



CKHT
RPGT

CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

REAL PROPERTY GAINS TAX

APAKAH CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH?

WHAT IS REAL PROPERTY GAINS TAX



Imbas Kod QR
untuk info
Scan QR Code for
more info

Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) adalah cukai dikenakan atas keuntungan pelupusan aset yang terletak di Malaysia. Mulai 21 Oktober 1988, CKHT diperluaskan kepada keuntungan daripada pelupusan saham dalam syarikat harta tanah.

Real Property Gains Tax (RPGT) is a tax imposed on gains from the disposal of assets located in Malaysia. Starting from 21 October 1988, RPGT was extended to profits from the disposal of shares in real estate companies (RPC Companies).

CKHT dikenakan ke atas pelupus dalam tahun taksiran di mana transaksi pelupusan berlaku. Tahun taksiran merujuk kepada tahun kalendar.

RPGT is charged to the disposer in the year of assessment in which the disposal transaction takes place. Year of assessment refers to the calendar year.

HARTA TANAH REAL PROPERTY	SYER SHARES
Harta tanah yang terletak di Malaysia. <i>Real property located in Malaysia:</i> - Bangunan kediaman. <i>Residential buildings.</i> - Bangunan komersil. <i>Commercial buildings.</i> - Tanah kosong. <i>Empty land.</i>	- Syer syarikat harta tanah (SHT). <i>Shares in real estate companies.</i> - Syer sebagai balasan atas pindahan harta tanah kepada syarikat yang dikawal. <i>Shares in return for the transfer of real estate to a controlled company.</i>

SIAPAKAH YANG DIKENAKAN CKHT?

WHO IS CHARGED WITH RPGT

Pelupus akan dikenakan cukai atas keuntungan yang terakru kepadanya apabila melupuskan aset yang boleh dikenakan cukai yang terletak di Malaysia.

The disposer will be taxed on the gain accruing to him on disposal of taxable assets located in Malaysia.

Contoh pelupus adalah individu, syarikat, perkongsian, pertubuhan, pemegang amanah, badan amanah, koperasi dan lain-lain orang yang boleh dikenakan cukai.

Examples of liquidators are individuals, companies, partnerships, associations, trustees, trusts, cooperatives and other taxable persons.

Mulai 01 Januari 2024, pelupus kategori syarikat, perkongsian liabiliti terhad (PLT), badan amanah dan koperasi yang membuat pelupusan syer tidak dikenakan CKHT kerana akan dikenakan Cukai Keuntungan Modal di bawah Akta Cukai Pendapatan (ACP) 1967.

Starting from 01 January 2024, companies, limited liability partnerships (PLT), trusts and cooperatives who dispose of RPC shares are not subject to RPGT as it will be subject to Capital Gains Tax under the Income Tax Act (ITA) 1967.

MAKSUD KEUNTUNGAN DARIPADA PELUPUSAN ASET?

MEANING OF GAIN FROM DISPOSAL OF ASSET?

Harga pelupusan ditolak dengan harga pemerolehan.

The disposal price minus from the acquisition price.

HARTA TANAH REAL PROPERTY	SYER SHARES
Amaun atau nilai balasan pelupusan <i>Amount or value of the consideration for the disposal of an asset</i> (-) Belanja dibenarkan (Ubah suai / tambahan / mengekalkan hak milik atau nilai harta tanah) <i>(-) Allowable expenses (modifications / additions / to maintain property ownership or value)</i> (-) Kos sampingan pelupusan (guaman / duti setem / komisen dll) <i>(-) Disposal incidental costs (legal fees / stamp duty / commission etc)</i>	Amaun atau nilai balasan pemerolehan <i>Amount or value of the consideration for the acquisition of an asset</i> (+) Kos sampingan pemerolehan (guaman / duti setem / komisen dll) <i>(+) Acquisition incidental costs (legal fees / stamp duty / commission etc)</i> (-) Penerimaan pampasan / ganti rugi / insurans kerana kerosakan atau susut nilai aset <i>(-) Receipt of compensation / insurance for damage or depreciation of assets</i> (-) Deposit terluat hak <i>(-) Deposit forfeited</i>

Nota: Rujuk BNCKHT untuk kaedah pengiraan yang lebih terperinci.

