



GARIS PANDUAN

CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Kandungan	Muka surat
1. Pendahuluan	1
2. Tujuan	2
3. Skop Pengenaan	2
4. Kadar Cukai Keuntungan Harta Tanah	4
5. Tarikh Pelupusan Dan Tarikh Pemerolehan	6
6. Penentuan Harga Pelupusan Dan Harga Pemerolehan	7
7. Perbelanjaan Yang Tidak Dibenarkan	18
8. Penentuan Keuntungan Yang Boleh Dikenakan Cukai Atau Kerugian Dibenarkan	20
9. Pengendalian Rugi Boleh Dibenarkan	22
10. Pengecualian	27
11. Pemberian Tanpa Balasan	33
12. Pindah Milik Harta Tanah Yang Dipusakai	36
13. Usaha Sama Dengan Pemaju	37
14. Pelupusan Aset Melalui Surat Kuasa Wakil	42
15. Pindah Milik Aset Kepada Syarikat Yang Dikawal	45
16. Pindahan Aset (Harta Tanah) Kepada Stok Dagangan Menurut Perenggan 17A Jadual 2 ACKHT 1976	48
17. Saham Syarikat Harta Tanah (SHT)	49
18. Pemakaian Perenggan 34A Dan Perenggan 34 Jadual 2 ACKHT 1976 Adalah Saling Eksklusif	57
19. Prosedur Pemfailan Borang Nyata CKHT	58
20. Kaedah Pengemukaan Borang Nyata CKHT	59
21. Tanggungjawab Pelupus	62
22. Penalti Yang Boleh Dikenakan Terhadap Pelupus	64
23. Tanggungjawab Pemeroleh	65
24. Tindakan Pendakwaan Terhadap Pemeroleh	66
25. Bayaran Cukai Keuntungan Harta Tanah	67
26. Penalti Yang Boleh Dikenakan Terhadap Pemeroleh Dan Pelupus Berhubung Bayaran CKHT	74
27. Prosedur Bayaran Balik Cukai Keuntungan Harta Tanah	75
Lampiran 1	77
Lampiran 2	81

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

1. PENDAHULUAN

- 1.1 Cukai Keuntungan Harta Tanah (**CKHT**) ditadbir oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia menerusi Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (**ACKHT**). ACKHT telah diperkenalkan pada 7.11.1975 untuk menggantikan Akta Cukai Spekulasi Tanah 1974.
- 1.2 CKHT adalah cukai yang dikenakan atas keuntungan daripada pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai seperti rumah, bangunan komersil, ladang dan tanah kosong. Mulai 21 Oktober 1988, CKHT diperluaskan kepada keuntungan daripada pelupusan saham dalam syarikat harta tanah.
- 1.3 Menyingkap sejarah pentadbiran CKHT di Malaysia, terdapat tempoh di mana CKHT dikecualikan atas keuntungan pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai seperti berikut:
 - (a) Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2003 [P.U. (A) 170/2003], Menteri Kewangan telah mengecualikan mana-mana orang daripada pembayaran cukai keuntungan harta tanah bagi pelupusan aset dalam tempoh 1.6.2003 hingga 31.5.2004.
 - (b) Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2007 [P.U. (A) 146/2007], Menteri Kewangan telah mengecualikan mana-mana orang daripada semua peruntukan ACKHT bagi pelupusan aset bagi tempoh 1.4.2007 hingga 31.12.2009.

Ini bermakna pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai bagi tempoh 1.6.2003 hingga 31.5.2004 dan 1.4.2007 hingga 31.12.2009 adalah dikecualikan daripada CKHT.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

2. TUJUAN

- 2.1 Garis panduan ini dikeluarkan bagi memberi penjelasan berhubung skop pengenaan, pengiraan CKHT, pengecualian serta tanggungjawab pelupus dan pemeroleh dalam transaksi pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai di Malaysia dengan mengambil kira pindaan ACKHT sehingga Akta Kewangan 2021 [Akta 833].
- 2.2 Maklumat dalam Garis Panduan CKHT bertarikh 13.6.2018 atau 18.6.2013 (yang mana berkenaan) masih terpakai berdasarkan peruntukan ACKHT yang berkuat kuasa pada tarikh pelupusan aset tersebut.

3. SKOP PENGENAAN

- 3.1 CKHT dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai daripada pelupusan aset yang terletak di Malaysia.
- (a) **'Melupuskan'** (*dispose*) ertinya, menjual (*sell*), memindah hak (*convey*), memindah milik (*transfer*), menyerahkan hak (*assign*), menyelesaikan (*settle*) atau memberi milik (*alienate*) sama ada melalui perjanjian jual beli atau melalui kuat kuasa undang-undang.
- (b) **'Aset'** termasuk sesuatu kepentingan atau hak dalam atau atas sesuatu aset.
- (c) **'Aset yang boleh dikenakan cukai'** bermaksud pelupusan apa-apa harta tanah termasuk saham di bawah perenggan 34 dan 34A Jadual 2 ACKHT yang memberikan keuntungan terakru yang boleh dikenakan cukai, iaitu CKHT.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (d) **'Harta tanah'** bermaksud mana-mana tanah yang terletak di Malaysia, dan apa-apa kepentingan, opsyen atau hak lain dalam atau atas tanah tersebut.

- (e) **'Tanah'** termasuklah —
 - (i) permukaan bumi dan segala benda yang menjadi permukaan itu
 - (ii) tanah di bawah permukaan itu dan benda-benda di dalamnya
 - (iii) bangunan di atas tanah dan apa-apa jua yang tercantum pada tanah atau yang terpasang dengan kekal pada apa-apa benda yang tercantum pada tanah (sama ada di atas atau di bawah permukaan itu)
 - (iv) kayu, pokok, tanam-tanaman dan tumbuhan lain yang hidup dan tumbuh di atas tanah
 - (v) tanah yang diliputi oleh air

- (f) **'Keuntungan'** bermaksud keuntungan selain daripada keuntungan atau laba yang boleh dikenakan cukai pendapatan atau dikecualikan cukai di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967 (**ACP**) atau dalam hal sesuatu unit amanah, keuntungan yang tidak dikira sebagai pendapatan di bawah ACP.

- (g) **'Keuntungan yang boleh dikenakan cukai'** adalah lebih daripada harga pelupusan berbanding dengan harga pemerolehannya, jika aset yang boleh dikenakan cukai itu dilupuskan.

3.2 CKHT dikenakan ke atas pelupus dalam tahun taksiran di mana transaksi pelupusan berlaku. **Tahun taksiran** adalah merujuk kepada tahun kalendar.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

3.3 **Pelupus** sama ada bermastautin di Malaysia atau tidak, adalah dikenakan cukai atas keuntungan yang terakru kepadanya apabila melupuskan aset yang boleh dikenakan cukai yang terletak di Malaysia. Pelupus termasuklah individu, syarikat, perkongsian, pertubuhan, pemegang amanah dan lain-lain orang yang boleh dikenakan cukai.

4. KADAR CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

4.1 Kadar CKHT adalah berbeza mengikut kategori pelupus dan tempoh pegangan aset. Di bawah Jadual 5 ACKHT pelupus dikategorikan kepada tiga bahagian seperti berikut:

(a) **Bahagian I Jadual 5 ACKHT**

Pelupus kategori Bahagian I adalah selain daripada pelupus kategori Bahagian II dan III. Contohnya individu warganegara Malaysia dan perkongsian.

(b) **Bahagian II Jadual 5 ACKHT**

Pelupus kategori Bahagian II adalah syarikat yang diperbadankan di Malaysia, pemegang amanah bagi suatu amanah dan kumpulan orang (*body of person*) yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang di Malaysia.

(c) **Bahagian III Jadual 5 ACKHT**

Pelupus kategori Bahagian III adalah individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap, atau wasi harta pusaka si mati yang bukan warganegara dan bukan juga pemastautin tetap atau syarikat yang tidak diperbadankan di Malaysia.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- 4.2 Bagi tempoh 1.1.2014 sehingga 31.12.2018, CKHT tidak dikenakan kepada pelupus kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT yang melupuskan aset selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan aset.

Bagi tempoh 1.1.2019 hingga 31.12.2021, pelupus kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT dikenakan CKHT pada kadar 5% bagi aset yang dilupuskan selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan aset.

Walau bagaimanapun, mulai 1.1.2022 CKHT tidak dikenakan kepada pelupus kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT yang melupuskan aset selepas 5 tahun dari tarikh pemerolehan aset. Manakala kadar cukai bagi pelupus kategori Bahagian II dan III Jadual 5 ACKHT dikekalkan.

- 4.3 Ringkasan kadar CKHT menurut Jadual 5 ACKHT adalah seperti di Lampiran 1.

5. TARIKH PELUPUSAN DAN TARIKH PEMEROLEHAN

Pelupus perlu mengenal pasti tarikh pemerolehan dan pelupusan aset kerana kedua-dua tarikh itu akan mempengaruhi kadar cukai yang dikenakan.

5.1 Tarikh pelupusan adalah –

- (a) Pada tarikh perjanjian, jika terdapat perjanjian bertulis; atau
- (b) Pada tarikh penyelesaian pelupusan aset jika tiada perjanjian bertulis.

Tarikh penyelesaian pelupusan adalah:

- (i) Pada tarikh aset dipindah milik oleh pelupus; atau
- (ii) Pada tarikh di mana kesemua amaun atau nilai balasan untuk pindah milik itu telah diterima oleh pelupus, yang mana lebih awal.

Contoh 1

Minho membuat perjanjian bertulis dengan Choco pada 15.3.2016 untuk menjual rumahnya dengan harga RM500,000. Rumah tersebut dipindah milik kepada Choco pada 30.6.2016 dan beliau telah membuat bayaran penuh pada tarikh yang sama.

Dalam kes ini, tarikh pelupusan oleh Minho adalah pada 15.3.2016 iaitu tarikh perjanjian bertulis disempurnakan.

Contoh 2

Haris berjanji akan memindahkan sebuah rumah kepada bekas isterinya Mia setelah bayaran RM500,000 dimasukkan ke dalam akaun bank milik Haris.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Penyata bank milik Haris menunjukkan keseluruhan wang berjumlah RM500,000 diterima olehnya pada tarikh 05.09.2019 dan memorandum pindah milik (Borang 14A KTN) disempurnakan pada 06.11.2019.

Dalam kes ini, tarikh pelupusan oleh Haris adalah pada 05.09.2019 iaitu tarikh kesemua amaun balasan untuk pindah milik itu diterima oleh pelupus.

5.2 Tarikh pemerolehan

Dalam satu transaksi pelupusan dan pemerolehan aset, tarikh pemerolehan aset oleh pemeroleh dianggap berlaku pada tarikh yang sama dengan tarikh pelupusan aset itu oleh pelupus.

Merujuk kepada Contoh 2 di atas, tarikh pemerolehan rumah oleh Mia adalah pada 05.09.2019 iaitu bersamaan tarikh pelupusan oleh Haris.

6. PENENTUAN HARGA PELUPUSAN DAN HARGA PEMEROLEHAN

6.1 Harga pelupusan

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

- (a) Pengiraan harga pelupusan adalah menurut subperenggan 5(1) Jadual 2 ACKHT yang boleh diringkaskan seperti berikut:

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang untuk pelupusan aset berkenaan		xx
<i>Tolak</i> : Belanja dibenarkan		
(i) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset, pada bila-bila masa selepas pemerolehannya oleh / atau bagi pihak pelupus untuk tujuan meninggikan nilai atau memelihara nilai aset itu, iaitu perbelanjaan yang dicerminkan dalam keadaan atau sifat aset itu pada masa pelupusan ^{(b)(i)}	xx	
(ii) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata dalam memastikan, memelihara / mengekalkan atau mempertahankan hak milik atau hak atas aset selepas pemerolehan aset itu ^{(b)(ii)}	xx	
(iii) Kos sampingan untuk pelupusan ^{(b)(iii)}	<u>xx</u>	<u>xx</u>
Harga pelupusan		<u>xx</u>

(b) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset yang dilupuskan dan ditolak daripada amaun atau nilai balasan pelupusan adalah:

(i) Perbelanjaan yang dilakukan kesemua dan semata-mata atas aset, pada bila-bila masa selepas diperolehi, oleh atau bagi pihak pelupus untuk tujuan meninggikan nilai atau memelihara nilai aset yang dicerminkan dalam keadaan atau jenis aset itu pada masa pelupusan [subperenggan 5(1)(a) Jadual 2 ACKHT].

(1) Tanah dan bangunan adalah harta tanah (*real property*) dan termasuk sambungan atau apa-apa yang dipasang

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

secara kekal pada bangunan. Kerja-kerja tambahan tersebut akan mempengaruhi nilai harta tanah itu.

(2) Contoh perbelanjaan untuk meninggikan atau mengekalkan nilai aset yang boleh dibenarkan mengikut subperenggan 5(1)(a) Jadual 2 ACKHT adalah seperti berikut:

(a) Kos kerja-kerja tambahan pada bangunan yang telah diperolehi seperti membina bilik tidur tambahan dan membesarkan dapur.

(b) Kos lekapan dan lengkapan yang dipasang secara kekal (*permanently fixed*) pada bangunan atau struktur yang dibina atas tanah seperti kos *built-in cabinet*, pendingin hawa dan kipas angin. Walau bagaimanapun, sekiranya *built-in cabinet*, pendingin hawa dan kipas angin telah ditukar kepada yang baharu, ia merupakan perbelanjaan penggantian (*replacement*) yang tidak dibenarkan.

