

TERBITAN : DEWAN EKONOMI | INFO CUKAI

KELUARAN : JULAI 2025

TAJUK : SISTEM TAKSIR SENDIRI
CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

Info Cukai

Oleh: HASIL



Sistem Taksir Sendiri Cukai Keuntungan Harta Tanah

Bermula 1 Januari 2025, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (HASiL) telah melaksanakan Sistem Taksir Sendiri Cukai Keuntungan Harta Tanah (STS CKHT) sebagai sebahagian daripada inisiatif transformasi pendigitalan sistem perkhidmatan percukaian negara. Pelaksanaan ini melibatkan semua kategori pembayar cukai yang terlibat dalam pemerolehan atau pelupusan aset selaras dengan keperluan perundangan di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (ACKHT 1976).

Apakah Cukai Keuntungan Harta Tanah?

Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) dikenakan terhadap keuntungan yang diperoleh daripada pelupusan aset atau penjualan harta tanah yang boleh dikenakan cukai seperti rumah, bangunan komersial, ladang, tanah kosong serta pelupusan saham dalam syarikat harta tanah (SHT). CKHT ditadbir oleh HASiL menerusi ACKHT 1976.

Dengan pengenalan Cukai Keuntungan Modal yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 2024, keuntungan daripada pelupusan saham SHT oleh syarikat, perkongsian liabiliti terhad, badan amanah, koperasi serta entiti Labuan tidak lagi tertakluk pada ACKHT 1976.

Kenapa STS CKHT Diperkenalkan?

Pelaksanaan STS CKHT bagi pelupusan aset mulai 1 Januari 2025 bertujuan untuk memodenkan proses pentadbiran cukai serta meningkatkan kecekapan sistem penyampaian perkhidmatan HASiL.

Bagi tahun taksiran 2024 dan sebelumnya, sistem taksiran CKHT dilaksanakan secara "tradisional" dengan HASiL akan mengeluarkan Notis Taksiran (Borang K) secara manual bagi setiap pelupusan aset yang berlaku. Dalam sistem tersebut, jumlah cukai yang perlu dibayar hanya akan dipaparkan dalam notis taksiran yang dikeluarkan oleh LHDNM selepas Borang Nyata Cukai Keuntungan Harta Tanah (BNCKHT) dikemukakan oleh pelupus.

Setelah notis taksiran dikeluarkan, pelupus bertanggungjawab untuk menjelaskan cukai atau baki cukai yang dinyatakan dalam notis tersebut dalam tempoh 30 hari dari tarikh pengeluaran notis. Kaedah ini bukan sahaja memerlukan pemprosesan dalam tempoh yang lebih panjang, malah turut meletakkan kebergantungan yang tinggi terhadap pengesahan manual oleh pihak HASiL.

Selaras dengan pelaksanaan STS CKHT, pelupus yang melupuskan aset mulai 1 Januari 2025 dikehendaki untuk menentukan sendiri keuntungan boleh cukai, mengira cukai yang perlu dibayar serta mengemukakan BNCKHT secara elektronik dalam tempoh 60 hari dari tarikh pelupusan. Jumlah cukai yang dikenakan akan dipaparkan pada Slip Pengesahan Penerimaan e-CKHT 1A /1B.

Pelupus hendaklah membayar cukai atau baki cukai dalam tempoh 90 hari dari tarikh pelupusan. Tiada notis taksiran akan dikeluarkan kerana BNCKHT yang dikemukakan kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN) disifatkan sebagai notis taksiran.

Pemeroleh pula bertanggungjawab memegang simpan kesemua balasan wang atau suatu jumlah wang yang tidak melebihi tiga peratus, lima peratus atau tujuh peratus daripada jumlah nilai balasan (mengikut mana yang lebih rendah) dan membayar jumlah tersebut kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari dari tarikh pemerolehan aset di bawah Seksyen 21B ACKHT 1976.

Tanggungjawab Pengemukakan BNCKHT

Pelupus dan pemeroleh dikehendaki mengemukakan BNCKHT dalam tempoh 60 hari dari tarikh pelupusan atau pemerolehan aset.