Note: Refer to RPGT Form for detailed calculation.

Keuntungan pelupusan harta tanah tertakluk kepada Akta Cukai Pendapatan (ACP 1967) atau Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah (ACKHT 1976)
Gains on selling real property charged under the Income Tax Act (ITA 1967) or Real Property Gain Tax Act (RPGTA 1976)

- Pelupusan yang tertakluk kepada ACP 1967 atau ACKHT 1976 adalah bergantung kepada fakta dan merit sesuatu kes.
- *The imposition of disposal subject to ITA 1967 or RPGTA 1976 depends on the facts and merit of the case.*
- Sekiranya orang yang menjalankan perniagaan harta tanah (sama ada perniagaan didaftarkan atau pun tidak), keuntungan tersebut akan dikenakan di bawah ACP 1967. Hubungi pejabat HASIL berhampiran untuk pertanyaan lanjut
- *If the person runs a real estate business (whether the business is registered or not), the gains will be charged under ITA 1967. Please contact the nearest HASIL office for further queries.*

JENIS PENGECUALIAN

TYPE OF RPGT EXEMPTION

Pengecualian CKHT yang sering dituntut adalah:
Common RPGT exemptions are:

Pengecualian Pelupusan Rumah Kediaman Persendirian individu warganegara atau pemastautin tetap (layak sekali sahaja) - Seksyen 8 ACKHT 1976.
Exemption from disposal of a private residence to individual citizens or permanent residents (eligible only once) - Section 8 RPGTA 1976.

Pengecualian oleh Menteri melalui perintah berkanun - Subseksyen 9(3) ACKHT 1976
• PUA 360 - Pelupusan aset tidak melebihi RM200,000 oleh warganegara.
Exemption by Minister by statutory order - Subsection 9 (3) of the RPGTA 1976
• PUA 360 - Disposal of assets not more than RM200,000 by citizens.

Pemberian harta tanah sebagai balasan kasih sayang di mana pemberi dan penerima adalah suami dan isteri / ibu, bapa dan anak / datuk, nenek dan cucu - Perenggan 12 Jadual 2 ACKHT 1976.
Granting of the property where the giver and recipient are husband and wife / parents and children / grandparents and grandchildren - Paragraph 12 of Schedule 2 ACKHT 1976.

Rujuk Portal Rasmi HASiL untuk jenis pengecualian yang lain.
Refer to the HASiL Official Portal for other type of exemptions.

KADAR CUKAI

TAX RATE

Mengikut kategori pelupus bergantung kepada tempoh pemilikan atau pegangan sesuatu aset.

Based on the category of disposer (individual citizen / permanent resident / company / etc.) depending on the period of ownership / holding of an asset.

(a) Bahagian I Jadual 5 ACKHT 1976 *Part I Schedule 5 of the RPGTA 1976*

Pelupus di Bahagian I adalah selain daripada pelupus kategori Bahagian II dan III.
Contohnya individu warganegara Malaysia dan perkongsian.

The disposers in Part I are other than the disposers of the Part II and III categories. For example Malaysian individuals and partnerships.

Tempoh Pelupusan <i>Disposal period</i>	Kadar Cukai (%) <i>Rate (%)</i>					
	1.1.2010 - 31.12.2011	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2014 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2021	Mulai / W.e.f. 1.1.2022
Dalam tempoh 2 tahun <i>Within two years</i>	5	10	15	30	30	30
Dalam tahun ke-3 <i>In the third year</i>	5	5	10	30	30	30

Tempoh Pelupusan <i>Disposal period</i>	Kadar Cukai (%) <i>Rate (%)</i>					
	1.1.2010 - 31.12.2011	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2014 - 31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2021	Mulai / W.e.f. 1.1.2022
Dalam tahun ke-4 <i>In the fourth year</i>	5	5	10	20	20	20
Dalam tahun ke-5 <i>In the fifth year</i>	5	5	10	15	15	15
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya <i>In the sixth year and thereafter</i>	5 *	5 **	5 ***	0	5	Nil

(b) Bahagian II Jadual 5 ACKHT 1976 / Part II of Schedule 5 of the RPGTA 1976

Pelupus di Bahagian II adalah syarikat yang diperbadankan di Malaysia, pemegang amanah bagi suatu amanah dan kumpulan orang yang didaftarkan di bawah mana-mana undang- undang bertulis di Malaysia.

