



GARIS PANDUAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

1. PENDAHULUAN

- 1.1 Akta Spekulasi Tanah 1974 diperkenalkan pada 6 Disember 1973 sebagai langkah untuk menyekat aktiviti spekulasi harta tidak alih (immovable property). Akta ini kemudian diganti dengan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (ACKHT 1976) pada 7.11.1975.
- 1.2 Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) adalah cukai yang dikenakan atas keuntungan daripada pelupusan harta tanah (rumah pangsa, rumah, kondominium, pangsapuri, ladang, tanah kosong dan lain-lain). Mulai 21 Oktober 1988, cukai ini diperluaskan ke atas keuntungan daripada pelupusan syer dalam Syarikat Harta Tanah.
- 1.3 Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2007 [P.U. (A) 146/2007] yang berkuat kuasa mulai 1.4. 2007 hingga 31.12.2009, Menteri Kewangan telah mengecualikan mana-mana orang daripada semua peruntukan ACKHT 1976 bagi pelupusan aset bagi tempoh 1.4.2007 hingga 31.12. 2009. Ini bermakna pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai mulai 1.4.2007 hingga 31.12 2009 adalah dikecualikan daripada CKHT.
- 1.4 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2007 [P.U. (A) 146/2007] telah dibatalkan mulai 1.1.2010 melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2009 (No.2) [P.U. (A) 486/2009]. Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2009(No. 2) [P.U. (A) 486/2009] telah berkuat kuasa mulai 1.1.2010 hingga 31.12.2011.
- 1.5 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2009 (No.2) [P.U. (A) 486/2009] telah dibatalkan mulai 1.1.2012 melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U. (A) 434/2011]. Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U. (A) 434/2011] telah bekuat kuasa mulai 1.1.2012 hingga 31.12.2012.

- 1.6 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U. (A) 434/2011] telah dibatalkan mulai 1.1.2013 melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2012 [P.U. (A) 415/2012] . Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2012 [P.U. (A) 415/2012] telah berkuat kuasa mulai 1.1.2013.

2. TUJUAN

Garis panduan ini dikeluarkan bagi menggantikan Garis Panduan yang dikeluarkan pada 5 Mei 2011(bagi tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011) untuk menerangkan pindaan ke atas peruntukan ACKHT 1976 bagi tempoh 1.1.2012 hingga 31.12.2012 dan mulai 1.1.2013.

3. PINDAAN PERUNTUKAN ACKHT 1976

- 3.1 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No.2) 2009 [P.U. (A) 486] bagi tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011

- (a) Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 Akta bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai bagi tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011 jika pelupusan itu dibuat selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.
- (b) Jika pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai dibuat dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pemerolehan aset Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 ACKHT 1976 bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan yang boleh dikenakan cukai bagi tempoh 1.1.2010 sehingga 31.12.2011 dengan syarat bahawa amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang dikecualikan itu hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

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

- A ialah amaun cukai yang dikenakan di atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai ke atas orang itu mengikut kadar cukai yang berkenaan dalam Jadual ACKHT 1976 yang dikurangkan sebanyak amaun cukai yang dikenakan

ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu pada kadar lima peratus

- B amaun cukai yang dikenakan ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu mengikut kadar cukai yang berkenaan
- C amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu.

Cukai efektif yang dikenakan setelah mengambil kira pengecualian yang diberi melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2009 No. 2 [P.U. (A) 486/2009] bagi tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011 berdasarkan kepada tarikh aset dilupuskan selepas tarikh pemerolehan boleh dirumuskan seperti berikut :

Tempoh	Kadar Cukai
Dalam tempoh 5 tahun selepas tarikh pemerolehan	5%
Dalam tahun keenam dan selepas	0%

Contoh 1

Pelupusan dalam tempoh 1.1.2010 hingga 31.12. 2011. Pelupusan dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pemerolehan.

ZZ Sdn Bhd membeli rumah kedai pada 24.2.2007 dengan harga RM240,000 dan menjual rumah kedai tersebut pada 4.2.2010 pada harga RM300,000. Tempoh pegangan harta tanah adalah 3 tahun, maka pelupusan tersebut tertakluk kepada kadar cukai 20%. Keuntungan yang dikenakan cukai dengan menggunakan formula di atas adalah seperti di bawah:

	RM
Nilai balasan	300,000
Tolak: Harga perolehan	<u>240,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	60,000
Keuntungan yang dikecualikan:	
$\frac{[(60,000 \times 20\%) - (60,000 \times 5\%)] \times 60,000}{(60,000 \times 20\%)}$	<u>45,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>15,000</u>
Cukai yang dikenakan:	
$15,000 \times 20\% =$	<u>3,000</u>

Nota:

Kadar cukai secara efektif dikenakan pada kadar 5% ke atas keuntungan pelupusan aset (60,000 x 5% = 3,000).

Contoh 2

Pelupusan dalam tempoh 1 .1.2010 hingga 31.12.2011.

Kes Usaha Sama (Joint Venture)

Terpakai kepada pertukaran rumah untuk tanah yang mana projek disiapkan sekaligus dalam satu fasa/projek dan bukan urusniaga yang tertakluk kepada Akta Cukai Pendapatan 1967.

- (a) Ali adalah tuan punya sebidang tanah yang diperoleh pada 20.06.2006 dengan harga RM1,000,000. Beliau telah membuat satu perjanjian usaha sama (joint venture) dengan sebuah syarikat pemaju pada 8.2.2010. Menurut perjanjian tersebut Ali akan memindah hak untuk memajukan tanahnya kepada syarikat pemaju dan sebagai balasan akan diberikan 8 unit rumah teres biasa dan 2 unit rumah teres lot tepi. Pemaju telah menetapkan harga jualan rumah teres biasa adalah RM300,000 bagi satu unit dan harga rumah teres lot tepi RM450,000 bagi satu unit. Nilai pasaran tanah pada 8.2.2010 adalah RM3,000,000.