Pada 1 Januari 2023, pengemukakan BNCKHT secara elektronik melalui e-CKHT menerusi portal MyTax telah diperkenalkan. Bermula 1 Januari 2025, pengemukakan BNCKHT secara elektronik melalui e-CKHT adalah diwajibkan bagi semua tahun taksiran. Pembayar cukai dikehendaki mengakses e-CKHT melalui Portal MyTax menerusi <https://mytax.hasil.gov.my>.

Jenis BNCKHT yang boleh dikemukakan melalui e-CKHT adalah seperti yang berikut:

- A. Pelupus
 1. Borang CKHT 1A - Pelupusan harta tanah
 2. Borang CKHT 1B - Pelupusan syer (SHT)
 3. Borang CKHT 3 - Pemberitahuan di bawah subseksyen 13(6) ACKHT 1976: Pengecualian/ Pelupusan Tidak Dikenakan Cukai
- B. Pemeroleh
 4. Borang CKHT 2A - Pemerolehan harta tanah/syer SHT dan Janaan nombor bil bagi bayaran remitan Seksyen 21B bagi pelupusan mulai Tahun Taksiran 2025 dan seterusnya.

Pembayar cukai perlu mempunyai Nombor Pengenalan Cukai (TIN) dan Sijil Digital untuk mengakses e-CKHT. Sekiranya belum memiliki TIN, permohonan pendaftaran boleh dikemukakan melalui e-Daftar menerusi portal MyTax.

Borang Nyata Terpinda (BNT) CKHT

Peruntukan baharu Seksyen 13A ACKHT 1976 yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 2025 membenarkan pelupus membuat pindaan terhadap BNCKHT yang telah dikemukakan kepada KPHDN sekiranya memenuhi syarat dan kriteria kelayakan yang ditetapkan.

Pelupus boleh mengemukakan BNT CKHT kepada KPHDN dalam tempoh enam bulan selepas tarikh pengemukakan BNCKHT yang ditetapkan. Pindaan ini hanya dibenarkan sekali sahaja bagi membolehkan pelupus:

- (a) Melaporkan maklumat tambahan seperti keuntungan berkurang atau tidak dilaporkan;
- (b) Meminda taksiran akibat kos sampingan atau perbelanjaan lain yang terlebih tuntut; atau
- (c) Membetulkan tarikh pelupusan atau pemerolehan yang melibatkan perubahan kadar cukai.

Di bawah peruntukan ini, taksiran asal atau taksiran tambahan yang disifatkan dan perlu dibayar adalah tertakluk pada kenaikan cukai sebanyak 10 peratus. Pelupus perlu mengisi ruang pengiraan kenaikan cukai dalam BNT CKHT dan mengemukakannya melalui e-CKHT.

Kepentingan Penyimpanan Dokumen

Walaupun dokumen sokongan tidak perlu dikemukakan bersama-sama BNCKHT, pembayar cukai diwajibkan menyimpan semua dokumen berkaitan dengannya selama tujuh tahun dan mengemukakannya kepada HASiL sekiranya diminta untuk semakan lanjut.

Pelaksanaan STS CKHT merupakan langkah strategik ke arah pemodenan sistem percukaian negara. Inisiatif ini bukan sahaja menjimatkan masa dan kos pengendalian fail CKHT, malah mempercepat proses taksiran CKHT serta memudahkan urusan bagi pembayar cukai.

Dengan sistem yang lebih cekap dan mesra pengguna, STS CKHT turut meningkatkan pematuhan cukai secara sukarela. Oleh itu, kefahaman dan pelibatan aktif daripada pembayar cukai amat penting bagi memastikan kejayaan sistem ini, sekali gus memperkukuh hasil negara demi kemakmuran bersama.

Sebarang pertanyaan serta maklum balas berkaitan dengannya boleh dimajukan kepada HASiL melalui saluran yang berikut:

1. Hasil Contact Centre (HCC) melalui talian 03-8911 1000/603-8911 1000 (Luar Negara);
2. HASiL Live Chat;
3. Borang Maklum Balas dalam portal rasmi HASiL menerusi pautan pantas <https://maklumbalaspelanggan.hasil.gov.my/Public/>; atau
4. eckht@hasil.gov.my

