



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**LAYANAN CUKAI KE ATAS
PENSEKURITIAN
BERSANDARKAN ASET**

KETETAPAN UMUM NO. 3/2025

TARIKH PENERBITAN: 4 NOVEMBER 2025

Diterbitkan oleh
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Edisi pertama

© 2025 Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Semua hak cipta terpelihara ke atas Ketetapan Umum ini adalah milik Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Satu salinan cetak atau elektronik boleh dibuat untuk kegunaan peribadi. Firma dan persatuan profesional dibenarkan untuk menggunakan Ketetapan Umum ini untuk tujuan latihan sahaja. Penerbitan semula secara sistemik atau berganda, pengedaran ke pelbagai lokasi melalui elektronik atau cara lain, duplikasi apa-apa bahan dalam Ketetapan Umum ini untuk bayaran atau tujuan komersil, atau pengubahsuaian kandungan Ketetapan Umum adalah dilarang sama sekali.

KANDUNGAN	Muka surat
1. Objektif	1
2. Peruntukan Undang-Undang Berkaitan	1
3. Tafsiran	1
4. Pensekuritian Bersandarkan Aset (SBA)	3
5. Layanan Cukai	5
6. Formula di bawah Piawaian Perakaunan	12
7. Contoh bagi Transaksi SBA	13
8. Tempoh Asas	21
9. Ketidapkakaian	21
10. Penafian	21

KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH

Seksyen 138A Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) memperuntukkan bahawa Ketua Pengarah mempunyai kuasa untuk membuat Ketetapan Umum berkenaan dengan pemakaian mana-mana peruntukan dalam ACP.

Ketetapan Umum diterbitkan sebagai panduan kepada orang awam dan pegawai Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Ia menggariskan tafsiran Ketua Pengarah berhubung peruntukan tertentu undang-undang cukai dan polisi serta prosedur yang terpakai mengenainya.

Ketua Pengarah boleh menarik balik, sama ada keseluruhan atau sebahagian daripada Ketetapan Umum ini melalui notis penarikan balik atau dengan penerbitan Ketetapan Umum yang baharu.

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

1. Objektif

Objektif Ketetapan Umum (KU) ini adalah untuk menjelaskan layanan cukai berhubung dengan transaksi pensekuritian bersandarkan aset (SBA).

2. Peruntukan Undang-Undang Berkaitan

- 2.1 KU ini mengambil kira undang-undang yang berkuat kuasa pada tarikh KU ini diterbitkan.
- 2.2 Peruntukan Akta Cukai Pendapatan 1967(ACP) yang berkaitan dengan KU ini adalah seksyen 2, 4, 24, 60I, perenggan 33A, 33B dan subperenggan 35(b) Jadual 6 ACP.
- 2.3 Perundangan subsidiari berkaitan yang dirujuk dalam KU ini adalah seperti berikut:
 - a) Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2001 [P.U.(A) 227/2001].
 - b) Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan Bagi Perbelanjaan Penerbitan Sekuriti Bersandarkan Aset) 2003 [P.U.(A) 473/2003].
 - c) Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan Bagi Perbelanjaan Penerbitan Sekuriti Bersandarkan Aset) 2005 [P.U.(A) 321/2005].
 - d) Peraturan-Peraturan Cukai Pendapatan (Pensekuritian Bersandarkan Aset) 2014 [P.U.(A) 170/2014].

3. Tafsiran

Istilah yang digunakan dalam KU ini mempunyai maksud berikut:

- 3.1 "Aset" berhubung dengan SBA bermaksud suatu aset yang menjadi subjek bagi transaksi pensekuritian dan memenuhi semua kriteria seperti yang ditetapkan dalam *Guidelines on Unlisted Capital Market Products under the Lodge and Launch Framework* yang diterbitkan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia (SSM).
- 3.2 "Pemula" berhubung dengan SBA, bermaksud mana-mana entiti yang ingin memindahkan atau melupuskan asetnya kepada sebuah Syarikat Bertujuan

Khas (SBK) dalam transaksi pensekuritian.

- 3.3** “Pensekuritian” berhubung dengan SBA, bermaksud suatu perkiraan yang melibatkan pemindahan aset atau risiko kepada pihak ketiga di mana pemindahan tersebut dibiayai oleh penerbitan bon korporat atau sukuk kepada pelabur. Pembayaran kepada pelabur berhubung dengan bon korporat atau sukuk tersebut pada dasarnya diperolehi, secara langsung atau tidak langsung, daripada aliran tunai aset.
- 3.4** “Sekuriti Bersandarkan Aset” (SBA) bermaksud bon korporat atau sukuk yang diterbitkan di bawah transaksi pensekuritian. SBA tersebut tidak termasuk sebarang bon korporat atau sukuk dengan ciri boleh tukar (convertible) atau boleh tukar ganti (exchangeable). Contoh sekuriti yang dikecualikan itu adalah termasuk bon boleh tukar dan bon korporat atau sukuk yang dilampirkan dengan waran (attached warrants).
- 3.5** “Sukuk” bermaksud sijil yang mempunyai nilai yang sama yang membuktikan pemilikan atau pelaburan yang tidak dibahagikan dalam aset yang menggunakan prinsip dan konsep Syariah yang diperakukan oleh Majlis Penasihat Syariah, SSM.
- Untuk mengelakkan keraguan, sukuk tidak termasuk sukuk yang diterbitkan oleh—
- (a) Kerajaan Persekutuan;
 - (b) mana-mana Kerajaan Negeri; atau
 - (c) Bank Negara Malaysia.
- 3.6** “Suruhanjaya Sekuriti Malaysia” ertinya Suruhanjaya Sekuriti Malaysia yang ditubuhkan di bawah seksyen 3 Akta Suruhanjaya Sekuriti Malaysia 1993 [Akta 498].
- 3.7** “Syarikat Bertujuan Khas” (SBK) bermaksud mana-mana entiti yang mengeluarkan SBA dan memenuhi semua kriteria yang ditetapkan dalam garis panduan yang diterbitkan oleh SSM.