(c) Kos kerja lanskap yang melibatkan struktur yang dibina secara kekal atas tanah / bangunan yang dicerminkan pada masa pelupusan seperti kos membina pagar.

(d) Perbelanjaan penambahbaikan (*improvement*) pada bangunan seperti perbelanjaan untuk baik pulih bangunan rosak yang dibeli melalui lelongan awam atau pasaran sekunder dan perbelanjaan menambak tanah.

- (3) Perbelanjaan untuk tujuan meninggikan atau mengekalkan nilai aset hanya dibenarkan sekiranya perbelanjaan-perbelanjaan tersebut dicerminkan dalam keadaan atau sifat aset itu pada masa aset tersebut dilupuskan. Ini bermakna kerja-kerja tambahan atau bangunan yang telah dibina atas aset yang dilupuskan hendaklah masih wujud pada masa aset dilupuskan.

Contohnya, sekiranya bangunan yang dibina telah dirobohkan sebelum aset dilupuskan, maka kos pembinaan bangunan tersebut tidak dibenarkan sebagai potongan.

- (ii) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset pada bila-bila masa selepas diperolehi oleh pelupus dalam memastikan, memelihara / mengekalkan atau mempertahankan hak milik atau hak atas aset [subperenggan 5(1)(b) Jadual 2 ACKHT].
- (1) Perbelanjaan untuk tujuan memastikan, memelihara / mengekalkan atau mempertahankan hak milik atau hak atas aset adalah dibenarkan dan ditolak daripada amaun atau balasan pelupusan. Contoh perbelanjaan tersebut adalah fi guaman dan *disbursement* yang dibayar untuk mempertahankan hak milik atas aset yang telah diperolehi daripada tuntutan pihak lain.
- (2) Walau bagaimanapun, perbelanjaan fi guaman dan *disbursement* yang disebabkan saman oleh pemeroleh kerana kegagalan pelupus mematuhi perjanjian jual beli tidak boleh dibenarkan. Ini kerana kes mahkamah timbul

akibat keengganan pelupus menunaikan perjanjian dan tidak ada kaitan secara langsung dengan memelihara haknya atas aset.

(iii) Kos sampingan untuk pelupusan

Kos sampingan yang dilakukan oleh pelupus semasa pelupusan aset tersebut yang dibenarkan sebagai potongan adalah perbelanjaan yang kesemua dan semata-matanya dilakukan oleh pelupus untuk tujuan pelupusan aset menurut subperenggan 5(1)(c) dan perenggan 6 Jadual 2 ACKHT. Perbelanjaan-perbelanjaan tersebut adalah:

- (1) Fi, komisen atau saraan yang dibayar untuk perkhidmatan profesional mana-mana juruukur, penilai, ejen, akauntan atau penasihat undang-undang seperti –
 - (a) Fi guaman yang dibayar untuk menyediakan perjanjian jual beli termasuk *disbursement* yang dibayar berkaitan dengan urusan penjualan aset sahaja.
 - (b) Fi kepada penilai untuk mendapatkan nilai pasaran aset yang berkenaan pada masa pelupusan.
 - (c) Komisen yang dibayar kepada ejen harta tanah atau mana-mana orang lain bagi mendapatkan pembeli.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (d) Bayaran bagi perkhidmatan juruukur profesional untuk perkhidmatan pengukuran dan penentuan sempadan.
- (2) Kos pengiklanan dan kos penilaian harta tanah atau kos menentukan nilai pasaran bagi tujuan ACKHT seperti –
 - (a) Perbelanjaan pengiklanan yang dilakukan untuk mendapatkan pembeli.
 - (b) yang dilakukan untuk membuat penilaian dalam menentukan nilai pasaran aset bagi tujuan CKHT.
- (3) Bayaran cukai barangan dan perkhidmatan

Cukai input yang tidak layak dituntut daripada Jabatan Kastam DiRaja Malaysia (JKDM) di bawah Akta Cukai Barangan Dan Perkhidmatan 2014 (ACBP 2014) adalah dibenarkan potongan kerana cukai input tersebut adalah sebahagian daripada kos sampingan.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

6.2 Harga pemerolehan

Harga pemerolehan adalah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang bagi pemerolehan aset termasuk kos-kos sampingan semasa pemerolehan.

- (a) Pengiraan harga pemerolehan adalah menurut subperenggan 4(1) Jadual 2 ACKHT yang boleh diringkaskan seperti berikut:

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Balasan dalam bentuk wang atau nilai wang yang dibayar oleh pemilik semasa memperoleh aset		xx
<i>Campur</i> : Kos sampingan untuk pemerolehan ^(b)		<u>xx</u>
		xx
<i>Tolak</i> :		
(i) Pampasan yang diterima kerana kerosakan, kemusnahan atau susut nilai aset ^(c)	xx	
(ii) Wang yang diterima di bawah polisi insurans kerana kerosakan, kemusnahan atau susut nilai aset ^(d)	xx	
(iii) Jumlah wang yang terlucut hak ^(e)	<u>xx</u>	<u>xx</u>
Harga pemerolehan		<u>xx</u>

- (b) Kos sampingan untuk pemerolehan

Bagi tujuan penentuan harga pemerolehan, kos sampingan yang dilakukan semasa pemerolehan aset adalah dibenarkan menurut subperenggan 4(1) dan perenggan 6 Jadual 2 ACKHT. Kos sampingan tersebut hendaklah kesemua dan semata-mata dilakukan oleh pelupus untuk tujuan pemerolehan aset. Kos

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

sampingan yang dibenarkan bagi tujuan pemerolehan aset adalah seperti berikut:

- (i) Fi, komisen atau saraan yang dibayar untuk perkhidmatan profesional seseorang juruukur, penilai, ejen, akauntan atau penasihat undang-undang seperti –
 - (1) Fi guaman yang dibayar untuk menyediakan perjanjian jual beli termasuk *disbursement* yang dibayar berkaitan dengan urusan pembelian aset sahaja.
 - (2) Komisen yang dibayar kepada ejen harta tanah atau mana-mana orang lain semasa pemerolehan aset.
- (ii) Kos pindah milik seperti –
 - (1) Duti setem yang dibayar untuk pemerolehan aset.
 - (2) Kos pentadbiran bagi pindah milik harta tanah yang dikenakan oleh pemaju. Kos pentadbiran ini biasanya dikenakan oleh pemaju untuk pemerolehan harta tanah yang belum didaftar atas nama pelupus. Contohnya bagi pelupusan pangsapuri atau kondominium yang belum ada hak milik strata.
- (iii) Perbelanjaan pengiklanan yang dilakukan semasa pemerolehan aset seperti kos pengiklanan untuk mendapatkan penjual.
- (iv) Bayaran cukai barangan dan perkhidmatan

- (1) Cukai input yang tidak layak dituntut daripada JKDM di bawah ACBP 2014 adalah dibenarkan potongan kerana cukai input tersebut adalah sebahagian daripada kos sampingan atau kos pemerolehan bangunan komersial.
 - (2) Perbelanjaan cukai input oleh orang yang layak menuntut tetapi gagal mendaftar dengan JKDM adalah tidak dibenarkan.
- (c) Pampasan yang diterima kerana kerosakan, kemusnahan atau susut nilai aset [subperenggan 4(1)(a) Jadual 2]

Merupakan apa-apa jumlah wang yang diterima oleh pelupus sebagai pampasan kerana:

- (i) kerosakan atau bencana pada aset itu;
 - (ii) aset tersebut terbinasa atau terhapus; atau
 - (iii) untuk susut nilai atau risiko susut nilai aset tersebut.
- (d) Wang yang diterima di bawah polisi insurans [subperenggan 4(1)(b) Jadual 2]

Merupakan apa-apa jumlah wang yang diterima di bawah sesuatu polisi insurans untuk kerosakan, bencana, kehilangan, kebinasaan atau susut nilai pada aset itu.

- (e) Jumlah wang yang terlucut hak [subperenggan 4(1)(c) Jadual 2]

Merupakan apa-apa amaun deposit yang diterima oleh pelupus berhubung dengan pindah milik yang dicadangkan (pelupusan terbatal).

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

6.3 Harga pemerolehan dan harga pelupusan aset jika subperenggan 4(3) dan 5(2) Jadual 2 ACKHT terpakai

(a) Mulai 1.1.2019, pelupus kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT dikenakan CKHT pada kadar minimum 5% bagi pelupusan aset yang berlaku dalam tahun ke-6 dan seterusnya dari tarikh pemerolehan aset.

(b) Susulan itu, perenggan 2A Jadual 2 ACKHT diperkenalkan untuk menetapkan harga pemerolehan aset bagi pelupus kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT.

Walau bagaimanapun, penetapan harga pelupusan dan harga pemerolehan dengan merujuk kepada nilai pasaran aset pada 1.1.2000 atau 1.1.2013 adalah tidak terpakai kepada pelupus kategori Bahagian II dan Bahagian III Jadual 5.

(c) Pemakaian perenggan 2A Jadual 2 ACKHT dalam menentukan harga pemerolehan dan harga pelupusan adalah bergantung kepada tarikh pelupusan dan kategori aset yang berikut:

Tarikh Pelupusan	Aset yang Dilupuskan	Tarikh Pemerolehan	Harga Pemerolehan	Perbelanjaan Tidak Dibenarkan
1.1.2019 hingga 11.10.2019	Harta tanah atau saham	Sebelum 1.1.2000	Nilai pasaran aset pada 1.1.2000	Perbelanjaan dilakukan sebelum 1.1.2000
Mulai 12.10.2019	Harta tanah (tidak termasuk saham)	Sebelum 1.1.2013	Nilai pasaran aset pada 1.1.2013	Perbelanjaan dilakukan sebelum 1.1.2013

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Contoh 3

Aqilah dan Azim telah membeli sebidang tanah seluas 3 ekar daripada Latif pada 11.6.1998 dengan pemilikan bahagian keluasan yang sama untuk kedua-duanya. Aqilah dan Azim telah menjual bahagian masing-masing kepada pembeli yang baharu secara berasingan pada tarikh yang berbeza.

Layanan cukai dalam menentukan harga pemerolehan tanah untuk Aqilah dan Azim adalah seperti berikut :

	Aqilah	Azim
Tarikh Pelupusan	12.3.2019	15.6.2021
Tarikh Pemerolehan	11.6.1998	11.6.1998
Harga Pemerolehan	Perenggan 2A Jadual 2 ACKHT yang dipinda melalui Akta Kewangan 2018 (Akta 812) terpakai, yang mana harga pemerolehan aset adalah bersamaan dengan nilai pasaran aset pada 1.1.2000.	Perenggan 2A Jadual 2 ACKHT yang dipinda melalui Akta Kewangan 2019 (Akta 823) terpakai, yang mana harga pemerolehan aset adalah bersamaan dengan nilai pasaran aset pada 1.1.2013.

Contoh pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai bagi Aqilah:

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 12.3.2019		600,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 11.6.1998 iaitu nilai pasaran aset pada 01.01.2000	150,000	
<i>Campur:</i> Kos sampingan pindah milik - duti setem 2,000 - yuran guaman <u>1,000</u>		
(Perbelanjaan yang dilakukan sebelum 1.1.2000 adalah tidak dibenarkan)	<u>0</u>	<u>150,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		<u>450,000</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Contoh pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai bagi Azim :

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 15.6.2021		650,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 11.6.1998 iaitu nilai pasaran aset pada 01.01.2013	350,000	
<i>Campur.</i> Kos sampingan pindah milik		
- duti setem 2,000		
- yuran guaman <u>1,000</u>		
(Perbelanjaan yang dilakukan sebelum 1.1.2013 adalah tidak dibenarkan)	<u>0</u>	<u>350,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		<u>300,000</u>

7. PERBELANJAAN YANG TIDAK DIBENARKAN

Terdapat perbelanjaan-perbelanjaan yang tidak dibenarkan sebagai potongan dalam pengiraan harga pemerolehan atau harga pelupusan untuk maksud CKHT, antaranya:

- (a) Perbelanjaan yang dilakukan dalam tempoh sebelum 1.1.1970 atau 1.1.2000 atau 1.1.2013
 - (i) Pelupus kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT

Amaun balasan untuk pemerolehan aset, kos sampingan dan perbelanjaan dibenarkan yang dilakukan dalam tempoh sebelum 1.1.1970 telah digantikan dengan nilai pasaran aset pada 1.1.1970 atau 1.1.2000 atau 1.1.2013, yang mana berkenaan. Oleh itu, semua perbelanjaan yang dilakukan (sebelum 1.1.1970 atau 1.1.2000 atau 1.1.2013) untuk pelupusan dan pemerolehan aset adalah tidak dibenarkan.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) Pelupus kategori Bahagian II dan III Jadual 5 ACKHT

Amaun balasan untuk pemerolehan aset, kos sampingan dan perbelanjaan dibenarkan yang dilakukan dalam tempoh sebelum 1.1.1970 telah digantikan dengan nilai pasaran aset pada 1.1.1970.

Sila rujuk perenggan 6.3 Garis Panduan ini.

- (b) Perbelanjaan yang boleh dibenarkan dalam pengiraan pendapatan larasan atau kerugian larasan di bawah ACP

Perbelanjaan tersebut tidak boleh diambil kira dalam menentukan harga pemerolehan atau harga pelupusan bagi maksud CKHT tanpa mengambil kira sama ada perbelanjaan tersebut dituntut atau tidak di bawah ACP [rujuk subperenggan 7(1)(a), 7(1)(b) dan 7(1)(c) Jadual 2 ACKHT].

