

## LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Jabatan Khidmat Korporat  
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia



# APAKAH YANG ANDA PERLU TAHU TENTANG CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH?

Kebanyakan individu pada masa ini mempunyai kesedaran untuk memiliki harta tanah pada usia muda. Walau bagaimanapun, masih terdapat banyak individu yang kurang arif berkenaan keperluan untuk melaporkan keuntungan pelupusan harta tanah mereka. Pada kebiasaannya, penyediaan dokumen pelupusan harta tanah diuruskan oleh peguam atau ejen cukai, namun kita juga perlu mempunyai pengetahuan asas mengenainya.

**C**ukai Keuntungan Harta Tanah atau singkatannya CKHT merupakan cukai yang dikenakan atas keuntungan daripada pelupusan harta tanah seperti rumah pangsa, rumah, kondominium, pangsapuri, ladang, tanah kosong dan lain-lain. Mulai 21 Oktober 1988, cukai ini diperluaskan kepada keuntungan daripada pelupusan syer dalam Syarikat Harta Tanah (SHT). CKHT diperkenalkan pada tahun 1976 di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976. Walau bagaimanapun, mulai April 2007 hingga Disember 2009, cukai ini telah dikecualikan buat sementara waktu melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2007 [P.U. (A) 146/2007]. Namun begitu, perintah pengecualian tersebut telah dibatalkan mulai 1 Januari 2010 melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2009 [P.U. (A) 376/2009].

### Bagaimanakah duti setem dikaitkan dengan pengenaan CKHT?

Mengikut Akta CKHT 1976, CKHT ialah Cukai Keuntungan Modal yang dikenakan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) atau HASiL bagi setiap keuntungan yang diperoleh menerusi jualan harta tanah atau syer dalam Syarikat Harta Tanah apabila harga jualan semula lebih tinggi daripada harga belian. CKHT tidak dikenakan sekiranya harga jualan semula harta tanah adalah sama atau lebih rendah daripada harga asal. CKHT hanya dikenakan apabila terdapat keuntungan daripada pelupusan harta tanah.

Pengenaan cukai bagi pindahan milik harta bukan sahaja melibatkan pelupusan harta tanah, malah turut melibatkan pemeroleh yang menyebabkan mereka tertakluk pada CKHT bagi pelupusan harta tanah dan duti setem bagi pemeroleh. Walau

bagaimanapun, keuntungan daripada pelupusan harta tanah atau saham syarikat harta tanah juga boleh dikenakan cukai di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967 sekiranya keuntungan itu terbit daripada transaksi yang bercorak perdagangan.

### Kadar CKHT

Kadar CKHT ditentukan berdasarkan kategori pelupus, seperti yang berikut:

- Syarikat yang diperbadankan di Malaysia atau pemegang amanah bagi suatu amanah atau pertubuhan yang didaftarkan di bawah Akta Pertubuhan 1966;
- Individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap atau harta pusaka si mati bukan warganegara dan bukan juga pemastautin tetap atau syarikat tidak diperbadankan di Malaysia; atau
- Selain perkara di atas. Contohnya individu warganegara dan pemastautin tetap atau harta pusaka si mati warganegara atau pemastautin tetap.

Kadar CKHT yang dikenakan bergantung pada tempoh pegangan aset tersebut, iaitu dari tarikh aset mula dimiliki oleh pelupus hingga tarikh aset dilupuskan. Kadar CKHT lebih rendah bagi aset yang dipegang lebih lama di tangan pelupus.

### KADAR CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH (CKHT) REAL PROPERTY GAINS TAX (RPGT) RATES

TEMPOH PELUPUSAN DISPOSAL PERIOD	KADAR CUKAI (%) RATE (%)					MULAI 1.1.2022 W.E.F. 1.1.2022
	1.1.2010 - 31.12.2011	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2014 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2021	
Dalam tempoh 2 tahun Within two years	5	10	15	30	30	30
Dalam tahun ke-3 In the third year	5	5	10	30	30	30
Dalam tahun ke-4 In the fourth year	5	5	10	20	20	20
Dalam tahun ke-5 In the fifth year	5	5	10	15	15	15
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya In the sixth year and thereafter	5*	5**	5***	0	5	Tiada Nil



Sumber: Poster LHDNM

Setiap pelupus dan pemeroleh hendaklah mengemukakan Borang Nyata CKHT yang diisi dengan lengkap, jelas dan ditandatangani. Pastikan juga anda mempunyai nombor rujukan cukai pendapatan. Pendaftaran nombor rujukan cukai pendapatan boleh dibuat menerusi aplikasi e-Daftar.

