



PESURUHJAYA KHAS CUKAI PENDAPATAN



PUAN FAJRUL SHIHAR BINTI ABU SAMAH



24 OKTOBER 2025

JADUAL 2 AKTA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH 1976

PGC

V.

KETUA PENGARAH HASIL DALAM NEGERI
MOF.PKCP.700-7/1/2095

Pembayar Cukai merupakan pemilik berdaftar kepada satu harta tanah di Kedah (“hartanah tersebut”). Pembayar Cukai telah memperolehi hartanah tersebut secara hibah

kasih sayang) daripada mendiang suami beliau pada 12.02.2014 (1/2 bahagian) dan pada 08.07.2014 (1/2 bahagian). Kemudian, Pembayar Cukai telah memasuki perjanjian jual beli dengan pihak ketiga pada 13.08.2020 untuk menjual kesemua bahagian hartanah tersebut. Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (“KPHDN”) telah merujuk kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (“JPPH”) Cawangan Alor Setar untuk mendapatkan nilai pasaran hartanah tersebut bagi tujuan pengiraan cukai keuntungan harta tanah. JPPH Cawangan Alor Setar telah menilai hartanah tersebut dengan nilai sebanyak RM1,210,000.00. Notis Taksiran (Borang K) bertarikh 25.11.2020 telah dibangkitkan ke atas Pembayar Cukai berdasarkan penilaian oleh JPPH Cawangan Alor Setar. Pembayar Cukai telah memfailkan rayuan Borang Q pada 13.12.2020 untuk merayu ke atas taksiran yang telah dibangkitkan oleh KPHDN.

Pembayar Cukai merujuk kepada Laporan Jurunilai JPPH (“Laporan JPPH”) dan berhujah bahawa Lot Perbandingan 2 & 3 yang digunakan JPPH adalah transaksi yang berlaku selepas tarikh penilaian dan tidak harus diguna pakai lot perbandingan dalam Laporan JPPH. Penggunaan lot-lot perbandingan yang berlaku selepas tarikh penilaian adalah bercanggah dengan *Malaysian Valuation Standards* (MVS). Tambahan lagi, tiada jadual pelarasan disertakan dan lot perbandingan utama yang digunakan JPPH adalah transaksi yang berada di bawah nilai pasaran. Oleh yang demikian, laporan jurunilai swasta yang menilai harga pasaran hartanah tersebut sebanyak RM2,600,000.00 sepatutnya digunapakai berbanding Laporan JPPH.

KPHDN berhujah bahawa Laporan JPPH adalah betul dan munasabah. Pegawai JPPH telah menggunakan tiga (3) lot perbandingan, di mana JPPH telah memilih Perbandingan 1 sebagai perbandingan terbaik kerana lokasi perbandingan adalah berdekatan dengan hartanah tersebut. Penilai swasta menggunakan purata (*average*) nilai hartanah yang tidak mencerminkan nilai pasaran sebenar. Tiada bukti kukuh daripada Pembayar Cukai untuk menunjukkan nilai pasaran berjumlah RM1,120,000.00 tersebut adalah salah. Tarikh pemerolehan iaitu pada 12.02.2014 & 08.07.2014 serta tarikh pelupusan iaitu pada 13.08.2020 telah ditentukan dengan betul.

Pesuruhjaya Khas Cukai Pendapatan (“PKCP”) pada 24.10.2025 memutuskan bahawa Pembayar Cukai telah gagal membuktikan rayuan selaras dengan Perenggan 13 Jadual 5 Akta Cukai Pendapatan 1967 dan telah menolak rayuan Pembayar Cukai.

Nota Editorial

- Pembayar Cukai mempunyai hak untuk memfailkan rayuan ke Mahkamah Tinggi terhadap keputusan PKCP dalam tempoh 21 hari daripada tarikh keputusan.