



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**PENCUKAIAN
AMANAHAH PELABURAN HARTA TANAH /
TABUNG AMANAHAH HARTA**

KETETAPAN UMUM NO. 9/2012

TARIKH KELUARAN: 26 NOVEMBER 2012



**PENCUKAIAN
AMANAH PELABURAN HARTA
TANAH / TABUNG AMANAH HARTA**

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**Ketetapan Umum No. 9/2012
Tarikh Keluaran: 26 November 2012**

Diterbitkan oleh
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Diterbitkan pada 26 November 2012

Edisi pertama pada 26 November 2012
(Ketetapan ini menggantikan Garis Panduan Amanah Pelaburan Harta Tanah Atau Tabung Amanah Harta (REITs/PTF) bertarikh 29.6.2005 yang dikeluarkan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.)

© Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Semua hak terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau ditukar dalam apa bentuk atau dengan apa cara, termasuk fotokopi dan rakaman tanpa kebenaran bertulis daripada pemegang hak cipta. Kebenaran bertulis daripada penerbit hendaklah diperoleh sebelum mana-mana bahagian penerbitan ini disimpan dalam sistem yang boleh diperoleh semula dalam sebarang bentuk.



**PENCUKAIAN
AMANAH PELABURAN HARTA
TANAH / TABUNG AMANAH HARTA**

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**Ketetapan Umum No. 9/2012
Tarikh Keluaran: 26 November 2012**

KANDUNGAN	Muka surat
1. Objektif	1
2. Peruntukan Berkaitan	1
3. Interpretasi	1
4. Asas Taksiran Amanah Pelaburan Harta Tanah /Tabung Amanah Harta (REITs/PTF)	1
5. Pendapatan Sewa REITs/PTF – Layanan Cukai Khas	2
6. Potongan Perbelanjaan	5
7. Elaun Modal Dan Elaun Bangunan Industri	6
8. Peruntukan Peralihan – Seksyen 63C ACP 1967	8
9. Layanan Cukai Atas Pendapatan REITs/PTF	16
10. Pendapatan Sewa Unit Amanah (Selain Daripada REITs/PTF)	26
11. Pengagihan Pendapatan REITs/PTF Kepada Pemegang Unit	26
12. Bayaran Cukai Pegangan	29
13. Kegagalan Memotong Dan Meremit Cukai	31
14. Hutang Kepada Pembayar	31
15. Lampiran 1	32

KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH

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

Ketetapan Umum boleh ditarik balik, sama ada keseluruhan atau sebahagian, melalui notis penarikan balik atau dengan penerbitan ketetapan baharu.

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

1. Objektif

Objektif Ketetapan ini adalah untuk menerangkan layanan cukai yang diberikan kepada amanah pelaburan harta tanah / tabung amanah harta yang diluluskan di Malaysia.

2. Peruntukan Berkaitan

Peruntukan Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP 1967) yang berkaitan dengan Ketetapan ini adalah seksyen 33, 43, 44, 61, 61A, 63C, 63D, 109D, 110, perenggan 4(a), 4(d) dan perenggan 2, 38A dan 63 Jadual 3.

3. Interpretasi

Perkataan yang digunakan dalam Ketetapan ini mempunyai maksud berikut:

- 3.1 "Amanah pelaburan harta tanah" atau "tabung amanah harta" bermaksud skim amanah unit yang melabur atau bercadang melabur terutamanya dalam harta tanah yang menghasilkan pendapatan.
- 3.2 "Amanah pelaburan harta tanah Islam" adalah amanah pelaburan harta tanah yang diuruskan dan dikendalikan berdasarkan prinsip Syariah.
- 3.3 "Jumlah pendapatan" berhubung dengan seseorang dan suatu tahun taksiran bermakna jumlah pendapatan ditentukan mengikut ACP 1967.
- 3.4 "Pengagihan" merujuk kepada agihan pendapatan oleh amanah pelaburan harta tanah atau amanah pelaburan harta tanah Islam kepada pemegang unitnya.
- 3.5 "Suruhanjaya Sekuriti" bermaksud Suruhanjaya Sekuriti yang ditubuhkan di bawah Akta Suruhanjaya Sekuriti 1993.
- 3.6 "Tabung" bermaksud amanah pelaburan harta tanah atau amanah pelaburan harta tanah Islam.

4. Asas Taksiran Amanah Pelaburan Harta Tanah / Tabung Amanah Harta (REITs/PTF)

Tahun asas untuk suatu tahun taksiran atau tempoh perakaunan yang berakhir pada tarikh selain daripada 31 Disember adalah tempoh asas REITs/PTF untuk tahun taksiran tersebut dan ini ditentukan mengikut peruntukan seksyen 21A, ACP 1967. Semua subseksyen di bawah seksyen 21A terpakai kecuali subseksyen 21A (5), ACP 1967.

Contoh 1

Highand REIT memulakan operasi pada 1.11.2007 dan akaunnya disediakan sehingga 30.6.2008. Highand REIT menyediakan akaun seterusnya sehingga 30 Jun setiap tahun.

Tempoh asas untuk tahun taksiran berikut adalah:

Tahun Taksiran	Tempoh Asas
2007	1.11.2007 hingga 31.12.2007
2008	1.01.2008 hingga 31.12.2008
2009	1.07.2008 hingga 30.06.2009
2010	1.07.2009 hingga 30.06.2010

5. Pendapatan Sewa REITs/PTF - Layanan Cukai Khas

Layanan cukai terhadap PTF berubah mulai daripada tahun taksiran 2005 apabila Kerajaan memperkenalkan insentif cukai baharu untuk menggalakkan pertumbuhan REITs/PTF di Malaysia.

5.1 Sebelum tahun taksiran 2005, tiada peruntukan khusus untuk percukaian REITs/PTF. Layanan cukai adalah mengikut peruntukan ACP 1967 yang terpakai untuk unit amanah iaitu subseksyen 61(1), seksyen 63A dan 63B.

Menurut seksyen 63C, ACP 1967, mulai tahun taksiran 2005, pendapatan sewa yang diterima oleh REITs/PTF daripada penyewaan harta tanah dilayan sebagai pendapatan perniagaan. Walaupun terdapat layanan cukai khas ini, dalam menentukan pendapatan larasan daripada sewa bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, sekatan berikut terpakai:

- (a) Amaun perbelanjaan dilakukan yang boleh diberi potongan terhadap kepada amaun pendapatan kasar daripada punca sewa dalam tahun taksiran tersebut. Apa-apa lebihan perbelanjaan hendaklah diabaikan iaitu tidak boleh dibenarkan sebagai potongan daripada punca pendapatan REITs/PTF lain atau dihantar hadapan ke tahun-tahun taksiran berikut, dan
- (b) Sekiranya punca tersebut tidak menghasilkan pendapatan, potongan untuk perbelanjaan tidak boleh dibenarkan.

