

NOTA AMALAN NO. 2/2026

PENJELASAN LAYANAN CUKAI KE ATAS PEMEGANG UNIT AMANAH PELABURAN HARTA TANAH (REIT) ATAU TABUNG AMANAH HARTA (PTF) BAGI TAHUN TAKSIRAN 2026 DAN TAHUN-TAHUN TAKSIRAN BERIKUTNYA.

1. Nota Amalan ini dikeluarkan untuk memberi penjelasan berhubung layanan cukai ke atas agihan pendapatan daripada unit amanah pelaburan harta tanah (REIT) atau tabung amanah harta (PTF) di Malaysia kepada pemegang unit selain syarikat pemastautin berikutan peruntukan perenggan 6(1)(i) Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) berkenaan subperenggan 1(a) dan (c) Bahagian X, Jadual 1 ACP yang berhenti berkuat kuasa mulai tahun taksiran (TT) 2026.
2. Seksyen 61A ACP memperuntukkan bahawa pengecualian sepenuhnya diberikan kepada REIT atau PTF atas jumlah pendapatannya sekiranya 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan REIT atau PTF tersebut diagihkan kepada pemegang unit dalam tempoh asas suatu TT.
3. Bagi TT 2025 dan tahun-tahun taksiran sebelumnya, pendapatan yang diagihkan REIT atau PTF kepada pemegang unit selain daripada syarikat pemastautin, yang terdiri daripada individu, syarikat bukan pemastautin, pelabur institusi asing dan lain-lain akan dikenakan cukai pegangan pada kadar yang ditetapkan di bawah Bahagian X, Jadual 1 ACP.
4. Ringkasan pemakaian dan kadar cukai pegangan yang dikenakan adalah seperti berikut:-
 - (a) Pemegang unit selain syarikat pemastautin adalah tertakluk kepada cukai muktamad pada kadar 10% pendapatan kasar untuk tempoh 6 tahun mulai TT 2020 hingga 2025;
 - (b) Syarikat bukan pemastautin tertakluk kepada cukai pegangan muktamad pada kadar 24% pendapatan kasar mulai TT 2016;
 - (c) Pelabur institusi asing tertakluk kepada cukai pegangan pada kadar 10% daripada pendapatan kasar untuk tempoh 6 tahun mulai TT 2020 hingga 2025.

5. Mulai TT 2026, pihak REIT atau PTF perlu mengelaskan pemegang unitnya seperti berikut:-

5.1. Pemegang unit pemastautin

Dalam kes pemegang unit pemastautin, agihan pendapatan oleh REIT atau PTF (yang dikecualikan pada peringkat REIT atau PTF di bawah seksyen 61A ACP) kepada syarikat dan lain-lain entiti pemegang unit adalah tertakluk kepada kadar cukai masing-masing manakala bagi pemegang unit individu adalah tertakluk kepada kadar cukai skala individu. Potongan cukai pegangan di bawah seksyen 109D ACP tidak akan dikenakan kepada pemegang unit pemastautin dan pemegang unit pemastautin dikehendaki melaporkan agihan keuntungan REIT atau PTF di Borang Nyata Cukai Pendapatan masing-masing.

Contoh 1:

En. Padzli adalah seorang pemegang unit REIT (individu pemastautin) menerima pendapatan agihan untung sebanyak RM150,000 bagi TT 2026. Berikut adalah butiran pengiraan cukai bagi TT tersebut.

Butiran Pengiraan Cukai	RM	RM
Pendapatan penggajian		120,000
Agihan untung REIT		150,000
Jumlah pendapatan		270,000
Tolak: <u>Pelepasan</u>		
Diri dan saudara tanggungan	9,000	
Insuran nyawa dan KWSP (terhad)	7,000	(16,000)
Pendapatan kena cukai		254,000
<u>Pengiraan cukai kena dibayar</u>		
RM100,000 pertama		9,400.00
RM154,000 seterusnya @ 25%		38,500.00
Jumlah cukai kena dibayar		47,900.00

5.2. Pemegang unit bukan pemastautin

Bagi pemegang unit bukan pemastautin, agihan pendapatan oleh REIT atau PTF (yang dikecualikan pada peringkat REIT atau PTF di bawah seksyen 61A ACP) akan dikenakan seperti berikut:-

(a) Syarikat

Layanan cukai sedia ada adalah dikekalkan mulai TT 2026 sepertimana yang diperuntukkan di bawah subperenggan 1(b), Bahagian X, Jadual 1 ACP.

Contoh 2

Gupta India Pte Ltd adalah sebuah syarikat bukan pemastautin yang berpengkalan di Singapura merupakan pemegang unit REIT yang menerima pendapatan agihan untung sebanyak RM200,000 bagi TT 2026. Daripada jumlah tersebut, bayaran bersih yang diterimanya selepas potongan cukai pegangan RM48,000 ($RM200,000 \times 24\%$) adalah RM152,000.