4. Pensekuritian Bersandarkan Aset

4.1 Pengenalan

Secara amnya, pensekuritian aset melibatkan pemindahan aset atau risiko kepada pihak ketiga (SBK) di mana pemindahan tersebut dibiayai melalui penerbitan sekuriti hutang berkadar tinggi kepada pelabur. Pemindahan ini biasanya distrukturkan sebagai jualan bagi memastikan bahawa pemilikan sah aset dipindahkan kepada SBK. SBK kemudiannya akan memiliki aset secara langsung dan boleh menggunakannya sebagai cagaran untuk menerbitkan SBA.

SBA yang diterbitkan akan ditawarkan kepada pelabur dalam pasaran modal. Pelabur membeli sekuriti ini berdasarkan tahap risiko mereka dan profil pulangan yang diingini. SBA di Malaysia boleh dibeli oleh pelabur institusi, pengurus aset, atau pelabur runcit, bergantung kepada struktur dan ciri risiko. Pembayaran kepada pelabur berhubung dengan sekuriti hutang tersebut pada asasnya diperolehi, secara langsung atau tidak langsung, daripada aliran tunai aset pendasar. Oleh itu, penarafan kredit sekuriti hutang tersebut diperolehi daripada kualiti aset pendasar dan bukannya penarafan kredit pemilik asal aset tersebut (biasanya dikenali sebagai Pemula) seperti yang berlaku dalam sekuriti hutang yang diterbitkan oleh SBK itu sendiri.

4.2 Struktur SBA

Struktur SBA di Malaysia lazimnya mengikut proses yang jelas yang melibatkan beberapa perkara seperti berikut:

- a) **Pemula:** Ini ialah entiti yang memulakan dan/atau memiliki aset yang akan disekuritikan. Di Malaysia, Pemula boleh terdiri daripada institusi kewangan seperti bank, syarikat, atau entiti lain yang memegang aset seperti pinjaman, penghutang atau pajakan.
- b) **Penggabungan Aset:** Pemula memilih kumpulan aset yang memiliki jenis dan ciri yang serupa contohnya pinjaman perumahan, pinjaman kereta, penghutang kad kredit dengan ciri risiko yang serupa. Aset ini menjana aliran tunai yang akan menyokong sekuriti yang akan diterbitkan.

- c) **SBK:** SBK ditubuhkan semata-mata untuk memudahkan transaksi pensekuritian. Ia adalah entiti undang-undang berasingan yang diwujudkan untuk memegang aset yang disekuritikan dan menerbitkan sekuriti SBA. SBK memastikan bahawa aset yang disekuriti diasingkan daripada kunci kira-kira dan risiko kebangkrutan Pemula.
- d) **Pemindahan Aset:** Pemula memindahkan kumpulan aset yang dipilih kepada SBK. Pemindahan ini biasanya distrukturkan sebagai jualan bagi memastikan pemilikan sah aset berpindah kepada SBK. SBK kemudiannya memiliki aset secara langsung dan boleh menggunakannya sebagai cagaran untuk menerbitkan sekuriti.
- e) **Proses Pensekuritian:** SBK mengeluarkan sekuriti yang disokong oleh aliran tunai daripada aset pendasar. Sekuriti ini distrukturkan kepada bahagian yang berbeza dengan tahap risiko dan profil pulangan yang berbeza. Bahagian lazim termasuk bahagian senior (kurang berisiko) dan bahagian subordinat (lebih berisiko, tetapi berkemungkinan mendapatkan pulangan lebih tinggi).
- f) **Peningkatan Kredit:** Untuk meningkatkan kualiti kredit sekuriti, pelbagai bentuk peningkatan kredit boleh digunakan. Ini termasuk lebihan cagaran (jika nilai aset melebihi nilai sekuriti yang diterbitkan), rizab tunai, jaminan atau insurans.
- g) **Penyertaan Pelabur:** Sekuriti SBA ditawarkan kepada pelabur dalam pasaran modal. Pelabur membeli sekuriti ini berdasarkan tahap risiko mereka dan profil pulangan yang diingini. Sekuriti SBA di Malaysia boleh dibeli oleh pelabur institusi, pengurus aset atau pelabur runcit bergantung pada struktur dan ciri risiko.
- h) **Aliran Tunai dan Perkhidmatan:** Aliran tunai daripada aset pendasar (contohnya, pembayaran balik pinjaman) dikutip oleh penyedia perkhidmatan yang dilantik oleh SBK. Penyedia perkhidmatan menguruskan pengumpulan dan pengagihan aliran tunai ini kepada pelabur mengikut terma yang dinyatakan dalam dokumen transaksi SBA.
- i) **Pemantauan Kawal Selia:** SSM menyelia urusan niaga SBA untuk memastikan pematuhan dengan keperluan kawal selia dan untuk

melindungi kepentingan pelabur. Urus niaga SBA di Malaysia dikawal oleh Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 (CMSA 2007) dan peraturan lain yang berkaitan. SSM telah mengeluarkan garis panduan khusus mengenai pengeluaran SBA, termasuk keperluan pendedahan, penarafan kredit dan kewajipan pelaporan berterusan iaitu *Guidelines on Unlisted Capital Market Products under the Lodge and Launch Framework* yang boleh diakses di laman sesawang SSM.

- j) **Mekanisma Pemisah (*Exit Mechanism*)**: Urus niaga SBA mungkin mempunyai pilihan panggilan (*call option*) untuk pembelian semula atau penebusan sekuriti sebelum tarikh matangnya di bawah syarat tertentu. Ini boleh berlaku dalam keadaan tertentu, seperti persekitaran kadar faedah yang menggalakkan atau perubahan dalam keadaan pasaran. Mekanisma ini membantu mengurus risiko dan memberikan fleksibiliti kepada kedua-dua pihak Pemula dan pelabur. Syarat untuk penebusan awal, termasuk elemen premium atau penalti, digariskan dalam dokumen transaksi SBA.