5.2 Dalam menentukan pendapatan berkanun daripada sewa bagi tahun asas untuk suatu tahun taksiran, elaun modal dibenarkan mengikut Jadual 3 ACP 1967 tetapi tertakluk kepada sekatan berikut:

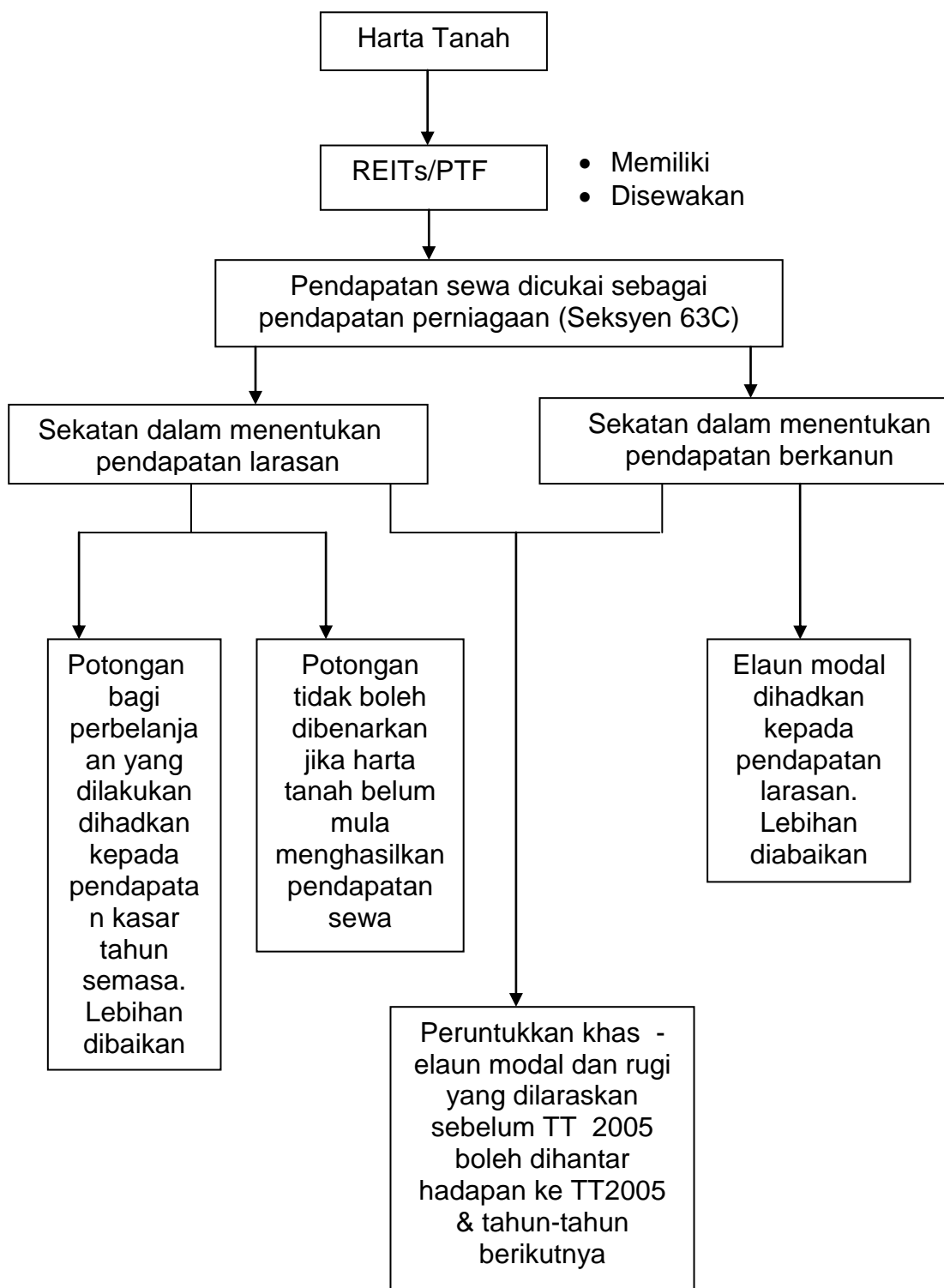
- (a) Amaun elaun modal dihadkan kepada pendapatan larasan daripada punca sewa untuk tahun taksiran tersebut, dan



-
- (b) Sekiranya tidak terdapat pendapatan larasan atau pendapatan larasan tidak mencukupi untuk menyerap elaun modal, apa-apa lebihan elaun modal tidak boleh dihantar hadapan ke tahun-tahun taksiran berikutnya.

5.3 Gambar rajah berikut menunjukkan layanan cukai khas yang diberikan kepada REITs/PTF:

Layanan Cukai Khas Yang Diberikan Kepada Reits/PTF



6. Potongan Perbelanjaan

Pendapatan sewa yang diterima oleh REITs/PTF daripada penyewaan harta tanah dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP 1967. Pendapatan sewa yang diterima daripada penyewaan semua harta tanah merupakan satu punca pendapatan. Potongan perbelanjaan adalah seperti berikut:

- 6.1 Menurut subseksyen 33(1) ACP 1967, perbelanjaan yang dilakukan kesemua dan semata-mata dalam menghasilkan pendapatan sewa boleh dibenarkan daripada pendapatan sewa tersebut.
- 6.2 Memandangkan pendapatan sewa dianggap sebagai punca perniagaan menurut seksyen 63C, ACP 1967, saraan pengurus REITs/PTF boleh dibenarkan sebagai potongan. Walau bagaimanapun, fi untuk pemegang amanah tidak boleh dibenarkan di bawah subseksyen 33(1), ACP 1967.
- 6.3 Mengikut Kaedah-kaedah Cukai Pendapatan (Potongan bagi Perbelanjaan Penubuhan bagi Amanah Pelaburan Harta Tanah atau Tabung Amanah Harta) 2006 [P.U.(A) 135/2006], yang berkuat kuasa mulai tahun taksiran 2006, fi guaman, penilaian dan perundingan bagi maksud menubuhkan REITs/PTF sebelum kelulusan oleh Suruhanjaya Sekuriti (SS) dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan pendapatan larasan perniagaan REITs/PTF daripada punca sewa. REITs/PTF dianggap telah melakukan perbelanjaan penubuhan dalam tempoh asas suatu tahun taksiran yang mana perniagaan bermula.

Contoh 2

Jaya Bhd dan kumpulan syarikatnya memiliki beberapa harta tanah komersial yang disewakan. Memandangkan pulangan sewa adalah menguntungkan dan konsisten selama beberapa tahun, Jaya Bhd memutuskan untuk mengumpulkan harta tanah tersebut dan menubuhkan sebuah unit amanah supaya dapat menikmati insentif cukai yang ditawarkan oleh Kerajaan. Jaya REIT telah ditubuhkan pada 1.6.2010 dan perbelanjaan penubuhan yang dilakukan berjumlah RM1.3 juta. Jaya Bhd telah mengemukakan permohonan kepada SS supaya Jaya REIT diluluskan sebagai sebuah REIT. Kelulusan telah diperolehi dan Jaya REIT telah mempelawa langganan daripada orang awam pada 2.1.2011. Jaya REIT menyediakan akaun pertama sehingga 31.12.2011.

Perbelanjaan penubuhan berjumlah RM1.3 juta boleh dibenarkan potongan daripada pendapatan kasar Jaya REIT daripada punca sewa dalam menentukan pendapatan larasan perniagaan dalam tempoh asas untuk tahun taksiran 2011.

7. Elaun Modal Dan Elaun Bangunan Industri

REITs/PTF dibenarkan menuntut elaun modal dan elaun bangunan industri seperti berikut:

7.1 Elaun modal

REITs/PTF layak untuk elaun modal di bawah Jadual 3 ACP 1967. Elaun modal boleh dibenarkan daripada pendapatan larasan perniagaan daripada punca sewa REITs/PTF.

7.2 Elaun bangunan industri

REITs/PTF yang memperoleh pendapatan sewa daripada bangunan industri boleh dibenarkan elaun bangunan industri (EBI) di bawah Jadual 3, ACP 1967, yang ditolak daripada pendapatan larasan perniagaan daripada punca sewa. REITs/PTF yang menyewakan bangunan yang dimiliki hanya layak untuk menuntut EBI jika penyewa menggunakan bangunan tersebut sebagai bangunan industri. Menurut perenggan 63 dan 64, Jadual 3, ACP 1967, bangunan industri adalah bangunan yang digunakan untuk tujuan yang tertentu. Tujuan ini adalah terhad kepada jenis atau kumpulan dagangan tertentu dan bangunan itu mestilah digunakan untuk salah satu cara yang layak yang dinyatakan.