Contoh perbelanjaan tersebut adalah belanja pembaikan, belanja penyelenggaraan, belanja penggantian, cukai taksiran dan bayaran utiliti.

- (c) Cukai input yang boleh atau layak dituntut daripada JKDM dan cukai output yang ditanggung oleh pelupus

Cukai input dan cukai output tersebut tidak boleh dibenarkan sebagai potongan dalam pengiraan harga pemerolehan atau harga pelupusan sekiranya pelupus berdaftar sebagai orang kena cukai di bawah ACBP atau pelupus merupakan orang yang layak berdaftar tetapi gagal berdaftar sebagai orang kena cukai di bawah ACBP [rujuk subperenggan 7(1)(d) dan 7(1)(e) Jadual 2 ACKHT].

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

(d) Faedah atas pinjaman untuk membeli aset

Mulai 1 Januari 2010, belanja faedah atas pinjaman bagi pembelian aset tidak lagi dianggap sebagai kos sampingan dalam pemerolehan aset dan tidak dibenarkan sebagai potongan. Oleh kerana faedah atas pinjaman tidak lagi dibenarkan, maka bayaran duti setem, fi guaman dan *disbursement* yang dikenakan atas perjanjian pinjaman untuk membeli aset juga tidak boleh dibenarkan.

(e) Fi yang dibayar untuk melengkapkan dan menghantar borang CKHT

Fi tersebut tidak dibenarkan kerana perbelanjaan tersebut bukan untuk maksud pemerolehan ataupun pelupusan aset. Pengemukaan borang hanya dilakukan selepas transaksi pelupusan.

8. PENENTUAN KEUNTUNGAN YANG BOLEH DIKENAKAN CUKAI ATAU KERUGIAN DIBENARKAN

8.1 Sekiranya harga pelupusan aset melebihi harga pemerolehan, terdapat keuntungan yang boleh dikenakan cukai.

8.2 Sebaliknya, jika harga pelupusan aset kurang daripada harga pemerolehan, terdapat kerugian yang boleh dibenarkan.

8.3 Tiada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau kerugian yang boleh dibenarkan dalam keadaan harga pelupusan aset sama dengan harga pemerolehannya.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

8.4 Pengiraan keuntungan atau kerugian adalah seperti berikut:

	<i>RM</i>	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang untuk pelupusan aset berkenaan		xx	
<i>Tolak:</i> Belanja dibenarkan			
(i) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata atas aset, pada bila-bila masa selepas pemerolehannya oleh / atau bagi pihak pelupus, untuk tujuan meninggikan nilai atau memelihara nilai aset itu	xx		
(ii) Perbelanjaan yang dibelanjakan kesemua dan semata-mata dalam memastikan, memelihara / mengekalkan atau mempertahankan hak milik atau hak atas aset selepas pemerolehan aset itu	xx		
(iii) Kos sampingan untuk pelupusan	<u>xx</u>	<u>xx</u>	
Harga pelupusan			xx
<i>Tolak:</i>			
Balasan dalam bentuk wang atau nilai wang yang dibayar oleh pemilik semasa memperoleh aset		xx	
<i>Campur</i> : Kos sampingan untuk pemerolehan		<u>xx</u>	
		xx	
<i>Tolak:</i>			
(i) Pampasan yang diterima kerana kerosakan aset atau susut nilai aset	xx		
(ii) Wang yang diterima di bawah polisi insurans kerana kerosakan aset atau susut nilai aset	xx		
(iii) Jumlah wang yang terlucut hak	<u>xx</u>	<u>xx</u>	
Harga pemerolehan			<u>xx</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai / kerugian yang dibenarkan			<u>xx</u>
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (untuk individu sahaja)			<u>xx</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai			<u>xx*</u>
Cukai yang dikenakan (xx* pada kadar cukai yang berkaitan)			<u>xx</u>

9. PENGENDALIAN RUGI BOLEH DIBENARKAN

- 9.1 Tuntutan kerugian hanya dibenarkan untuk pelupusan harta tanah sahaja. “Kerugian boleh dibenarkan” (*allowable loss*) adalah kerugian daripada pelupusan harta tanah lain dalam tahun-tahun sebelum dan tahun semasa.
- 9.2 Kerugian boleh dibenarkan untuk ditolak daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai (*chargeable gain*). Bagi pelupusan harta tanah oleh individu, tolakan pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 ACKHT hendaklah dibenarkan terlebih dahulu sebelum membenarkan tolakan kerugian boleh dibenarkan.
- 9.3 Bagi tempoh 1.1.2010 sehingga 31.12.2013, kerugian bagi pelupusan aset (tidak termasuk saham syarikat harta tanah) **dalam tempoh lima tahun** dari tarikh pemerolehan boleh dibenarkan sebagai tolakan daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dalam sesuatu tahun taksiran. Kerugian hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset lain dalam tahun yang sama atau tahun-tahun berikut sehingga habis diserap tanpa mengambil kira sama ada keuntungan diperolehi daripada pelupusan aset dalam tempoh 5 tahun atau melebihi 5 tahun.
- 9.4 Bagi tempoh sama, kerugian bagi pelupusan aset yang berlaku **selepas tempoh lima tahun** daripada tarikh pemerolehan tidak boleh ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dalam tahun tersebut dan kerugian tersebut juga tidak boleh di hantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset lain dalam tahun-tahun berikutnya menurut peruntukan subperenggan 33(b) Jadual 2 ACKHT.

Contoh 4

- (a) Pada 20.5.2012, Aishah seorang warganegara Malaysia telah melupuskan sebidang tanah di Lubok China dengan harga RM400,000. Tanah tersebut telah diperolehinya pada 11.9.2009 dengan harga RM450,000.

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Nilai balasan semasa pelupusan pada 20.5.2012		400,000
<i>Tolak:</i> Kos sampingan (komisen dan iklan)		<u>8,000</u>
Harga pelupusan		392,000
<i>Tolak:</i>		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 11.9.2009	450,000	
<i>Campur:</i> Kos sampingan pindah milik (bayaran guaman dan duti setem)	<u>12,500</u>	
Harga pemerolehan		<u>462,500</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(70,500)</u>

- (b) Pada 10.7.2012, Aishah melupuskan pula sebidang tanah di Merlimau dengan harga RM600,000. Tanah tersebut dibeli pada 2.5.2005 dengan harga RM300,000. Pelupusan berlaku dalam tahun ke-8 selepas tarikh pemerolehan aset oleh Aishah.

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Nilai balasan semasa pelupusan pada 10.7.2012		600,000
<i>Tolak:</i> Kos sampingan (komisen)		<u>6,000</u>
Harga pelupusan		594,000
<i>Tolak:</i>		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 2.5.2005	300,000	

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

<i>Campur:</i> Kos sampingan pindah milik (bayaran guaman dan duti setem)	<u>8,000</u>	
Harga Pemerolehan		<u>308,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		286,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2, Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)		<u>28,600</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		257,400
<i>Tolak:</i> Kerugian dibenarkan (daripada pelupusan tanah di Lubok China)		<u>(70,500)</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai		<u>186,900</u>

Nota:

- (1) Walaupun pelupusan tanah di Merlimau dibuat selepas lima tahun daripada tarikh pemerolehan, amaun kerugian yang dibenarkan daripada pelupusan tanah di Lubok China boleh diserap daripada keuntungan pelupusan tanah di Merlimau.

- (2) Jumlah keuntungan RM186,900 dikecualikan daripada cukai kerana pelupusan berlaku selepas tahun kelima (menurut Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U.(A) 434/2011]).

9.5 Mulai 1.1.2014, kerugian boleh dibenarkan (*allowable loss*) bagi pelupusan aset (tidak termasuk saham syarikat harta tanah) boleh ditolak daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai (*chargeable gain*) dalam sesuatu tahun taksiran. Kerugian daripada pelupusan sesuatu aset hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai daripada pelupusan aset lain dalam tahun yang sama atau tahun-tahun berikutnya sehingga habis diserap.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Kerugian boleh dibenarkan walaupun pelupusan berlaku selepas 5 tahun.

Contoh 5

- (a) Pada 1.10.2008, Syakir telah membeli sebuah rumah teres setingkat di Shah Alam dengan harga RM230,000. Syakir melupuskan rumah tersebut dengan harga RM220,000 pada 15.10.2014. Pelupusan berlaku dalam tahun ke-7 daripada tarikh pemerolehan.

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Nilai balasan semasa pelupusan pada 15.10.2014		220,000
<i>Tolak:</i> Kos sampingan (komisen)		<u>2,000</u>
Harga pelupusan		218,000
<i>Tolak:</i>		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 1.10.2008	230,000	
<i>Campur:</i> Kos sampingan pindah milik		
- Duti setem 3,600		
- Yuran guaman <u>2,300</u>	<u>5,900</u>	
Harga pemerolehan		<u>235,900</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(17,900)</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (b) Pada 14.7.2016, Syakir telah melupuskan rumah teres 2 tingkat di Petaling Jaya dengan harga RM910,000. Rumah tersebut dibeli oleh Syakir pada 2.3.2009 dengan harga RM500,000. Pelupusan berlaku dalam tahun ke-8 daripada tarikh pemerolehan.

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 14.7.2016		910,000
<i>Tolak:</i>		
Nilai balasan semasa pemerolehan pada 2.3.2009	500,000	
<i>Campur:</i> Kos sampingan pindah milik		
- duti setem 9,000		
- yuran guaman <u>5,000</u>	<u>14,000</u>	
Harga Pemerolehan		<u>514,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		396,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2, Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)		<u>39,600</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		356,400
<i>Tolak:</i> Kerugian dibenarkan (daripada pelupusan rumah di Shah Alam)		<u>(17,900)</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai		<u>338,500</u>
Cukai yang dikenakan (RM338,500 x 0%)		<u>0.00</u>

10. PENGECUALIAN

Terdapat beberapa peruntukan pengecualian di bawah ACKHT seperti berikut:

10.1 Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 ACKHT

Pengecualian hanya dinikmati oleh individu dan diberi seperti berikut:

- (a) Pelupusan keseluruhan bahagian aset milik individu

Pengecualian adalah sebanyak RM10,000 atau 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai, yang mana lebih tinggi.

- (b) Pelupusan sebahagian daripada keseluruhan bahagian yang dimiliki (bagi pelupusan mulai 31.12.2015)

Sekiranya individu menjual sebahagian daripada keseluruhan bahagian yang dimilikinya, maka pengiraan pengecualian adalah seperti berikut:

- (i) Bagi pelupusan harta tanah

$$\frac{A}{B} \times C$$

iaitu,

A - Bahagian keluasan aset yang boleh dikenakan cukai yang dilupuskan

B - Jumlah keluasan aset yang boleh dikenakan cukai

C - RM10,000

atau

10% x keuntungan yang boleh dikenakan cukai, yang mana lebih tinggi.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

(ii) Bagi pelupusan saham

$$\frac{A}{B} \times C$$

iaitu,

A - Bilangan saham yang disifatkan sebagai aset yang boleh dikenakan cukai di bawah perenggan 34 atau 34A Jadual 2 yang dilupuskan

B - Jumlah saham yang disifatkan sebagai aset yang boleh dikenakan cukai di bawah perenggan 34 atau 34A Jadual 2

C - RM10,000

atau

10% x keuntungan yang boleh dikenakan cukai, yang mana lebih tinggi.

Contoh 6

Adam telah membeli sebidang tanah seluas 2 ekar pada 1.2.2014 dengan harga RM240,000. Pada 15.3.2016, Adam telah melupuskan tanah tersebut dengan harga RM310,000.

Fakta kes menunjukkan pelupusan tersebut tertakluk kepada CKHT dan pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai adalah seperti berikut:

	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 15.3.2016	310,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 1.2.2014	<u>240,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	70,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)	<u>10,000</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>60,000</u>

Contoh 7

Pada 1.7.2016 Cyril telah melupuskan 1 ekar daripada 4 ekar tanah yang terkandung dalam satu dokumen hak milik yang dibeli pada 1.8.2013 dengan harga RM200,000.

Tanah dijual dengan harga RM120,000 dan fakta kes menunjukkan pelupusan tersebut tertakluk kepada CKHT.

	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 1.7.2016	120,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 1.8.2013 ($\frac{1}{4}$ x RM200,000)	<u>50,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	70,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2, Jadual 4 $\frac{1}{4}$ x RM10,000 = RM2,500 atau 10% daripada keuntungan RM70,000 = RM7,000 yang mana tinggi	<u>7,000</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>63,000</u>

Nota:

Pengecualian di bawah perenggan 2, Jadual 4 ACKHT adalah 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau RM10,000 x $\frac{1}{4}$ yang mana lebih tinggi. Oleh kerana 10% daripada keuntungan RM70,000 adalah lebih tinggi daripada RM10,000 x $\frac{1}{4}$ maka pengecualian RM7,000 layak diberi.

Contoh 8

Pada 15.3.2016, Rajveer telah melupuskan 400,000 unit saham daripada satu blok 1,000,000 unit saham dengan harga RM600,000. Kesemua 1,000,000 unit saham telah diperolehi pada 1.8.2013 pada harga RM1,000,000.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Fakta kes menunjukkan pelupusan 400,000 unit saham tersebut tertakluk kepada CKHT.

	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 15.3.2016	600,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 1.8.2013 $\frac{400,000}{1,000,000} \times \text{RM}1,000,000$	<u>400,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	200,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2, Jadual 4 $\frac{400,000}{1,000,000} \times \text{RM}10,000 = \text{RM}4,000$ atau 10% daripada keuntungan RM200,000 = RM20,000 yang mana tinggi	<u>20,000</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u><u>180,000</u></u>

Nota:

Walaupun bahagian saham yang dilupuskan (400,000 unit) terdiri daripada sebahagian blok saham yang lebih besar (1,000,000 unit), namun pengecualian di bawah perenggan 2, Jadual 4 boleh dibenarkan.