Secara amnya, struktur SBA di Malaysia direka bentuk untuk menyediakan rangka kerja yang telus dan terkawal untuk menukar aset tidak cair kepada sekuriti boleh dagangan, demi meningkatkan kecairan dalam pasaran kewangan dan mempelbagaikan peluang pelaburan.

5. Layanan Cukai

KU ini bertujuan untuk menjelaskan layanan cukai di bawah Peraturan-Peraturan Cukai Pendapatan (Pensekuritian Bersandarkan Aset) 2014 [P.U.(A) 170/2014] khusus kepada SBK yang ditubuhkan semata-mata untuk penerbitan bon atau sukuk yang bersandarkan aset dan Pemula yang berkaitan. P.U.(A) 170/2014 ini terpakai kepada Pemula dan SBK dalam transaksi SBA yang dibenarkan oleh SSM bermula 1 Januari 2013. P.U.(A) 170/2014 ini hendaklah dibaca bersama dengan Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007, termasuk garis panduan yang dikeluarkan oleh SSM di bawah Akta itu yang berhubungan dengan SBA.

Pada dasarnya, walaupun kedua-dua bon dan sukuk mempunyai tujuan yang sama iaitu untuk meningkatkan modal syarikat, namun bon dan sukuk adalah berbeza dari segi struktur dan pematuhan. Bon ialah satu instrumen hutang bersifat konvensional dengan pembayaran faedah tetap, manakala sukuk distrukturkan untuk memberikan pulangan berdasarkan prestasi aset pendasar yang mematuhi prinsip Shariah.

Layanan cukai ke atas sukuk bagi laba dan keuntungan yang diterima dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Pemula dan SBK adalah sama dengan faedah dalam penerbitan bon. Pendapatan yang diterima dan perbelanjaan yang ditanggung dalam transaksi sukuk dianggap sama dengan layanan cukai ke atas faedah dalam perkiraan pembiayaan bon.

5.1 Layanan Cukai Ke Atas Pemula

5.1.1 Hasil atau keuntungan daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan

Pendapatan kasar bagi Pemula daripada suatu punca perniagaan dapat ditentukan apabila—

- a) apa-apa hasil daripada pelupusan mana-mana dagangan belum terima atau stok dagangan Pemula berkaitan dengan suatu transaksi pensekuritian; atau
- b) sekiranya dagangan belum terima atau stok dagangan berkaitan dengan punca itu telah diiktiraf dalam akaun Pemula, apa-apa keuntungan daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan itu,

disifatkan telah terakru sepanjang tempoh transaksi pensekuritian dan hendaklah dikira sebagai pendapatan kasar Pemula daripada punca itu dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran yang berkaitan dengan tempoh transaksi pensekuritian itu.

Amaun pendapatan kasar Pemula dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

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

- iaitu
- A ialah bilangan hari dalam tempoh asas bagi tahun taksiran itu yang jatuh dalam tempoh transaksi pensekuritian itu;
 - B ialah jumlah bilangan hari dalam tempoh transaksi pensekuritian itu; dan

- C ialah jumlah hasil atau keuntungan daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan Pemula.

5.1.2 Kerugian daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan

Jika dagangan belum terima atau stok dagangan Pemula dikenakan dengan punca yang terdiri daripada perniagaan telah diiktiraf dalam akaun Pemula, apa-apa kerugian daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan itu menurut suatu transaksi pensekuritian hendaklah disifatkan telah dilakukan sepanjang tempoh transaksi pensekuritian dan hendaklah dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan pendapatan larasan Pemula daripada punca itu dalam tempoh asas bagi tahun taksiran yang berkaitan dengan tempoh transaksi pensekuritian itu.

Amaun kerugian daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan menurut transaksi pensekuritian yang dibenarkan sebagai potongan dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

$$\frac{D \times F}{E}$$

- iaitu
- D ialah bilangan hari dalam tempoh asas bagi tahun taksiran itu yang jatuh dalam tempoh transaksi pensekuritian itu;
- E ialah jumlah bilangan hari dalam tempoh transaksi pensekuritian itu; dan
- F ialah amaun kerugian daripada pelupusan dagangan belum terima atau stok dagangan Pemula.

5.1.3 Opsyen panggilan (call option) untuk membeli balik

Sekiranya Pemula, dalam kes perniagaan pembangunan hartanah, mempunyai *call option* untuk membeli balik stok dagangan yang telah dilupuskan oleh Pemula menurut suatu transaksi pensekuritian:

- a) hasil atau keuntungan daripada pelupusan stok dagangan itu

hendaklah dikira sebagai pendapatan kasar Pemula; dan

- b) kerugian daripada pelupusan stok dagangan itu hendaklah dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan pendapatan larasan Pemula,

daripada perniagaan itu dalam mana-mana tempoh asas bagi suatu tahun taksiran di mana *call option* itu luput.

5.1.4 Pelupusan aset tetap

Dalam menentukan pendapatan berkanun Pemula itu daripada pelupusan aset tetap menurut transaksi pensekuritian, apa-apa kenaikan atau elaun imbangan di bawah Jadual 3 ACP berbangkit daripada pelupusan itu hendaklah disifatkan telah dibuat kepada Pemula dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran yang berkaitan dengan tempoh transaksi pensekuritian itu.

Amaun kenaikan atau elaun imbangan yang dibuat dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

$$\frac{G \times I}{H}$$

iaitu G ialah bilangan hari dalam tempoh asas bagi tahun taksiran itu yang jatuh dalam tempoh transaksi pensekuritian itu;

H ialah jumlah bilangan hari dalam tempoh transaksi pensekuritian itu; dan

I ialah amaun kenaikan atau elaun imbangan daripada pelupusan aset tetap Pemula.