Pengiraan CKHT bagi Ali adalah seperti berikut:

	RM
Nilai pasaran tanah pada 8.2.2010	3,000,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 20.06.2006	<u>1,000,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	2,000,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>200,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	1,800,000

Keuntungan yang dikecualikan:

$\frac{[(1,800,000 \times 15\%) - (1,800,000 \times 5\%)] \times 1,800,000}{(1,800,000 \times 15\%)}$	<u>1,200,000</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>600,000</u>

Cukai yang dikenakan:

600,000 x 15% =	<u>90,000</u>
-----------------	---------------

Nota:

- (i) Bagi kes usaha sama, tarikh pelupusan bagi tuan punya tanah adalah tarikh perjanjian usaha sama manakala harga pelupusan adalah harga pasaran tanah kosong pada tarikh perjanjian.
- (ii) Sekiranya sebahagian daripada balasan adalah wang tunai, pihak pemaju dikehendaki meremitkan 2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN). Dalam kes ini, pembayar cukai tidak perlu meremitkan 2% daripada nilai balasan seperti dikehendaki di bawah seksyen 21B, ACKHT 1976 kerana jual beli ini tidak melibatkan wang tunai.
- (b) Pada 5.11.2011, Ali telah melupuskan satu unit rumah teres biasa dengan harga RM350,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 5.11.2011	350,000

Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian usaha sama, iaitu 8.2.2010 dan harga pemerolehan dikira berdasarkan formula berikut:

Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan	X	Nilai pasaran tanah kosong pada tarikh perjanjian usahasama (8.2.2010)
--	---	--

Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima

<u>300,000</u>	X	<u>3,000,000</u>	
----------------	---	------------------	--

[2 X 450,000 + 8 X 300,000]

	<u>272,727</u>
--	----------------

Keuntungan daripada pelupusan	77,273
-------------------------------	--------

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4

RM10,000 atau 10% keuntungan	<u>10,000</u>
------------------------------	---------------

Keuntungan boleh dikenakan cukai	67,273
----------------------------------	--------

Keuntungan yang dikecualikan:

$\frac{[(67,273 \times 30\%) - (67,273 \times 5\%)] \times 67,273}{(67,273 \times 30\%)}$	<u>56,060</u>
---	---------------

Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>11,213</u>
---------------------------------	---------------

	<u>11,213</u>
--	---------------

	<u>11,213</u>
--	---------------

Cukai yang dikenakan:	
-----------------------	--

11,213 x 30% =	<u>3,363.90</u>
----------------	-----------------

- (c) Fakta kes adalah sama seperti di contoh 2(a) di atas kecuali balasan yang diterima oleh Ali adalah RM 900,000 tunai dan 8 buah rumah teres biasa. Pengiraan CKHT adalah seperti berikut:

	RM
Nilai pasaran harta tanah pada 8.2.2010	3,000,000
Tolak:	
Harga pemerolehan pada 20.06.2006	<u>1,000,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	2,000,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>200,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	1,800,000

Keuntungan yang dikecualikan:

$$\frac{[(1,800,000 \times 15\%) - (1,800,000 \times 5\%)] \times 1,800,000}{(1,800,000 \times 15\%)} \quad \text{1,200,000}$$

Keuntungan yang dikenakan cukai 600,000

Cukai yang dikenakan:

$$600,000 \times 15\% = \quad \text{90,000}$$

Nota:

- (i) Dalam kes ini sebahagian daripada balasan adalah wang tunai. Pihak pemaju perlu meremitkan 2% daripada jumlah nilai balasan (RM3,000,000) atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada KPHDN.

$$2\% \times \text{RM}3,000,000 = \text{RM}60,000.$$

Wang tunai RM60,000 akan diremitkan kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari daripada tarikh perjanjian usaha sama.

- (ii) CKHT yang perlu dibayar adalah sama seperti contoh 2(a) iaitu RM90,000 walaupun ada perbezaan dalam bentuk balasan yang diterima. Ini adalah kerana harga pelupusan tanah adalah berdasarkan nilai pasaran pada tarikh perjanjian usaha sama.

- (d) Pada 5.11.2011, Ali telah melupuskan satu unit rumah teres dengan harga RM350,000. Pengiraan CKHT bagi pelupusan tersebut adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 5.11.2011	350,000
Tolak: Harga pemerolehan	
Tarikh pemerolehan adalah tarikh perjanjian	
Usaha sama iaitu 8 .2. 2010 dan harga	
perolehan dikira berdasarkan formula berikut:	
Harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi unit yang dilupuskan	Nilai pasaran tanah kosong pada X tarikh perjanjian usahasama (8.2.2010)
<hr/> Jumlah harga jualan yang ditetapkan oleh pemaju bagi semua unit yang diterima + RM900,000	
<u>(300,000 x 3,000,000)</u>	
<u>[(8 X 300,0000) + 900,000]</u>	
<u>300,000 X 3,000,000</u>	<u>272,727</u>
3,300,000	
Keuntungan daripada pelupusan	77,273
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	67,273
Keuntungan yang dikecualikan:	
<u>[(67273 X 30%) – (67273 x 5%)] x 67,273</u>	<u>56,060</u>
(67273 x 30%)	
Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>11,213</u>
Cukai yang dikenakan:	
11,213 x 30% =	<u>3,363.90</u>

3.2 Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U.(A) 434/2011] yang berkuat kuasa mulai 1.1.2012 hingga 31.12.2012

- (a) Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 ACKHT 1976 bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai mulai 1.1 2012 hingga 31.12.2012 jika pelupusan itu dibuat selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.

- (b) Jika pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai dibuat dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai, Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 ACKHT 1976 bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan yang boleh dikenakan cukai itu mulai 1.1.2012 hingga 31.12. 2012 dengan syarat bahawa amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang dikecualikan itu hendaklah ditentukan mengikut formula:

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

- (i) Bagi pelupusan aset yang dibuat dalam tempoh dua tahun selepas tarikh pemerolehan aset:

A ialah amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai ke atas orang itu mengikut kadar cukai yang berkenaan dalam Jadual 5 ACKHT 1976 yang dikurangkan bagi pelupusan yang dibuat dalam tempoh dua tahun selepas tarikh pemerolehan sebanyak amaun cukai yang dikenakan ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu pada kadar sepuluh peratus

B adalah seperti B di perenggan 3.1(b)

C adalah seperti C di perenggan 3.1(b)

- (ii) Bagi pelupusan aset yang dibuat dalam tahun ketiga hingga tahun kelima selepas tarikh pemerolehan aset:

A ialah amaun cukai yang dikenakan di atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai atas orang itu mengikut kadar cukai yang berkenaan dalam Jadual 5 ACKHT 1976 yang dikurangkan bagi pelupusan yang dibuat dalam tahun ketiga hingga tahun kelima selepas tarikh pemerolehan sebanyak amaun cukai yang dikenakan ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu pada kadar lima peratus;

B adalah seperti B di perenggan 3.1(b)

C adalah seperti C di perenggan 3.1(b)