Disposer in Part II are companies incorporated in Malaysia, trustees of a trust, and groups of persons registered under any written law in Malaysia.

Tempoh Pelupusan <i>Disposal period</i>	Kadar Cukai (%) <i>Rate (%)</i>				
	1.1.2010 - 31.12.2011	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2014 - 31.12.2018	Mulai / W.e.f. 1.1.2019
Dalam tempoh 2 tahun <i>Within two years</i>	5	10	15	30	30
Dalam tahun ke-3 <i>In the third year</i>	5	5	10	30	30
Dalam tahun ke-4 <i>In the fourth year</i>	5	5	10	20	20
Dalam tahun ke-5 <i>In the fifth year</i>	5	5	10	15	15
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya <i>In the sixth year and thereafter</i>	5 *	5 **	5 ***	5	10

(c) Bahagian III Jadual 5 ACKHT 1976 / Part III of Schedule 5 of the RPGTA 1976

Pelupus di Bahagian III adalah individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap, atau harta pusaka si mati yang bukan warganegara dan bukan juga pemastautin tetap atau syarikat yang tidak diperbadankan di Malaysia.

The disposer in Part III is an individual who is not a citizen and not a permanent resident, or the estate of the deceased who is not a citizen and not a permanent resident or a company that is not incorporated in Malaysia

Tempoh Pelupusan <i>Disposal period</i>	Kadar Cukai (%) <i>Rate (%)</i>				
	1.1.2010 - 31.12.2011	1.1.2012 -31.12.2012	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2014 - 31.12.2018	Mulai / W.e.f. 1.1.2019
Dalam tempoh 2 tahun <i>Within two years</i>	5	10	15	30	30
Dalam tahun ke-3 <i>In the third year</i>	5	5	10	30	30
Dalam tahun ke-4 <i>In the fourth year</i>	5	5	10	30	30
Dalam tahun ke-5 <i>In the fifth year</i>	5	5	10	30	30
Dalam tahun ke-6 atau seterusnya <i>In the sixth year and thereafter</i>	5 *	5 **	5 ***	5	10

NOTA / NOTES

- * Pembayaran CKHT bagi tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011 telah diberi pengecualian melalui melalui Perintah CKHT (Pengecualian) (No.2) 2009 [P.U. (A) 486/2009]
Exemption of RPGT payment from the period of 1.1.2010 until 31.12.2011 via RPGT Order (Exemption) (No.2) 2009 [P.U.(A) 486/2009]
- ** Pembayaran CKHT bagi tempoh 1.1.2012 hingga 31.12.2012 telah diberi pengecualian melalui melalui Perintah CKHT (Pengecualian) 2011 [P.U. (A) 434/2011]
Exemption of RPGT payment from the period of 1.1.2012 until 31.12.2012 via RPGT Order (Exemption) 2011 [P.U.(A) 434/2011]
- *** Pembayaran CKHT bagi tempoh 1.1.2013 hingga 31.12.2013 telah diberi pengecualian melalui melalui Perintah CKHT (Pengecualian) 2012 [P.U. (A) 415/2012]
Exemption of RPGT payment from the period of 1.1.2013 until 31.12.2013 via RPGT Order (Exemption) 2012 [P.U.(A) 415/2012]

TANGGUNGJAWAB PEMEROLEH DAN PELUPUS

RESPONSIBILITY OF ACQUIRER AND DISPOSER

PEMEROLEH ACQUIRER	PELUPUS DISPOSER
Orang yang membeli / memperoleh aset Person who buy / acquire asset	Orang yang menjual / melupuskan aset Person who sell / dispose of asset

(a) Mengemukakan Borang CKHT / Submitting the RPGT Form

Pemeroleh dan pelupus bertanggungjawab untuk mengemukakan Borang CKHT dalam tempoh 60 hari dari tarikh pelupusan / pemerolehan.

The acquirer and disposer are responsible for submitting the CKHT Form within 60 days from the date of disposal / acquisition.