Pengecualian di bawah perenggan 2, Jadual 4 ACKHT adalah 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau $\text{RM}10,000 \times 400,000 \div 1,000,000$ yang mana lebih tinggi. Oleh kerana 10% daripada keuntungan RM200,000 adalah lebih tinggi daripada $\text{RM}10,000 \times 400,000 \div 1,000,000$ maka pengecualian RM20,000 layak diberi.

Contoh 9

Reza dan Fendi telah membeli sebuah lot kedai melalui perjanjian bertarikh 26.02.2009 pada harga RM550,000.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Reza telah menjual $\frac{1}{2}$ bahagian lot kedai miliknya kepada Fendi melalui memorandum pindah milik (Borang KTN 14A) pada 24.12.2016 dengan harga RM400,000.

Fendi kemudiannya menjual keseluruhan lot kedai tersebut kepada Anita pada harga RM840,000 melalui perjanjian bertarikh 15.04.2020.

Nilai pasaran lot kedai tersebut pada 01.01.2013 ialah RM580,000.

Layanan cukai:

(a) Pelupusan $\frac{1}{2}$ bahagian lot kedai oleh Reza kepada Fendi

	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 24.12.2016	400,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 26.02.2009	<u>275,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	125,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)	<u>12,500</u>
Jumlah keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>112,500</u>
Cukai yang dikenakan (RM112,500 x 0%)	<u><u>0.00</u></u>

(b) Pelupusan lot kedai oleh Fendi kepada Anita

(i) $\frac{1}{2}$ bahagian yang pertama	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 15.04.2020 (RM840,000 x $\frac{1}{2}$)	420,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 26.02.2009 iaitu nilai pasaran pada 01.01.2013 (RM580,000 x $\frac{1}{2}$ bahagian)	<u>290,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	130,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4	<u>13,000</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

(RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)	
Jumlah keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>117,000</u>
Cukai yang dikenakan (RM117,000 x 5%)	<u>5,850.00</u>

(ii) ½ bahagian yang kedua	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 15.04.2020 (RM840,000 x ½)	420,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 24.12.2016	<u>400,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	20,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)	<u>10,000</u>
Jumlah keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>10,000</u>
Cukai yang dikenakan (RM10,000 x 20%)	<u>2,000.00</u>

10.2 Pengecualian keuntungan daripada pelupusan kediaman persendirian di bawah seksyen 8 ACKHT

- (a) Pengecualian daripada CKHT diberikan atas keuntungan yang diperoleh daripada pelupusan kediaman persendirian. Pengecualian hanya layak dinikmati oleh individu sekali seumur hidup.
- (b) Kediaman persendirian ditakrifkan sebagai bangunan atau sebahagian daripada bangunan di Malaysia yang dimiliki oleh seseorang individu dan diduduki atau disahkan layak untuk diduduki sebagai tempat kediaman.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (c) Syarat-syarat pengecualian:
 - (i) Hanya individu warganegara Malaysia atau pemastautin tetap Malaysia sahaja yang layak mendapat pengecualian;
 - (ii) Pengecualian diberi untuk satu kediaman persendirian sahaja; dan
 - (iii) Pemilihan pengecualian mesti dibuat secara bertulis dan tidak boleh ditarik balik. Pengecualian tidak akan diberi untuk kediaman persendirian yang seterusnya.

- (d) Pemilihan tidak boleh dibuat sekiranya pengecualian telah diberikan kepada individu mengikut Akta Spekulasi Tanah 1974 berhubung dengan pelupusan kediaman persendirian.

11. PEMBERIAN TANPA BALASAN

11.1 Pemberian aset sebagai hadiah atau tanpa balasan merupakan transaksi tidak selengan (*bargain made not at arm's length*) yang mana harga pelupusan dianggap pada nilai pasaran aset yang dilupuskan.

11.2 Walau bagaimanapun, sekiranya pemberi dan penerima adalah suami dan isteri, ibu bapa dan anak atau datuk nenek dan cucu, ACKHT memperuntukkan layanan cukai seperti berikut:

- (a) Pemberi
 - (i) Pemberi dianggap tidak menerima sebarang keuntungan dan tidak menanggung sebarang kerugian.
 - (ii) Mulai 1.1.2017, hanya pemberi warganegara Malaysia dianggap tidak menerima sebarang keuntungan dan tidak menanggung sebarang kerugian.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (b) Penerima
- (i) Sekiranya pemberian berlaku dalam tempoh 5 tahun dari tarikh aset diperolehi oleh pemberi, penerima dianggap menerima aset berkenaan pada harga pemerolehan bersamaan dengan harga pemerolehan yang dibayar oleh pemberi termasuk perbelanjaan yang dibenarkan (*permitted expenses*) yang dilakukan oleh pemberi.
 - (ii) Sekiranya pemberian berlaku selepas tempoh 5 tahun dari tarikh aset diperolehi oleh pemberi, penerima dianggap menerima aset berkenaan pada harga pemerolehan bersamaan dengan nilai pasaran aset yang diperolehi.
 - (iii) Bagi pemberian dalam tempoh 1.1.2019 hingga 31.12.2021, tanpa mengambilkira tempoh pegangan aset pemberi, penerima dianggap menerima aset berkenaan pada harga pemerolehan bersamaan dengan harga pemerolehan yang dibayar oleh pemberi termasuk perbelanjaan yang dibenarkan yang dilakukan oleh pemberi.

Contoh 10

Tuan Syaed Abbas, seorang warganegara Malaysia telah membeli sebuah pangsapuri di Cyberjaya bernilai RM700,000 pada 2.2.2014. Tuan Syaed Abbas telah membayar duti setem sebanyak RM15,000 dan yuran guaman RM10,500 semasa membeli pangsapuri tersebut. Pada 28.2.2017, Tuan Syaed Abbas telah menghadiahkan pangsapuri tersebut kepada cucunya Syaed Altaff yang sedang belajar di MMU. Nilai pasaran pangsapuri pada tarikh pelupusan adalah RM900,000.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Dalam senario ini, Tuan Syaed Abbas tidak dikenakan cukai menurut perenggan 12, Jadual 2 ACKHT kerana:

- (i) Pindah milik berlaku tanpa balasan (hadiah);
- (ii) Pindah milik daripada datuk kepada cucu;
- (iii) Pindah milik berlaku dalam tempoh 5 tahun; dan
- (iv) Pelupus adalah warganegara Malaysia.

Sekiranya Syaed Altaff menjual pangsapuri tersebut, harga pemerolehan yang akan diambil kira ialah RM725,500 yang ditentukan seperti berikut :

	RM	RM
Harga pangsapuri		700,000
<i>Campur:</i> Perbelanjaan yang dibenarkan (iaitu belanja yang dibayar oleh Syaed Abbas)		
Duti setem	15,000	
Yuran guaman	<u>10,500</u>	<u>25,500</u>
Harga pemerolehan Syaed Altaff		<u>725,500</u>

12. PINDAH MILIK HARTA TANAH YANG DIPUSAKAI

12.1 Tarikh dan harga pemerolehan oleh waris

	Harta dipusakai daripada si mati	Tarikh pemerolehan	Harga pemerolehan
(i)	Harta yang dihadiahkan sewaktu kematian (<i>on death</i>)	Tarikh pindah milik harta	Nilai pasaran aset pada tarikh pindah milik tolak amaun di bawah subperenggan 4(1)(a), 4(1)(b) atau 4(1)(c) Jadual 2 ACKHT
(ii)	Penerimaan aset sebagai ganti kepada wang peninggalan	Tarikh pindah milik harta	Nilai pasaran aset pada tarikh pindah milik atau wang peninggalan yang mana rendah tolak amaun di bawah subperenggan 4(1)(a), 4(1)(b) atau 4(1)(c) Jadual 2 ACKHT
(iii)	Pemindahan aset kepada penerima legasi oleh wasi (tidak kira sama ada dia sendiri adalah penerima legasi) atau pemegang amanah sesuatu amanah yang diwujudkan di bawah wasiat	Tarikh pindah milik harta	Nilai pasaran aset pada tarikh pindah milik tolak amaun di bawah subperenggan 4(1)(a), 4(1)(b) atau 4(1)(c), Jadual 2 ACKHT

Penjelasan bagi cara pengiraan harga pemerolehan oleh waris boleh dirujuk dalam perenggan 6.2.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

12.2 Tarikh dan harga pemerolehan oleh wasi harta pusaka

Tarikh pemerolehan harta oleh wasi adalah pada tarikh kematian si mati. Harga pemerolehan pula adalah nilai pasaran pada tarikh kematian dikurangkan dengan amaun di bawah subperenggan 4(1)(a), (b) dan (c) Jadual 2 ACKHT. Sila rujuk perenggan 6.2.

12.3 Penurunan harta si mati kepada wasi atau waris

Di bawah peruntukan subperenggan 3(1)(a) Jadual 2 ACKHT, harga pelupusan dianggap sama dengan harga pemerolehan bagi transaksi penurunan harta si mati kepada wasi atau waris. Oleh yang demikian, transaksi tersebut tidak dikenakan cukai.

13. USAHA SAMA DENGAN PEMAJU

13.1 Transaksi usaha sama dengan pemaju

Pelupusan berlaku apabila pemilik tanah menandatangani perjanjian usaha sama dengan pemaju. Dalam transaksi tersebut, pemilik tanah menyerahkan tanah kepada pemaju untuk dimajukan. Sebagai balasan, pemilik tersebut akan menerima beberapa unit bangunan atau bangunan dan wang apabila projek tersebut siap. Bagi kes yang tertakluk kepada CKHT, layanan cukai adalah seperti berikut:

- (a) Tarikh pelupusan adalah tarikh perjanjian usaha sama; dan
- (b) Harga pelupusan (balasan) adalah nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

13.2 Pelupusan harta tanah yang diterima sebagai balasan usaha sama

- (a) Tarikh pemerolehan harta tanah adalah tarikh perjanjian usaha sama dengan pemaju.
- (b) Harga pemerolehan adalah:

$$\frac{\text{Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan}}{\text{Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima}} \times \text{Nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama}$$

Contoh 11

Syamel adalah warganegara Malaysia yang memiliki sebidang tanah yang diperolehi pada 20.06.2015 dengan harga RM1.3 juta. Beliau membuat satu perjanjian usaha sama (*joint venture*) dengan sebuah syarikat pemaju pada 8.2.2019. Menurut perjanjian tersebut Syamel akan memindah haknya kepada syarikat pemaju untuk memajukan tanah tersebut. Sebagai balasan Syamel akan diberi 8 unit rumah teres 2 tingkat dan 2 unit rumah kedai. Harga jualan rumah teres 2 tingkat yang ditetapkan oleh pemaju adalah RM380,000 seunit. Harga jualan rumah kedai adalah RM800,000 seunit. Nilai pasaran tanah pada 8.2.2019 adalah RM4 juta.

Pengiraan CKHT bagi Syamel adalah seperti berikut:

	<i>RM</i>
Nilai pasaran tanah pada 8.2.2019	4,000,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 20.06.2015	<u>1,300,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	2,700,000

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)	<u>270,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>2,430,000</u>
Cukai yang dikenakan (RM2,430,000 x 20%)	<u>486,000</u>

Nota:

Dalam kes ini, pihak pemaju tidak perlu meremitkan wang di bawah seksyen 21B ACKHT iaitu 3% daripada jumlah nilai balasan kerana pelupusan tidak melibatkan balasan wang.

Contoh 12

Fakta kes adalah daripada Contoh 11. Pada 5.6.2021, Syamel telah melupuskan seunit rumah teres 2 tingkat (yang diperoleh melalui perjanjian usaha sama) dengan harga RM420,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 5.6.2021	420,000
<p><i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 8.2.2019</p> <p>Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian usaha sama, dan harga pemerolehan dikira berdasarkan formula berikut:</p> $\frac{\text{Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan}}{\text{Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima}} \times \text{Nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama}$ $\frac{\text{RM380,000}}{[(8 \times \text{RM380,000}) + (2 \times \text{RM800,000})]} \times \text{RM4,000,000}$	<u>327,586</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	92,414
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4	<u>10,000</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

(RM10,000 atau 10% keuntungan, yang mana tinggi)	
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>82,414</u>
Cukai yang dikenakan (RM82,414 x 30%)	<u>24,724.20</u>

Contoh 13

Fakta kes adalah sama seperti Contoh 11 di atas kecuali balasan yang diterima oleh Syamel adalah wang berjumlah RM1.6 juta dan 8 buah rumah teres 2 tingkat. Pengiraan CKHT adalah seperti berikut:

	<i>RM</i>
Nilai pasaran harta tanah pada 8.2.2019	4,000,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 20.06.2015	<u>1,300,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	2,700,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana tinggi)	<u>270,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>2,430,000</u>
Cukai yang dikenakan (RM2,430,000 x 20%)	<u>486,000</u>

Nota:

- (i) Dalam kes ini, sebahagian daripada balasan adalah dalam bentuk wang. Oleh itu, pihak pemaju perlu meremitkan wang di bawah seksyen 21B ACKHT, iaitu 3% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN).

$$3\% \times \text{RM}4,000,000 = \text{RM}120,000.$$

Wang RM120,000 hendaklah diremitkan kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari dari tarikh perjanjian usaha sama.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) CKHT yang perlu dibayar adalah sama seperti Contoh 11 iaitu RM486,000 walaupun ada perbezaan dalam bentuk balasan yang diterima. Ini adalah kerana harga pelupusan tanah adalah berdasarkan nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama.