Cukai efektif yang dikenakan setelah mengambil kira pengecualian yang diberi melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2011 [P.U. (A) 434/2011] bagi tempoh 1.1.2012 hingga 31.12.2012 berdasarkan kepada tarikh aset dilupuskan selepas tarikh pemerolehan boleh dirumuskan seperti berikut :

Tempoh	Kadar Cukai
Dalam tempoh 2 tahun selepas tarikh pemerolehan	10%
Dalam tahun ketiga hingga tahun kelima	5%
Dalam tahun keenam dan selepas	0%

Contoh 3

Pelupusan dalam tempoh 1.1 2012 hingga 31.12.2012. Pelupusan yang dibuat dalam tahun kedua selepas tarikh pemerolehan

ZZ Sdn Bhd (ZZ) ditubuhkan untuk menjalankan perniagaan kontrak pembuatan bagi syarikat AA Sdn Bhd (AA). ZZ membeli kilang pada 24.3.2010 dengan harga RM 240,000.00 dan menggunakan kilang untuk menjalankan perniagaan pembuatan barang makanan di bawah satu kontrak pembuatan (contract manufacturing) dengan AA. AA tidak dapat meneruskan perniagaan kerana mengalami kerugian dan masalah kewangan. AA telah membatalkan kontrak dengan ZZ. ZZ telah memperolehi pinjaman daripada bank bagi membiayai pembelian kilang dan perlu membayar ansuran pinjaman. Oleh kerana ZZ tidak mempunyai sumber kewangan untuk membayar ansuran pinjaman bank, kilang terpaksa dijual pada 14.1.2012 pada harga RM300,000. Tempoh pegangan harta tanah adalah kurang daripada 2 tahun, maka pelupusan tersebut tertakluk kepada kadar cukai 30%. Keuntungan yang dikenakan cukai dengan menggunakan formula di atas dan pengiraan CKHT adalah seperti di bawah:

	RM
Nilai balasan	300,000
Tolak: Harga perolehan	<u>240,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	60,000
Keuntungan yang dikecualikan:	
$[(60,000 \times 30\%) - (60,000 \times 10\%)] \times 60,000$	<u>40,000</u>
(60,000 x 30%)	

Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>20,000</u>
Cukai yang dikenakan: 20,000 x 30%	<u>6,000</u>

Nota:

Kadar cukai efektif dikenakan pada kadar 10% ke atas keuntungan pelupusan aset (60,000 x 10% = 6,000).

Contoh 4

Pelupusan dalam tempoh 1.1 2012 hingga 31.12.2012
Pelupusan yang dibuat dalam tahun ketiga hingga tahun kelima selepas tarikh pemerolehan.

Fakta adalah sama seperti di contoh 3 tetapi rumah kedai telah diperolehi pada 1.4.2009 dan telah dilupuskan pada 1.2.2012.

	RM
Nilai balasan	300,000
Tolak: Harga perolehan	<u>240,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	60,000

Keuntungan yang dikecualikan:

$\frac{[(60,000 \times 20\%) - (60,000 \times 5\%)] \times 60,000}{(60,000 \times 20\%)}$	<u>45,000</u>
---	---------------

Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>15,000</u>
---------------------------------	---------------

Cukai yang dikenakan: 15,000 x 20% =	<u>3,000</u>
---	--------------

Nota:

Kadar cukai efektif dikenakan pada kadar 5 % ke atas keuntungan pelupusan aset (60,000 x 5% = 3,000).

Kes Usaha Sama (Joint Venture)

Bagi kes Usaha Sama (Joint Venture) pengiraan keuntungan yang dikecualikan adalah sama seperti di Contoh 2, hanya kadar cukai yang berubah iaitu 10% bagi pelupusan yang dibuat dalam tempoh 2 tahun selepas tarikh pemerolehan dan 5% bagi pelupusan yang dibuat dalam tahun ketiga hingga tahun kelima selepas tarikh pemerolehan.

3.3 Menerusi Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2012 [P.U.(A) 415/2012] yang berkuat kuasa mulai 1.1.2013

- a) Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 ACKHT 1976 bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan pada atau selepas 1.1 2013 jika pelupusan itu dibuat selepas lima tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.
- b) Jika pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai dibuat dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai, Menteri mengecualikan mana-mana orang daripada pemakaian Jadual 5 ACKHT 1976 bagi pembayaran cukai ke atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai berkenaan dengan pelupusan yang boleh dikenakan cukai itu mulai 1.1.2013 dengan syarat bahawa amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang dikecualikan itu hendaklah ditentukan mengikut formula:

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

- c) Kaedah pengiraan CKHT adalah sama seperti pindaan yang dibuat bagi tempoh pelupusan mulai 1.1.2012 hingga 31.12.2012 (perenggan 3.2 serta contoh yang berkaitan), hanya kadar yang berbeza.

Cukai efektif yang dikenakan setelah mengambil kira pengecualian yang diberi melalui Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) 2012 [P.U. (A) 415/2012 mulai 1.1.2013 berdasarkan kepada tarikh aset dilupuskan selepas tarikh pemerolehan boleh dirumuskan seperti berikut:

Tempoh	Kadar Cukai
Dalam tempoh 2 tahun selepas tarikh pemerolehan	15%
Dalam tahun ketiga hingga tahun kelima	10%
Dalam tahun keenam dan selepas	0%

3.4 Kadar cukai

Kadar cukai dikenakan di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 bergantung kepada tempoh pegangan aset dari tarikh pemerolehan iaitu seperti dibawah:

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (a) Bagi individu dan orang lain yang bukan syarikat atau individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap

Tempoh Pegangan	Kadar Cukai
Dalam tempoh dua tahun	30%
Dalam tahun ketiga	20%
Dalam tahun keempat	15%
Dalam tahun kelima dan seterusnya	5%

- (b) Bagi syarikat

Tempoh Pegangan	Kadar Cukai
Dalam tempoh dua tahun	30%
Dalam tahun ketiga	20%
Dalam tahun keempat	15%
Dalam tahun kelima dan seterusnya	5%

- (c) Bagi individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap

Tempoh Pegangan	Kadar Cukai
Dalam tempoh lima tahun	30%
Dalam tahun kelima dan seterusnya	5%

3.5 Pegangan dan remitan wang oleh pemeroleh – Seksyen 21B ACKHT 1976.

Amaun pegangan oleh pemeroleh adalah 2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang balasan, yang mana lebih rendah. Pemeroleh dikehendaki meremitkan amaun tersebut kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari daripada tarikh pelupusan. Amaun wang yang diremitkan akan digunakan bagi membayar keseluruhan atau sebahagian cukai dikenakan ke atas pelupus. Dalam keadaan tertentu, KPHDN boleh melanjutkan tempoh bagi peremitan tersebut.