Jenis-Jenis Borang CKHT / Types of RPGT Forms

PEMEROLEH ACQUIRER	PELUPUS DISPOSER
Borang CKHT 2A – pemerolehan harta tanah / syer Form CKHT 2A - Acquisition of real property / shares	- Borang CKHT 1A – pelupusan harta tanah - Form CKHT 1A - Disposal of real property - Borang CKHT 1B – pelupusan syer - Form CKHT 1B - Disposal of shares - Borang CKHT 3 – pengecualian / pelupusan tidak dikenakan cukai. - Form CKHT 3 - Exemption / disposal not taxable

Kaedah pengemukaan Borang CKHT / RPGT form submission method

PEMEROLEH ACQUIRER	PELUPUS DISPOSER
Cetak Borang CKHT di Portal Rasmi HASIL dan kemukakan ke negeri yang mengendalikan fail pelupus atau pejabat HASIL berhampiran. Print RPGT form at the HASIL Official Portal and submit to the HASIL office that handles the disposer file or nearest HASIL office.	- Pengemukaan Borang CKHT secara dalam talian di MyTax melalui https://mytax.hasil.gov.my - Online RPGT Form submission via e-CKHT at MyTax via https://mytax.hasil.gov.my - Sekiranya tiada nombor pengenalan cukai (TIN), permohonan boleh dikemukakan melalui perkhidmatan e-Daftar di MyTax. - If there is no tax identification number (TIN), the application can be submitted through e-Daftar service at MyTax.

(b) Membuat Bayaran CKHT / Making RPGT Payments

Pelupus dan pemeroleh bertanggungjawab untuk membuat bayaran CKHT dalam tempoh yang ditetapkan.

The disposer and acquirer are responsible for making the CKHT payment within the specified period.

Prosedur bayaran CKHT / RPGT payment procedure

PEMEROLEH ACQUIRER	PELUPUS DISPOSER
Bayaran 3% / 5% / 7% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua balasan wang (yang mana lebih rendah) dalam tempoh 60 hari dari tarikh pelupusan di bawah seksyen 21B ACKHT 1976. Payment 3% / 5% / 7% of the total value of the consideration or all sums of money (whichever is lower) within 60 days from the date of disposal under section 21B RPGTA 1976. • 3% : Pelupus selain daripada yang tertakluk kepada 5% dan 7%. • 3% : Disposers other than those subject to 5% and 7%. • 5% : Pelupus syarikat diperbadankan di Malaysia / pemegang amanah / kumpulan orang yang didaftarkan di bawah mana-mana undang-undang bertulis di Malaysia bagi pelupusan aset dalam tempoh tiga (3) tahun. • 5% : Disposal of trustee / company incorporated in Malaysia / group of persons registered under any written law in Malaysia for disposal within three (3) years from the date of acquire. • 7% : Pelupus individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap / wasi bagi si mati bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap / syarikat tidak diperbadankan di Malaysia. • 7% : Disposal of non-citizen and non-resident individuals / executors of deceased non-citizens and non-permanent residents / companies not incorporated in Malaysia.	Bayaran baki cukai selepas taksiran dikeluarkan oleh HASiL dalam tempoh 30 hari dari tarikh notis dikeluarkan. Payment of tax balance after assessment is issued by the HASiL within 30 days from the notice issued. Jika bayaran remitan oleh pemeroleh melebihi taksiran dibangkitkan, bayaran balik akan dibuat kepada pelupus. If the payment by the acquirer exceeds the assessment raised, a refund will be made to the disposer.