Gupta India Pte Ltd tidak perlu melaporkan pendapatan yang diterimanya daripada REIT kerana cukai pegangan yang telah dikenakan ke atas pendapatan tersebut adalah muktamad.

(b) Selain syarikat

Agihan pendapatan oleh REIT atau PTF kepada pemegang unit selain syarikat termasuk individu tidak akan dikenakan cukai pegangan seksyen 109D ACP dan pemegang unit dikehendaki melaporkan agihan keuntungan REIT atau PTF di Borang Nyata Cukai Pendapatan masing-masing.

Contoh 3

En. Johnson adalah seorang pemegang unit REIT (individu bukan pemastautin) menerima pendapatan agihan untung sebanyak RM150,000 bagi TT 2026. Berikut adalah butiran pengiraan cukai bagi TT tersebut.

Butiran Pengiraan Cukai	RM	RM
Pendapatan penggajian		-
Agihan untung REIT		150,000
Jumlah pendapatan/ Pendapatan kena cukai		150,000
<u>Pengiraan cukai kena dibayar</u>		
RM150,000 @ 30%		45,000.00
Jumlah cukai kena dibayar		45,000.00

6. Ringkasan kadar cukai yang berkaitan adalah seperti berikut:-

Orang yang boleh dikenakan cukai	TT2016 hingga 2025		TT2026 dan tahun-tahun taksiran yang berikutnya	
	Jenis Cukai	Kadar	Jenis Cukai	Kadar
(A) Syarikat				
i) Pemastautin	Kadar Korporat	24%	Kadar Korporat	24%
ii) Bukan Pemastautin	Cukai Pegangan (muktamad)	24%	Cukai Pegangan (muktamad)	24%
(B) Pelabur Institusi Asing	Cukai Pegangan (muktamad)	10%	Kadar Korporat/ Kadar Individu Bukan Pemastautin	30% Dari Pendapatan Bercukai
(C) Individu				
i) Pemastautin	Cukai Pegangan	10%	Kadar Skala Individu	0%-30%

ii) Bukan Pemastautin	(muktamad) Cukai Pegangan (muktamad)	10%	Kadar Individu Bukan Pemastautin	30% Dari Pendapatan Bercukai
(D) Lain-lain				
i) Pemastautin	Cukai Pegangan (muktamad)	10%	Kadar Korporat/ Kadar Skala Individu	0%-30%
ii) Bukan Pemastautin	Cukai Pegangan (muktamad)	10%	Kadar Korporat/ Kadar Individu Bukan Pemastautin	30% Dari Pendapatan Bercukai

Contoh 4

Pemegang unit berikut menerima bahagian daripada pendapatan yang diagihkan daripada Luxury REIT yang tersenarai di Bursa Malaysia dalam tempoh asas untuk TT 2026.

Pemegang Unit	Taraf Mastautin
Daya Maju Sdn Bhd	Syarikat pemastautin
Gupta India Pte Ltd	Syarikat bukan pemastautin
Padzli	Individu pemastautin
Johnson	Individu bukan pemastautin
Koperasi Maju Ikhlas	Koperasi pemastautin
German Pension Fund	Pelabur institusi asing bukan pemastautin

Oleh sebab pendapatan yang diagihkan telah dikecualikan cukai di peringkat REIT di bawah seksyen 61A ACP, pemegang unit Luxory REIT adalah tertakluk kepada kadar cukai seperti berikut:

Pemegang Unit	Kadar Cukai
Daya Maju Sdn Bhd	Cukai korporat 24% ¹
Gupta India Pte Ltd	Cukai pegangan 24% ²
Padzli	Kadar skala individu ¹
Johnson	30% daripada pendapatan bercukai ³
Koperasi Maju Ikhlas	Kadar skala koperasi ¹
German Pension Fund	30% daripada pendapatan bercukai ³

Nota

¹Daya Maju Sdn Bhd, En. Padzli dan Koperasi Maju Ikhlas tidak tertakluk kepada cukai pegangan tetapi dikenakan cukai pada kadar cukai korporat, kadar skala individu dan kadar skala koperasi untuk TT 2026.

²Cukai pegangan yang dikenakan ke atas Gupta India Pte Ltd adalah cukai muktamad bagi TT 2026.

³Johnson dan German Pension Fund tidak tertakluk kepada cukai pegangan tetapi dikenakan cukai pada kadar cukai 30% daripada pendapatan bercukai untuk TT 2026.

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

Tarikh Penerbitan: 18 Mac 2026