktor pembinaan untuk tolakan tahunan yang berpadanan bagi kerugian kasar yang dianggarkan terhadap lain-lain punca pendapatan tidak akan dibenarkan oleh Ketua Pengarah kerana kerugian pada peringkat itu adalah hanya satu kerugian kontingen yang dijangkakan. Pada akhir projek atau kontrak apabila kerugian tersebut dapat ditentukan dengan pasti, kerugian kasar tersebut hendaklah ditolak terhadap pendapatan daripada lain-lain punca untuk tahun taksiran tersebut. Mana-mana kerugian yang tidak dapat diserapkan akan dihantar ke hadapan mengikut cara biasa.

13. Tarikh projek atau kontrak siap

13.1 Tarikh projek atau kontrak siap

- 13.1.1 Dalam kes pemaju harta, satu projek atau fasa dianggap siap apabila -
 - (a) tarikh ketika mana Perakuan Layak Menduduki Sementara telah dikeluarkan; atau
 - (b) tarikh ketika mana Perakuan Layak Menduduki dikeluarkan,yang mana terpakai.

13.1.2 Dalam kes kontrak pembinaan, satu kontrak atau projek dianggap siap apabila -

- (a) tarikh ketika mana Sijil Penyelesaian Praktikal dikeluarkan; atau
- (b) Di mana tiada Sijil sedemikian dikeluarkan, ianya adalah tarikh ketika mana kerja kontrak telah disiapkan pada dasarnya,

yang mana lebih awal.

Dalam kes kontrak pembinaan, di mana kontraktor dan pemilik tidak menjalankan urusan secara selengan, mana-mana kelewatan luar biasa dalam tarikh penyelesaian fizikal hendaklah ditentukan berdasarkan kepada fakta setiap kes, dengan mengambil kira faktor-faktor yang boleh menjadi petanda bahawa kontrak tersebut telah "siap", seperti penerimaan projek tersebut oleh pemilik atau penghunian sebenar oleh pemilik atau pengeluaran sijil muktamad oleh arkitek yang menyelia atau oleh jurutera perunding. Walau bagaimanapun, adalah penting supaya kontraktor itu menetapkan satu polisi yang konsisten dalam menentukan bila sesuatu kontrak itu siap.

13.2 **Akaun muktamad**

Apabila projek atau kontrak itu siap, pemaju harta atau kontraktor pembinaan hendaklah menentukan keuntungan sebenar bagi projek atau kontrak tersebut dan menyediakan akaun muktamad untuk keseluruhan projek atau kontrak itu.

13.3 **Layanan cukai apabila projek atau kontrak siap**

13.3.1 **Kes di bawah asas pembayaran progresif**

- (a) Apabila projek atau kontrak itu siap, angka muktamad boleh diperolehi dan keuntungan kasar sebenar bagi keseluruhan projek atau kontrak boleh ditentukan dengan pasti. Keadaan berikut mungkin wujud:
 - i. di mana keuntungan kasar bagi keseluruhan projek atau kontrak melebihi jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan di mana keuntungan tersebut telah dikenakan cukai; atau
 - ii. di mana keuntungan kasar sebenar bagi keseluruhan projek atau kontrak adalah kurang daripada jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan di mana keuntungan tersebut telah dikenakan cukai.

- (b) Di mana keuntungan kasar sebenar bagi keseluruhan projek melebihi jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan yang dibawa ke dalam pengiraan dalam tahun-tahun taksiran yang terdahulu, amaun yang bersamaan dengan lebihan tersebut hendaklah diambil kira sebagai keuntungan kasar bagi tahun yang terakhir itu.

Contoh 14 - keuntungan kasar sebenar melebihi jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan

	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>
Keuntungan kasar sebenar bagi projek Tolak:		3,500
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi tahun 1	900	
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi tahun 2	1,100	
Keuntungan kasar yang dianggarkan bagi tahun 3	<u>1,000</u>	<u>3,000</u>
Keuntungan kasar bagi tahun akhir		<u>500</u>

Dalam kes tersebut keuntungan kasar bagi tahun akhir adalah RM500,000. Taksiran terdahulu tidak akan dibuka semula atau disemak semula. Pemaju harta atau kontraktor pembinaan tidak boleh menyemak semula taksiran atas alasan ingin mengagihkan dengan sama rata keuntungan sebenar sepanjang tempoh projek.

- (c) Di mana keuntungan kasar sebenar adalah kurang daripada jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan yang mana telah diambil kira dalam pengiraan untuk tahun-tahun taksiran yang terdahulu, pemaju harta atau kontraktor pembinaan hanya boleh menyemak semula tahun taksiran yang sebelum tahun taksiran yang terakhir. Ini dilakukan dengan mengambil lebihan di antara keuntungan kasar sebenar dengan keuntungan kasar yang dianggarkan yang mana amaunnya telah diambil kira dalam pengiraan dan ianya diagihkan sama rata kepada kedua-dua tahun terakhir projek atau kontrak tersebut. Di mana kerja dalam tahun penyelesaian adalah kurang daripada dua belas bulan, agihan keuntungan kasar bagi dua tahun taksiran yang terakhir boleh dibuat berpadanan dengan asas masa atau mana-mana asas yang adil dan munasabah.