Jika pemeroleh gagal meremitkan amaun berkenaan, kenaikan 10% dikenakan. Amaun sepatutnya diremit dan kenaikan tersebut merupakan hutang kepada Kerajaan dan hendaklah dibayar kepada KPHDN. Walau bagaimanapun KPHDN boleh menggunakan budi bicara untuk meremitkan amaun kenaikan dan membayar balik amaun berkenaan sekiranya telah dibayar.

Contoh 5

Harga pelupusan pada 1.2.2013 - RM100,000 (wang balasan)

2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkeenaan yang mana lebih rendah - RM 2,000 (perlu diremitkan kepada KPHDN)

Sekiranya pemeroleh gagal untuk meremitkan RM2,000 kepada KPHDN dalam tempoh 60 hari daripada tarikh pelupusan, kenaikan RM200 ($RM2,000 \times 10\%$) akan dikenakan.

Contoh 6

Harga pelupusan pada 1.2.2013 - RM100,000

Balasan adalah dalam bentuk tunai RM1,000 dan baki RM99,000 dalam bentuk saham

2% daripada jumlah nilai balasan atau kesemua wang berkeenaan yang mana lebih rendah - RM1,000 (perlu diremitkan kepada KPHDN)

3.6 Kerugian dibenarkan – Seksyen 7, 14, 17, 20 dan Perenggan 31 Jadual 2 ACKHT 1976.

3.6.1 Kerugian boleh dibenarkan (allowable loss) bagi pelupusan aset (pelupusan harta tanah sahaja) dalam tempoh lima tahun dari tarikh pemilikan sebagai tolakan daripada keuntungan boleh dikenakan cukai (chargeable gain) dalam sesuatu tahun taksiran. Kerugian daripada pelupusan yang tidak dapat diserap hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset lain dalam tahun tersebut atau tahun-tahun berikut sehingga habis diserap. Kerugian tersebut juga hendaklah ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai atas pelupusan aset selepas lima tahun dari tarikh pemilikan dalam tahun tersebut atau tahun-tahun berikutnya. Bagi pelupusan harta tanah oleh individu, tolakan pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 hendaklah dibenarkan terlebih dahulu sebelum membenarkan tolakan kerugian boleh dibenarkan.

3.6.2 Kerugian atas pelupusan aset yang berlaku selepas tempoh lima tahun daripada tarikh pemilikan tidak boleh ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dalam tahun tersebut dan kerugian tersebut juga tidak boleh di hantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset lain dalam tahun-tahun berikutnya [peruntukan di bawah perenggan 33(b) Jadual 2 ACKHT 1976]. Peraturan ini hanya terpakai kepada pelupusan harta tanah sahaja.

Contoh 7

- (a) Pada 2.1.2009, Aishah membeli sebidang tanah di Alor Setar dengan harga RM350,000 dan kemudian melupuskannya pada 21.3.2013 dengan harga RM300,000.

	RM	RM
Harga pelupusan		300,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>2,000</u>
Harga pelupusan pada 21.3.2013		298,000
Tolak : Harga pemerolehan pada 2.1.2009		
Nilai balasan tunai dibayar	350,000	
Tambah : Kos pindah milik	<u>4,500</u>	<u>354,500</u>
Kerugian dibenarkan		<u>(56,500)</u>

- (b) Pada 29.4.2002, Aishah telah membeli sebidang tanah di Kulim dengan harga RM255,000 dan melupuskannya pada 1.4.2013 dengan harga RM500,000.

	RM	RM
Harga pelupusan		500,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>3,000</u>
Harga pelupusan pada 1.4.2013		<u>497,000</u>
Tolak: Harga pemerolehan pada 29.4. 2002		
Nilai balasan tunai dibayar	255,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>5,000</u>	<u>260,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan		237,000

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>23,700</u>
Keuntungan	213,300

Tolak: Kerugian dibenarkan b/h	<u>(56,500)</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>156,800</u>

Keuntungan 156,800 dikecualikan daripada cukai.

Nota:

Walaupun pelupusan tanah di Kulim dibuat selepas lima tahun daripada tarikh pemerolehan, amaun kerugian yang dibenarkan daripada pelupusan tanah di Alor Star boleh diserap dari keuntungan pelupusan tanah di Kulim.

Contoh 8

- (a) Pada 15.4.2006 Nabil Fikri telah membeli sebuah bangunan di Seremban dengan harga RM1,000,000 dan melupuskan bangunan tersebut pada 10.2.2013 dengan harga RM1,200,000.

	RM	RM
Harga pelupusan		1,200,000
Tolak:		
Belanja ubahsuai bangunan	250,000	
Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>11,400</u>	<u>261,400</u>
Harga pelupusan pada 10.2.2013		938,600
Tolak: Harga pemerolehan pada 15.04.2006		
Nilai balasan tunai dibayar	1,000,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>24,000</u>	
	1,024,000	
Tolak: Pampasan insurans kebakaran	<u>62,600</u>	<u>961,400</u>

Kerugian daripada pelupusan (22,800)

Kerugian RM22,800 tidak layak dihantar ke hadapan.

Nota:

Kerugian daripada pelupusan bangunan di Seremban selepas lima tahun daripada tarikh pemerolehan tidak akan diambil kira sebagai kerugian yang dibenarkan untuk diserap daripada keuntungan dalam tahun seterusnya.

- (b) Pada 15.4.2009 Nabil Fikrilah telah membeli sebidang tanah di Port Dickson dengan harga RM585,000 dan melupuskan tanah tersebut pada 10.8.2013 dengan harga RM800,000.

	RM
Harga pelupusan	800,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)	<u>10,000</u>
Harga pelupusan pada 10.8.2013	790,000
Harga pemerolehan	585,000
Tambah: Kos pindah milik	<u>15,000</u>
Harga pemerolehan pada 15.4.2009	<u>600,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	190,000
Tolak: Kerugian boleh dibenarkan b/h	<u>Tiada</u>
Keuntungan boleh dikenakan cukai	<u>190,000</u>

Nota:

Kerugian daripada pelupusan bangunan di Seremban tidak boleh diserap oleh keuntungan daripada pelupusan tanah di Port Dickson oleh kerana kerugian tersebut

adalah daripada pelupusan aset yang dipegang lebih daripada lima tahun.