Contoh 14

Fakta kes adalah daripada Contoh 13. Pada 5.6.2021, Syamel telah melupuskan seunit rumah teres 2 tingkat dengan harga RM420,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	<i>RM</i>
Harga pelupusan pada 5.6.2021	420,000
<p><i>Tolak:</i> Harga pemerolehan pada 8.2.2019</p> <p>Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian usaha sama, dan harga pemerolehan dikira berdasarkan formula berikut:</p> $= \frac{\text{Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan}}{\text{Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima} + *RM1.6 \text{ juta}} \times \frac{\text{Nilai pasaran tanah pada tarikh perjanjian usaha sama}}{RM4,000,000}$ $= \frac{RM380,000}{[(8 \times RM380,000) + RM1.6 \text{ juta}]} \times RM4,000,000$	<u>327,586</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	92,414
<p><i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 (RM10,000 atau 10% keuntungan, yang mana tinggi)</p>	<u>10,000</u>
Jumlah amaun keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>82,414</u>
Cukai yang dikenakan (RM82,414 x 30%)	<u><u>24,724.20</u></u>

Nota:

*Balasan wang juga diambil kira dalam menentukan harga pemerolehan seunit harta tanah yang dilupuskan.

14. PELUPUSAN ASET MELALUI SURAT KUASA WAKIL

14.1 Surat kuasa wakil [selepas ini disebut sebagai PA (*powers of attorney*)] adalah surat yang membenarkan seseorang penerima kuasa (*donee / agent*) untuk bertindak bagi pihak pemberi kuasa (*donor / principal*) dalam melaksanakan tugas yang telah ditetapkan.

14.2 Undang-undang berkenaan PA ditadbir oleh Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) yang terpakai bagi perlantikan penerima kuasa di bawah PA di Semenanjung Malaysia sahaja. Bagi Sabah dan Sarawak, undang-undang berkaitan PA ditadbir oleh *common law*.

14.3 Berdasarkan subseksyen 2(1) ACKHT, "melupuskan" ertinya, tertakluk kepada subseksyen (4), menjual, memindah hak, memindah milik, menyerahkan hak, menyelesaikan atau memberi milik sama ada melalui perjanjian atau melalui kuat kuasa undang-undang.

Dengan itu, pemberian PA yang diberikan untuk mendapatkan balasan berharga yang tidak boleh dibatalkan adalah merupakan pelupusan atas dasar berlakunya serah hak (*assign*) daripada pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Oleh itu, transaksi pelupusan kepada pihak ketiga merupakan transaksi pelupusan oleh penerima kuasa.

14.4 Kesimpulannya, terdapat dua transaksi pelupusan melalui surat kuasa wakil yang tertakluk kepada CKHT iaitu:

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (a) Pemberi kuasa kepada penerima kuasa
 - (i) Pelupusan dianggap berlaku pada tarikh pemberi kuasa memberikan PA kepada penerima kuasa dan harga pelupusan yang diambil kira adalah nilai pasaran aset pada tarikh PA atau nilai balasan pemberian PA.
 - (ii) Taksiran akan dibangkitkan atas nama pemberi kuasa sebagai pelupus.

- (b) Penerima kuasa kepada pihak ketiga
 - (i) Pemerolehan dianggap berlaku pada tarikh penerima kuasa menerima PA dan harga pemerolehan yang diambil kira adalah nilai pasaran aset pada tarikh PA diterima atau nilai balasan pemberian PA (rujuk perenggan 6.2 untuk pengiraan harga pemerolehan aset).
 - (ii) Taksiran akan dibangkitkan atas nama penerima kuasa sebagai pelupus, dan bukan atas nama penerima kuasa bagi pihak pemberi kuasa.

14.5 Walau bagaimanapun, dalam menentukan sama ada kepentingan dan hak ke atas aset telah diserahkan oleh pemberi kuasa atau tidak, terma-terma PA akan diteliti bersama-sama dengan dokumen lain bagi memastikan niat dan tujuan sebenar pemberian PA.

Contoh 15

Pada tarikh 15.03.2016 Jimmy telah menandatangani satu perjanjian bagi menjual 8 ekar tanah pertanian yang terletak di Kinta, Perak kepada Sanjeev sebagai pembeli. Semakan menunjukkan bahawa Jimmy menandatangani perjanjian tersebut sebagai wakil kuasa melalui lantikan *Powers of Attorney*

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

bertarikh 03.10.2014 yang didaftarkan di Mahkamah Tinggi Ipoh pada 14.10.2014.

Pelantikan PA dibuat oleh 10 pemilik berdaftar, yang memberikan kuasa kepada Jimmy bagi mewakili mereka untuk memindah milik aset kepada pembeli baharu. Aset itu merupakan tanah yang diperolehi melalui turun milik harta pusaka kepada 10 penama yang didaftarkan di Pejabat Tanah pada 23.10.2015.

Situasi 1:

Lantikan wakil kuasa melalui PA bertarikh 03.10.2014 menyatakan bahawa surat kuasa wakil yang diberikan sebagai tidak boleh dibatalkan bagi suatu tempoh masa tertentu yang ditetapkan. Tiada terma di dalam surat wakil kuasa yang menyatakan ia adalah untuk mendapatkan balasan berharga.

Berdasarkan terma-terma lain dalam perjanjian bertarikh 03.10.2014, didapati bahawa penerima kuasa iaitu Jimmy hanya bertindak sebagai wakil kuasa kepada 10 pemilik yang lain, bagi memudahkan urusan memindah milik tanah kepada pembeli baharu.

Layanan cukai:

Dalam situasi sebegini, transaksi pelupusan kepada Sanjeev (melalui perjanjian bertarikh 15.03.2016) merupakan transaksi pelupusan oleh pemberi-pemberi kuasa (10 pemilik berdaftar). Pemberian kuasa daripada pemilik tanah kepada Jimmy, bukanlah satu pelupusan yang tertakluk kepada CKHT.

Situasi 2:

Fakta kes adalah sama seperti Contoh 15 di atas, tetapi terma di dalam *Powers of Attorney* bertarikh 03.10.2014 menyatakan bahawa surat kuasa

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

wakil yang diberikan adalah dengan balasan berharga dan tidak boleh dibatalkan.

Layanan cukai:

Dalam situasi PA diberikan untuk mendapatkan balasan berharga yang tidak boleh dibatalkan, pelupusan berlaku di bawah ACKHT kerana pemberi kuasa telah menyerahkan kepentingan dan haknya ke atas aset kepada penerima kuasa. Oleh itu, dalam situasi sebegini terdapat 2 transaksi pelupusan yang tertakluk kepada CKHT iaitu:

- (a) pelupusan daripada pemberi kuasa (10 pemilik tanah) kepada penerima kuasa (Jimmy) – pada tarikh 3.10.2014; dan
- (b) pelupusan daripada penerima kuasa (Jimmy) kepada pembeli baharu (Sanjeev) – pada tarikh 15.3.2016.

15. PINDAH MILIK ASET KEPADA SYARIKAT YANG DIKAWAL

15.1 Di bawah peruntukan subperenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT, harga pelupusan dianggap sama dengan harga pemerolehan bagi aset yang dipindah milik kepada syarikat dalam keadaan seperti berikut:

- (a) Aset yang dimiliki oleh seorang individu, isterinya, atau kedua-duanya atau seorang individu dan orang yang berkaitan, seorang nomini bagi individu itu, seorang nomini bagi isterinya atau kedua-duanya, atau oleh pemegang amanah bagi individu itu, pemegang amanah bagi isterinya atau kedua-duanya dipindahkan kepada syarikat.

Aset yang dipindahkan mestilah yang dimiliki oleh warganegara Malaysia;

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (b) Syarikat tersebut dikawal olehnya atau isterinya atau kedua-duanya atau dengan orang yang berkaitan, seorang nomini bagi individu itu, seorang nomini bagi isterinya atau kedua-duanya, atau oleh pemegang amanah bagi individu itu, pemegang amanah bagi isterinya atau kedua-duanya; dan
- (c) Balasan untuk pindah milik adalah dalam bentuk saham sepenuhnya atau sekurang-kurang 75% dalam bentuk saham dan bakinya dalam bayaran wang.

15.2 Transaksi pindah milik aset kepada syarikat yang dikawal seperti di atas memberikan implikasi berikut:

- (a) Pelupus (individu)
 - (i) Tidak dikenakan CKHT di bawah subperenggan 3(1)(b), Jadual 2 ACKHT;
 - (ii) Saham yang diperoleh dianggap sebagai aset yang boleh dikenakan CKHT apabila ia dilupuskan kelak menurut perenggan 34 Jadual 2 ACKHT; dan
 - (iii) Harga pemerolehan saham dikira seperti berikut:

	<i>RM</i>
Harga pemerolehan harta tanah oleh pelupus	xx
<i>Campur:</i> Kos sampungan yang dilakukan oleh pelupus	<u>xx</u>
	xx
<i>Tolak:</i> Wang yang diterima oleh pelupus (jika ada)	<u>xx</u>
	<u>xx</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (b) Pemeroleh (syarikat)
- (i) Harga pemerolehan aset oleh syarikat dianggap sama dengan harga pemerolehan oleh individu (pelupus) ditambah dengan perbelanjaan dibenarkan; dan
 - (ii) Balasan yang dibayar oleh syarikat tidak diambil kira.

Contoh 16

Abishek Mehra telah membeli sebidang tanah pada 10.6.2015 dengan harga RM280,000. Beliau melakukan perbelanjaan dibenarkan sebanyak RM7,000.

Pada 20.12.2015 Abishek memindah milik tanah tersebut kepada Syarikat Aishmehra Sdn. Bhd. yang dikawal oleh beliau dan isteri. Sebagai balasan pindah milik itu, beliau menerima saham Syarikat Aishmehra Sdn. Bhd. sebanyak 300,000 unit bernilai RM1 seunit serta wang berjumlah RM30,000.

Abishek melupuskan kesemua saham tersebut pada 15.5.2021 dengan harga RM400,000.

Pengiraan CKHT atas pelupusan saham oleh Abishek adalah seperti berikut:

Harga pemerolehan saham untuk Abishek -	<i>RM</i>
Harga pemerolehan tanah	280,000
<i>Campur:</i> Belanja dibenarkan	<u>7,000</u>
	287,000
<i>Tolak:</i> Penerimaan tunai	<u>30,000</u>
Harga pemerolehan saham	<u>257,000</u>

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Abishek layak dikenakan CKHT atas pelupusan saham seperti berikut:

Tahun Taksiran 2021	RM
Harga pelupusan saham pada 15.5.2021	400,000
<i>Tolak:</i> Harga pemerolehan saham pada 20.12.2015	<u>257,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	143,000
<i>Tolak:</i> Pengecualian perenggan 2 Jadual 4	<u>14,300</u>
Jumlah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>128,700</u>
Cukai kena bayar (RM128,700 x 5%) (pelupusan dalam tahun ke-6 dari tarikh pemerolehan)	6,435.00

15.3 Kerugian daripada pelupusan saham perenggan 34 Jadual 2 ACKHT

Kerugian daripada pelupusan saham perenggan 34 Jadual 2 ACKHT tidak dibenarkan sebagai potongan dalam pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai bagi pelupusan aset lain (termasuk saham perenggan 34 Jadual 2).

Rujuk subperenggan 33(d) Jadual 2 ACKHT.

**16. PINDAHAN ASET (HARTA TANAH) KEPADA STOK DAGANGAN
MENURUT PERENGGAN 17A JADUAL 2 ACKHT**

16.1 Sekiranya aset (harta tanah) yang diklasifikasi sebagai *property, plant and equipment* (PPE) kemudiannya diambil kira sebagai stok dagangan/inventori sesuatu syarikat, maka suatu pelupusan dianggap berlaku. Harga pelupusan adalah nilai pasaran aset pada tarikh diambil kira sebagai stok dagangan.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

16.2 Kos pemerolehan aset adalah harga yang dibayar oleh syarikat termasuk perbelanjaan yang dibenarkan semasa pemerolehan aset tersebut.

16.3 Sekiranya nilai aset yang diambil kira sebagai stok dagangan adalah melebihi harga pemerolehan aset tersebut, maka perbezaannya merupakan keuntungan yang boleh dikenakan cukai kepada syarikat.

17. SAHAM SYARIKAT HARTA TANAH (SHT)

Keuntungan daripada pelupusan saham SHT dikenakan cukai mulai 21.10.1988 apabila perenggan 34A diperkenalkan dalam Jadual 2 ACKHT.

Menurut perenggan 34A Jadual 2 ACKHT –

- (i) pemerolehan atau pelupusan saham dalam SHT disifatkan sebagai suatu pemerolehan atau pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai; dan
- (ii) saham dalam SHT kekal sebagai suatu aset yang boleh dikenakan cukai walaupun pada masa pelupusan saham, syarikat berkenaan bukan lagi sebuah SHT.

17.1 Interpretasi

- (a) **Saham SHT** - merupakan saham yang diterbitkan oleh sebuah syarikat harta tanah. SHT adalah –
 - (i) sebuah syarikat terkawal (*controlled company*);
 - (ii) memperolehi harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya; dan

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (iii) nilai tertentu (*defined value*) harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai jumlah aset ketara (*total tangible assets*) syarikat.

Penentuan status SHT perlu dibuat pada 21.10.1988. Sekiranya syarikat bukan SHT pada 21.10.1988, status SHT perlu ditentukan pada mana-mana tarikh selepas 21.10.1988 iaitu apabila syarikat memperoleh harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya.