Contoh 15 - keuntungan kasar sebenar adalah kurang daripada jumlah keuntungan kasar yang dianggarkan

Satu projek bermula dalam tahun 2005 dan disiapkan dalam tahun 2008. Keuntungan kasar sebenar bagi projek tersebut ditentukan dalam tahun 2008, iaitu dalam tahun projek disiapkan, sebanyak RM2,000,000. Keuntungan kasar yang dianggarkan yang telah diambil kira dalam pengiraan bagi projek tersebut adalah seperti berikut:

Tahun taksiran	Keuntungan kasar yang dianggarkan RM'000
2005	800
2006	700
2007	600

Oleh kerana jumlah keuntungan yang dianggarkan untuk tahun taksiran 2005 - 2007 melebihi keuntungan kasar sebenar, taksiran untuk tahun taksiran 2007 kena disemak semula. Keuntungan kasar sebenar untuk tahun taksiran 2007 dan 2008 akan ditentukan seperti berikut:

	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>
Keuntungan kasar sebenar bagi projek		2,000
Tolak:		
Keuntungan kasar yang dianggarkan untuk T/T 2005	800	
Keuntungan kasar yang dianggarkan untuk T/T 2006	700	<u>1,500</u>
Keuntungan kasar untuk T/T 2007 & T/T 2008		<u>500</u>
Keuntungan kasar untuk T/T 2007	250	
Keuntungan kasar untuk T/T 2008	250	

Hanya taksiran untuk T/T 2007 disemak semula.

- (d) Kerugian yang tentukan dengan pasti

Di mana projek atau kontrak akhirnya berkesudahan dalam satu kerugian, semua taksiran yang berkenaan mesti disemak semula.

Kerugian sebenar mestilah diagihkan kepada setiap tahun taksiran yang berkenaan berdasarkan nisbah yang digunakan dalam formula.

13.3.2 Kes di bawah kaedah peratusan siap

Layanan cukai seperti mana yang diterangkan di bawah perenggan 13.3.1 di atas berkaitan dengan asas pembayaran progresif, adalah juga terpakai kepada kes yang menggunakan kaedah peratusan siap.

13.4 Berbilang projek yang dikendalikan serentak

Secara amalan, memang menjadi kebiasaan wujudnya berbilang projek yang dikendalikan secara serentak, dengan mungkin suatu projek "lama" disiapkan dalam tempoh asas, dan suatu projek baru dilancarkan dalam tempoh yang sama. Contoh berikut diperturunkan untuk meliputi kes sebuah syarikat yang mempunyai berbilang projek di mana –

- (a) perkembangan satu projek tertentu diikuti dari mula sehingga ianya disiapkan;
- (b) terdapat semakan semula ke atas keuntungan kasar yang dianggarkan kepada satu kerugian kasar yang dianggarkan di pertengahan projek tersebut; dan
- (c) wujudnya situasi di mana terdapat kerugian kasar pada akhir projek.

Contoh 16 - berbilang projek yang dikendalikan serentak

Syarikat ABC memulakan suatu projek X dalam tahun 2003 yang siap dalam tahun 2006. Keuntungan kasar bagi projek tersebut pada asalnya dianggarkan sebanyak RM800,000 tetapi disemak semula dalam tahun 2005 kepada suatu kerugian sebanyak RM200,000. Akaun akhir menunjukkan kerugian sebenar sebanyak RM205,000. Semakan tersebut adalah atas sebab-sebab yang boleh diterima oleh Ketua Pengarah. Agihan keuntungan atau kerugian kasar asal dan yang telah pinda bagi setiap tahun berdasarkan formula, dikira oleh syarikat seperti berikut:

Jadual 1

<u>Projek X</u>	<u>Asal</u> (RM)	<u>Disemak semula</u> (dalam tahun 2005) (RM)
Tahun 31.12.2003	250,000	(62,500)
Tahun 31.12.2004	250,000	(62,500) (berdasarkan
Tahun 31.12.2005	150,000	(37,500) formula)
Tahun 31.12.2006	<u>150,000</u>	<u>(37,500)</u>
Jumlah	<u>800,000</u>	<u>(200,000)</u>

Jadual 2

<u>Projek X</u>	<u>Asal</u> (RM)	<u>Disemak semula</u> (pada akhir projek) (RM)
Tahun 31.12.2003	250,000	(62,500)
Tahun 31.12.2004	250,000	(62,500) (berdasarkan
Tahun 31.12.2005	150,000	(37,500) formula)
Tahun 31.12.2006	<u>150,000</u>	<u>(42,500)</u>
Jumlah	<u>800,000</u>	<u>(205,000)</u>

Syarikat merayu supaya taksiran-taksiran yang lepas yang berkenaan disemak semula. Butir-butir berhubung dengan projek lain termasuk belanja dalam akaun untung rugi adalah:

	<u>31.12.03</u> (RM)	<u>31.12.04</u> (RM)	<u>31.12.05</u> (RM)	<u>31.12.06</u> (RM)
Projek W (Keuntungan kasar)	30,000	30,000		-
Projek Y (Keuntungan kasar)	-	20,000	20,000	60,000
Projek Z (Keuntungan kasar)	150,000	-	-	-
Belanja U/R	30,000	15,000	20,000	10,000

Pengiraan cukai pendapatan

Diandaikan angka bagi semua projek lain tidak memerlukan perubahan, dan butiran dalam Akaun Untung & Rugi semuanya boleh dibenarkan, pengiraan cukai untuk Syarikat ABC adalah seperti berikut:

T/T 2003

	Asal (RM)	Disemak semula (dalam tahun (RM) 2006) (1)	
Keuntungan/(kerugian) kasar yang dianggarkan			
Projek X	250,000	(62,500)	(2)
Projek W	30,000	30,000	
Projek Z	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>	
	430,000	117,000	(3)
Belanja U/R	<u>(30,000)</u>	<u>(30,000)</u>	
Pendapatan larasan	<u>400,000</u>	<u>87,500</u>	

Nota:

- (1) Semakan semula dibuat dalam tahun 2006 apabila akaun muktamad bagi projek tersebut menunjukkan kerugian sebenar.
- (2) Amaun tersebut adalah bahagian yang diperolehi berdasarkan formula atas semakan terakhir bagi kerugian yang dianggarkan sebanyak RM205,000.
- (3) Kerugian bagi Projek X diberi tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan bagi projek lain memandangkan ianya adalah kerugian yang dapat ditentukan dengan pasti di peringkat ini.

T/T 2004

	Asal (RM)	Disemak semula (dalam tahun 2006) (1) (RM)	
Keuntungan/(kerugian) yang dianggarkan			
Projek X	250,000	(62,500)	(2)
Projek W	30,000	30,000	(5)
Projek Y	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	
	300,000	(12,500)	(3)
Belanja U/R	<u>(15,000)</u>	<u>(15,000)</u>	
Pendapatan /(kerugian) larasan	<u>285,000</u>	<u>(27,500)</u>	(4)

Sila lihat nota di bawah T/T 2003 bagi (1), (2) dan (3).

- (4) Kerugian sebanyak RM12,500 boleh diambil untuk menambahkan lagi belanja yang dibenarkan dan dengan itu menghasilkan kerugian larasan sebanyak RM27,500 memandangkan ianya adalah satu kerugian teralis.
- (5) Projek W tamat dalam tahun 2004 dan dalam contoh ini adalah dianggapkan bahawa angka bagi tahun tersebut tidak memerlukan pelarasan.

T/T 2005

	Asal (1)	Disemak semula (dalam tahun
	(RM)	(RM)
		2006) (4)
Keuntungan/(kerugian) kasar yang dianggarkan		
Projek X (37,500)	Tiada	(37,500)
Projek Y	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	20,000 (2)	(17,500)
Belanja U/R	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
Pendapatan/(kerugian)		
Larasan	<u>Tiada</u> (3)	<u>(37,500)</u> (5)

- (1) Oleh kerana pemberitahuan mengenai semakan semula bagi kerugian yang dianggarkan untuk Projek X telah diberi oleh syarikat dalam tahun 2005, tiada pindaan akan dibuat kepada taksiran-taksiran tahun lepas, iaitu T/T 2003 dan T/T 2004.
- (2) Kerugian kasar yang dianggarkan (T/T 2005) bagi Projek X tidak dibenarkan tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan bagi Projek Y memandangkan kerugian pada peringkat ini adalah hanya satu kerugian kontingen yang dijangkakan.
- (3) Oleh kerana kerugian kasar yang dianggarkan bagi projek X tidak boleh dibenarkan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan bagi Projek Y kerana kerugian pada peringkat ini adalah hanya satu kerugian kontingen yang dijangkakan, belanja yang boleh dibenarkan sebanyak RM20,000 akan ditolak daripada keuntungan kasar yang dianggarkan sebanyak RM20,000 bagi Projek Y, menghasilkan tiada pendapatan larasan.
- (4) & (5) Kedudukan terakhir, yang dipinda dalam tahun 2006, akan menjadi kerugian larasan sebanyak RM37,500 memandangkan kerugian bagi Projek X sekarang adalah satu kerugian yang dapat ditentukan dengan pasti.

T/T 2006

	<u>Asal (1)</u> <u>(RM)</u>
<i>Keuntungan/(kerugian) yang dianggarkan</i>	
<i>Projek X</i>	(42,500)
<i>Projek Y</i>	<u>60,000</u>
	17,500
<i>Belanja U/R</i>	<u>(10,000)</u>
<i>Pendapatan larasan</i>	<u><u>7,500</u></u>

(1) Diselesaikan dalam tahun 2006.

13.5 Pemaju atau kontraktor individu

Dalam kes seorang pemaju atau kontraktor individu atau rakan kongsi dalam satu projek atau kontrak usaha sama, di mana kadar cukai pendapatan persendirian beliau mungkin berubah-ubah, dia dibenarkan untuk menyemak semula taksiran-taksiran bagi tahun lepas apabila projek atau kontrak tersebut siap berhubung dengan keuntungan yang telah dipinda.

Contoh 17 - pemaju individu

Pemaju A, seorang individu, memulakan suatu projek perumahan dalam tahun 2005 yang mana beliau siapkan dalam tahun 2007. Pada penyelesaian projek tersebut keuntungan kasar telah ditentukan sebanyak RM1,500,000. Keuntungan kasar yang dianggarkan yang diambil kira dalam pengiraan bagi projek tersebut adalah seperti berikut:

<u>Tahun taksiran</u>	<u>RM'000</u>
2005	750
2006	750
2007	<u>400</u>
<i>Jumlah</i>	<u><u>1,900</u></u>

Memandangkan keuntungan kasar sebenar adalah kurang daripada keuntungan kasar yang dianggarkan yang diambil kira berhubung dengan T/T 2005 - 2007, pemaju individu boleh menyemak semula semua taksiran-taksiran beliau yang lepas.