Contoh 9

- (a) Asmah telah melupuskan sebuah rumah di Klang pada 2.5.2013 dengan harga RM101,000. Rumah tersebut dibeli pada 1.8.2009 dengan harga RM78,000.

	RM	RM
Harga pelupusan		101,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>1,000</u>
Harga pelupusan pada 2.5.2013		100,000
Tolak:		
Harga pemerolehan pada 1.8.2009	78,000	
Tambah : Kos pindah milik	<u>2,000</u>	<u>80,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan		20,000
Tolak : Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4		
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan		<u>10,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		10,000
Pengiraan keuntungan yang dikecualikan:		
	$\frac{[(10,000 \times 15\%) - (10,000 \times 10\%)] \times 10,000}{(10,000 \times 15\%)}$	<u>3,333</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		<u>6,667</u>
Cukai yang dikenakan:		<u>1,000.05</u>
	6,667 x 15% =	

- (b) Asmah telah melupuskan sebuah rumah di Banting pada 12.8.2013 dengan harga RM125,000. Rumah tersebut telah dibeli pada 16.7.2009 dengan harga RM150,000 (fakta kes menunjukkan pelupusan ini tertakluk kepada CKHT).

	RM	RM
Harga pelupusan		125,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>5,000</u>
Harga pelupusan pada 12.8.2013		120,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 16.7.2009		
Nilai balasan tunai dibayar	150,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>10,000</u>	<u>160,000</u>
Kerugian dibenarkan		(40,000)

Nota:

Kerugian dibenarkan daripada pelupusan rumah di Banting boleh ditolak daripada keuntungan pelupusan rumah di Klang dalam tahun yang sama. Taksiran pindaan bagi pelupusan rumah di Klang adalah seperti berikut:

	RM	RM
Harga pelupusan		101,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>1,000</u>
Harga pelupusan pada 2.5.2013		100,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.8.2008		
Nilai balasan tunai dibayar	78,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>2,000</u>	<u>80,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan		20,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan		<u>10,000</u>
		10,000
Tolak: Kerugian dibenarkan daripada pelupusan rumah di Banting	40,000	
terhad kepada	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Kerugian di hantar hadapan		30,000

Keuntungan boleh dikenakan cukai Tiada

Nota:

Taksiran pindaan (kurangan) akan dikeluarkan. Sekiranya pelupus sudah menjelaskan cukai daripada taksiran asal, bayaran balik akan dikeluarkan.

Contoh 10

- (a) Pada 1.2.2012 Din telah melupuskan kebun getah dengan harga RM1,300,000 kerana tidak dapat mengusahakan kebun tersebut kerana telah jatuh sakit. Kebun tersebut telah dibeli pada 1.9.2011 dengan harga RM800,000.

	RM	RM
Harga pelupusan		1,300,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>50,000</u>
Harga pelupusan pada 1.2.2012		1,250,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.9.2011		
Nilai balasan tunai dibayar	800,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>20,000</u>	<u>820,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan		430,000
Pengiraan keuntungan yang dikecualikan:		
	$\frac{[(430,000 \times 30\%) - (430,000 \times 10\%)] \times 430,000}{(430,000 \times 30\%)}$	<u>286,667</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai		<u>143,333</u>
Cukai yang dikenakan: 143,333 X 30% =		<u>42,999.90</u>

- (b) Kemudian Din telah melupuskan sebuah kilang pada 10.2.2012 dengan harga RM700,000. Din telah membeli

kilang tersebut pada 16.7.2005 dengan harga RM1,000,000.

	RM	RM
Harga pelupusan		700,000
Tolak: Kos sampingan (guaman dan iklan)		<u>25,000</u>
Harga pelupusan pada 10.2.2012		675,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 16.7.2005		
Nilai balasan tunai dibayar	1,000,000	
Tambah: Kos pindah milik	<u>50,000</u>	<u>1,050,000</u>
Kerugian daripada pelupusan		<u>(375,000)</u>

Nota:

Kerugian daripada pelupusan kedua dalam tahun yang sama tidak boleh ditolak terhadap keuntungan daripada pelupusan yang pertama kerana pelupusan kedua merupakan pelupusan aset yang dipegang lebih daripada lima tahun.

3.7 Kos sampingan pelupusan dalam pengiraan keuntungan/ kerugian – perenggan 6 Jadual 2 ACKHT 1976

Perbelanjaan faedah ke atas pinjaman bagi pembelian aset tidak lagi dianggap sebagai kos sampingan dalam pemerolehan aset dan perbelanjaan tersebut tidak boleh lagi dibenarkan sebagai potongan mulai 1.1.2010.

3.8 Pengecualian – Perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976

Bagi pelupusan aset oleh individu, amaun pengecualian ditingkatkan daripada RM5,000 kepada RM10,000 atau 10% daripada keuntungan, yang mana lebih besar mulai 1.1.2010.

3.8.1 Pengecualian bagi pelupusan sebahagian aset yang terdiri daripada bahagian aset yang lebih besar sebelum 31.12.2012

Jika sebahagian aset yang dilupuskan terdiri daripada aset yang lebih besar, pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976 tidak dibenarkan.

Contoh 11

Pada 1.2.2012, Shamsul telah melupuskan baki enam ekar daripada sepuluh ekar tanah yang terkandung dalam satu dokumen hakmilik yang dibeli pada 1.8.2007 dengan harga RM500,000. Empat ekar daripada tanah tersebut telah dilupuskan pada 1.9.2011. Fakta kes menunjukkan pelupusan enam ekar tanah tersebut tertakluk kepada CKHT.

	RM
Harga pelupusan pada 1.2.2012	1,200,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.8.2007	
<u>6</u> x 500,000	
10	
Keuntungan daripada pelupusan	<u>300,000</u>
	900,000

Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM 10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>90,000</u>
900,000	
Keuntungan daripada pelupusan	810,000

Nota:

Pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976 tidak boleh dibenarkan tolakan terhadap keuntungan daripada pelupusan pertama (pelupusan tanah empat ekar iaitu sebahagian daripada keseluruhan tanah) tetapi dibenarkan tolakan daripada pelupusan kedua apabila kesemua baki enam ekar tanah telah dilupus.

- 3.8.2 Pengecualian bagi pelupusan sebahagian tanah yang terdiri daripada bahagian tanah yang lebih besar mulai 1.1.2013. Jika sebahagian tanah yang dilupuskan terdiri daripada tanah yang lebih besar, pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 boleh dibenarkan.