- (b) **Syarikat terkawal** – ditafsir di bawah seksyen 2 ACP sebagai sebuah syarikat yang mempunyai pemegang saham tidak melebihi 50 orang dan dikawal oleh tidak lebih 5 orang sebagaimana diperuntukkan di bawah seksyen 139 ACP.
- (c) **Nilai tertentu (NT) -**
 - (i) NT bagi harta tanah adalah nilai pasaran harta tanah; dan
 - (ii) NT bagi saham SHT adalah harga pemerolehan saham SHT sebagaimana ditentukan di bawah subperenggan 34A(3) Jadual 2 ACKHT.
- (d) **Nilai jumlah aset ketara (JAK) -** Nilai JAK adalah agregat NT harta tanah atau saham SHT atau kedua-duanya dan nilai aset ketara lain.

Aset ketara terdiri daripada:

- (i) aset tetap seperti tanah, bangunan, kenderaan, loji & jentera, kelengkapan, perabot dan aset tetap lain;

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) aset semasa seperti stok, penghutang, belum terima, baki bank, baki tunai dan aset semasa lain; dan
- (iii) pelaburan.

Aset tidak ketara seperti paten, hak cipta dan tanda dagangan tidak diambil kira dalam menentukan nilai JAK.

17.2 Penentuan tarikh syarikat menjadi SHT

- (a) Sebuah syarikat terkawal menjadi SHT apabila NT harta tanah atau saham SHT dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAK.
- (b) Tarikh syarikat menjadi SHT adalah pada tarikh pemerolehan harta tanah dan / atau saham dalam SHT lain sekiranya NT harta tanah atau saham SHT dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAKnya pada tarikh tersebut.
- (c) Tarikh pemerolehan harta tanah biasanya merujuk kepada tarikh perjanjian jual beli ditandatangani atau tarikh pindah milik.
- (d) Status syarikat kekal sebagai SHT sehingga berlaku pelupusan harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya yang menjadikan NT kurang 75% daripada nilai JAK syarikat akibat daripada pelupusan tersebut.
- (e) Syarikat akan menjadi SHT semula pada tarikh pemerolehan baharu suatu harta tanah dan / atau saham dalam SHT lain sekiranya NT harta tanah atau saham SHT dalam SHT lain atau kedua-duanya adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAKnya pada tarikh tersebut.

Contoh 17

Polar Sdn Bhd adalah sebuah syarikat terkawal dengan bilangan saham yang diterbitkan berjumlah 1 juta unit (RM1 seunit). Pada 1.4.2018, Polar Sdn Bhd telah membeli sebuah rumah kedai dengan nilai pasaran RM430,000. Nilai JAK syarikat pada 1.4.2018 adalah RM650,000.

Pada 1.6.2020 Polar Sdn Bhd telah membeli harta tanah tambahan iaitu sebuah pangsapuri studio bernilai RM360,000. Syarikat juga memperoleh saham dalam sebuah SHT lain iaitu Giant Panda Sdn Bhd dengan harga RM50,000.

Nilai pasaran bagi rumah kedai pada 1.6.2020 adalah RM500,000 dan nilai JAK syarikat adalah RM1,100,000.

Dalam kes ini, status SHT syarikat terkawal Polar Sdn Bhd adalah seperti berikut:

Tarikh	% NT daripada JAK	Status SHT
1.4.2018	$\frac{430,000}{650,000} \times 100 = 66.15\%$	Bukan SHT
1.6.2020	$\frac{*910,000}{1,100,000} \times 100 = 82.73\%$	SHT

- (i) Pada 1.4.2018 Polar Sdn Bhd bukan SHT kerana NT harta tanah adalah kurang 75% daripada nilai JAK syarikat.
- (ii) Pada 1.6.2020 Polar Sdn Bhd adalah SHT kerana NT harta tanah dan saham $*[360,000 + 50,000 + 500,000 = 910,000]$ yang diperolehi adalah tidak kurang 75% daripada nilai JAK syarikat.

17.3 Penentuan tarikh dan harga pemerolehan saham SHT oleh pemegang saham

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (a) Saham yang diperoleh sebelum atau pada tarikh syarikat menjadi SHT
- (i) Tarikh pemerolehan saham SHT disifatkan pada tarikh syarikat menjadi SHT menurut perenggan 34A(2)(a) Jadual 2 ACKHT

Contoh 18

Dalam contoh ini, penentuan tarikh pemerolehan saham SHT oleh Encik Zain adalah berdasarkan kepada penentuan status SHT bagi Polar Sdn Bhd seperti Contoh 17. Polar Sdn Bhd adalah sebuah SHT pada 1.6.2020.

Encik Zain telah memperolehi 50,000 unit saham dalam Polar Sdn Bhd pada 10.5.2018. Pada ketika itu Polar Sdn Bhd bukan SHT kerana NT harta tanah sedia ada hanyalah 66.15% daripada nilai JAK syarikat.

Oleh kerana Polar Sdn Bhd telah menjadi SHT pada 1.6.2020, maka Encik Zain selaku pemegang saham disifatkan telah memperolehi saham SHT Polar Sdn Bhd pada 1.6.2020, iaitu bersamaan tarikh Polar Sdn Bhd menjadi SHT.

- (ii) Harga pemerolehan saham SHT ditentukan berdasarkan formula menurut perenggan 34A(3)(a) Jadual 2 ACKHT seperti berikut:

$$\frac{A}{B} \times C$$

A - bilangan saham yang disifatkan sebagai aset yang boleh dikenakan cukai.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- B** - jumlah bilangan saham yang diterbitkan dalam syarikat yang berkenaan pada tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.
- C** - nilai tertentu harta tanah atau saham dalam SHT atau kedua-duanya yang dipunyai oleh syarikat yang berkenaan pada tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.

Berdasarkan maklumat bilangan saham yang diterbitkan dan nilai JAK syarikat Polar Sdn Bhd sebagaimana Contoh 18, maka harga pemerolehan 50,000 unit saham SHT oleh Encik Zain dikira seperti berikut:

$$\frac{50,000}{1,000,000} \text{ unit saham} \times \text{RM}910,000 = \text{RM}45,500$$

- (b) Saham yang diperoleh selepas syarikat menjadi SHT
 - (i) Tarikh pemerolehan saham SHT adalah pada tarikh pemerolehan saham tersebut menurut perenggan 34A(2)(b) Jadual 2 ACKHT.
 - (ii) Harga pemerolehan adalah harga sebenar yang dibayar untuk memperoleh saham menurut perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT.

Contoh 19

Dalam contoh ini, penentuan tarikh pemerolehan saham SHT oleh Encik Aaron adalah berdasarkan kepada penentuan status SHT bagi Polar Sdn Bhd seperti Contoh 17. Polar Sdn Bhd adalah sebuah SHT sejak 1.6.2020.

Encik Aaron telah memperoleh 70,000 unit saham dalam Polar Sdn Bhd pada 15.3.2021 dengan harga RM140,000.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Dalam senario ini, tarikh pemerolehan saham SHT bagi Encik Aaron adalah tarikh sebenar pemerolehan iaitu 15.3.2021 dan harga pemerolehan saham SHT adalah harga pemerolehan sebenar iaitu RM140,000.

17.4 Penentuan tarikh dan harga pelupusan saham SHT oleh pemegang saham

- (a) Tarikh pelupusan adalah pada tarikh perjanjian jual beli. Jika tiada perjanjian, tarikh pelupusan adalah pada tarikh pindah milik saham (tarikh pada *Form of Transfer of Securities* - borang surat cara pemindahmilikan di bawah seksyen 105 Akta Syarikat 2016) atau pada tarikh bayaran sepenuhnya diterima oleh pelupus yang mana lebih awal.
- (b) Harga pelupusan adalah amaun atau nilai balasan yang berupa wang atau nilai wang bagi pelupusan saham SHT.

17.5 Keuntungan yang boleh dikenakan cukai

Keuntungan yang boleh dikenakan cukai adalah harga pelupusan tolak harga pemerolehan.

17.6 Kos sampingan

- (a) Berdasarkan subperenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT, kos sampingan hanya boleh diambil kira dalam menentukan harga pemerolehan bagi saham yang diperoleh setelah syarikat menjadi SHT. Kos sampingan yang dibenarkan adalah seperti duti setem dan yuran guaman (yang berkaitan dengan pemerolehan saham

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

SHT sahaja) sebagaimana diperuntukkan di bawah perenggan 6 Jadual 2 ACKHT.

- (b) Kos sampingan tidak dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan harga pelupusan. Subperenggan 34A(4) Jadual 2 ACKHT memperuntukkan bahawa harga pelupusan bagi saham SHT adalah amaun atau nilai balasan dalam bentuk wang atau nilai wang tanpa mengambil kira peruntukan perenggan 5 Jadual 2 ACKHT.

17.7 Kesan atas pegangan saham SHT akibat perubahan status syarikat harta tanah

Sebuah syarikat harta tanah tidak lagi menjadi SHT apabila NT menjadi kurang 75% daripada nilai JAK syarikat akibat pelupusan harta tanah atau saham dalam SHT lain atau kedua-duanya. Kesan atas pegangan saham syarikat di tangan pemegang saham adalah:

- (a) Saham-saham SHT kekal sebagai aset yang boleh dikenakan cukai di tangan pemegang saham walaupun pada masa saham tersebut dilupuskan, syarikat bukan lagi berstatus SHT.
- (b) Saham yang diperolehi semasa syarikat tidak berstatus SHT bukan merupakan pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai (bukan saham SHT) sehinggalah syarikat menjadi SHT semula.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

17.8 Kerugian dan pengecualian

- (a) Kerugian daripada pelupusan saham SHT tidak dibenarkan sebagai potongan dalam pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai bagi pelupusan aset lain (termasuk saham SHT).

Rujuk subperenggan 33(d) Jadual 2 ACKHT.

- (b) Pengecualian perenggan 2 Jadual 4 ACKHT hanya layak diberi dalam transaksi pelupusan saham SHT oleh individu.

18. PEMAKAIAN PERENGGAN 34A DAN PERENGGAN 34 JADUAL 2 ACKHT ADALAH SALING EKSKLUSIF

18.1 Peruntukan perenggan 34A Jadual 2 ACKHT tidak terpakai atas pemerolehan atau pelupusan saham-saham di bawah perenggan 34 Jadual 2 ACKHT.

18.2 Saham akan menjadi aset yang boleh dikenakan cukai menurut perenggan 34 Jadual 2 ACKHT sekiranya saham tersebut diperoleh hasil daripada transaksi yang tidak dikenakan cukai di bawah subperenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT.

18.3 Di bawah subperenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT, harga pelupusan dianggap sama dengan harga pemerolehan dalam transaksi pindah milik aset kepada syarikat dengan balasan saham semata-mata atau balasan sebahagian besar saham dan bakinya dalam bentuk tunai.

Sila rujuk perenggan 15 Garis Panduan ini.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

19. PROSEDUR PEMFAILAN BORANG NYATA CKHT

Pelupus dan pemeroleh perlu mengemukakan Borang Nyata CKHT seperti berikut:

- (a) Pelupusan dan pemerolehan harta tanah / saham (syer) yang tertakluk kepada ACKHT berkuatkuasa mulai 1.1.2010:

Borang	Deskripsi
CKHT 1A	Pelupusan harta tanah yang tertakluk di bawah ACKHT. (Diisi oleh pelupus)
CKHT 1B	Pelupusan saham yang tertakluk kepada perenggan 34 atau 34A Jadual 2 ACKHT. (Diisi oleh pelupus)
CKHT 2A	Pemerolehan harta tanah atau saham yang tertakluk kepada penggan 34 atau 34A Jadual 2 ACKHT. (Diisi oleh pemeroleh)
CKHT 3	Pemberitahuan di bawah subseksyen 13(6) ACKHT. (Diisi oleh pelupus jika perlu dan diserahkan sesalinan kepada pemeroleh)

- (b) Pelupusan dan pemerolehan harta tanah / saham yang tertakluk kepada ACKHT sebelum 1.4.2007:

Borang	Deskripsi
CKHT 1	Pelupusan harta tanah / saham yang tertakluk kepada perenggan 34 atau 34A Jadual 2 ACKHT
CKHT 2	Pemerolehan harta tanah / saham yang tertakluk kepada perenggan 34 atau 34A Jadual 2 ACKHT

20. KAEDAH PENGEMUKAAN BORANG NYATA CKHT

20.1 Pengemukaan Borang Nyata CKHT secara manual

(a) Borang kertas

Borang Nyata CKHT boleh didapati di Cawangan LHDNM yang berhampiran atau dimuat turun dan dicetak daripada Portal Rasmi LHDNM (<http://www.hasil.gov.my>).

(b) e-Filing CKHT

(i) Pengisian secara e-Filing boleh dibuat di Portal Rasmi LHDNM melalui capaian <https://mytax.hasil.gov.my/>.

(ii) Pelupus atau pemeroleh perlu mendaftar sebagai pengguna e-Filing menggunakan sijil digital. Sekiranya tiada sijil digital, permohonan hendaklah dibuat mengikut prosedur permohonan sijil digital e-Filing.

(iii) Borang Nyata CKHT yang lengkap perlu dicetak dan ditandatangani.

20.2 Pengemukaan secara elektronik

(a) e-Lodgement CKHT hanya terpakai bagi :

(i) Transaksi pelupusan dan pemerolehan harta tanah sahaja (Borang CKHT 1A , CKHT 2A dan CKHT 3).