### Tanggungjawab pelupus dan pemeroleh

Transaksi pelupusan harta tanah melibatkan dua pihak, iaitu pelupus dan pemeroleh dan kedua-duanya mempunyai tanggungjawab masing-masing, iaitu dengan mengemukakan Borang Nyata CKHT yang boleh dimuat turun daripada Portal Rasmi LHDNM atau mendapatkannya daripada Pejabat HASiL yang berdekatan. Setiap pelupus dan pemeroleh hendaklah mengemukakan Borang Nyata CKHT yang diisi dengan lengkap, jelas dan ditandatangani. Pastikan juga anda mempunyai nombor rujukan cukai pendapatan. Pendaftaran nombor rujukan cukai pendapatan boleh dibuat menerusi aplikasi e-Daftar melalui pautan <https://mytax.hasil.gov.my/> atau di semua Pejabat LHDNM. Borang tersebut perlu dihantar dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan. Tarikh pelupusan merujuk tarikh perjanjian jual beli harta tanah. Borang tersebut perlu diisi secara berasingan mengikut bilangan pelupus atau pemeroleh. Pastikan dokumen sokongan pelupusan, pemerolehan dan tuntutan perbelanjaan untuk pembuktian disimpan sekiranya diminta oleh HASiL.

### Insentif cukai pelupusan harta tanah dalam situasi pandemik

Kerajaan telah memperkenalkan beberapa pakej rangsangan ekonomi bagi meringankan beban yang ditanggung oleh rakyat susulan pandemik COVID-19. Menerusi Pelan Jana Semula Ekonomi Negara (PENJANA) yang diumumkan oleh Perdana Menteri pada 5 Jun 2020, pengecualian CKHT diberikan kepada individu warganegara Malaysia terhadap pelupusan rumah kediaman yang dibuat dalam tempoh 1 Jun 2020 hingga 31 Disember 2021. Perjanjian hendaklah disetemkan dengan sewajarnya agar tidak lewat dari 31 Januari 2022. Pengecualian ini dihadkan bagi pelupusan tiga unit rumah kediaman untuk setiap individu berbanding dengan pengecualian sedia ada di bawah Seksyen 8 Akta CKHT yang terhad kepada satu unit sahaja sebelum ini.

Pengecualian CKHT diberikan kepada individu sahaja bagi kediaman persendirian seperti bangunan atau sebahagian daripada bangunan di Malaysia yang dimiliki oleh seseorang individu dan diduduki atau disahkan layak untuk diduduki sebagai tempat kediaman dengan syarat pemohon mestilah individu warganegara Malaysia atau pemastautin tetap Malaysia. Selain untuk merancakkan semula pasaran hartanah, pengecualian CKHT ini pastinya satu kelegaan buat rakyat Malaysia yang terkesan dengan pandemik COVID-19 sehingga terpaksa menjual rumah kediaman mereka bagi melancarkan aliran tunai.

Sekiranya terdapat sebarang pertanyaan lanjut berkaitan dengan CKHT dan duti setem bolehlah berjumpa dengan pegawai LHDNM di mana-mana Pejabat HASiL yang berdekatan dengan membuat janji temu terlebih dahulu secara dalam talian melalui pautan <https://janjitemu.hasil.gov.my>.

## KUIZ

### TEMA – CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH (CKHT)

1. 

P	U	L	P	E	A	S	N	U

T	E	A	S

Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) dikenakan atas keuntungan \_\_\_\_\_ yang boleh dikenakan cukai seperti rumah, bangunan komersial, ladang, tanah kosong dan pelupusan saham dalam Syarikat Harta Tanah (SHT).

2. 