Keuntungan kasar sebenar untuk setiap tahun taksiran akan dikira semula seperti berikut:

<u>Tahun taksiran</u>	<u>RM'000</u>	<u>RM'000</u>
2005	$\frac{A}{B} \times 1,500$	= 600 seperti dipinda
2006	$\frac{A1}{B1} \times 1,500$	= 600 seperti dipinda
2007	$\frac{A2}{B2} \times 1,500$	= <u>300</u> seperti dipinda
Jumlah		<u>1,500</u>

Di mana

$\frac{A, A1, A2}{B, B1, B2} = \frac{\text{Pembayaran diterima dan boleh diterima}}{\text{Jumlah nilai pemajuan bagi projek}}$

untuk setiap tahun taksiran yang berkenaan seperti mana yang digunakan dalam taksiran yang lepas.

14. Caj dan belanja bagi pemaju harta dan kontraktor pembinaan

14.1 Peraturan am

Dalam mengira pendapatan larasan daripada perniagaan seseorang pemaju harta atau kontraktor pembinaan bagi tempoh asas untuk setiap tahun taksiran, semua caj dan belanja yang kesemuanya dan semata-mata dilakukan di dalam menghasilkan pendapatan tersebut dalam tempoh itu setakat mana ianya dibenarkan oleh ACP adalah dibenarkan. Walau bagaimanapun, pelarasan cukai pendapatan hendaklah dibuat dalam pengiraan cukai pendapatan untuk setiap tahun taksiran bagi caj dan belanja yang dilarang oleh Undang-undang di bawah seksyen 39 ACP. Bersesuaian dengan ini, pemaju harta atau kontraktor pembinaan adalah dikehendaki membuat pelarasan yang perlu untuk setiap tahun taksiran berhubung dengan caj atau belanja yang dinyatakan di dalam Akaun Untung dan Rugi, Akaun Perbelanjaan Pemajuan Tanah, kerja dalam proses, jadual elaun modal. Sebagai contoh, di mana butiran seperti derma dan susut nilai telah dimasukkan di dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan Tanah, pelarasan mesti dibuat untuk mengeluarkan butiran tersebut bagi mendapatkan Perbelanjaan Pemajuan yang boleh dibenarkan yang akan dihantar ke hadapan bagi tahun taksiran tersebut. Ini akan memastikan bahawa pada penamatan sesuatu projek, hanya akaun tahun akhir sahaja yang perlu dipinda. Bagi tujuan ini, pengiraan cukai pendapatan yang menggabungkan pelarasan kepada akaun

subsidiari di mana bersesuaian hendaklah disimpan oleh pemaju harta atau kontraktor pembinaan bagi tujuan pengesahan jika berlaku suatu audit cukai.

14.2 Belanja pentadbiran am

- 14.2.1 Belanja pentadbiran am seperti fi kesetiausahaan, perakaunan, simpan kira-kira dan audit, caj bank adalah dibenarkan terhadap pendapatan kasar pemaju harta atau kontraktor pembinaan di bawah subseksyen 33(1) ACP jika perniagaan telah bermula.
- 14.2.2 Sebelum permulaan perniagaan, belanja pentadbiran am sedemikian tidak boleh dibenarkan.
- 14.2.3 Belanja yang berkaitan dengan harta yang menghasilkan pendapatan boleh dibenarkan.

14.3 Kos pemajuan harta dan kontrak

- 14.3.1 Satu pemadanan di antara *progress billings* dan bahagian perbelanjaan pemajuan dan kontrak adalah diperlukan untuk menentukan pendapatan bercukai. Kos langsung bagi pembinaan dan bangunan dan kos bangunan dan tanah yang berpadanan yang telah dilakukan hendaklah dipindahkan daripada Akaun Perbelanjaan Pemajuan kepada Akaun Untung dan Rugi untuk memadankan kemajuan projek atau kontrak tersebut.
- 14.3.2 Dalam kes seorang pemaju harta, semua belanja yang dilakukan berhubung dengan projek pemajuan harta mestilah dipermodalkan sebagai Perbelanjaan Pemajuan.
- 14.3.3 Dalam kes pemaju harta, belanja yang dilakukan sebelum permulaan projek, seperti kos tanah, fi mengukur, belanja penyelidikan tanah, fi akitek dan lain-lain adalah kos yang bersangkutan dengan pemajuan projek. Di mana suatu projek terdiri daripada lebih dari satu fasa, kos pemajuan tersebut mesti ditunjukkan secara berasingan.
- 14.3.4 Berhubung dengan kos tanah yang dipermodalkan dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan, mana-mana lebihan atas penilaian semula tanah (jika kos yang diambil adalah kos yang dinilai semula) bukan belanja yang boleh dibenarkan. Ianya hendaklah dicampur balik berpadanan dengannya apabila projek atau fasa itu siap.