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) Pelupus / pemeroleh individu yang berdaftar sebagai pengguna e-Filing.
 - (iii) Pelupusan aset yang melibatkan satu tarikh pemerolehan sahaja. Sekiranya pelupusan aset melebihi satu tarikh pemerolehan, pengemukaan Borang CKHT 1A perlu dibuat secara manual.
 - (iv) Pelupusan bermula pada 1 Januari 2013.
- (b) e-Lodgement CKHT tidak terpakai bagi situasi berikut :
- (i) Pelupus membuat permohonan pengecualian di bawah Seksyen 8 Akta CKHT 1976; atau
 - (ii) Pelupusan yang memerlukan nilai pasaran aset yang dilupuskan.
- (c) Kaedah penggunaan e-Lodgement :
- (i) Pelupus atau pemeroleh perlu mendaftar sebagai pengguna e-Filing menggunakan sijil digital. Sekiranya tiada, permohonan hendaklah dibuat mengikut prosedur permohonan sijil digital e-Filing.
 - (ii) Maklumat pelupusan dan pemerolehan dalam e-Lodgement perlu diisi dengan tepat dan lengkap serta dikemukakan secara dalam talian. Pelupus atau pemeroleh perlu menyimpan dokumen sokongan pelupusan, pemerolehan dan tuntutan perbelanjaan untuk semakan (rujuk senarai semak di

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Borang Nyata CKHT berkaitan) sekiranya diminta oleh LHDNM.

- (iii) Pengemukakan Borang CKHT 1A , CKHT 2A dan CKHT 3 secara e-Lodgement boleh dibuat di Portal Rasmi LHDNM melalui capaian <https://mytax.hasil.gov.my/>.
- (iv) Borang Nyata CKHT yang telah dikemukakan secara e-Lodgement dan pengesahan penerimaan Borang Nyata CKHT boleh dicetak atau disimpan.
- (v) Pelupus dan pemeroleh boleh membuat semakan semula pengesahan penerimaan Borang Nyata CKHT yang telah dikemukakan secara e-Lodgement melalui capaian <https://mytax.hasil.gov.my/> dengan memasukkan nombor pengenalan dan kata laluan e-Filing.

20.3 Pelupus dan pemeroleh adalah dikecualikan daripada mengemukakan Borang Nyata CKHT jika keuntungan daripada pelupusan aset tertakluk di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967.

Sebagai contoh penjualan rumah oleh pemaju kepada pembeli tidak tertakluk kepada pengemukakan Borang Nyata CKHT kerana rumah tersebut merupakan stok perniagaan kepada pemaju perumahan yang mana keuntungan penjualan adalah tertakluk di bawah ACP.

21. TANGGUNGJAWAB PELUPUS

21.1 Pelupus dikehendaki untuk mengemukakan Borang CKHT 1A atau CKHT 1B yang diisi dengan lengkap, jelas dan ditandatangani dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.

21.2 Bagi tujuan pemfailan Borang CKHT, pelupus perlu mempunyai nombor rujukan cukai pendapatan. Pendaftaran nombor rujukan boleh dibuat dalam aplikasi e-Daftar melalui capaian <https://mytax.hasil.gov.my/> atau di Cawangan LHDNM berhampiran.

21.3 Mengisi Borang CKHT 1A / Borang CKHT 1B secara berasingan bagi setiap pelupus.

Mengisi Lampiran 1 dan Lampiran 2 Borang CKHT 1A atau 1B dengan lengkap sekiranya pelupus atau pemeroleh melebihi seorang.

21.4 Bagi pelupusan satu harta tanah yang mempunyai tarikh pemerolehan berbeza, maklumat di Bahagian D (Pengiraan Keuntungan / Kerugian Pelupusan Harta Tanah) Borang CKHT 1A hendaklah diisi mengikut tarikh dan bahagian pemerolehan berkaitan. Semua tuntutan perbelanjaan pelupusan dan pemerolehan diisi dalam ruang yang berkaitan mengikut bahagian pelupusan dan pemerolehan.

21.5 Bagi pelupusan saham-saham yang mempunyai tarikh pemerolehan berbeza, maklumat di Bahagian C (Maklumat Syarikat Yang Menerbitkan Syer), Bahagian D (Maklumat Pemerolehan dan Pelupusan Syer) dan Bahagian E (Pengiraan Cukai Keuntungan / Kerugian Pelupusan Syer) Borang CKHT 1B hendaklah diisi mengikut tarikh dan bahagian pemerolehan berkaitan. Semua tuntutan perbelanjaan pemerolehan diisi dalam ruang yang berkaitan mengikut bahagian saham diperoleh.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

21.6 Mengisi Lampiran 3 dengan lengkap sekiranya memilih pengecualian cukai bagi suatu tempat kediaman persendirian di bawah seksyen 8 ACKHT bagi warganegara Malaysia atau Pemastautin Tetap sekali seumur hidup.

21.7 Mengisi Borang CKHT 3 [Pemberitahuan di bawah subseksyen 13(6) ACKHT] dengan lengkap dan dikemukakan bersama Borang CKHT 1A bagi kes berikut:

- (a) Permohonan pemilihan pengecualian CKHT untuk pelupusan kediaman persendirian di bawah Seksyen 8 ACKHT.
- (b) Pelupusan aset mengakibatkan kerugian kerana harga pelupusan adalah kurang daripada harga pemerolehan / pelupusan aset yang tiada keuntungan.
- (c) Pelupusan aset yang dikecualikan cukai di bawah Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) / surat pengecualian. Sila nyatakan nombor perintah / nombor rujukan surat pengecualian.
- (d) Pelupusan aset yang tiada untung atau rugi (*no gain no loss*) / dikecualikan cukai menurut peruntukan ACKHT yang berkenaan.

Borang CKHT 3 hendaklah dikemukakan bersama-sama Borang CKHT 1A atau CKHT 1B ke LHDNM. Salinan Borang CKHT 3 hendaklah diberikan kepada pemeroleh untuk dikemukakan bersama-sama Borang CKHT 2A.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

21.8 Mengemukakan Borang Nyata CKHT kertas atau cetakan e-Filing yang telah diisi dengan lengkap, jelas dan ditandatangani ke Cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan atau Cawangan LHDNM berhampiran.

21.9 Nota panduan mengisi Borang Nyata CKHT boleh diperoleh dan dimuat turun dari Portal Rasmi LHDNM di <http://www.hasil.gov.my>.

22. PENALTI YANG BOLEH DIKENAKAN TERHADAP PELUPUS

22.1 Penalti di bawah subseksyen 29(3) ACKHT

- (a) Pelupus boleh dikenakan penalti di bawah subseksyen 29(3) ACKHT sekiranya:
 - (i) Borang CKHT 1A / CKHT 1B gagal dikemukakan dengan lengkap dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset;
 - (ii) Borang CKHT 1A / CKHT 1B dikemukakan selepas tarikh lanjutan masa yang dibenarkan; atau
 - (iii) Pelupus gagal mengisytiharkan pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai.
- (b) Penalti boleh dikenakan sehingga tiga kali ganda jumlah cukai dikenakan.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

22.2 Penalti di bawah subseksyen 30(2) ACKHT

- (a) Pelupus boleh dikenakan penalti di bawah subseksyen 30(2) ACKHT sekiranya pelupus membuat suatu penyata yang tidak betul berkenaan suatu pelupusan aset atau memberikan maklumat yang tidak betul.
- (b) Penalti yang boleh dikenakan adalah bersamaan dengan amaun cukai terkurang lapor.

22.3 Kenaan di bawah subseksyen 14(5) ACKHT

- (a) Pelupus boleh dikenakan suatu kenaan menurut subseksyen 14(5) ACKHT jika membuat suatu penyata yang tidak betul di bawah subseksyen 13(6) ACKHT iaitu kesilapan mengisi atau keterangan tidak benar dalam Borang CKHT 3.

Keterangan tidak benar oleh pelupus dalam Borang CKHT 3 tersebut menyebabkan pemeroleh gagal meremit bayaran di bawah subseksyen 21B(1) atau 21B(1A) ACKHT.

- (b) Kenaan adalah suatu jumlah bersamaan 10% cukai yang kena dibayar.

23. TANGGUNGJAWAB PEMEROLEH

23.1 Pemeroleh dikehendaki untuk mengemukakan Borang CKHT 2A yang diisi dengan lengkap, jelas dan ditandatangani dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pemerolehan aset.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

23.2 Bagi tujuan pemfailan Borang CKHT, pemeroleh perlu mempunyai nombor rujukan cukai pendapatan. Pendaftaran nombor rujukan boleh dibuat dalam aplikasi e-Daftar di Portal Rasmi LHDNM www.hasil.gov.my atau di Cawangan LHDNM berhampiran.

23.3 Mengisi Borang CKHT 2A secara berasingan bagi setiap pemeroleh.

23.4 Mengisi Lampiran 1 dan Lampiran 2 Borang CKHT 2A dengan lengkap sekiranya pemeroleh atau pelupus melebihi seorang.

23.5 Mengemukakan Borang CKHT 2A kertas atau cetakan e-Filing yang telah diisi dengan lengkap, jelas dan ditandatangani ke Cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan atau Cawangan LHDNM berhampiran.

23.6 Mengemukakan salinan Borang CKHT 3 (Pemberitahuan di bawah subseksyen 13(6) ACKHT) lengkap yang diterima daripada pelupus (jika berkaitan) supaya pemeroleh tidak perlu membuat memegang simpan dan meremit bayaran di bawah Seksyen 21B ACKHT.

Salinan Borang CKHT 3 perlu dikemukakan bersama-sama dengan Borang CKHT 2A.

24. TINDAKAN PENDAKWAAN TERHADAP PEMEROLEH

24.1 Pemeroleh boleh dikenakan tindakan pendakwaan di bawah subseksyen 29(1) ACKHT atas kelewatan mengemukakan Borang Nyata CKHT yang lengkap iaitu selepas 60 hari daripada tarikh pemerolehan.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Jika sabit kesalahan pemeroleh boleh dikenakan denda tidak melebihi RM5,000 atau penjara tidak melebihi 12 bulan atau kedua-duanya sekali.

24.2 Pemeroleh (syarikat) yang memperolehi aset daripada transaksi perenggan 3(1)(b) Jadual 2 ACKHT atau perenggan 17 Jadual 2 ACKHT yang kemudiannya memindahkan aset tersebut menjadi stok dagangan hendaklah mengemukakan Borang CKHT 2A yang lengkap dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pemerolehan.

24.3 Tindakan pendakwaan di bawah subseksyen 36 ACKHT boleh dikenakan sekiranya pemeroleh gagal mengemukakan Borang CKHT 2A yang lengkap dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pemerolehan.

Jika sabit kesalahan pemeroleh boleh dikenakan atau penjara tidak melebihi 1 tahun atau denda tidak melebihi RM2,000 atau kedua-duanya sekali.

25. BAYARAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

25.1 Tanggungjawab pemeroleh berhubung bayaran CKHT

- (a) Memegang simpan dan membayar di bawah seksyen 21B ACKHT
 - (i) Merujuk kepada seksyen 21B ACKHT, pemeroleh bertanggungjawab memegang simpan kesemua balasan wang atau balasan berbentuk wang atau sebahagian daripada jumlah nilai balasan mengikut mana lebih rendah dan membayar kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) Bayaran di bawah seksyen 21B ACKHT merupakan sebahagian daripada bayaran cukai yang telah dibuat bagi pihak pelupus.

- (iii) Mulai 1.1.2022, pemeroleh perlu memegang simpan suatu amaun mengikut kadar pegang simpan bergantung kepada kategori pelupus seperti berikut :

Kategori pelupus (mengikut Bahagian dalam Jadual 5 ACKHT)	Tempoh pegangan aset oleh pelupus	Kadar pegang simpan oleh pemeroleh
Bahagian I	Tanpa mengambil kira tempoh pegangan	3%
Bahagian II	Pelupusan dalam tempoh 3 tahun dari tarikh pemerolehan	5%
Bahagian II	Pelupusan dalam tahun ke-4 dan seterusnya	3%
Bahagian III	Tanpa mengambil kira tempoh pegangan	7%

Sila rujuk perenggan 4.1 Garis Panduan ini dalam menentukan kategori pelupus.

- (iv) Sekiranya pemeroleh menerima CKHT 3 daripada pelupus dan mengemukakan Borang CKHT 3 tersebut kepada LHDNM dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan bersama-sama Borang CKHT 2A, pemeroleh diberi konsesi untuk tidak memegang simpan dan membayar wang di bawah seksyen 21B ACKHT.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (v) Jika CKHT 3 tidak diperolehi daripada pelupus, maka amaun di bawah seksyen 21B ACKHT hendaklah dibayar kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.

- (b) Memegang simpan dan membayar di bawah seksyen 21B ACKHT bagi pemerolehan melalui lelongan
 - (i) Pelelong dinasihatkan supaya membuat taksiran sendiri untuk menentukan sama ada lelongan harta tanah menguntungkan atau tidak. Sekiranya pelupusan aset mengakibatkan kerugian kerana harga pelupusan adalah kurang daripada harga pemerolehan, Borang CKHT 3 boleh dikemukakan kepada LHDNM untuk mendapat pengecualian daripada membuat bayaran di bawah subseksyen 21B(1) atau 21B(1A) ACKHT.

 - (ii) Sekiranya Borang CKHT 3 tidak dikemukakan, pemeroleh hendaklah membuat bayaran di bawah subseksyen 21B(1) atau 21B(1A) ACKHT kepada LHDNM dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan.