Kuiz

Sistem Taksir Sendiri Cukai Keuntungan Harta Tanah

S	I	J	I	D	M	E	R	P	A	A	T	I	B	K	L
T	U	A	G	G	M	E	N	J	I	M	A	T	K	A	N
K	W	F	P	S	P	I	L	O	O	H	J	A	S	U	A
E	E	A	A	X	U	K	L	M	N	V	W	E	X	Y	Z
N	G	C	V	Y	U	I	R	O	G	E	T	A	K	I	A
A	I	A	E	S	U	U	S	G	H	N	M	A	S	S	D
I	W	K	I	K	A	T	I	L	P	R	K	L	N	U	U
K	M	A	N	D	A	T	O	R	I	E	Q	L	D	N	A
A	A	E	Z	Z	O	P	N	K	N	P	O	I	Y	D	T
N	K	P	L	H	D	N	A	E	D	Z	Z	J	N	H	A
T	I	K	L	F	F	U	O	N	A	B	J	I	K	P	H
U	A	A	R	T	W	P	K	L	A	P	E	S	U	K	T
D	I	W	A	J	I	B	K	A	N	E	E	O	P	D	U

1. Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) dikenakan kepada keuntungan yang diperolehi daripada pelupusan _____ atau penjualan harta tanah yang boleh dikenakan cukai seperti rumah, bangunan komersial, ladang dan tanah kosong.
2. Sistem Taksir Sendiri (STS) CKHT diperkenalkan untuk memodenkan proses pentadbiran cukai serta meningkatkan _____ sistem penyampaian perkhidmatan HASiL.
3. Pelaksanaan STS CKHT melibatkan semua _____ pembayar cukai yang terlibat dalam pemerolehan atau pelupusan aset.
4. Pelupus yang telah mengemukakan BNCKHT secara elektronik dan jumlah cukai dikenakan akan dipaparkan pada _____ Pengesahan Penerimaan e-CKHT 1A/1B.
5. Selaras dengan pelaksanaan STS CKHT, tiada notis taksiran akan dikeluarkan kerana BNCKHT yang dikemukakan kepada _____ disifatkan sebagai notis taksiran.
6. Nombor Pengenalan Cukai (TIN) dan _____ Digital diperlukan oleh pembayar cukai untuk mengakses e-CKHT.
7. _____ taksiran boleh dibuat oleh pelupus dengan mengemukakan Borang Nyata Terpinda (BNT) CKHT kepada KPHDN dalam tempoh enam (6) bulan selepas tarikh yang ditetapkan bagi pengemukakan BNCKHT.
8. Pembayar cukai _____ menyimpan semua dokumen berkaitan dengan CKHT dalam tempoh tujuh (7) tahun dan mengemukakan kepada HASiL sekiranya diminta untuk semakan lanjut.
9. Di bawah peruntukan baharu Seksyen 13A ACKHT 1976, taksiran asal atau taksiran tambahan yang disifatkan dan kena dibayar adalah tertakluk pada _____ cukai sebanyak 10 peratus.
10. Pelaksanaan STS CKHT bukan sahaja _____ masa dan kos pengendalian fail CKHT, malah mempercepat proses taksiran CKHT serta memudahkan urusan pembayar cukai.

Peraturan

1. Peraduan ini terbuka kepada pembaca majalah *Dewan Ekonomi* berumur antara 15 tahun hingga 40 tahun. Walau bagaimanapun, kakitangan dan ahli keluarga Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) serta Dewan Bahasa dan Pustaka (DBP) tidak dibenarkan menyertai peraduan ini.
2. Setiap penyertaan mesti disertakan dengan:
 - (i) Nama;
 - (ii) Alamat Rumah;
 - (iii) Nombor Kad Pengenalan;
 - (iv) Nombor Telefon;
 - (v) Nama Bank;
 - (vi) Nombor Akaun Bank: (Akaun Milik Peserta)
 - (vii) E-mel;
3. Jawapan hendaklah dihantar kepada LHDNM selewat-lewatnya pada 31 Julai 2025 melalui e-mel yang berikut:
 - (i) azizi.mamat@hasil.gov.my
 - (ii) muhammadhisham@hasil.gov.my
4. Pemilihan pemenang adalah berdasarkan "siapa cepat, dia dapat" dan keputusan jawatankuasa adalah muktamad. Sebarang permohonan rayuan atau bantahan yang dikemukakan tidak akan dilayan.

Hadiah Menarik!
"RM100 Menanti Lima Pemenang yang Tepat dan Terpantas!"