Contoh 12

Pada 1.2.2013, S telah melupuskan 2 ekar daripada 5 ekar kebun getah dengan harga RM410,000. Kesemua 5 ekar tanah telah di perolehi pada 1.8.2009 dengan harga RM500,000. Fakta kes menunjukkan pelupusan 2 ekar tanah tersebut tertakluk kepada CKHT.

	RM
Harga pelupusan pada 1.2.2013	410,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.8.2009	
$\frac{2}{5} \times 500,000$	<u>200,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	210,000
 Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 10,000 atau 10% daripada 21,000 yang mana lebih tinggi	 <u>21,000</u>
 Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	 189,000

Nota:

Pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976 adalah 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau RM10,000 yang mana lebih tinggi. Oleh kerana 10% daripada keuntungan RM210,000 adalah lebih tinggi daripada RM10,000 maka pengecualian RM21,000 layak diberi.

3.8.3 Pengecualian bagi pelupusan sebahagian syer yang terdiri daripada bahagian syer yang lebih besar mulai 1.1.2013

Jika sebahagian syer yang dilupuskan terdiri daripada bahagian syer yang lebih besar, pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 boleh dibenarkan.

Contoh 13

Pada 15.2.2013, Jason telah melupuskan baki 500,000 syer daripada satu blok 1,000,000 syer dengan harga RM650,000. 500,000 daripada blok 1,000,000 syer tersebut telah dilupuskan pada 1.6.2010. Kesemua 1,000,000 telah diperolehi pada 1.8.2008 pada harga RM1,000,000. Fakta kes menunjukkan pelupusan 500,000 syer tersebut tertakluk kepada CKHT.

	RM
Harga pelupusan pada 15.2.2013	650,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.8.2008	
$\frac{500,000}{1,000,000} \times 1,000,000$	<u>500,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	150,000

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 10,000 atau 10% daripada 15,000 yang mana lebih tinggi	<u>15,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>135,000</u>

Nota:

Pengecualian di bawah perenggan 2 Jadual 4 ACKHT 1976 adalah 10% daripada keuntungan yang boleh dikenakan cukai atau RM10,000 yang mana lebih tinggi. Oleh kerana 10% daripada keuntungan RM150,000 adalah lebih tinggi daripada RM10,000 maka pengecualian RM15,000 layak diberi.

3.9 Peruntukan Peralihan – seksyen 7 ACKHT 1976

Relif cukai berkaitan dengan kerugian pelupusan aset yang berlaku sebelum 31.3.2007 dan belum diserap sepenuhnya sebelum pindaan kepada peruntukan seksyen 7 ACKHT 1976 yang berkuat kuasa mulai 1.1.2010 dibenarkan dihantar hadapan. Relif cukai tersebut dibenarkan ditolak daripada amaun cukai dikenakan daripada pelupusan yang berlaku pada dan selepas tahun taksiran 2010 sehingga diserap sepenuhnya.

Contoh 14

- (a) Latif membeli sebuah rumah teres dua tingkat pada 1.6.2004 dengan harga RM120,000. Pada 1.5.2006, Latif melupuskan rumah tersebut dengan harga RM100,000.

	RM
Harga pelupusan pada 1.5.2006	100,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 1.6.2004	<u>120,000</u>
Kerugian daripada pelupusan	<u>(20,000)</u>
Relif cukai dihantar hadapan $20,000 \times 30\% = 6,000$	

- (b) Pada 1.2.2013, Latif melupuskan sebidang tanah dengan harga RM200,000. Tanah itu dibeli pada 2.9.2009 dengan harga RM150,000.

	RM	RM
Harga pelupusan pada 1.2.2013		200,000
Tolak: Harga pemerolehan pada 2.9.2010		<u>150,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan		50,000

Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan Pengiraan keuntungan yang dikecualikan:	<u>40,000</u>
$\frac{[(40,000 \times 20\%) - (40,000 \times 10\%)] \times 40,000}{(40,000 \times 20\%)}$	<u>20,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>20,000</u>
Cukai yang dikenakan: 20,000 X 20% =	4,000
Tolak : Relif cukai dari tahun taksiran 2006	6,000
terhad kepada	<u>4,000</u>
Relif dihantar hadapan	<u>2,000</u>
Cukai yang dikenakan:	Tiada

Baki relif cukai berjumlah RM2,000 dihantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan aset (harta tanah sahaja) lain dalam tahun-tahun berikutnya.

3.10 Perakuan tidak dikenakan cukai – Seksyen 21A ACKHT 1976

KPHDN akan mengeluarkan perakuan tidak dikenakan cukai (certificate of non-chargeability) kepada pelupus apabila berpuas hati bahawa tidak terdapat keuntungan boleh dikenakan cukai daripada sesuatu pelupusan.

4. PENENTUAN SYARIKAT HARTA TANAH (SHT)

- 4.1 SHT adalah suatu syarikat terkawal seperti ditakrif dalam ACP 1967 yang memiliki harta tanah atau syer dalam syarikat harta tanah yang mana nilai tertentu (NT) harta tanah atau syer atau kedua-duanya adalah tidak kurang daripada 75% daripada nilai Jumlah Aset Ketara (JAK) syarikat itu.

NT adalah:

- (a) Nilai pasaran harta tanah, atau
- (b) Harga perolehan syer dalam SHT, atau
- (c) Nilai pasaran harta tanah dan harga perolehan syer dalam SHT.

Nilai JAK adalah agregat:

- (a) Nilai tertentu harta tanah atau syer dalam SHT atau keduanya, dan
- (b) Nilai aset ketara yang lain seperti loji dan jentera, stok perdagangan, syer selain daripada syer SHT, wang tunai, bank dan penghutang. Nilai yang boleh diambil kira adalah berdasarkan kepada nilai buku aset.

Contoh 15

Pada 31.1.2010, Syarikat EFG Sdn Bhd memperoleh harta tanah bernilai RM350,000. Nilai JAK syarikat pada tarikh tersebut adalah RM430,000.

Untuk menentukan sama ada NT harta tanah adalah tidak kurang daripada 75% dari JAK syarikat, formula berikut digunakan:

$$\frac{350,000}{430,000} \times 100\% = 81\%$$

Oleh kerana NT harta tanah adalah 81%,(lebih daripada 75% dari JAK syarikat), maka Syarikat EFG Sdn Bhd merupakan sebuah SHT.

