



 PESURUHJAYA KHAS CUKAI PENDAPATAN

 TUAN SHAZRILL BIN GHAZALI

 26 FEBRUARI 2024

PERENGGAN 11(2)(C)

AKTA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH 1976

HPLKS

V.

KETUA PENGARAH HASIL DALAM NEGERI

Si Mati merupakan pemilik berdaftar bagi 5/22 bahagian atas 15 lot tanah (“Hartanah tersebut”). Si Mati telah meninggal dunia pada 02.04.2014. Pembayar Cukai (“PC”) telah dilantik sebagai Pentadbir Harta Pusaka Si Mati pada 17.07.2014. Hartanah tersebut telah diperolehi oleh PC pada 02.04.2014 iaitu pada tarikh Si Mati meninggal dunia.

Pada 24.08.2018, PC telah memasuki satu Perjanjian Jual Beli bersama LKSDSB melupuskan Hartanah tersebut dengan harga jualan sebanyak RM11,463,317.48. Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (“KPHDN”) telah membangkitkan taksiran CKHT ke atas PC melalui lima belas (15) Notis Taksiran (K) dan (KA) masing-masing bertarikh 28.03.2019 bagi Tahun Taksiran 2018 (“TT 2018”) terhadap pelupusan hartanah tersebut. KPHDN telah menggunakan nilai pasaran berjumlah RM11,637,230.00 berdasarkan Geran Probet bertarikh 17.07.2014 dan Borang CKHT 1A yang telah difailkan oleh PC. Walaubagaimanapun, selepas siasatan lanjut dibuat, KA telah dibangkitkan oleh KPHDN pada 02.10.2019 memandangkan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Daerah Kulim (“JPPH Kulim”) telah menetapkan nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh pemerolehan oleh PC, iaitu pada 02.04.2014 adalah sebanyak RM5,702,000.00.

PC berhujah bahawa penilaian yang dibuat oleh penilai swasta seharusnya digunakan berbanding penilaian JPPH Kulim atas alasan di bawah -

- i) Penilaian oleh penilai swasta telah mengambil kira potensi Hartanah tersebut berdasarkan kawasan dan potensi kegunaan;
- ii) Penilai swasta telah menggunakan kaedah perbandingan dengan mengambil kira hartanah yang mempunyai sifat yang sama dengan hartanah subjek;
- iii) Mengambil kira harga bayaran pampasan yang dianugerahkan oleh Kerajaan bagi pengambilan sebahagian hartanah yang turut merupakan sebahagian daripada hartanah subjek dalam rayuan ini; dan
- iv) Penilaian telah dibuat berdasarkan Deraf Rancangan Daerah Kulim 2035.

Manakala, KPHDN menghujahkan bahawa hartanah perbandingan yang digunakan oleh penilai swasta adalah tidak tepat oleh kerana syarat kegunaan tanah bagi Hartanah tersebut adalah di bawah kategori perumahan, manakala hartanah perbandingan yang digunakan oleh penilai swasta adalah di bawah kategori komersial dan kemudahan awam. Seterusnya, hujahan PC berkenaan dengan potensi tanah juga tidak boleh dipertimbangkan kerana potensi hartanah perbandingan yang digunakan oleh penilai swasta adalah tidak mengikut syarat kegunaan Hartanah tersebut. Manakala, hartanah perbandingan yang digunakan oleh JPPH Kulim adalah lebih sebanding dan selari dengan zon Hartanah tersebut di bawah Rancangan Tempatan Daerah Kulim 2004-2020 yang telah diwartakan pada 01.09.2011 melalui Warta No.661 Jil.64 No.18. Deraf Rancangan Tempatan Daerah Kulim 2035 yang dirujuk oleh penilai swasta belum diwartakan pada tarikh pemerolehan/nilai Hartanah tersebut dan tidak boleh digunakan dalam penentuan nilai pasaran. Rancangan Tempatan Daerah Kulim 2035 hanya diwartakan pada 21.01.2021 melalui Warta No.60 Jil.64 No.2. KPHDN turut berhujah bahawa harga bayaran pampasan yang dianugerahkan oleh Kerajaan untuk pengambilan sebahagian daripada Hartanah tersebut tidak boleh digunakan sebagai nilai pasaran memandangkan penetapan amaun bayaran adalah berdasarkan *Award* Pentadbir Tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960.

Setelah mendengar hujahan pihak-pihak dan meneliti dokumen yang difailkan, Pesuruhjaya Khas Cukai Pendapatan memutuskan bahawa PC tidak berjaya membuktikan taksiran tambahan yang dibangkitkan oleh KPHDN bagi TT 2018 adalah tidak betul dan berlebihan selaras dengan perenggan 13 Jadual 5 Akta Cukai Pendapatan 1967.

Nota Editor: Pembayar Cukai berhak untuk memfailkan rayuan terhadap keputusan Pesuruhjaya Khas Cukai Pendapatan dalam tempoh 21 hari dari tarikh keputusan diberikan.