Nilai pelupusan bagi aset tetap hendaklah bersamaan dengan nilai saksama berdasarkan laporan penilaian oleh seorang penilai bebas, sebagaimana yang dikemukakan kepada SSM berhubung dengan SBA.

Perenggan 38 dan 71 Jadual 3 ACP tidak terpakai bagi pelupusan aset

tetap itu.

Penilai bebas hendaklah dilantik oleh Pemula dan diluluskan oleh SSM.

5.2 Layanan Cukai Ke Atas SBK

5.2.1 Pendapatan kasar

Apa-apa pendapatan SBK daripada semua punca hendaklah dikira sebagai pendapatan kasar SBK itu daripada satu punca yang terdiri daripada perniagaan dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran.

5.2.2 Pendapatan larasan

Apa-apa perbelanjaan yang dilakukan oleh SBK bagi pemerolehan dagangan belum terima atau stok dagangan menurut suatu transaksi pensekuritian yang boleh dipotong di bawah ACP hendaklah disifatkan telah dilakukan sepanjang tempoh transaksi pensekuritian itu dan hendaklah dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan pendapatan larasan SBK itu dalam tempoh asas bagi tahun taksiran yang berkaitan dengan tempoh transaksi pensekuritian itu.

Amaun perbelanjaan yang dilakukan oleh SBK yang dibenarkan sebagai potongan dalam tempoh asas bagi tahun taksiran hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

$$\frac{J \times L}{K}$$

iaitu J ialah bilangan hari dalam tempoh asas bagi tahun taksiran itu yang jatuh dalam tempoh transaksi pensekuritian itu;

K ialah jumlah bilangan hari dalam tempoh transaksi pensekuritian itu; dan

L ialah amaun perbelanjaan yang dilakukan oleh SBK bagi pemerolehan dagangan belum terima atau stok dagangan yang boleh dipotong di bawah ACP.

Sekiranya Pemula mempunyai *call option* untuk membeli balik stok dagangan, apa-apa perbelanjaan yang dilakukan oleh SBK bagi pemerolehan stok dagangan itu yang boleh dipotong di bawah ACP hendaklah dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan pendapatan larasan SBK itu dalam tempoh asas bagi tahun taksiran yang *call option* itu luput.

5.3 Layanan Cukai Bagi Perbelanjaan Penerbitan SBA

Secara amnya, apa-apa perbelanjaan yang dilakukan bagi penerbitan suatu instrumen kewangan untuk mendapatkan dana adalah bersifat modal. Walau bagaimanapun, bagi menggalakkan pembangunan pasaran modal, khususnya penerbitan SBA, layanan cukai khas telah diperuntukkan melalui beberapa perundangan subsidiari agar kos penerbitan yang ditanggung oleh syarikat berhubung penerbitan SBA dibenarkan sebagai tolakan cukai.

Perundangan subsidiari tersebut adalah seperti berikut:

- (i) Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan Bagi Perbelanjaan Penerbitan Sekuriti Bersandarkan Aset) 2003 [P.U.(A) 473/2003] yang berkuat kuasa mulai tahun taksiran 2003 sehingga 2 Julai 2004; dan
- (ii) Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan Bagi Perbelanjaan Penerbitan Sekuriti Bersandarkan Aset) 2005 [P.U.(A) 321/2005] yang berkuat kuasa mulai 3 Julai 2004 sehingga tahun taksiran 2007.

Berdasarkan prinsip SBA (sila rujuk Ketetapan Umum No. 8/2023 mengenai layanan cukai antara sukuk berasaskan aset dan sukuk bersandarkan aset), SBK merupakan pihak yang layak untuk potongan cukai di bawah Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan bagi Perbelanjaan Terbitan Sukuk dan Sukuk Runcit Yang Distruktur Menurut Prinsip Wakalah) 2021 [P.U.(A) 5/2021] kerana aset tersebut telah dipindahkan kepada SBK.

5.4 Pengecualian Cukai Ke Atas Pelabur

Terdapat beberapa peruntukan di bawah Jadual 6 ACP yang telah mengecualikan pendapatan faedah yang dibayar atau dikreditkan kepada pelabur seperti berikut:

5.4.1 Perenggan 33A memberi pengecualian cukai ke atas faedah yang diterima oleh syarikat bukan bermastautin berhubung dengan—

- a) sekuriti yang dikeluarkan oleh Kerajaan; atau
- b) Sukuk atau debentur yang dikeluarkan dalam Ringgit Malaysia, selain daripada stok pinjaman boleh ubah, yang diluluskan atau diperakui oleh, atau diserahkan simpan dengan, SSM.

5.4.2 Namun, pengecualian cukai pendapatan ini adalah tidak terpakai ke atas syarikat bukan bermastautin yang menerima:

- a) pendapatan faedah daripada syarikat berkaitan dalam kumpulan yang sama di Malaysia, atau
- b) pendapatan faedah, berhubung sukuk atau debentur yang distruktur secara SBA, yang dibayar atau dikreditkan mulai 1 Januari 2022, oleh SBK yang mana syarikat bukan pemastautin dan SBK tersebut di dalam kumpulan syarikat yang sama.

5.4.3 Perenggan 33B pula memberi pengecualian cukai atas faedah daripada sukuk yang diterima oleh mana-mana orang (selain daripada saham pinjaman boleh ubah) yang berpunca dari Malaysia, dikeluarkan dalam mata wang asing, dan yang diluluskan atau diperakui oleh, atau diserahkan simpan dengan, SSM.