Prosedur bayaran CKHT / RPGT payment procedure

PEMEROLEH ACQUIRER	PELUPUS DISPOSER
• Mengisi Borang CKHT 502 (slip bayaran) secara dalam talian di e-CKHT melalui mytax.hasil.gov.my untuk menjana Nombor Bil. • Fill in RPGT Form 502 (payment slip) online at MyTax at mytax.hasil.gov.my to generate Bill Number • Kaedah Bayaran :- • Payment Method :- a. Dalam talian di MyTax di mytax.hasil.gov.my melalui 'Perkhidmatan ezHasil' > 'ByrHASiL' > Pilihan Bayaran > Bayaran Menggunakan Nombor Bil b. Draf Bank / Tunai - Kaunter bayaran Pusat Bayaran Kuala Lumpur, Sabah dan Sarawak a. Via ByrHASiL at MyTax at mytax.hasil.gov.my through 'ezHasil Services' > 'ByrHASiL' > Payment Options > Payment Using Bill Number b. Bank Draft / Cash - Payment counters at Kuala Lumpur, Sabah and Sarawak Payment Centers	• Dapatkan nombor bil yang dicatatkan di notis yang dikeluarkan oleh HASiL. • Get the bill number recorded in the notice issued by HASiL. • Kaedah Bayaran :- • Payment Method :- Dalam talian di MyTax di mytax.hasil.gov.my melalui 'Perkhidmatan ezHasil' > 'ByrHASiL' > Pilihan Bayaran > Bayaran Menggunakan Nombor Bil Via ByrHASiL at MyTax at mytax.hasil.gov.my through 'ezHasil Services' > 'ByrHASiL' > Payment Options > Payment Using Bill Number

PELAKSANAAN PENALTI DAN KENAIKKAN DI BAWAH AKHT 1967

IMPOSITION OF PENALTIES AND INCREASES OF TAX UNDER RPGT 1976

A

Kegagalan mengemukakan Borang CKHT dengan lengkap dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan aset atau tarikh lanjutan masa dibenarkan

Pelupus boleh dikenakan penalti sehingga tiga kali ganda jumlah cukai dikenakan [Subseksyen 29(3) ACKHT 1976].

Failure to submit the completed RPGT Form within 60 days from the date of disposal of asset or the date of extension of time allowed

Disposer / acquirer may be subject to a penalty of up to three times the amount of tax imposed [Subsection 29(3) of the RPGTA 1976].

B

Pelupus membuat suatu penyata yang tidak betul berkenaan suatu pelupusan aset atau memberikan maklumat yang tidak betul

Pelupus boleh dikenakan penalti bersamaan dengan amaun cukai terkurang lapor (maksimum 100%) [Subseksyen 30(2) ACKHT 1976].

The disposer makes an incorrect statement regarding an asset disposal or provides incorrect information

The disposer may be subject to a penalty equal to the amount of tax under declared (maximum of 100%) [Subsection 30(2) of the RPGTA 1976].

C

Pelupus mengisi atau keterangan tidak benar dalam Borang CKHT 3 yang menyebabkan pemeroleh gagal meremit bayaran di bawah subseksyen 21B(1) atau 21B(1A) ACKHT 1976

Pelupus boleh dikenakan suatu kenaan dengan suatu jumlah bersamaan 10% cukai yang kena dibayar jika membuat suatu penyata yang tidak betul di bawah [Subseksyen 13(6) ACKHT 1976 (Subseksyen 14(5) ACKHT 1976)].

The disposer provides false information in Form CKHT 3 which causes the acquirer to fail to remit the payment under subsection 21B(1) or 21B(1A) of the RPGTA 1976

The disposer may be subject to an amount equal to 10% of the tax payable if he makes an incorrect statement under subsection 13(6) of the RPGTA 1976 [Subsection 14(5) of the RPGTA 1976].

D

Kegagalan membuat bayaran CKHT dalam tempoh ditetapkan

Pelupus / pemeroleh boleh dikenakan suatu kenaikan bersamaan 10% atas jumlah yang perlu dibayar jika:

- Pemeroleh gagal membuat bayaran 3% / 5% / 7% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua balasan wang (yang mana lebih rendah) dalam tempoh 60 hari dari tarikh pelupusan [Subseksyen 21(4) ACKHT 1976].
- Pelupus gagal membuat bayaran baki cukai selepas taksiran dikeluarkan oleh HASiL dalam tempoh 30 hari dari tarikh notis dikeluarkan [Subseksyen 21(4) ACKHT 1976].

Failure to make RPGT payment within the specified period

The disposer / acquirer may be charged an increase equal to 10% on the amount due if:

- *The acquirer fails to make a payment of 3% / 5% / 7% of the total value of consideration or all of the monetary consideration (whichever is lower) within 60 days from the date of disposal [Subsection 21(4) of the RPGTA 1976].*
- *The disposer fails to pay the remaining tax after the assessment has been issued by HASiL within 30 days from the date the notice is issued [Subsection 21(4) of the RPGTA 1976].*