7.3 Pelupusan bangunan industri

Sebelum tahun taksiran 2008, sekiranya syarikat melupuskan bangunan industri kepada REITs/PTF, syarikat tertakluk kepada kenaikan imbalan jika nilai pelupusan melebihi perbelanjaan baki atau elaun imbalan jika nilai pelupusan kurang daripada perbelanjaan baki.

Mulai daripada tahun taksiran 2008, menurut perenggan 38A, Jadual 3, ACP 1967, syarikat yang telah atau sepatutnya telah menuntut EBI dan kemudian melupuskan bangunan industri kepada REITs/PTF dianggap melupuskan bangunan industri pada harga bersamaan dengan perbelanjaan baki pada hari pertama tempoh terakhir syarikat. Oleh itu, syarikat tidak tertakluk kepada kenaikan imbalan atau elaun imbalan. REITs/PTF layak menuntut EBI atas baki nilai buku bangunan yang belum dituntut.

Contoh 3

Syarikat Y melupuskan kilang (yang telah dibenarkan EBI) pada 30.6.2010 dengan harga RM5 juta kepada Smart REITs (SR), sebuah unit amanah yang diluluskan oleh SS sebagai REIT. Syarikat Y menutup akaunnya pada 30 Jun dan SR pada 30 September. Syarikat Y dianggap telah melupuskan bangunan tersebut pada 1.7.2009, pada hari pertama tempoh terakhir Syarikat Y iaitu 1.7.2009 hingga 30.6.2010. Perbelanjaan baki kilang pada

1.7.2009 adalah RM120,000. SR menyewakan kilang kepada penyewa yang menggunakan bangunan tersebut sebagai bangunan industri.

Oleh sebab syarikat Y melupuskan bangunan industri kepada sebuah REITS, harga jualan RM5 juta diabaikan. Perbelanjaan layak untuk SR adalah perbelanjaan baki pada 1.7.2009 iaitu RM120,000. Tiada elaun imbalan atau kenaikan imbalan wujud untuk Syarikat Y.

7.4 Pelupusan bangunan industri bersama loji dan jentera

Perenggan 38A, Jadual 3, ACP 1967 terpakai kepada bangunan industri sahaja. Apabila bangunan industri dilupuskan bersama loji dan jentera, kenaikan imbalan atau elaun imbalan bagi loji dan jentera perlu dikira secara berasingan.

Contoh 4

Sebuah REIT Islam memperoleh sebuah kilang bersama dengan loji dan jentera daripada Syarikat Z pada 30.12.2009 untuk jumlah RM10 juta (termasuk RM1 juta untuk loji dan jentera). Syarikat Z menutup akaunnya pada 31 Disember manakala REITs Islam pada 30 September.

Bangunan kilang adalah bangunan industri dan Syarikat Z dianggap melupuskan bangunan kilang pada hari pertama (1.1.2009) tempoh terakhir Syarikat Z, iaitu 1.1.2009 hingga 31.12.2009. Perbelanjaan baki bangunan kilang pada 1.1.2009 adalah RM500,000 dan perbelanjaan baki loji dan jentera pada 31.12.2009 adalah RM200,000. REIT Islam menyewakan kilang kepada penyewa yang menggunakan bangunan sebagai bangunan industri.

Oleh sebab Syarikat Z melupuskan bangunan kilang yang merupakan bangunan industri kepada REIT, harga jualan diabaikan. REIT Islam layak menuntut EBI atas nilai baki buku yang tidak dituntut bagi bangunan kilang (RM500,000).

Walau bagaimanapun Syarikat Z tertakluk kepada kenaikan imbalan atau elaun imbalan atas pelupusan loji dan jentera kepada REIT Islam. Nilai pelupusan loji dan jentera adalah bersamaan dengan nilai pasaran loji dan jentera pada tarikh pelupusan atau hasil bersih daripada jualan, yang mana lebih tinggi.

7.5 EBI untuk bangunan hotel

Di mana seseorang menjalankan sesuatu atau kumpulan perdagangan telah melakukan dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran perbelanjaan atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan yang digunakan untuk tujuan tertentu untuk perniagaan itu, bangunan itu adalah dianggap sebagai bangunan industri untuk tujuan perniagaan itu. Dalam kata lain, di mana seseorang mempunyai tujuan untuk perniagaannya

melakukan perbelanjaan dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan yang digunakan untuk tujuan khusus, bangunan itu dianggap sebagai bangunan industri bagi tujuan perniagaan itu [perenggan 12, 16, 42, 42A, 42B, 63 dan 64 Jadual 3, ACP 1967].

Dalam kes di mana seseorang menjalankan perniagaan hotel telah melakukan perbelanjaan atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan untuk tujuan perniagaan hotel itu, bangunan hotel itu dianggap sebagai bangunan industri untuk tujuan perniagaan hotel itu. Di mana seseorang telah melakukan perbelanjaan atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan bagi tujuan perniagaan hotel untuk suatu tahun taksiran dan sekiranya bangunan itu atau sebahagian daripada bangunan itu digunakan oleh seseorang hanya untuk tujuan hotel dan hotel itu didaftarkan dengan Kementerian Pelancongan, orang itu layak menuntut EBI [perenggan 37F, Jadual 3, ACP 1967].

Contoh 5

Syarikat A memiliki bangunan hotel di Kota Kinabalu dan menjalankan perniagaan hotel sejak tahun 2008. Syarikat A layak menuntut EBI sejak tahun taksiran 2008. Pada 1.4.2011, KK REIT membeli bangunan hotel (tidak termasuk perabot dan lekapan) daripada Syarikat A dengan harga RM30 million. Syarikat A menyewakan bangunan hotel yang sama daripada KK REIT dan menyambung menjalankan perniagaan hotel. Kedua-dua Syarikat A dan KK REIT menutup akaun mereka pada 31.12 setiap tahun. Syarikat A disifatkan melupuskan bangunan hotel kepada KK REIT pada 1.1.2011, hari pertama tempoh akhir Syarikat A iaitu 1.1.2011 hingga 31.12.2011. Perbelanjaan baki pada 1.1.2011 adalah RM10 juta.

Bagi tahun taksiran 2008 hingga 2010, Syarikat A layak menuntut EBI kerana syarikat sebagai pemilik bangunan, telah menjalankan perniagaan hotel. Memandangkan KK REIT, pemilik baharu tidak menjalankan perniagaan hotel, KK REIT tidak layak menuntut EBI bagi tahun taksiran 2011 dan tahun-tahun berikutnya.

8. Peruntukan Peralihan - Seksyen 63C ACP 1967

Peruntukan khas ini memperuntukkan –

- (a) seksyen 43 dan 44, ACP 1967 berkenaan dengan apa-apa kerugian larasan, dan
- (b) perenggan 75, Jadual 3, ACP 1967 berkenaan dengan elaun modal

bagi unit amanah yang mana telah ditentukan sebelum mula berkuat kuasa peruntukan seksyen 63C ACP 1967 adalah dibenarkan daripada pendapatan untuk tahun taksiran 2005 dan tahun-tahun berikutnya.

- 8.1 Rugi tidak dapat diserap dan elaun modal yang ditentukan sebelum tahun taksiran 2005

Contoh 6

Amanah Pelaburan Kay (APK), yang diluluskan sebagai REITs sejak 1.1.2005 menutup akaunnya pada 31 Disember setiap tahun. APK telah beroperasi sejak tahun 2004 dan memperolehi pendapatan sewa daripada 2 bangunan hospital yang berada di Kuala Lumpur dan Petaling Jaya.