5.4.4 Namun, pengecualian ini tidak terpakai kepada:-

- a) faedah yang dibayar atau dikreditkan kepada syarikat berkaitan dalam kumpulan yang sama di Malaysia; dan
- b) faedah yang dibayar atau dikreditkan kepada:
 - i. sebuah perbankan yang berlesen di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013;
 - ii. sebuah perbankan islam dan institusi kewangan yang berlesen di bawah Akta Kewangan Perkhidmatan Islam 2013; atau

- iii. sebuah institusi kewangan pembangunan yang ditetapkan di bawah Akta Pembangunan Institusi Kewangan 2002.
 - c) faedah yang dibayar atau dikreditkan, berhubung sukuk atau debentur yang distruktur secara SBA, mulai 1 Januari 2022, oleh SBK kepada suatu syarikat yang mana syarikat dan SBK tersebut di dalam kumpulan syarikat yang sama.
- 5.4.5 Perenggan 35 pula memberi pengecualian kepada mana-mana individu, unit amanah dan dana tertutup (closed-end fund) yang tersenarai atas faedah atau diskaun yang diterima daripada:
- a) sekuriti atau bon yang diterbitkan atau dijamin oleh Kerajaan; atau
 - b) debentur atau sukuk, selain daripada stok pinjaman boleh ubah, yang diluluskan atau diperakui oleh, atau diserahkan simpan dengan, SSM.

6. Formula di bawah Piawaian Perakaunan

LHDNM boleh membenarkan Pemula dan SBK untuk menerima pakai formula selain formula yang dinyatakan di atas bagi maksud menentukan amaun pendapatan kasar Pemula dan SBK dan amaun kerugian yang dibenarkan sebagai potongan.

Formula yang akan diterima pakai oleh Pemula dan SBK sebagaimana yang dibenarkan oleh LHDNM hendaklah—

- a) mematuhi piawaian atau amalan perakaunan yang terpakai semasa tempoh asas yang berkaitan dengan transaksi pensekuritian itu;
- b) menunjukkan amaun pendapatan kasar atau kerugian yang patut dan munasabah; dan
- c) terpakai secara konsisten sepanjang tempoh transaksi pensekuritian itu.

7. Contoh bagi Transaksi SBA

7.1 Layanan cukai ke atas pendapatan dan perbelanjaan syarikat berkaitan kepada Pemula.

KDSB telah menerima kontrak *turnkey* daripada sebuah agensi kerajaan untuk membangunkan tanah seluas 1000 ekar sebagai projek Southport Free Zone. KDSB telah menubuhkan tiga syarikat masing-masing pada 27.04.2014, 1.12.2015 dan 21.2.2016 bagi tujuan untuk penerbitan SBA.

Perbelanjaan penerbitan SBA, perbelanjaan faedah SBA serta pendapatan faedah berkaitan SBA yang dilakukan dan diterima oleh ketiga-tiga syarikat berkaitan (Pemula SBA atau SBK) telah dilaporkan sebagai pendapatan dan perbelanjaan KDSB mulai tahun 2014.

Peruntukan seksyen 60I ACP tidak terpakai ke atas transaksi SBA kerana ketiga-tiga anak syarikat KDSB adalah entiti yang tidak termasuk dalam takrifan SBK di bawah subseksyen 60I(4) ACP. Oleh itu, prinsip percukaian di bawah P.U.(A) 170/2014 diguna pakai. Setiap syarikat berkaitan (SBK) hendaklah dicukai ke atas pendapatan yang boleh dicukai dan dibenarkan apa-apa perbelanjaan hasil yang dilakukan. KDSB tidak boleh menganggap pendapatan dan perbelanjaan SBK sebagai pendapatan dan perbelanjaan KDSB.

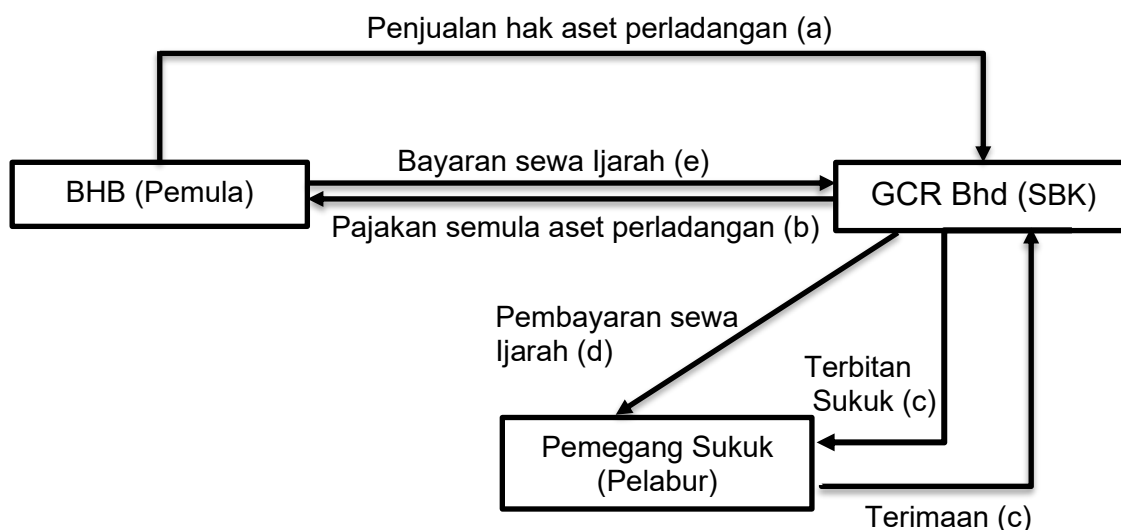
7.2 Layanan cukai ke atas jualan aset perladangan daripada Pemula kepada SBK

BHB Holding Group (BHB) [Pemula] menjalankan urus niaga pensekuritian dalam kumpulan syarikatnya yang melibatkan penjualan dan pajakan balik aset perladangan tertentu yang dikenal pasti, termasuk loji dan jentera untuk membiayai sebahagian pembayaran balik pinjaman bank kumpulan syarikat dan modal kerjanya.