14.4 Fi perundangan dan profesional

- 14.4.1 Belanja termasuk fi perundangan dan profesional yang dilakukan berhubung dengan mengatur pinjaman penyambung, seperti menyetem, memfail, dan fi perundangan tidak dibenarkan di bawah seksyen 39 ACP.
- 14.4.2 Kos yang dilakukan di dalam mengatur kemudahan pembiayaan akhir untuk pembeli adalah dibenarkan kerana belanja ini adalah dilakukan ke atas satu kemudahan bukan untuk manfaat pemaju harta itu tetapi untuk manfaat pelanggannya.
- 14.4.3 Fi yang dibayar untuk penilaian semula tanah pada masa pembelian oleh pemaju harta, fi perundangan yang dibayar untuk memindahkan geran tanah, memecahkan dan menukar status tanah, ganti rugi bagi menghalau setinggan adalah dibenarkan.

14.5 Ganti rugi jumlah tertentu

- 14.5.1 Pemaju harta mempunyai 24 bulan kalendar (36 bulan dalam kes kondominium) untuk menyiapkan harta tersebut dan menyerahkannya kepada pembeli unit dalam keadaan sedia untuk disambungkan dengan bekalan air dan elektrik. Jika pemaju gagal berbuat demikian, dia akan tertakluk kepada ganti rugi jumlah tertentu pada kadar 10 peratus setahun daripada harga belian dikira berasaskan harian.
- 14.5.2 Pemaju juga dikehendaki mendapatkan Perakuan Layak Menduduki bagi pembeli unit tersebut. Beliau kemudian boleh menyerahkan kunci kepada pembeli unit untuk memasuki premis bagi memeriksa kecacatannya, membuat apa-apa pengubahsuaian pembeli kehendaki dan mendiami premis itu. Mana-mana kecacatan, pemendapan atau lain-lain kecacatan hendaklah diberitahu secara bertulis kepada pemaju untuk diperbetulkan dalam tempoh 30 hari dari tarikh penerimaan notis bertulis itu. Jika pemaju gagal berbuat demikian, pembeli unit boleh memberitahu pemaju tentang niat beliau (pembeli unit) untuk melakukan dengan sendiri kerja-kerja pembaikan dan kos yang terlibat. Pemaju mempunyai 14 hari untuk bertindak dan selepas itu pembeli unit boleh menjalankan kerja-kerja pembaikan sendiri dan mengenakan caj kepada pemaju.
- 14.5.3 Bagi tujuan cukai, peruntukan bagi ganti rugi jumlah tertentu bukan satu perbelanjaan yang boleh dibenarkan. Ia hanya boleh dibenarkan apabila ianya teralis. Ganti rugi tertentu yang diterima

daripada kontraktor kerana lewat siap, ditolak ganti rugi tertentu yang kena dibayar kepada pembeli disebabkan penyerahan lewat (jika ada) hendaklah dihantar ke Akaun Untung Rugi berasaskan asas akruan.

14.6 Penahanan

- 14.6.1 Penahanan adalah amaun *progress billings* yang belum dibayar sehingga semua syarat-syarat yang ditetapkan di dalam kontrak bagi pembayaran amaun tersebut telah dipenuhi atau sehingga kecacatan telah dibetulkan.
- 14.6.2 Kontrak pembinaan biasanya memperuntukkan bagi seorang kontraktor untuk memberi, dari masa ke semasa, *progress billings* sejauh mana kontrak tersebut telah dilaksanakan. Kontrak sedemikian biasanya juga memperuntukkan bahawa kontraktor tersebut kena dibayar, biasanya, selepas pembeli atau akitek pembeli atau jurutera beliau bersetuju bahawa bahagian kerja tersebut yang diliputi oleh *progress billings* itu telah disiapkan dengan memuaskan.
- 14.6.3 Syarat kontrak pembinaan juga mungkin menghendaki pembeli menahan satu peratusan daripada pembayaran setiap *progress billings* sehingga semua kerja tersebut telah disiapkan dengan memuaskan. Pegangan atau penahanan wang ini, seperti mana dikenali secara umum, adalah dipegang untuk tempoh sebilangan bulan biasanya 6 bulan selepas kontrak siap. Amaun wang yang dipegang tidak dibayar sehingga syarat-syarat yang ditetapkan di dalam kontrak bagi pembayaran amaun sedemikian, atau sehingga kecacatan dibetulkan dipenuhi.
- 14.6.4 Bagi tujuan cukai pendapatan amaun *progress billings* termasuk mana-mana wang yang ditahan di bawah kontrak yang boleh diterima hendak dimasukkan di dalam pendapatan kasar kontraktor tersebut pada tarikh *progress billings* itu dibuat untuk mendapatkan pembayaran. Mana-mana belanja yang dilakukan selepas kontrak tamat boleh dituntut daripada pendapatan tahun tersebut yang terbit daripada kontrak lain atau dihantar ke hadapan ke tahun yang berikutnya.

14.7 Agihan kos infrastruktur umum

Standard perakaunan menyatakan bahawa kos umum mungkin boleh diagihkan dengan menggunakan nilai jualan relatif atau mana-mana kaedah lain yang boleh diterima. Ketetapan ini memperuntukkan bahawa bagi tujuan

cukai pendapatan kos infrastruktur umum hendaklah diagihkan bersesuaian dengan kaedah kawasan (keluasan).