Kerugian yang dilaraskan yang tidak dapat diserap dan elaun modal bagi APK untuk tahun taksiran 2004 adalah seperti berikut:

Harta	Kerugian(RM)	Elaun Modal(RM)
Hospital di Kuala Lumpur	Tiada	Tiada
Hospital di Petaling Jaya	300,000	100,000

Bagi tahun berakhir 31.12.2005, penyata pendapatan dan perbelanjaan dan tuntutan elaun modal / elaun bangunan industri bagi APK adalah seperti berikut:

Tahun Berakhir 31.12.2005

Bangunan Disewakan	RM
Hospital di Kuala Lumpur	
Sewa	600,000
Perbelanjaan dibenarkan	300,000
Elaun bangunan industri	25,000
Elaun modal	100,000
Hospital di Petaling Jaya	
Sewa	400,000
Perbelanjaan dibenarkan	300,000
Elaun bangunan industri	25,000
Elaun modal	100,000

Pengiraan Jumlah Pendapatan Bagi Tahun Taksiran 2005

Bangunan Disewakan	RM	RM
Sewa		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	600,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>400,000</u>	1,000,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	300,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>300,000</u>	<u>600,000</u>
		400,000
Tolak: EBI		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	25,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>25,000</u>	<u>50,000</u>
		350,000
Tolak: Elaun modal		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	100,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>100,000</u>	
Elaun modal tahun semasa	200,000	
Elaun modal b/h ¹	<u>100,000</u>	<u>300,000</u>
Pendapatan berkanun		50,000
Tolak: Rugi b/h ²	300,000	
(Terhad)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Rugi h/h	<u>250,000</u>	
Jumlah pendapatan		<u>Tiada</u>

Pemerhatian

¹Elaun modal yang tidak dapat diserap daripada tahun-tahun taksiran sebelum, sebelum seksyen 63C, ACP 1967 diperkenalkan di bawa ke hadapan untuk ditolak daripada pendapatan larasan dalam tahun taksiran 2005 dan tahun-tahun berikutnya sehingga diserap sepenuhnya.

²Kerugian yang tidak dapat diserap berjumlah RM300,000 daripada tahun-tahun taksiran sebelum, sebelum seksyen 63C, ACP 1967 diperkenalkan dibawa ke hadapan untuk ditolak daripada pendapatan berkanun dalam tahun taksiran 2005 dan tahun-tahun berikutnya sehingga diserap sepenuhnya. Memandangkan hanya RM50,000 sahaja daripada rugi bawa ke hadapan dapat diserap dalam tahun taksiran 2005, baki RM250,000 akan dihantar ke hadapan ke tahun taksiran berikutnya.

- 8.2 Elaun modal tidak dapat diserap yang ditentukan daripada tahun taksiran 2005

Contoh 7

Fakta adalah sama seperti di Contoh 6 kecuali pendapatan dan perbelanjaan serta tuntutan elaun modal/EBI APK bagi tahun berakhir 31.12.2006 dan 31.12.2007 adalah seperti berikut:

Bangunan Disewakan	Tahun Berakhir 31.12.2006 (RM)	Tahun Berakhir 31.12.2007 (RM)
Hospital di Kuala Lumpur		
Sewa	Tiada	200,000
Perbelanjaan dibenarkan	600,000	400,000
Elaun bangunan industri	50,000	50,000
Elaun modal	50,000	50,000
Hospital di Petaling Jaya		
Sewa	1,200,000	1,300,000
Perbelanjaan dibenarkan	300,000	300,000
Elaun bangunan industri	50,000	50,000
Elaun modal	350,000	300,000

Pada tahun 2006 dan 2007, bangunan hospital di Kuala Lumpur di bawah pengubahsuaian.

Pengiraan Jumlah Pendapatan Bagi Tahun Taksiran 2006

Bangunan Disewakan	RM	RM
Sewa		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	Tiada	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>1,200,000</u>	1,200,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Bangunan Hospital	600,000	
(b) Bangunan Membeli belah	<u>300,000</u>	<u>900,000</u>
Pendapatan larasan		300,000
Tolak: EBI		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	50,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
		200,000
Tolak: Elaun modal		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	50,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>350,000</u>	
	400,000	
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
	<u>200,000</u>	
Pendapatan berkanun / Jumlah pendapatan		<u>Tiada</u>

Kerugian (sebelum TT2005) b/h

250,000²

Kerugian h/h

250,000⁴

Pemerhatian

³Elaun modal untuk tahun taksiran 2006 dihadkan kepada jumlah pendapatan larasan berjumlah RM200,000. Elaun modal yang tidak dapat diserap berjumlah RM200,000 tidak boleh dihantar ke hadapan ke tahun berikutnya dan hendaklah diabaikan.

⁴Kerugian larasan yang dibawa hadapan daripada tahun taksiran sebelum, sebelum seksyen 63C, ACP 1967 diperkenalkan tidak dapat diserap sepenuhnya dalam tahun taksiran 2006. Baki kerugian tersebut akan dihantar hadapan ke tahun taksiran berikutnya sehingga amaun diserap sepenuhnya.

Pengiraan Jumlah Pendapatan Bagi Tahun Taksiran 2007

Bangunan Disewakan	RM	RM
Sewa		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	200,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>1,300,000</u>	1,500,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	400,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>400,000</u>	<u>800,000</u>
Pendapatan larasan		700,000
Tolak: EBI		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	50,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
		600,000
Tolak: Elaun modal		
(a) Hospital di Kuala Lumpur	50,000	
(b) Hospital di Petaling Jaya	<u>300,000</u>	<u>350,000</u>
		250,000
Tolak: Rugi b/h (rujuk kepada ⁴ Pemerhatian) Diserap sepenuhnya Rugi h/h	250,000 <u>250,000</u> <u>Tiada</u>	<u>250,000</u> <u>250,000</u> <u>Tiada</u>
Jumlah Pendapatan		<u>Tiada</u>

8.3 Potongan untuk perbelanjaan dan EBI yang dihadkan daripada tahun taksiran 2005

Mulai daripada tahun taksiran 2005, perbelanjaan yang dibenarkan adalah terhad kepada pendapatan kasar dan EBI adalah terhad kepada pendapatan larasan daripada sumber perniagaan REITs.

Contoh 8

Sebuah REIT yang memiliki 2 buah bangunan kilang di Shah Alam dan Klang telah menyewakan bangunan tersebut kepada syarikat pengilangan sejak tahun 2006. Kilang di Klang tidak disewakan pada tahun 2009 selepas penyewa mengosongkan premis pada 31.12.2008. REIT menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun.

Akaun pendapatan dan perbelanjaan dan tuntutan elaun modal / EBI bagi REITs untuk tahun berakhir 31.12.2009 adalah seperti berikut:

Tahun Berakhir 31.12.2009

Bangunan Disewakan	RM
Kilang (Shah Alam)	
Sewa	300,000
Perbelanjaan dibenarkan	350,000
Elaun bangunan industri	30,000
Kilang (Klang) (tiada penyewa)	
Sewa	Tiada
Perbelanjaan dibenarkan	50,000
Elaun bangunan industri	20,000
Dividen (dikecualikan)	200,000

Pengiraan Jumlah Pendapatan Bagi Tahun Taksiran 2009

Bangunan Disewakan	RM	RM
Sewa		
(a) Kilang (Shah Alam)		300,000
(b) Kilang (Klang) (tiada penyewa)		<u>Tiada</u>
		300,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Kilang (Shah Alam)	350,000	
(b) Kilang (Klang) (tiada penyewa)	<u>50,000</u>	
	400,000	
	(terhad)	
	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
	(diabaikan ⁵)	<u>100,000</u>
Pendapatan larasan		Tiada
Tolak: Elaun bangunan industri		
(a) Kilang (Shah Alam)	30,000	
(b) Kilang (Klang) (tiada penyewa)	<u>20,000</u>	
	(diabaikan ⁶)	<u>50,000</u>
Jumlah pendapatan		<u>Tiada</u>
		<u>Tiada</u>

Pemerhatian

^{5,6}Lebihan perbelanjaan sebanyak RM100,000 dan EBI sebanyak RM50,000 yang tidak dapat diserap dalam tahun taksiran 2009 tidak boleh dihantar ke hadapan ke tahun taksiran berikutnya dan hendaklah diabaikan.