Urus niaga tersebut pada dasarnya melibatkan perkara berikut:

- a) Pada 1 Julai 2024, Pemula menubuhkan GCR Bhd (SBK) di mana Pemula menjual hak dan kepentingan benefisial dalam aset perladangan tersebut kepada SBK sebanyak RM100 juta (kos pemerolehan RM50 juta).

- b) Selepas itu, SBK memajakkan semula aset perladangan tersebut kepada Pemula untuk tempoh sewa yang dipersetujui selama 10 tahun.
- c) Pemerolehan aset perladangan daripada Pemula oleh SBK dibiayai melalui terbitan Sukuk Al-Ijarah (Sukuk) sebanyak RM100 juta kepada pelabur (Pemegang Sukuk).
- d) Semasa tempoh Sukuk, SBK mengagihkan sewa pajakan yang diterima daripada Pemula kepada Pemegang Sukuk sebagai pengagihan pendapatan berkala (pembayaran Sukuk) mengikut perkadaran kepada pegangan Sukuk mereka sehingga tempoh matang Sukuk.
- e) Pemula membayar sewa pajakan kepada SBK sebagai ganti faedah selaras dengan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah. Pembayaran balik amaun prinsipal Sukuk adalah melalui hasil daripada pembelian semula aset perladangan.



Layanan cukai berhubung perkara berkaitan adalah seperti berikut:

- a) Jualan aset perladangan daripada Pemula kepada SBK

Layanan cukai ke atas transaksi pensekurititan yang dilaksanakan oleh Pemula ini adalah berdasarkan peruntukan di bawah P.U.(A)

170/2014. Pemula tidak layak menuntut elaun modal, elaun pertanian dan juga Elaun Pelaburan Semula (EPS) disebabkan aset-aset berkenaan telah dijual kepada SBK. Apa-apa kenaan atau elaun imbalan di bawah Jadual 3 ACP yang terbit daripada jualan aset tersebut, hendaklah disifatkan telah dibuat kepada Pemula dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran yang berkaitan dengan tempoh transaksi pensekuritian itu.

Keuntungan daripada jualan aset peladangan oleh Pemula kepada SBK:

RM100 juta - RM50 juta = RM50 juta

Tempoh pensekuritian (hari) : 365 hari x 10 tahun = 3650 hari

Pendapatan kasar tahunan Pemula adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran	Bilangan hari	Pendapatan kasar tahunan
2024	184	$184/3650 \times \text{RM}50 \text{ juta} = \text{RM}2.52 \text{ juta}$
2025 – 2033	365 setiap tahun	$365/3650 \times \text{RM}50 \text{ juta} = \text{RM}5 \text{ juta setahun}$
2034	181	$181/3650 \times \text{RM}50 \text{ juta} = \text{RM}2.48 \text{ juta}$

b) Pajakan balik aset peladangan

SBK dikenakan cukai atas pendapatan sewa pajak yang diterima daripada Pemula yang dianggap sebagai pendapatan di bawah perenggan 4(a) ACP. Semua pendapatan SBK daripada semua sumber termasuk pendapatan sewa pajakan dan sebarang pendapatan lain seperti pendapatan faedah dan dividen (jika berkenaan) dianggap sebagai pendapatan kasar SBK daripada satu sumber yang terdiri daripada perniagaan di bawah subseksyen 4(a) ACP.

c) Pembelian semula aset perladangan daripada SBK

Transaksi pensekuritian SBA ini dikecualikan daripada pengenaan Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) di bawah Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2001 [P.U.(A) 227/2001].

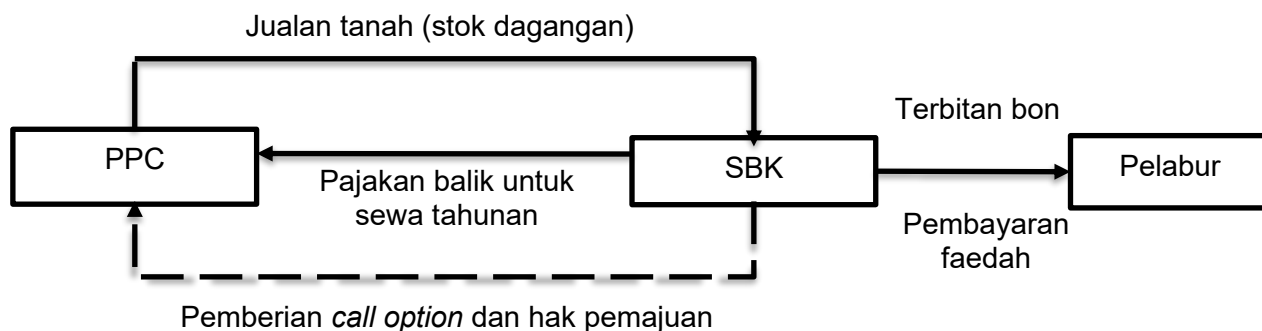
- d) Pemilikan sah bagi aset perladangan selepas aset tersebut dipindahkan kepada SBK

SBK layak menuntut perbelanjaan hasil yg dibenarkan di bawah subseksyen 33(1) ACP. SBK juga layak menuntut elaun bangunan industri dan elaun modal sekiranya perbelanjaan yang layak dilakukan berhubung dengan pendapatan sewa pajak yang diterima oleh SBK, yang dianggap sebagai pendapatan perniagaan di bawah subseksyen 4(a) ACP.

7.3 Layanan cukai terhadap Pemula berkaitan penjualan & pajakan semula tanah untuk pembangunan (stok dagangan) di mana Pemula mempunyai opsyen panggilan (*call option*) untuk membeli semula stok dagangan tersebut

PPC Development Sdn. Bhd. (PPC) adalah sebuah syarikat pemajuan hartanah. PPC telah mendapatkan dana melalui penerbitan SBA, dan SBK telah diwujudkan. Penerbitan SBA ini adalah selama 10 tahun dan melalui konsep “*sale and leaseback*” di mana aset yang dijadikan sekuriti adalah tanah untuk pembangunan yang merupakan stok dagangan PPC. Pada 1 Januari 2024, PPC telah menjual tanah tersebut kepada SBK pada nilai pasaran RM300 juta (kos pemerolehan RM100 juta) dan memajak semula tanah tersebut daripada SBK selama 10 tahun dengan bayaran pajakan sebanyak RM5 juta setahun.