Contoh 18 - agihan kos infrastruktur umum

Maklumat berkaitan dengan projek pemajuan Homes Bhd adalah seperti berikut:

- Bilangan fasa: 5
- Jumlah keluasan pemajuan: 30 hektar
- Bilangan tahun untuk menyiapkan keseluruhan projek tersebut: 8 tahun
- Jumlah kos yang dibajetkan yang dilakukan ke atas infrastruktur umum ke atas 30 hektar: RM9,000,000
- Kos sebenar yang dilakukan untuk infrastruktur umum: RM3,000,000 sehingga 31.12.2006
- Tarikh bermulanya Fasa 1: 5 Jun 2005
- Keluasan Fasa 1: 3 hektar
- Nilai kasar pemajuan bagi Fasa 1: 10% daripada keseluruhan projek
- Tarikh siap Fasa 1: 31.12.2006

Agihan kos infrastruktur umum kepada Fasa1 adalah seperti berikut:

$$\frac{\text{Jumlah kawasan pemajuan Fasa 1}}{\text{Jumlah kawasan pemajuan semua Fasa}} \times \text{Kos infrastruktur umum}$$

$$\frac{3}{30} \times \text{RM3,000,000} = \text{RM300,000}$$

14.8 Belanja faedah yang dilakukan oleh pemaju harta

14.8.1 Faedah yang dibayar ke atas pinjaman yang diambil untuk membiayai pembelian tanah dan kerja pemajuan hendaklah dipermodalkan atau didebitkan dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan, dan tidak dicajkan ke Akaun Untung dan Rugi untuk setiap tahun sebagai sebahagian daripada belanja pentadbiran. Di mana dana dipinjam untuk memperolehi tanah tidak boleh dikaitkan kepada sebidang tanah atau mana-mana bidang tanah tertentu, faedah yang dilakukan hendaklah diagihkan kepada semua tanah yang dipegang dalam tahun berpadanan dengan kos setiap bidang. Faedah hendaklah dibenarkan sebagai sebahagian daripada kos jualan berdasarkan kaedah peratusan siap.

14.8.2 Di mana seorang pemaju mengenakan caj faedah yang tidak boleh dibenarkan terus kepada perbelanjaan pemajuan, faedah tersebut

yang dicajkan itu tidak akan dibenarkan dan pelarasan hendaklah dibuat dalam Akaun Pemajuan.

14.8.3 Belanja faedah yang dilakukan ke atas wang yang dipinjam dan digunakan dalam menghasilkan pendapatan kasar seorang pemaju harta adalah dibenarkan potongan di bawah subseksyen 33(1) ACP. Bagi melayakkan diri untuk mendapat potongan tersebut, belanja faedah seseorang pemaju harta mesti bukan sahaja dilakukan tetapi perbelanjaan tersebut mesti juga memenuhi ujian bahawa ianya dilakukan di dalam menghasilkan pendapatan kasar. Dengan lain perkataan, hanya faedah yang bersangkutan dengan fasa atau projek, yang mana berkaitan, yang menghasilkan pendapatan sahaja yang boleh dibenarkan sebagai potongan di bawah subseksyen 33(1) ACP. Potongan belanja faedah mestilah mengikut secara tegas prinsip peratusan siap iaitu potongan hendaklah berdasarkan kepada tahap kemajuan siap fasa atau projek itu.

14.8.4 Bersama-sama dengan layanan faedah ini, perlu diingatkan bahawa faedah yang telah didebitkan ke Akaun Untung dan Rugi atau dipermodalkan dalam Akaun Pemajuan hendaklah disekatkan di mana bersesuaian, mengikut subseksyen 33(2) ACP. Jika sekatan faedah di bawah subseksyen 33(2) ACP terpakai, ianya hendaklah dikira bagi tempoh asas untuk setiap tahun taksiran.

14.9 Belanja faedah yang dilakukan oleh kontraktor pembinaan

Secara umum, prinsip yang sama akan dipakai untuk seorang kontraktor pembinaan. Walau bagaimanapun, belanja berkaitan dengan perniagaan kontrak pembinaan yang belum bermula, belanja faedah sedemikian tidak boleh dibenarkan.

14.10 Fi jaminan

Fi jaminan yang dibayar kepada seorang penjamin berhubung dengan pinjaman atau kemudahan yang diberi kepada seorang pemaju harta atau kontraktor pembinaan adalah satu kos modal untuk mendapatkan dana dan ianya tidak dibenarkan.

15. Penilaian stok dan pemindahan stok

15.1 Di mana satu harta telah diperolehi sebagai stok perdagangan, kos harta tersebut mestilah kos harta tersebut pada tarikh pemerolehan. Jika berlaku penjualan atau pelupusan selepas itu, keuntungan yang terbit daripada

penjualan atau pelupusan tersebut adalah tertakluk kepada cukai pendapatan.

- 15.2 Di mana pemaju harta memindahkan stok perdagangannya kepada aset tetap, tindakan ini adalah serupa dengan pengeluaran stok perdagangan untuk kegunaan sendiri atau tanpa apa-apa balasan dalam erti kata subseksyen 24(2) ACP. Nilai pasaran harta pada masa pengeluaran adalah tertakluk kepada cukai bersesuaian dengan perenggan 24(2)(b) ACP. Apa-apa pelupusan seterusnya ke atas harta tersebut adalah tertakluk kepada cukai di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah, 1976. Jika harta tersebut disewakan, pendapatan sewaan adalah tertakluk kepada cukai di bawah seksyen 4(d) ACP, melainkan jika fakta kes dapat membuktikan bahawa penyewaan harta adalah satu punca pendapatan daripada perniagaan yang dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a) ACP mengikut syarat-syarat yang ditetapkan dalam Ketetapan Umum No. 1/2004: "Pendapatan Daripada Sewaan Harta Tanah" bertarikh 30 Jun 2004.