8.4 Punca sewa yang belum bermula sebagai punca pendapatan

Sekiranya bangunan belum disewakan, punca sewa dianggap masih belum bermula. Oleh itu, sebarang perbelanjaan berkaitan yang dilakukan sebelum bermula punca itu tidak boleh dipotong daripada punca pendapatan sewa lain yang sedia wujud.

Contoh 9

Fakta adalah sama seperti Contoh 8 kecuali REITs membeli bangunan kilang baru di Petaling Jaya pada tahun 2010 yang tidak menghasilkan pendapatan pada tahun 2010.

Akaun pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun berakhir 31.12.2010 adalah seperti berikut:

Bangunan Disewakan	RM
Kilang (Shah Alam)	
Sewa	500,000
Perbelanjaan dibenarkan	350,000
Elaun bangunan industri	30,000
Kilang (Klang)	
Sewa	150,000
Perbelanjaan dibenarkan	50,000
Elaun bangunan industri	20,000
Kilang- baharu (Petaling Jaya)	
Sewa	Tiada
Perbelanjaan dibenarkan	50,000
Dividen (satu peringkat)	200,000

Pengiraan Jumlah Pendapatan Bagi Tahun Taksiran 2010

Bangunan Disewakan	RM	RM
Sewa		
(a) Kilang (Shah Alam)		500,000
(b) Kilang (Klang)		150,000
(c) Kilang - baharu (Petaling Jaya) ⁷		<u>Tiada</u>
		650,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Kilang (Shah Alam)	350,000	
(b) Kilang (Klang)	50,000	
(c) Kilang (Petaling Jaya) ⁸	<u>Tiada</u>	<u>400,000</u>
Pendapatan larasan		250,000
Tolak: EBI		
(a) Kilang (Shah Alam)	30,000	
(b) Kilang (Klang)	<u>20,000</u>	<u>50,000</u>
Pendapatan berkanun / Jumlah pendapatan		200,000
Dividen		<u>200,000</u>
Pendapatan bercukai		<u>400,000</u>

Pemerhatian

^{7,8}Punca pendapatan daripada kilang di Petaling Jaya masih belum bermula kerana belum menghasilkan pendapatan sewa. Oleh itu, tiada potongan bagi perbelanjaan boleh dibenarkan untuk kilang tersebut.

9. Layanan Cukai Atas Pendapatan REITs/PTF

REITs/PTF menerima pendapatan yang dikecualikan dan pendapatan ini merupakan pendapatan dikecualikan apabila diagihkan kepada pemegang unit. REITs/PTF yang mematuhi peruntukan seksyen 61A, ACP 1967 adalah dikecualikan cukai.

9.1 Layanan cukai REITs sebelum tahun taksiran 2007

Dengan pengenalan seksyen 61A, ACP 1967 yang berkuat kuasa mulai tahun taksiran 2005, layanan *tax flow through* diberikan kepada REITs/PTF. Di bawah layanan ini, jumlah pendapatan REITs/PTF dikecualikan cukai untuk suatu tahun taksiran, yang bersamaan dengan pendapatan yang diagihkan kepada pemegang unit dalam tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut. Amaun pendapatan yang tidak diagihkan dalam tahun taksiran itu tertakluk kepada cukai pada kadar cukai korporat semasa pada peringkat REITs/PTF.

Contoh 10

Luxury Property Investment Trust (LPIT) sebuah REIT yang diluluskan memperolehi pendapatan sebelum cukai berjumlah RM1,500,000 dan jumlah pendapatan berjumlah RM1,000,000 dalam tempoh asas untuk tahun taksiran 2006. LPIT mengagihkan RM900,000 daripada jumlah pendapatan kepada pemegang unitnya pada tahun taksiran 2006. LPIT menyimpan bakinya dalam akaun untuk dihantar hadapan ke tahun taksiran berikut.

Oleh kerana LPIT mengagihkan RM900,000 daripada jumlah pendapatan RM1,000,000, LPIT telah dikecualikan cukai atas keseluruhan jumlah pendapatan RM900,000 untuk tahun taksiran 2006. Baki jumlah pendapatan yang tidak diagihkan berjumlah RM100,000 dikenakan cukai pada kadar cukai 28%.

9.2 Layanan cukai atas REITs mulai tahun taksiran 2007

Mulai daripada tahun taksiran 2007, seksyen 61A(1), ACP 1967 telah dipinda dan REITs/PTF dikecualikan cukai sepenuhnya dalam suatu tahun taksiran jika ia mengagihkan kepada pemegang unit 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan dalam tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut.

9.2.1 Pengagihan adalah 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan

Contoh 11

Sebuah REIT mempunyai jumlah pendapatan berikut bagi tahun taksiran 2009.

	RM
(a) Perniagaan (sewa)	200,000
Tolak: Perbelanjaan seksyen 33(1)	<u>25,000</u>
Pendapatan larasan	175,000
Tolak: Elaun modal	15,000
EBI	<u>60,000</u>
Pendapatan berkanun perniagaan	<u>100,000</u>
(b) Faedah	<u>10,000</u>
Pendapatan agregat/ Jumlah pendapatan	<u>110,000</u>

Pengagihan kepada pemegang unit: RM100,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{100,000}{110,000} \times 100 = 91 \%$$

Pendapatan bercukai: Tiada

Cukai dikenakan: Tiada

9.2.2 Pengagihan kurang daripada 90% jumlah pendapatan

Di mana pengagihan yang dibuat oleh REITs kepada pemegang unit adalah kurang daripada 90% jumlah pendapatan, keseluruhan pendapatan bercukai tertakluk kepada cukai pendapatan pada kadar cukai semasa.

Contoh 12

Sebuah REIT mempunyai jumlah pendapatan berikut bagi tahun taksiran 2009.

	RM
(a) Perniagaan (sewa)	200,000
Tolak: Perbelanjaan seksyen 33(1)	<u>25,000</u>
Pendapatan laranan	175,000
Tolak: Elaun modal	15,000
EBI	<u>60,000</u> <u>75,000</u>
Pendapatan berkanun perniagaan	100,000
(b) Faedah	<u>10,000</u>
Pendapatan agregat / Jumlah pendapatan	<u>110,000</u>

Pengagihan kepada pemegang unit: RM90,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{90,000}{110,000} \times 100 = 81.81\%$$

Pendapatan bercukai: RM110,000

Cukai dikenakan: 110,000 @ 25% = 27,500

9.2.3 Pelarasan audit menyebabkan pengagihan kurang daripada 90% jumlah pendapatan

Contoh 13

Fakta adalah sama seperti di Contoh 11 kecuali audit dijalankan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDNM) di mana pelarasan menyebabkan jumlah pendapatan bertambah kepada RM112,500 untuk tahun taksiran 2009. Dengan itu, pengagihan RM100,000 oleh REIT adalah kurang daripada 90% jumlah pendapatan.