E	U	U	S	P	L	P

CKHT dikenakan atas \_\_\_\_\_ dalam tahun taksiran apabila transaksi pelupusan berlaku. Tahun taksiran adalah merujuk tahun kalendar.

3. 

E	A	A	U	I	N	T	T	S	M	R	B

Pelupus yang \_\_\_\_\_ di Malaysia atau tidak, akan dikenakan cukai atas keuntungan pelupusan aset yang terletak di Malaysia.

4. 

M	P	G	E	A	N	G	E

M	A	A	A	H	N

Pelupus termasuklah kategori individu, syarikat, perkongsian, pertubuhan, \_\_\_\_\_ dan orang-orang lain yang boleh dikenakan cukai.

5. 

E	O	H	P	M	T

G	G	A	P	N	N	A	E

S	E	A	T

Kadar CKHT yang dikenakan atas pelupus bagi keuntungan pelupusan aset adalah berbeza mengikut kategori pelupus dan \_\_\_\_\_.

6. 

A	A	H	G	R

E	U	U	S	P	A	N	P	L

\_\_\_\_\_ adalah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang bagi pelupusan aset tolak perbelanjaan yang dibenarkan.

7. 

R	A	H	G	A

P	L	H	O	R	E	E	A	N	M	E

\_\_\_\_\_ ialah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang bagi pemerolehan aset termasuklah kos sampingan semasa pemerolehan.

8. 

E	N	U	N	A	K	T	N	G	U

Sekiranya harga pelupusan aset melebihi harga pemerolehan, terdapat \_\_\_\_\_ yang boleh dikenakan cukai, manakala sebaliknya, jika harga pelupusan aset kurang daripada harga pemerolehan, terdapat kerugian yang boleh dibenarkan.

9. 

E	I	M	N	K	A	A	D

E	S	D	I	A	P	N	R	N	I	E	R

Pengecualian diberikan atas keuntungan yang diperolehi daripada pelupusan \_\_\_\_\_ dan pengecualian tersebut layak dinikmati oleh pelupus individu sekali seumur hidup.

10. 

E	G	N	B	A	N	U	N

Kediaman persendirian ditakrifkan sebagai \_\_\_\_\_ atau sebahagian daripada bangunan di Malaysia yang dimiliki oleh seseorang individu dan diduduki atau disahkan layak untuk diduduki sebagai tempat kediaman.

### PERATURAN

- Semua pembaca *Dewan Siswa* yang berumur antara 13 hingga 21 tahun boleh menyertai peraduan ini, kecuali kakitangan dan keluarga Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia dan Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Keputusan pengadil muktamad dan sebarang surat-menyerat tidak dilayan.
- Tekaan hendaklah sampai kepada kami sebelum atau pada **30 September 2023**. Jawapan yang diterima lebih awal dan betul semua jawapannya akan diberikan keutamaan.
- Sertakan nama penuh, alamat, nombor telefon dan jawapan yang tepat.

### Borang Penyertaan

Nama : ..... No. Kad Pengenalan : .....

Alamat Rumah : ..... No. Telefon : .....

..... Nama Bank : .....

..... No. Akaun Bank : .....  
(Akaun bank milik peserta)

Nama Sekolah/Institut : ..... E-mel : .....

### Alamatkan jawapan anda kepada:

Editor *Dewan Siswa*, Bahagian Majalah, Dewan Bahasa dan Pustaka, 50460 Kuala Lumpur  
atau e-melkan kepada [sitiirni@dbp.gov.my](mailto:sitiirni@dbp.gov.my) atau [syafiqahkhalid@dbp.gov.my](mailto:syafiqahkhalid@dbp.gov.my)

### Jawapan Kuiz: Tema: Laporan Pendapatan

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| 1. PENGGAJIAN        | 6. PINDAAN                 |
| 2. PERNIAGAAN        | 7. E-PERMOHONAN PINDAAN BE |
| 3. PLATFORM E-FILING | 8. BORANG NYATA TERPINDA   |
| 4. REKOD PERCUKAIAN  | 9. TERLEBIH LAPOR          |
| 5. PELEPASAN         | 10. BORANG NYATA           |