Contoh 19 - pengeluaran stok perdagangan

Aktiviti utama seorang pemaju harta adalah pembinaan rumah untuk dijual. Rumah-rumah tersebut adalah dianggap sebagai stok perdagangan. Pada akhir tahun kewangan, pemaju telah mengambil beberapa buah rumah yang belum dijual daripada "stok perdagangan" dan memindahkan stok tersebut kepada "aset tetap" pada kos. Rumah-rumah ini disewakan untuk memperolehi pendapatan sewa.

Perenggan 24(2)(a) ACP adalah terpakai. Harga pasaran stok yang di bawa ke dalam akaun sebagai aset tetap hendaklah dianggap sebagai pendapatan kasar syarikat di bawah perenggan 24(2)(b) ACP.

Pendapatan daripada sewaan adalah ditaksir di bawah seksyen 4(d) ACP dan apabila berlaku pelupusan ke atas aset-aset ini seterusnya, keuntungan daripada pelupusan tersebut adalah tertakluk kepada Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT), 1976.

Kes undang-undang "Yoon Lian Realty Sdn Bhd v DGIR [1994] MSTC 3377" adalah terpakai.

Contoh 20 - unit yang tidak dijual

Tanah Merah Development Sdn Bhd, sebuah syarikat pemaju harta, menyiapkan projeknya yang terdiri daripada 295 unit rumah bandar dalam tahun 2005. Syarikat berjaya menjual 285 units, meninggalkan baki 10 unit tidak terjual. Unit-unit ini disewakan buat sementara waktu.

Subseksyen 24(2) ACP tidak terpakai dalam kes ini. Tidak ada pemindahan stok perdagangan ke aset tetap yang berlaku. Pendapatan sewaan yang diperolehi daripada unit yang tidak dijual adalah ditaksir di bawah seksyen 4(a) ACP. Jika berlaku penjualan rumah-rumah ini seterusnya, keuntungannya akan tertakluk kepada cukai pendapatan di bawah seksyen 4(a) ACP.

15.3 Pemindahan tanah sebagai aset tetap kepada akaun perdagangan

Di mana terdapat pemindahan tanah daripada akaun aset tetap kepada akaun perdagangan bagi seorang pemaju harta, nilai tanah tersebut adalah nilai pasarannya pada tarikh pemindahan kepada akaun perdagangan dengan syarat fakta kes adalah sama seperti fakta kes yang terdapat di dalam kes *DGIR v LCW [1975] 1 MLJ 250*.

Dalam kes pindahmilik bagi suatu aset di bawah subperenggan 17(1) Jadual 2 Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976, di mana aset tersebut diambil oleh syarikat penerima pindahan (*transferee*) sebagai stok perdagangannya (dianggap sebagai pelupusan aset tersebut) pada satu nilai yang melebihi harga pemerolehan yang dibayar oleh syarikat pemindah (*transferor*) dicampur dengan perbelanjaan yang dibenarkan yang dilakukan oleh syarikat pemindah, lebihan tersebut merupakan satu keuntungan bercukai kepada syarikat penerima pindahan pada tarikh apabila aset tersebut diambil sebagai stok perdagangannya mengikut subperenggan 17(2) Jadual 2 Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976.

15.4 Rumah siap menunggu jualan

Di mana seorang pemaju harta memajukan rumah untuk dijual, tetapi terdapat beberapa unit yang masih belum dapat dijual; dan rumah-rumah ini disewakan buat sementara waktu, pendapatan sewaan adalah ditaksir di bawah seksyen 4(a) ACP.

15.5 Stok tanah yang belum dimajukan

Di mana seorang pemaju harta mempunyai stok tanah yang sedang menunggu untuk dimajukan dan di mana fakta menunjukkan bahawa perniagaan pemajuan belum bermula dan sementara menunggu pemajuan, pemaju menerima pendapatan sewaan daripada tanah tersebut, pendapatan sewaan tersebut adalah ditaksir di bawah seksyen 4(d) ACP, melainkan fakta kes dapat membuktikan bahawa penyewaan tanah adalah satu punca perniagaan yang dikenakan cukai di bawah seksyen 4(a) ACP bersesuaian dengan syarat yang dinyatakan di bawah Ketetapan Umum No.1/2004: "Pendapatan Daripada Sewaan Harta Tanah" bertarikh 30 Jun 2004.

15.6 Penamatan perniagaan pemaju harta; sama ada rumah yang belum dijual dianggap sebagai stok atau aset tetap

Pada penamatan perniagaan pemaju harta, sama ada rumah yang belum dijual itu dianggap sebagai stok atau sebagai aset tetap bergantung kepada fakta kes tersebut.

16. Isu lain yang berkaitan dengan pemaju harta dan kontraktor pembinaan.

16.1 Pendapatan faedah yang diperolehi daripada Akaun Pemajuan Perumahan hendaklah ditaksir di bawah seksyen 4(a) ACP.

16.2 Sama ada pelupusan tanah oleh pemaju harta sebelum perniagaan bermula tertakluk kepada ACP atau CKHT adalah satu persoalan fakta.