Pengagihan kepada pemegang unit: RM100,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{100,000}{112,500} \times 100 = 88.88\%$$

Pendapatan bercukai: RM112,500

Cukai dikenakan: 112,500 @ 25% = 28,125

Oleh kerana REITs hanya mengagihkan 88.88% daripada jumlah pendapatan berjumlah RM112,500, Tabung dikenakan cukai atas jumlah keseluruhan RM112,500 untuk tahun taksiran 2009. Baki tidak diagihkan berjumlah RM12,500 yang tertakluk kepada cukai akan disimpan dalam akaun REITs untuk pengagihan pada masa hadapan.

Adalah diperhatikan bahawa sebelum diaudit oleh LHDNM, REITs telah mengagihkan RM100,000 kepada pemegang unit dan agihan tersebut telah dikenakan cukai pegangan. Subseksyen 110(9A) ACP 1967 tidak terpakai kepada pemegang unit yang telah dikenakan cukai pegangan.

9.3 Layanan cukai atas pendapatan faedah yang diterima oleh REITs/PTF

Pendapatan faedah berikut yang diperolehi oleh REITs/PTF dikecualikan cukai:

- (a) Sebarang sijil simpanan yang dikeluarkan oleh kerajaan.
- (b) Sekuriti atau bon yang dikeluarkan atau dijamin oleh kerajaan.
- (c) Debentur, selain daripada stok pinjaman boleh tukar yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti.

- (d) Bon Simpanan Malaysia yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia.
- (e) Bank atau institusi kewangan berlesen di bawah Akta Perbankan dan Institusi Kewangan atau Akta Perbankan Islam 1983.
- (f) Bon dan sekuriti yang dikeluarkan oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad, dan
- (g) Pendapatan faedah diterima daripada punca asing dan diremit kepada REITS di Malaysia.

9.4 Layanan cukai atas pendapatan dividen yang diterima oleh REITS/PTF

Pendapatan dividen yang dikenakan cukai merupakan sebahagian daripada jumlah pendapatan REITS/PTF dan kredit cukai berkaitan dividen diberi kepada REITS/PTF. Apabila jumlah pendapatan REITS/PTF diagihkan kepada pemegang unit, pengagihan tertakluk kepada cukai pada peringkat pemegang unit. Dalam erti kata lain, pendapatan dividen yang dikenakan cukai bagi REITS/PTF tidak lagi kekal sebagai pendapatan dividen yang dikenakan cukai apabila REITS/PTF mengagihkan jumlah pendapatannya kepada pemegang unit.

9.5 Layanan cukai atas pendapatan dikecualikan yang diterima oleh REITS/PTF

Pendapatan dikecualikan yang diterima oleh REITS/PTF seperti keuntungan modal dan pendapatan faedah tidak termasuk dalam pengiraan jumlah pendapatan REITS/PTF.

9.6 Penjelasan untuk menunjukkan layanan cukai atas pelbagai pendapatan yang diterima oleh REITS/PTF

9.6.1 Pendapatan sewa dan faedah yang dikecualikan - Agihan lebih daripada 90%

Contoh 14

Sunnyland REIT, sebuah REIT yang diluluskan menerima sewa daripada penyewaan hotel. Bagi tahun berakhir 31.3.2010 Sunnyland REIT menuntut elaun modal berjumlah RM15,000 dan mempunyai Penyata Pendapatan dan Perbelanjaan seperti berikut:

Penyata Pendapatan

			RM
Sewa (bangunan hotel)			2,000,000
Faedah daripada Bon Kerajaan (dikecualikan cukai)			<u>275,000</u>
			2,275,000
Tolak: Hutang lapuk			
Peruntukan khusus	25,000		
Peruntukan am	<u>30,000</u>	55,000	
Perbelanjaan kendalian harta:			
Fi pengurus harta	60,000		
Kos penyelenggaraan	60,000		
Insurans, taksiran & cukai tanah	<u>20,000</u>	140,000	
Perbelanjaan REIT:			
Fi pemegang amanah	30,000		
Fi pengurus REIT	60,000		
Perbelanjaan pentadbiran	20,000		
Susutnilai	5,000		
Faedah pinjaman ⁹	<u>100,000</u>	<u>215,000</u>	<u>410,000</u>
Pendapatan bersih sebelum cukai			<u>1,865,000</u>

⁹RM100,000 berkaitan dengan pembelian bon kerajaan

Sunnyland REIT membuat agihan berikut dalam tempoh asas untuk tahun taksiran 2010:

Pendapatan tahun semasa	RM1,570,000
Faedah daripada Bon Kerajaan (dikecualikan cukai)	RM 275,000
Jumlah	RM1,845,000

Pengiraan Jumlah Pendapatan Bagi Tahun Taksiran 2010

		RM
Pendapatan bersih sebelum cukai		1,865,000
Tolak: Faedah Bon Kerajaan		<u>275,000</u>
		1,590,000
Tambah:		
Hutang lapuk(peruntukan am)	30,000	
Faedah pinjaman (Bon Kerajaan)	100,000	
Susutnilai	5,000	
Fi pemegang amanah	<u>30,000</u>	<u>165,000</u>
Pendapatan larasan		1,755,000
Tolak:		
Elaun modal		<u>15,000</u>
Pendapatan berkanun / Jumlah pendapatan		<u>1,740,000</u>

Pengagihan kepada pemegang unit: RM1,570,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{1,570,000}{1,740,000} \times 100 = 90.22\%$$

Pendapatan bercukai: Tiada

Cukai dikenakan: Tiada

Layanan khas *tax flow through* boleh diringkaskan seperti berikut:

		RM
Pendapatan bersih sebelum cukai		1,865,000
Tolak:		
Cukai kena dibayar		<u>Tiada</u>
Pendapatan bersih selepas cukai (pendapatan boleh diagihkan)		1,865,000
Tolak:		
Pendapatan diagihkan (tidak tertakluk kepada cukai)	1,570,000	
Faedah Bon Kerajaan dikecualikan	<u>275,000</u>	<u>1,845,000</u>
Pendapatan tidak diagihkan di/h (tidak tertakluk kepada cukai)		<u>20,000</u>

9.6.2 Pendapatan sewa dan faedah - Agihan kurang daripada 90% dan lebih daripada 90%

Contoh 15

Jaya REIT telah menerima pendapatan dan membuat pengagihan untuk 2 tahun taksiran seperti berikut:

Jenis Pendapatan	TT 2009 (RM)	TT 2010 (RM)
Pendapatan berkanun - sewa	10,000	9,000
Pendapatan berkanun - faedah	2,000	5,000
Jumlah pendapatan	12,000	14,000
Pengagihan	10,000 (83%)	14,000 (100%)
Pendapatan bersih sebelum cukai	15,000	16,000

Pengiraan Pendapatan Bercukai Dan Cukai Kena Dibayar

Jenis Pendapatan	TT 2009 (RM)	TT 2010 (RM)
Jumlah pendapatan Jaya REIT	<u>12,000</u>	<u>14,000</u>
Pendapatan bercukai	<u>12,000</u>	<u>Tiada</u>
Cukai kena dibayar @ 25%	3,000	Tiada

Layanan khas *tax flow through* untuk tahun taksiran 2009 boleh diringkaskan seperti berikut:

	RM
Pendapatan bersih sebelum cukai	15,000
Tolak:	
Cukai kena dibayar	<u>3,000</u>
Pendapatan bersih selepas cukai (pendapatan boleh diagihkan)	12,000
Tolak:	
Pendapatan diagihkan (tertakluk kepada cukai)	<u>10,000</u>
Pendapatan tidak diagihkan di/h (tertakluk kepada cukai)	<u>2,000</u>

Layanan khas *tax flow through* untuk tahun taksiran 2010 boleh diringkaskan seperti berikut:

	RM
Pendapatan bersih sebelum cukai	16,000
Tolak:	
Cukai kena dibayar	<u>Tiada</u>
Pendapatan bersih selepas cukai (pendapatan boleh diagihkan)	16,000
Tambah:	
Pendapatan tidak diagihkan b/h (tidak tertakluk kepada cukai)	<u>2,000</u>
	18,000
Tolak:	
Agihan:	
Pendapatan diagihkan (tidak tertakluk kepada cukai)	14,000
Pendapatan tidak diagihkan b/h (tertakluk kepada cukai)	<u>2,000</u>
	<u>16,000</u>
Pendapatan tidak diagihkan di h/h (tidak tertakluk kepada cukai)	<u>2,000</u>

9.6.3 REITs memperolehi pendapatan sewa dan dividen

Contoh 16

Condo REIT menerima pendapatan dan membuat pengagihan berikut untuk tahun taksiran 2010.