SBK telah memberikan PPC *call option* (selepas 5 tahun pajakan) bagi mengambil alih semula tanah pembangunan tersebut. SBK juga memberi hak kepada PPC untuk memajukan tanah untuk pembangunan tersebut.



Layanan cukai ke atas PPC:

- a) Penjualan tanah tersebut yang merupakan stok dagangan PPC kepada SBK hendaklah diambil kira dalam pengiraan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP. Oleh itu, keuntungan daripada penjualan tersebut hendaklah disifatkan telah terakru sepanjang tempoh transaksi pensekuritian (10 tahun) dan hendaklah dikira sebagai pendapatan kasar PPC dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran yang berkaitan dengan tempoh transaksi pensekuritian itu.

Keuntungan daripada jualan tanah oleh PPC kepada SBK:

$$\text{RM300 juta} - \text{RM100 juta} = \text{RM200 juta}$$

Oleh kerana PPC mempunyai *call option*, keuntungan daripada penjualan kepada SBK hendaklah diiktiraf sebagai pendapatan kasar PPC hanya dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran apabila *call option* tersebut luput.

Sekiranya *call option* tidak dilaksanakan, pendapatan kasar PPC sebanyak RM200 juta hendaklah diiktiraf dalam tahun taksiran 2033 iaitu tahun taksiran *call option* tersebut luput.

- b) Sekiranya *call option* tersebut dilaksanakan dalam tempoh *call option* (contohnya dalam tahun 2029), keuntungan tersebut disifatkan terakru sepanjang tempoh transaksi pensekuritian sehingga tarikh *call option* tersebut dilaksanakan. Pendapatan kasar PPC sebanyak RM200 juta hendaklah diiktiraf dalam tahun taksiran 2029 iaitu tahun taksiran *call option* tersebut dilaksanakan.
- c) Bagi bayaran sewa pajak tanah sebanyak RM5 juta setahun yang dibayar oleh PPC kepada SBK dibenarkan dituntut sebagai perbelanjaan yang dibenarkan di bawah subseksyen 33(1) ACP dan ditolak daripada pendapatan perniagaan pemaju hartanah (hasil jualan hartanah).

Layanan cukai ke atas SBK:

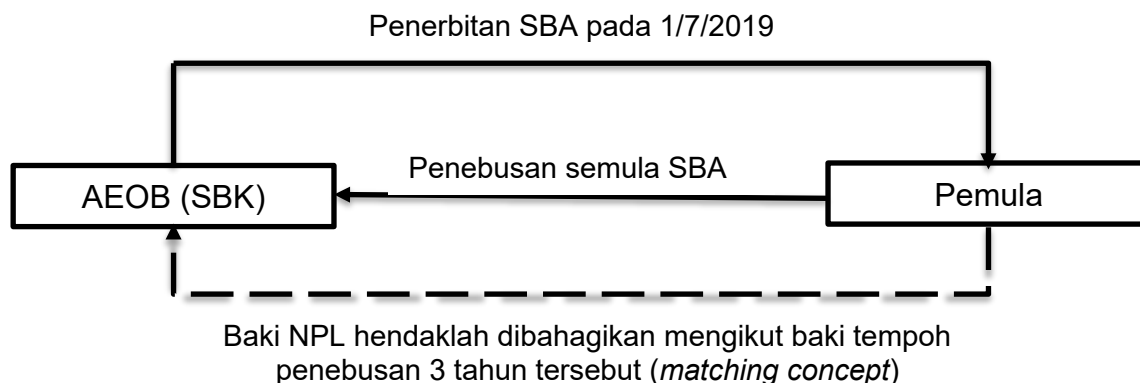
- a) SBK akan dikenakan cukai ke atas pendapatan sewa pajak yang diterima daripada PPC dan pendapatan itu ditaksir di bawah

subseksyen 4(a) ACP.

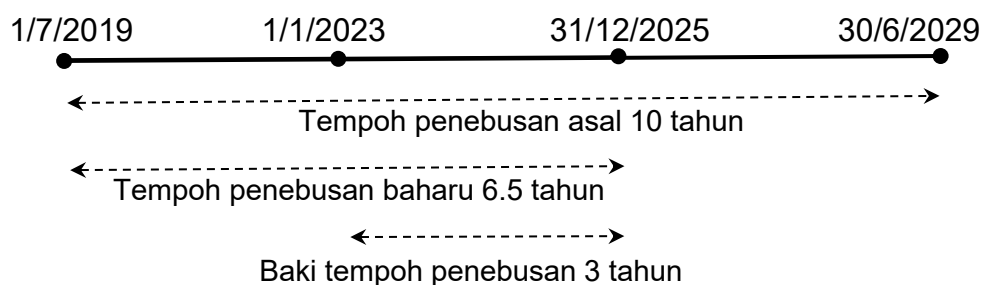
- b) SBK layak menuntut perbelanjaan hasil yang dilakukan dan dibenarkan di bawah subseksyen 33(1) ACP.

7.4 Layanan cukai ke atas penebusan awal pinjaman tidak berbayar [*Non-Performing Loan (NPL)*]

AEO Berhad (AEOB) adalah sebuah syarikat SBK yang telah menerbitkan SBA bagi memperoleh NPL Pemula pada 1/7/2019 yang berjumlah RM10 juta. Tempoh penebusan SBA tersebut adalah 10 tahun. Walau bagaimanapun, pada 1/1/2023, AEOB dijangka dapat menebus semula SBA tersebut pada 31/12/2025 (sebelum tempoh penebusan yang asal) kerana NPL tersebut berjaya dikutip semula lebih awal iaitu dalam tempoh 6.5 tahun berbanding tempoh yang dirancang iaitu 10 tahun. Oleh itu, tempoh penebusan yang baru ini adalah selama 6.5 tahun.