16.3 Kontraktor yang memberi kontrak kecil kepada kontraktor yang tidak bermastautin dikehendaki mematuhi seksyen 107A ACP. Ketidakpatuhan dengan seksyen ini akan mengakibatkan amaun subkontrak dicampur balik dalam pengiraan cukai di bawah perenggan 39(1)(i) ACP.

16.4 Di mana sebuah syarikat pemaju harta yang belum beroperasi menerima pendapatan seperti fi letak kereta daripada tanah yang dimiliki, pendapatan daripada sewaan atau fi letak kereta yang diterima dikenakan cukai di bawah seksyen 4(d) ACP.

16.5 Di dalam menyediakan akaun, pemaju harta mesti membezakan di antara belanja langsung yang merupakan sebahagian daripada “perbelanjaan pemajuan” dengan “perbelanjaan” yang adalah perbelanjaan harian bagi perniagaan pemaju harta dan didebitkan ke dalam Akaun Untung dan Rugi.

16.6 “Akaun Perbelanjaan Pemajuan” bagi setiap projek atau fasa mesti disimpan berasingan dan mesti boleh diperolehi untuk setiap tahun taksiran.

16.7 Maklumat yang mesti diperolehi (untuk penelitian atau pemeriksaan bagi tujuan audit) apabila menyediakan akaun dan penyata bagi pemaju termasuk:

- Nama, alamat dan lokasi projek;
- Bilangan fasa yang dirancang;
- Susun atur dan pelan tapak yang telah diluluskan;
- Tarikh siap bagi setiap fasa projek tersebut;
- Satu penyesuaian tentang bilangan lot yang telah diluluskan dengan bilangan lot yang telah dijual dan bilangan yang belum dijual pada akhir tempoh perakaunan;

- Pengesahan sama ada terdapat mana-mana lot yang telah dijual pada harga yang lebih rendah daripada harga biasa. Jika ia, huraian berhubung dengan pemeroleh hendaklah disimpan bagi tujuan rujukan;
- Kos jualan - bagaimana angka tersebut diperolehi;
- Perbezaan di antara perbelanjaan pemajuan dengan perbelanjaan harian. Belanja langsung (melainkan belanja pentadbiran yang didebitkan ke Akaun Untung dan Rugi), hendaklah didebitkan ke dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan di kunci-kira-kira; dan
- Maklumat berhubung dengan setiap projek atau fasa yang dijalankan hendaklah disimpan dengan teratur.

16.8 Maklumat yang perlu ada (untuk penelitian atau pemeriksaan bagi tujuan audit) apabila menyediakan akaun dan penyata bagi kontraktor pembinaan, termasuk:

- Projek yang dilaksanakan - senarai yang bersesuaian disediakan dan mudah diperolehi;
- Jenis projek (misalnya, harga tetap, atau kos tokok) hendaklah dinyatakan, dan nilai setiap projek hendaklah mestilah ditentukan dengan jelas;
- Tempoh yang dijangka siap bagi setiap projek hendaklah ditentukan dengan teliti;
- Kos yang dianggarkan bagi setiap projek hendaklah ditentukan dengan teliti; dan
- Pembayaran progresif yang diterima atau boleh diterima bagi setiap projek hendaklah dibezakan dan ditentukan dengan jelas.

17. Projek usahasama

17.1 Satu projek usahasama adalah satu projek yang diusahakan oleh seorang tuan tanah (termasuk sebuah syarikat) dan seorang pemaju harta di bawah satu perjanjian untuk memajukan satu projek pemajuan harta, di mana:

- (a) tuan tanah menyerahkan tanahnya kepada pemaju harta untuk pemajuan dan sebagai balasan dia akan menerima sebilangan tertentu rumah apabila projek itu siap atau sebagai alternatif dia akan menerima satu peratusan tertentu pembayaran progresif hasil daripada penjualan rumah yang dibina di bawah projek tersebut atau dia akan menerima hasil jualan daripada rumah yang diagihkan kepada beliau dan dijual bagi pihak dirinya oleh pemaju harta sebagai balasan kepada tanah yang dia telah serahkan; dan
- (b) tuan tanah dan pemaju harta bersetuju kepada beberapa peraturan lain di bawah projek usahasama.



17.2 Pengiktirafan pendapatan bagi tujuan cukai pendapatan berhubung dengan satu projek usahasama akan bergantung kepada syarat-syarat perjanjian yang ditandatangani di antara tuan punya tanah dan pemaju harta dan setiap projek usahasama akan dikendalikan berdasarkan fakta setiap kes. Oleh yang demikian, perjanjian usahasama tersebut mestilah disimpan dan mestilah diperolehi dengan mudah jika dikehendaki bagi tujuan audit.

17.3 Pada keseluruhannya, layanan cukai pendapatan berhubung dengan projek usahasama adalah seperti berikut:

- (a) pengiktirafan pendapatan mesti dibuat mengikut kaedah peratusan siap atau asas pembayaran progresif seperti mana yang diterangkan sebelumnya dalam Ketetapan ini; dan
- (b) potongan bagi caj dan belanja hendaklah dikendalikan bersesuaian dengan ACP seperti mana diterangkan dalam perenggan sebelumnya di dalam Ketetapan ini.

18. Tarikh kuatkuasa

Ketetapan ini berkuatkuasa untuk tahun taksiran 2006 dan tahun-tahun taksiran yang seterusnya.

**Ketua Pengarah
Hasil Dalam Negeri**