Jenis Pendapatan	TT 2010 (RM)
Pendapatan berkanun perniagaan (sewa)	10,000
Dividen ¹⁰ (@ 25% = RM5,000)	<u>20,000</u>
Jumlah pendapatan	<u>30,000</u>
Pengagihan (90%)	27,000
Pendapatan bersih selepas cukai	50,000

Pengiraan Pendapatan Bercukai Dan Cukai Kena Dibayar

	RM
Jumlah pendapatan REIT	<u>30,000</u>
Pendapatan bercukai	<u>Tiada</u>

Cukai kena dibayar	Tiada
Tolak:	
Pelepasan seksyen 110	<u>5,000</u>
Cukai dibayar balik	<u>5,000</u>

Pemerhatian

¹⁰Mulai tahun taksiran 2008, pendapatan dividen satu-peringkat dikecualikan cukai dan perbelanjaan yang berkaitan dengan perolehan dividen ini hendaklah diabaikan. Juga, mulai tahun taksiran 2008, pendapatan berkanun dari dividen (franked dividend) yang diterima oleh REITs/PTF dianggap sebagai jumlah pendapatan atau sebahagian daripada jumlah pendapatan REITs/PTF. REITs/PTF diberi pelepasan kredit cukai untuk dividen.

Layanan khas *tax flow through* boleh diringkaskan seperti berikut:

	RM
Pendapatan bersih sebelum cukai	50,000
Tambah:	
Cukai dibayar balik	<u>5,000</u>
Pendapatan bersih selepas cukai (pendapatan boleh diagihkan)	55,000
Tolak:	
Pendapatan diagihkan (tidak tertakluk kepada cukai)	<u>27,000</u>
Pendapatan tidak diagihkan di/h (tidak tertakluk kepada cukai)	<u>28,000</u>

Contoh 17

Fakta adalah sama seperti di Contoh 16 kecuali Condo REIT membuat pengagihan pendapatan kurang daripada 90% untuk tahun taksiran 2010:

Jenis Pendapatan	TT 2010 (RM)
Pendapatan berkanun perniagaan (sewa)	10,000
Dividen (@ 25% = RM5,000)	<u>20,000</u>
Jumlah pendapatan	<u>30,000</u>
Pengagihan (66.66%)	20,000
Pendapatan bersih sebelum cukai	50,000

Pengiraan Pendapatan Bercukai Dan Cukai Kena Dibayar

	RM
Jumlah pendapatan REIT	<u>30,000</u>
Pendapatan bercukai	<u>30,000</u>
	RM
Cukai kena dibayar – 30,000 @25%	7,500
Tolak:	
Pelepasan seksyen 110	<u>5,000</u>
Cukai kena dibayar	<u>2,500</u>

Layanan khas *tax flow through* boleh diringkaskan seperti berikut:

	RM
Pendapatan bersih sebelum cukai	50,000
Tolak:	
Cukai kena dibayar	<u>2,500</u>
Pendapatan bersih selepas cukai (pendapatan boleh diagihkan)	47,500
Tolak:	
Pendapatan diagihkan (tidak tertakluk kepada cukai)	<u>20,000</u>
Pendapatan tidak diagihkan di/h (tidak tertakluk kepada cukai)	<u>27,500</u>

10. Pendapatan Sewa Unit Amanah (Selain Daripada REITs/PTF)

Untuk memastikan hanya REITs/PTF menikmati layanan cukai khas di mana pendapatan sewa daripada penyewaan harta tanah dianggap sebagai punca perniagaan, seksyen 63D, ACP 1967 telah diperkenalkan mulai tahun taksiran 2005 untuk mengeneipkan unit amanah selain REITs/PTF daripada layanan cukai khas ini. Pendapatan sewa tabung amanah harta lain yang tidak layak sebagai REITs/PTF mengikut garis panduan REITs SS akan terus dilayan sebagai punca di bawah perenggan 4(d), ACP 1967 dan potongan khas untuk unit amanah tersebut adalah di bawah seksyen 63A dan 63B, ACP 1967.

11. Pengagihan Pendapatan REITs/PTF Kepada Pemegang Unit

Sebuah REITs/PTF boleh membuat pengagihan beberapa kali kepada pemegang unitnya pada bila-bila masa dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran.

11.1 Tempoh lanjutan dibenarkan untuk mengagihkan pendapatan untuk layak mendapat pengecualian cukai

Jika sebuah REITs/PTF berhasrat mengagihkan 90% atau lebih daripada jumlah pendapatannya tetapi agihan terkurang 90% pada akhir tempoh

asas, REITs/PTF diberi tempoh lanjutan selama 2 bulan daripada penutupan akaunnya untuk mengagihkan baki pendapatan supaya layak mendapat pengecualian pada peringkat REITs/PTF.

11.2 Potongan cukai pegangan

Di bawah seksyen 109D, ACP 1967, di mana sebuah REITs/PTF (pembayar) yang dikecualikan cukai di bawah seksyen 61A, ACP 1967 mengagihkan pendapatan yang dianggap diperoleh daripada Malaysia kepada pemegang unit, pembayar dikehendaki memotong cukai pada kadar yang ditetapkan untuk pendapatan tersebut. Cukai pegangan di bawah seksyen 109D, ACP 1967 adalah cukai muktamad.

11.3 Penentuan taraf mastautin pemegang unit

Untuk tujuan memudahkan potongan cukai pegangan, REITs/PTF boleh menggunakan maklumat yang ada dalam akaun *Central Depository System* (CDS) untuk menentukan taraf mastautin pemegang unit, iaitu berdasarkan kewarganegaraan pemegang unit. Dalam kes yang mana pemegang unit boleh mengesahkan taraf mastautin mereka terus kepada pembayar, pengesahan ini boleh diterima untuk tujuan potongan cukai pegangan.

11.4 Kadar cukai pegangan

Ringkasan cukai pegangan adalah seperti berikut:

- (a) Individu yang bermastautin dan tidak bermastautin serta entiti bermastautin lain tertakluk kepada cukai pegangan muktamad 10%, untuk tempoh dari 1.1.2009 hingga 31.12.2011.
- (b) Pelabur institusi asing tertakluk kepada cukai pegangan muktamad sebanyak 10% untuk tempoh 1.1.2009 hingga 31.12.2011, dan
- (c) Syarikat tidak bermastautin tertakluk kepada cukai pegangan muktamad pada kadar cukai korporat semasa mengikut perenggan 2, bahagian 1, Jadual 1, ACP 1967.

11.5 Pendapatan terkumpul REITs/PTF

11.5.1 Pendapatan terkumpul REITs/PTF yang tidak diagihkan daripada tahun-tahun kebelakangan boleh termasuk di bawah mana-mana kategori berikut:

- (a) Pendapatan tahun sebelum yang tidak diagihkan (dikecualikan cukai), atau
- (b) Pendapatan tahun sebelum yang tidak diagihkan yang telah tertakluk kepada cukai pada peringkat REITs/PTF.