25.2 Tanggungjawab pelupus berhubung bayaran CKHT

- (a) Mengisi Borang CKHT 3
 - (i) Pelupus hendaklah mengisi Borang CKHT 3 supaya pemeroleh tidak perlu memegang simpan dan meremit bayaran di bawah seksyen 21B ACKHT. CKHT 3 perlu diisi dalam situasi seperti dinyatakan dalam perenggan 21.8 dalam Garis Panduan ini.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) Walau bagaimanapun, jika didapati maklumat yang dikemukakan di CKHT 3 adalah tidak benar, pelupus boleh dikenakan penalti menurut subseksyen 14(5) ACKHT. Sila rujuk perenggan 22.3 Garis Panduan ini.

(b) Membayar cukai

- (i) Pelupus hendaklah membayar cukai atau baki cukai dalam tempoh 30 hari dari tarikh notis taksiran disampaikan tanpa mengambil kira rayuan terhadap notis tersebut dibuat atau tidak.

Baki cukai wujud apabila amaun remitan oleh pemeroleh di bawah seksyen 21B ACKHT kurang daripada jumlah cukai yang kena dibayar. Pelupus perlu menjelaskan baki cukai tersebut.

- (ii) Pelupus boleh dikenakan suatu kenaikan cukai jika bayaran cukai atau baki cukai tidak dijelaskan dalam tempoh 30 hari tersebut.

25.3 Prosedur Bayaran

(a) Bayaran oleh pemeroleh

- (i) Pemeroleh bertanggungjawab membuat bayaran 3%, 5% atau 7% menurut seksyen 21B ACKHT. Bayaran boleh dibuat seperti berikut :

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

1. Bayaran secara tunai, cek, kiriman wang dan draf bank berpaling boleh dibuat di Kaunter Bayaran LHDNM. Kaunter Bayaran merujuk kepada:
 - (a) Pusat Bayaran HASiL di Kompleks Bangunan Kerajaan, Jalan Tuanku Abdul Halim, Kuala Lumpur
 - (b) Pusat Bayaran HASiL di Cawangan Kuching
 - (c) Pusat Bayaran HASiL di Cawangan Kota Kinabalu

2. Bayaran melalui cek, kiriman wang dan draf bank berpaling boleh dikemukakan dimana-mana Cawangan LHDNM.
 - (ii) Sekiranya bayaran dilakukan menggunakan cek, kiriman wang dan draf bank berpaling, bayaran hendaklah disediakan atas nama Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri dan disertakan slip bayaran CKHT 502.

Slip bayaran CKHT 502 boleh dimuat turun dan dicetak dari Portal Rasmi LHDNM.

Nota panduan mengisi Borang CKHT 502 boleh diperolehi dan dimuat turun dari Portal Rasmi LHDNM.
 - (iii) Mulai 1 April 2022, bayaran boleh dibuat menerusi kaunter bank atau portal perbankan elektronik [Inter Bank Giro (IBG) / Pindahan Telegrafik (TT) /Pindahan Dana Antara Bank (EFT)].

Pemeroleh perlu mengakses Sistem e-TT melalui capaian <https://mytax.hasil.gov.my/> untuk mengisi maklumat bayaran

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

(Kod 285/286 sahaja) dan mendapatkan nombor akaun maya [Virtual Account (VA)].

(b) Bayaran oleh pelupus

Pelupus boleh membuat bayaran cukai atau baki cukai seperti berikut:

(i) Bayaran secara elektronik melalui FPX

Pelupus boleh membuat bayaran secara *Financial Process Exchange* (FPX) dengan mengakses ByrHasil melalui capaian <https://mytax.hasil.gov.my/>

Pengguna perlu mempunyai akaun perbankan elektronik dengan mana-mana bank yang menyertai FPX seperti berikut:

- | | | |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| · Affin Bank | · BNP Paribas | · Maybank Islamic |
| · Affin Islamic | · CIMB Bank | · OCBC Al- Amin |
| · AGRO Bank | · CIMB Islamic | · OCBC Bank |
| · Alliance Bank | · CITI Bank | · Public Bank |
| · Alliance Islamic Bank | · Deutsche Bank | · Public Islamic Bank |
| · Ambank | · Hong Leong Bank | · RHB Bank |
| · Ambank Islamic | · Hong Leong Islamic Bank | · RHB Islamic Bank |
| · Bank Islam | · HSBC | · Standard Chartered Bank |
| · Bank Muamalat | · HSBC Amanah | · Standard Chartered Saadiq Bank |
| · Bank Rakyat | · Kuwait Finance House. | · UOB Bank |
| · Bank Simpanan Nasional | · Maybank | |

(ii) Bank Ejen Kutipan Cukai

Senarai bank serta perkhidmatan yang disediakan adalah seperti berikut:

Jenis Perkhidmatan	Kaunter	ATM	Perbankan Internet	Perbankan Telefon/ Mobile	Mesin Deposit Cek (CDM)	Mesin Deposit Tunai (CAM)
CIMB Bank	√	√	√	-	-	√ (Individu sahaja)
Public Bank	√	√	√	-	-	-
RHB Bank	-	√	√	-	-	-
Maybank	√	√	√	√	-	√
Alliance Bank	-	-	√	-	-	-
Hong Leong Bank	-	-	√	-	-	-
Citibank	-	-	√ (Syarikat Sahaja)	-	-	-
Pos Malaysia	√	-	-	-	-	-
Affin Bank	√	-	-	-	-	-
Bank Rakyat	√	-	-	-	-	-
BSN	√	-	√	-	-	-
Bank Islam	-	-	√ (Individu Sahaja)	√ (Individu Sahaja)	-	-
Bank Simpanan Nasional	√	-	√	-	-	-
MBSB Bank	-	-	√	-	-	-

(iii) Pejabat Pos Malaysia

Pelupus boleh membuat bayaran CKHT secara tunai di mana-mana Pejabat Pos.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

25.4 Ringkasan tempat bayaran CKHT

Tempat Bayaran	Pemeroleh	Pelupus
Kaunter Bayaran LHDNM	√	x
Bayaran secara FPX	x	√
Cawangan LHDNM	√	x
Bank Ejen	x	√
Pejabat Pos	x	√

Petunjuk:

√ = Ada kemudahan bayaran

x = Tiada kemudahan bayaran

Pemeroleh perlu mengemukakan slip bayaran CKHT 502.

26. PENALTI YANG BOLEH DIKENAKAN TERHADAP PEMEROLEH DAN PELUPUS BERHUBUNG BAYARAN CKHT

26.1 Penalti subseksyen 21B(2) ACKHT

Pemeroleh boleh dikenakan penalti di bawah subseksyen 21B(2) iaitu kenaikan cukai 10% bersamaan suatu jumlah yang gagal dibayar di bawah seksyen 21B ACKHT.

- (a) Pemeroleh boleh dikenakan suatu kenaikan cukai di bawah subseksyen 21B(2) ACKHT sekiranya pemeroleh gagal memegang simpan dan membuat bayaran suatu amaun di bawah seksyen 21B dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset.
- (b) Kenaikan yang boleh dikenakan adalah bersamaan dengan 10% amaun yang gagal dibayar tersebut.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

26.2 Penalti subseksyen 21(4) ACKHT

- (a) Pelupus boleh dikenakan suatu kenaikan cukai di bawah subseksyen 21(4) ACKHT sekiranya pelupus gagal membayar cukai atau baki cukai kena dibayar dalam tempoh 30 hari selepas notis taksiran disampaikan atau dalam tempoh lanjutan yang dibenarkan oleh KPHDN.
- (b) Kenaikan yang boleh dikenakan adalah bersamaan dengan 10% dari cukai atau baki cukai kena dibayar yang tidak dijelaskan.

27. PROSEDUR BAYARAN BALIK CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

27.1 Bayaran balik dibayar kepada pelupus boleh berlaku dalam keadaan berikut:

- (a) Perjanjian jual beli dibatalkan;
- (b) Pelupusan yang mendapat pengecualian cukai;
- (c) Kes tidak kena cukai; atau
- (d) Cukai terlebih bayar.

27.2 Dokumen yang perlu dikemukakan untuk memohon bayaran balik adalah seperti berikut:

- (a) Perjanjian pembatalan pelupusan ; atau
- (b) Surat pembayaran balik duti setem bersama dokumen sokongan ; atau

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (c) Dokumen rasmi lain yang dapat membuktikan pembatalan pelupusan/ transaksi jualan berkenaan.

27.3 Sekiranya perjanjian jual beli dibatalkan selepas bayaran di bawah seksyen 21B ACKHT telah diremitkan ke LHDNM dan sebelum pelupusan tersebut dilaporkan ke unit penaksiran CKHT LHDNM, pelupus perlu memaklumkan pembatalan tersebut ke unit pungutan cawangan berkenaan dan memohon bayaran balik.

27.4 Sekiranya perjanjian jual beli dibatalkan selepas pelupusan tersebut dilaporkan kepada LHDNM, pelupus perlu memaklumkan pembatalan tersebut ke unit penaksiran CKHT LHDNM dan memohon bayaran balik. Taksiran akan dibangkitkan dan bayaran balik kepada pelupus boleh diproses apabila akaun pelupus berbaki kredit (mempunyai amaun boleh dibayar balik).

27.5 Bayaran balik dibayar kepada pelupus atas prinsip undang-undang kerana cukai adalah dikenakan atas keuntungan pelupus.

27.6 Sekiranya bayaran balik hendak dibayar kepada pemeroleh, Surat Akuan Persetujuan Bayaran Balik CKHT kepada pemeroleh yang perlu diakui sah oleh Pesuruhjaya Sumpah perlu dikemukakan oleh pelupus seperti di Lampiran 2.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

6 Januari 2023

s.k : LHDN.01/35/(S)42/23/12

LAMPIRAN 1

1. Kadar Cukai Bagi Pelupus Kategori Bahagian I Jadual 5 ACKHT

<i>Tarikh Pelupusan</i> <i>Tempoh Pegangan</i>	1.1.2010 hingga 31.12.2011	1.1.2012 hingga 31.12.2012	1.1.2013 hingga 31.12.2013	1.1.2014 hingga 31.12.2018	1.1.2019 hingga 31.12.2021	Mulai 1.1.2022
<i>Dalam tempoh 2 tahun</i>	5%*	10%**	15%***	30%	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-3</i>	5%*	5%**	10%***	30%	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-4</i>	5%*	5%**	10%***	20%	20%	20%
<i>Dalam tahun ke-5</i>	5%*	5%**	10%***	15%	15%	15%
<i>Dalam tahun ke-6 atau seterusnya</i>	(dikecualikan)*	(dikecualikan)**	(dikecualikan)***	0%	5%	0%

2. Kadar Cukai Bagi Pelupus Kategori Bahagian II Jadual 5 ACKHT

<i>Tarikh Pelupusan</i> <i>Tempoh Pegangan</i>	1.1.2010 hingga 31.12.2011	1.1.2012 hingga 31.12.2012	1.1.2013 hingga 31.12.2013	1.1.2014 hingga 31.12.2018	Mulai 1.1.2019
<i>Dalam tempoh 2 tahun</i>	5%*	10%**	15%***	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-3</i>	5%*	5%**	10%***	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-4</i>	5%*	5%**	10%***	20%	20%
<i>Dalam tahun ke-5</i>	5%*	5%**	10%***	15%	15%
<i>Dalam tahun ke-6 atau seterusnya</i>	(dikecualikan)*	(dikecualikan)**	(dikecualikan)***	5%	10%

3. Kadar Cukai Bagi Pelupus Kategori Bahagian III Jadual 5 ACKHT

<i>Tarikh Pelupusan</i> <i>Tempoh Pegangan</i>	1.1.2010 hingga 31.12.2011	1.1.2012 hingga 31.12.2012	1.1.2013 hingga 31.12.2013	1.1.2014 hingga 31.12.2018	Mulai 1.1.2019
<i>Dalam tempoh 2 tahun</i>	5%*	10%**	15%***	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-3</i>	5%*	5%**	10%***	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-4</i>	5%*	5%**	10%***	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-5</i>	5%*	5%**	10%***	30%	30%
<i>Dalam tahun ke-6 atau seterusnya</i>	(dikecualikan)*	(dikecualikan)**	(dikecualikan)***	5%	10%



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Nota:

- * Pembayaran CKHT bagi tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011 telah diberi pengecualian mengikut formula melalui Perintah CKHT (Pengecualian) (No.2) 2009 [P.U. (A) 486/2009]
- ** Pembayaran CKHT bagi tempoh 1.1.2012 hingga 31.12.2012 telah diberi pengecualian mengikut formula melalui Perintah CKHT (Pengecualian) 2011 [P.U. (A) 434/2011]
- *** Pembayaran CKHT bagi tempoh 1.1.2013 hingga 31.12.2013 telah diberi pengecualian mengikut formula melalui Perintah CKHT (Pengecualian) 2012 [P.U. (A) 415/2012]



LAMPIRAN 2

PERMOHONAN BAYARAN BALIK CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH
SURAT AKUAN PERSETUJUAN

Saya _____ (No. Kad Pengenalan: xxxxxx-xx-xxxx)
(Pelupus)

dan beralamat di _____

dengan ini bersetuju membenarkan bayaran balik sejumlah RM _____

diproses atas nama _____ (No. Kad Pengenalan:
(Pemeroleh)

_____) dan beralamat di _____

.....
Tandatangan Pelupus

.....
Tandatangan Pemeroleh

Nama: _____

Nama: _____

No. KP: _____

No. KP: _____

Dinyatakan dan sesungguhnya diakui

.....
Pesuruhjaya Sumpah