Contoh 16

Pada 1.1.2011, Syarikat H Sdn Bhd memperoleh 100,000 syer dalam Syarikat I Sdn Bhd (SHT) dengan harga RM1.00 seunit. Nilai JAK syarikat H Sdn Bhd adalah RM 200,000.

$$\frac{100,000}{200,000} \times 100\% = 50\%$$

Pada peringkat ini, Syarikat H Sdn Bhd bukan merupakan SHT.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Pada 1.6.2011, Syarikat H Sdn Bhd membeli syer tambahan dalam Syarikat I Sdn Bhd berjumlah 250,000. Nilai JAK Syarikat H Sdn Bhd pada tarikh tersebut adalah RM430,000.

$$\frac{350,000}{430,000} \times 100\% = 81\%$$

Pada peringkat ini, Syarikat H Sdn Bhd adalah SHT.

Contoh 17

Pelupusan dalam tempoh 1.1.2010-31.12.2011

Syarikat XYZ Sdn Bhd (XYZ) adalah sebuah syarikat terkawal yang ditubuhkan pada 1.1.2005 dengan modal berbayar sebanyak 100,000 syer biasa pada harga RM1.00 seunit. Pemegang syer M memiliki sebanyak 20,000 unit.

Pada 1.4.2006, XYZ memperoleh sebuah harta tanah bernilai RM350,000. JAK syarikat pada tarikh tersebut adalah RM430,000. Oleh kerana NT harta tanah syarikat tidak kurang daripada 75% dari JAK, XYZ menjadi sebuah SHT.

Pada 1.9.2006, Mat memperoleh syer tambahan sebanyak 10,000 unit daripada pemegang syer Tan dengan bayaran RM19,000. Memandangkan harta tanah tersebut berhampiran dengan pusat perniagaan yang baru dibangunkan, syarikat kemudiannya menilai semula harta tanahnya. Pada masa yang sama, syarikat telah meningkatkan modal berbayar kepada 150,000 syer. Sebanyak 50,000 syer dikeluarkan dalam bentuk syer bonus dari rezab lebihan penilaian semula harta tanah dan diperuntukkan kepada pemegang syer yang ada. Pemegang syer Mat diperuntukkan 10,000 syer bonus melalui resolusi pengarah pada 2.1.2011.

Pada 2.1.2010, Mat melupuskan 20,000 syer beliau pada RM86,000 diikuti 10,000 syer pada 30.11.2011 pada harga RM43,000 Seterusnya syer sebanyak 10,000 dengan harga RM45,000 pada 01.05.2011.

- (a) Penjualan 20,000 syer
Pelupusan dalam tempoh 1.1.2010 hingga 31.12.2011
Pelupusan dibuat dalam tahun kedua selepas tarikh pemerolehan

Mat dianggap telah memperolehi 20,000 syer (aset yang dikenakan cukai) pada 1.4.2006 iaitu tarikh di mana XYZ

bertukar menjadi SHT seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34(A)(2)(a) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh kerana syer dianggap telah diperolehi pada tarikh Syarikat XYZ Sdn Bhd menjadi SHT, harga pemerolehan syer ditentukan seperti formula di bawah perenggan 34(A)(3), iaitu:

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

- A ialah bilangan syer yang dianggap sebagai aset yang boleh dikenakan cukai
- B ialah jumlah syer yang diterbitkan dalam syarikat yang berkaitan pada tarikh pemerolehan syer yang dianggap sebagai aset yang boleh dikenakan cukai
- C ialah NT harta tanah atau syer atau kedua-duanya yang dimiliki oleh syarikat berkaitan pada tarikh pemerolehan aset yang boleh dikenakan cukai.

Oleh itu, pengiraan harga pemerolehan untuk 20,000 syer adalah seperti berikut:

$$\frac{20,000}{100,000} \times \text{RM}350,000 = \text{RM}70,000$$

Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 2.1.2010	86,000
Harga pemerolehan pada 1.4.2006	<u>70,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	16,000
Keuntungan yang dikecualikan:	
$\frac{[(16,000 \times 15\%) - (16,000 \times 5\%)] \times 16,000}{(16,000 \times 15\%)}$	<u>10,667</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>5,333</u>
Cukai yang dikenakan:	
$5,333 \times 15\% =$	<u>799.95</u>

(b) Penjualan 10,000 syer (Pemerolehan Kedua)

Mat dianggap telah memperolehi saham ini pada 1.9.2006 iaitu pada tarikh Mat memperolehi syer dari Tan yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(2)(b), Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan syer-syer ini ditentukan mengikut perenggan 4 atau 9 Jadual 2 iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang atau nilai wang untuk memperolehi atau pada nilai pasaran seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh itu, harga pemerolehan syer 10,000 ini adalah RM19,000 iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang yang dibayar oleh Mat kepada Tan [anggap Mat tidak melakukan sebarang perbelanjaan sampingan semasa memperolehi syer tersebut].

Pengiraan keuntungan yang boleh dikenakan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 30.11.2011	43,000
Harga pemerolehan pada 01.09.2006	19,000
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	24,000

Pelupusan ini tidak tertakluk kepada cukai kerana pelupusan syer melebihi lima tahun dari tarikh pemerolehan.

(c) Penjualan 10,000 Syer Bonus

Syer bonus 10,000 dianggap telah diperolehi pada 2.1.2011 iaitu tarikh syer tersebut diperolehi seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b), Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan bagi syer tambahan dalam SHT ditentukan selaras dengan perenggan 4 atau 9 Jadual 2, iaitu jumlah atau nilai wang atau nilai pasaran untuk memperolehi syer tersebut seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b), Jadual 2 ACKHT 1976.

Walau bagaimanapun, harga pemerolehan syer bonus dianggap sifar kerana Mat tidak membuat sebarang bayaran untuk memiliki syer tambahan ini.

	RM
Harga pelupusan pada 1.5.2011	45,000
Harga pemerolehan pada 2.1.2011	<u>0</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	45,000
Keuntungan yang dikecualikan:	
$\frac{[(45,000 \times 30\%) - (45,000 \times 5\%)] \times 45,000}{(45,000 \times 30\%)}$	<u>37,500</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>7,500</u>
Cukai yang dikenakan:	
7500 X 30% =	<u>2,250</u>

Contoh 18

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2012 hingga 31 Disember 2012

Syarikat XAZ Sdn Bhd (XAZ) adalah sebuah syarikat terkawal yang ditubuhkan pada 1.1.2008 dengan modal berbayar sebanyak 4,000,000 syer biasa pada harga RM1.00 seunit. Pemegang syer Minah memiliki sebanyak 1,000,000 unit.

Pada 1.3.2010, XAZ memperoleh harta tanah bernilai RM3,800,000. Nilai JAK syarikat pada tarikh tersebut adalah RM4,300,000. Oleh kerana NT harta tanah syarikat tidak kurang daripada 75% dari nilai JAK, maka XAZ menjadi sebuah SHT.