11.5.2 Pendapatan terkumpul REITs/PTF yang tidak diagihkan daripada tahun-tahun kebelakangan yang telah tertakluk kepada cukai pada peringkat REITs/PTF mempunyai kredit cukai¹¹. Pengagihan pendapatan tersebut tidak tertakluk kepada apa-apa cukai lagi apabila diagihkan pada tahun-tahun berikutnya. Kredit cukai yang ditunjukkan dalam baucer pengagihan adalah kadar cukai sebenar yang dikenakan ke atas REITs/PTF dalam tahun taksiran di mana pendapatan tersebut ditaksir.

¹¹Menurut subseksyen 110(9A), ACP 1967 kredit cukai ini boleh digunakan sebagai tolakan kepada cukai yang kena dibayar oleh pemegang unit untuk tahun taksiran di mana pendapatan yang dikumpulkan (tertakluk kepada cukai di peringkat REITs/PTF) ini diagihkan.

11.6 Bucer pengagihan

REITs/PTF hendaklah menyediakan baucer pengagihan untuk pemegang unit berdasarkan bahagian bagi setiap pemegang unit pada masa pengagihan. Bucer pengagihan tipikal hendaklah mengandungi butir-butir berikut:

- (a) Tarikh bayaran.
- (b) Tempoh perakaunan.
- (c) Bilangan unit dipegang.
- (d) Pendapatan bercukai.
- (e) Cukai Malaysia.
- (f) Perbelanjaan tidak dibenarkan.
- (g) Pendapatan tidak bercukai, dan
- (h) Amaun bersih dibayar.

(Rujuk kepada Lampiran 1 untuk contoh baucer pengagihan).

11.7 Maklumat pemegang unit

REITs/PTF hendaklah mengemukakan kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) maklumat-maklumat berikut apabila membuat pengagihan kepada pemegang unit bermastautin dan tidak bermastautin:

- (a) Nama pemegang unit.
- (b) Nombor kad pengenalan / nombor pendaftaran syarikat.
- (c) Pendapatan dikenakan cukai
 - (i) Dikecualikan di peringkat REITs/PTF

- (ii) Pendapatan tidak diagihkan daripada tahun sebelum, dan
- (d) Cukai dikenakan di peringkat REITs/PTF ke atas pendapatan yang tidak diagihkan.

REITs/PTF boleh mengemukakan maklumat-maklumat di atas dengan menggunakan disket/cakera padat (CD) kepada:

Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia
Cawangan Tidak Bermastautin
Unit Cukai Pegangan
Tingkat 7 Kanan, Blok 8
Kompleks Pejabat Kerajaan
Jalan Duta, Kuala Lumpur
Karung Berkunci 11061
50990 Kuala Lumpur.

12. Bayaran Cukai Pegangan

Apabila REITs mengagihkan pendapatan kepada pemegang unit yang bukan merupakan syarikat bermastautin, REITs/PTF selaku pembayar perlu memotong cukai pegangan pada kadar cukai yang ditetapkan. Bayaran cukai pegangan perlu dibuat seperti berikut:

- 12.1 Pembayar hendaklah meremitkan amaun yang dipegang kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN) dalam tempoh satu bulan selepas mengagihkan pendapatan kepada pemegang unit selain daripada pemegang unit yang merupakan syarikat bermastautin. Walau bagaimanapun, KPHDN boleh –
 - (a) memberi notis secara bertulis kepada pembayar yang menghendaki dia untuk memotong dan membayar cukai pada kadar lain atau untuk mengagihkan pendapatan tanpa memotong cukai; atau
 - (b) di bawah keadaan khas, KPHDN telah membenarkan lanjutan masa bagi membayar cukai yang telah dipotong.
- 12.2 Pembayar hendaklah membayar cukai pegangan berdasarkan amaun pendapatan kasar yang diagihkan (asas global) berhubung dengan semua pemegang unitnya tanpa memberikan maklumat terperinci penerima-penerima apabila membuat bayaran.
- 12.3 Oleh kerana bayaran adalah berdasarkan asas global, pendaftaran fail adalah untuk pembayar sahaja dan bukan untuk setiap pemegang unit. LHDNM akan merekod pembayaran cukai pegangan secara keseluruhan tanpa butir-butir terperinci setiap penerima yang menerima agihan. Walau bagaimanapun, pembayar hendaklah memberi butir-butir terperinci pembayaran apabila diminta oleh LHDNM.

- 12.4 Pembayar perlu mengemukakan Borang CP37E dan memberi maklumat berikut apabila membuat bayaran:
- (a) Nama, alamat dan nombor rujukan cukai pendapatan pembayar, dan
 - (b) Maklumat berkenaan potongan seperti tempoh bagi pengagihan yang dibuat, tarikh pengagihan, pendapatan kasar yang diagihkan, amaun potongan dan amaun bersih yang diagihkan.

Borang CP37E boleh dimuat turun daripada laman web LHDNM di <http://www.hasil.gov.my>.

- 12.5 Borang CP37E bersama dengan bayaran hendaklah dikemukakan kepada cawangan berkaitan di alamat berikut mengikut lokasi cawangan yang mengendalikan fail cukai pendapatan pembayar.

NEGERI	ALAMAT
Semenanjung Malaysia	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Cawangan Pungutan Tingkat 15, Blok 8A Kompleks Pejabat Kerajaan Jalan Duta, Karung Berkunci 11061 50990 Kuala Lumpur
Sabah & WP Labuan	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Unit Pungutan Tingkat Bawah, 3 & 4, Wisma Hasil Jalan Tuanku Abdul Rahman 88600 Kota Kinabalu Sabah
Sarawak	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Unit Pungutan, Aras 1, Wisma Hasil No 1, Jalan Padungan 93100 Kuching Sarawak

13. Kegagalan Memotong Dan Meremit Cukai

Sekiranya pembayar gagal memotong dan meremitkan sebarang amaun cukai pegangan yang terhutang olehnya kepada KPHDN di bawah subseksyen 109D(2), ACP 1967, amaun yang gagal dibayar olehnya akan dinaikkan sebanyak 10%. Amaun yang gagal dibayar dan amaun yang dinaikkan adalah hutang kepada Kerajaan dan hendaklah dibayar dengan serta merta kepada KPHDN mengikut subseksyen 109D(3), ACP 1967.

14. Hutang Kepada Pembayar

Sekiranya pembayar telah membuat bayaran kepada pemegang unit tanpa memotong cukai pegangan tetapi telah membayar sendiri cukai pegangan kepada KPHDN, pembayar boleh menuntut balik amaun cukai pegangan daripada pemegang unit iaitu sebagai hutang kepada pembayar.

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



Lampiran 1

Specimen sample of a REITs/PTF distribution voucher

ABC REIT

VOUCHER NO.	DISTRIBUTION NO.	UNIT HOLDINGS	DISTRIBUTION INTERIM / FINAL	PERIOD ENDING	PAYMENT DATE

Distribution from the income which is tax exempt at REITs/PTF level under Section 61A Income Tax Act 1967

TAXABLE INCOME	MALAYSIAN TAX WITHHELD	NON-TAXABLE INCOME / NON-DEDUCTIBLE EXPENSE	NET PAYABLE

Distribution of income which has been subject to tax at REITs/PTF level.

TAXABLE INCOME	MALAYSIAN TAX PAID BY REITs/PTF	NON-TAXABLE INCOME / NON-DEDUCTIBLE EXPENSE	NET PAYABLE

We hereby certify that Malaysian income tax deducted as above has been or will be accounted for by us to the Director General of Inland Revenue Malaysia. Please retain this voucher for submission to the tax authorities.

Details of Unit Holder

Yours Faithfully

ABC REIT