Garis masa penebusan semula SBA:



Bagi tahun taksiran (TT) 2019 hingga 2022, AEOB telah menggunakan asas 10 tahun bagi memperuntukkan belanja pemerolehan NPL tersebut. AEOB memohon untuk meminda tempoh sekuriti kepada 6.5 tahun dan meminda taksiran TT 2019 hingga 2022 disebabkan amaun tuntutan bagi setiap tahun telah meningkat kerana tempoh sekuriti telah dipendekkan.

Disebabkan baki tempoh penebusan hanya 3 tahun (1/1/2023 hingga 31/12/2025) dan semua jumlah NPL boleh dikutip dalam tempoh 3 tahun ini, baki NPL pada 1/1/2023 hendaklah dibahagi mengikut baki tempoh penebusan iaitu jumlah bilangan hari dalam 3 tahun tersebut (*matching concept*). Langkah ini juga tidak memerlukan AEOB meminda taksiran bagi TT2019 hingga 2022.

Formula pengiraan pendapatan kasar AEOB yang digunakan bagi baki tempoh transaksi pensekuritian adalah seperti berikut:

Bilangan hari dalam baki tempoh asas bagi satu tahun taksiran X Baki NPL
Jumlah hari dalam baki tempoh transaksi pensekuritian

Pendapatan kasar tahunan AEOB adalah seperti berikut:

Tempoh pensekuritian asal (hari) : 365 hari x 10 tahun = 3650 hari

Baki tempoh transaksi pensekuritian (hari) : 365 hari x 3 tahun = 1095 hari

Baki NPL pada 1/1/2023 = RM10 juta – RM3,504,110 (RM504,110¹ + RM3 juta²) = RM6,495,890.

Tahun Taksiran	Bilangan hari	Pendapatan kasar tahunan
2019	184	$184/3650 \times \text{RM}10 \text{ juta} = \text{RM}504,110$
2020 – 2022	365 setiap tahun	$365/3650 \times \text{RM}10 \text{ juta} = \text{RM}1 \text{ juta}$ setahun
2023 - 2025	365 setiap tahun	$365/1095 \times \text{RM}6,495,890 = \text{RM}2,165,297$ setahun

Oleh itu, amaun pendapatan kasar tahunan bagi TT 2023 hingga 2025 adalah RM2,165,297 setahun.

Nota¹ : Pendapatan kasar TT 2019

Nota² : Jumlah pendapatan kasar TT 2020 hingga 2022 = RM1 juta x 3 tahun
= RM3 juta

7.5 Potongan cukai ke atas kos terbitan bagi penerbitan SBA di luar tempoh insentif

Transbowl Berhad (TB) adalah SBK yang mana telah memperoleh hartanah di bawah program SBA yang diluluskan oleh SSM. TB telah mengeluarkan nota bersandarkan aset yang pertama melalui Program Nota Jangka Sederhana [Medium Term Note (MTN)] untuk membiayai pemerolehan hartanah logistik & gudang komersial/industri di Malaysia pada 12/2/2009. TB juga menanggung kos terbitan berhubung dengan Program MTN seperti berikut:

- a) Yuran Pemegang Amanah dan Pentadbir;
- b) Pemegang Amanah Program dan Yuran Agensi;
- c) Ejen Kemudahan dan Pengiraan dan Yuran Pentadbir Transaksi;
- d) Yuran Pengawasan Penilaian;
- e) Yuran Penilai dan Perbelanjaan Luar Biasa Lain;
- f) Yuran Susunan dan Nasihat; dan
- g) Yuran Guaman dan Profesional Yang Berkaitan Dengan Pengeluaran.

TB mula beroperasi pada 19/12/2008. Syarikat telah melakukan perbelanjaan perkhidmatan profesional dalam tahun kewangan berakhir 31/12/2007. Pelaksanaan kepada program SBA terpaksa ditangguhkan disebabkan oleh kemelesetan ekonomi dan kesulitan urusan dokumentasi. TB telah mendapat kelulusan daripada SSM pada 4/6/2008 bagi lanjutan masa selama 6 bulan. TB perlu menanggung kos penerbitan tambahan selepas 31/12/2007. TB memohon untuk dibenarkan tuntutan kos penerbitan tambahan tersebut.

Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan Bagi Perbelanjaan Penerbitan Sekuriti Bersandarkan Aset) 2005 [P.U.(A) 321/2005] hanya membenarkan potongan

ke atas perbelanjaan yang dilakukan mulai 3 Julai 2004 hingga tahun taksiran 2007 sahaja. TB tidak layak untuk mendapatkan potongan cukai di bawah P.U.(A) 321/2005 ini ke atas kos penerbitan tambahan SBA yang dilakukan oleh TB selepas tahun taksiran 2007.

8. Tempoh asas

Sekiranya tempoh asas bagi suatu tahun taksiran Pemula atau SBK itu bertindih dengan tempoh asas bagi tahun taksiran sebelumnya, bilangan hari berkenaan dengan tempoh asas yang disebut dalam formula yang dinyatakan di atas, adalah tidak termasuk bilangan hari dalam suatu tempoh asas bagi tahun taksiran yang bertindih dengan tempoh asas bagi tahun taksiran sebelumnya itu.

9. Ketidapkakaian

Seksyen 44A ACP tidak terpakai kepada pemindahan kerugian antara Pemula dan SBK. Selain itu, seksyen 60F dan 60FA ACP juga tidak terpakai bagi SBK.

10. Penafian

Contoh-contoh dalam KU ini adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja dan tidak menyeluruh.

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