Pada 1.6.2010, Minah memperolehi syer tambahan sebanyak 500,000 unit daripada pemegang syer Tania dengan bayaran RM500,000.

Memandangkan harta tanah tersebut berhampiran dengan pusat perniagaan yang baru dibangunkan, syarikat kemudiannya menilai semula harta tanahnya kepada nilai RM4,300,000. Pada masa yang sama, syarikat telah meningkatkan modal berbayar kepada 4,500,000 syer. Sebanyak 500,000 syer dikeluarkan dalam bentuk syer bonus daripada rezab lebihan penilaian semula harta tanah dan diperuntukkan kepada pemegang syer yang ada. Pemegang syer Minah diperuntukkan 125,000 syer bonus melalui resolusi pengarah pada 31.12.2011.

Pada 15.1.2012, Minah melupuskan 1,000,000 syer beliau pada harga RM1,500,000 diikuti dengan 500,000 syer pada 28.11.2012 pada harga RM800,000. Seterusnya sebanyak 125,000 syer dilupuskan dengan harga RM 200,000 pada 30.9.2012.

- (a) Berkaitan dengan penjualan 1,000,000 syer

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2012 hingga 31 Disember 2012. Pelupusan dibuat dalam tahun kedua selepas tarikh pemerolehan.

Minah dianggap telah memperoleh 1,000,000 syer (aset yang boleh dikenakan cukai) pada 1.3.2010 iaitu tarikh di mana Syarikat XAZ Sdn Bhd bertukar menjadi SHT seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34(A)(2)(a) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh kerana syer dianggap telah diperolehi pada tarikh Syarikat XAZ Sdn Bhd menjadi SHT, harga pemerolehan syer ditentukan seperti formula di bawah perenggan 34(A)(3)(a) Jadual 2 ACKHT 1976, iaitu:

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

Oleh itu, pengiraan harga pemerolehan untuk 1,000,000 syer adalah seperti berikut:

$$\frac{1,000,000}{4,000,000} \times \text{RM}3,800,000 = \text{RM}950,000$$

Pelupusan syer telah berlaku dalam tempoh 2 tahun daripada tarikh pemerolehan. Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 15.1.2012	1,500,000
Harga pemerolehan pada 1.3.2010	950,000
Keuntungan daripada pelupusan	550,000

Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4	
RM10,000 atau 10% daripada keuntungan 550,000	<u>55,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	495,000
Keuntungan yang dikecualikan:	

$\frac{[495,000 \times 30\%] - (495,000 \times 10\%)}{495,000 \times 30\%} \times 495,000$	<u>330,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	165,000

Cukai yang dikenakan:	
165,000 x 30% =	<u>49,500</u>

- (b) Berkaitan dengan penjualan 500,000 syer (Pemerolehan Kedua).

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2012 hingga 31 Disember 2012. Pelupusan dalam tahun ketiga hingga tahun kelima daripada tarikh pemerolehan.

Minah dianggap telah memperolehi syer ini pada 1.6.2010 iaitu pada tarikh Minah memperolehi syer daripada Tania seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(2)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan syer-syer ini ditentukan mengikut perenggan 4 atau 9 Jadual 2 ACKHT 1976 iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang atau nilai wang untuk memperolehi syer atau pada nilai pasaran seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh itu, harga pemerolehan syer 500,000 ini adalah RM500,000 iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang yang dibayar oleh Minah kepada Tania (andaian Minah tidak melakukan sebarang perbelanjaan sampingan semasa memperolehi syer tersebut).

Pelupusan syer telah berlaku dalam tahun ketiga selepas pemerolehan syer. Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	<u>RM</u>
Harga pelupusan pada 28.11.2012	800,000
Harga pemerolehan pada 1.6.2010	<u>500,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	300,000
 Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan 300,000	 <u>30,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	270,000
Keuntungan yang dikecualikan:	
 <u>$[270,000 \times 20\%] - (270,000 \times 5\%)$</u> X270,000 <u>(270,000 x 20%)</u>	 <u>202,500</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	67,500
 Cukai yang dikenakan: 67,500 x 20%	 <u>13,500</u>

(c) Penjualan 125,000 syer bonus

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2012 hingga hingga 31 Disember 2012 .Pelupusan dalam tempoh 2 tahun selepas tarikh pemerolehan.

Syer bonus 125,000 dianggap telah diperolehi pada 31.12.2011 iaitu tarikh syer tersebut diperolehi seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan bagi syer tambahan dalam SHT ditentukan selaras dengan perenggan 4 atau 9 Jadual 2 ACKHT 1976, iaitu jumlah atau nilai wang atau nilai pasaran untuk memperolehi syer tersebut seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Walau bagaimanapun, harga pemerolehan syer bonus dianggap sifar kerana Minah tidak membuat sebarang bayaran untuk memiliki syer tambahan ini.

Pelupusan syer telah berlaku dalam tempoh 2 tahun selepas tarikh pemerolehan. Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 30.9.2012	200,000
Harga pemerolehan pada 31.12.2011	<u>0</u>
Keuntungan daripada pelupusan	200,000
 Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan 200,000	 <u>20,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	180,000
Keuntungan yang dikecualikan:	
$\frac{[180,000 \times 30\%] - (180,000 \times 10\%]}{(180,000 \times 30\%)}$	<u>120,000</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	60,000
Cukai yang dikenakan: 60,000 x 30% =	<u>18,000</u>

Contoh 19

Pelupusan mulai 1.1.2013

Syarikat ABC Sdn Bhd (ABC) adalah sebuah syarikat terkawal yang ditubuhkan pada 1.1.2009 dengan modal berbayar sebanyak 2,000,000 syer biasa pada harga RM1.00 seunit. Pemegang syer Saffuan memiliki sebanyak 500,000 unit.

Pada 1.4.2011, ABC memperolehi harta tanah bernilai RM1,900,000. Nilai JAK syarikat pada tarikh tersebut adalah RM2,150,000. Oleh kerana NT harta tanah syarikat tidak kurang daripada 75% dari nilai JAK, maka ABC menjadi sebuah SHT.

Pada 1.7.2011, Saffuan memperolehi syer tambahan sebanyak 450,000 unit daripada pemegang syer Yazid dengan bayaran RM472,500.

Memandangkan harta tanah tersebut berhampiran dengan pusat perniagaan yang baru dibangunkan, syarikat kemudiannya menilai semula hartanya kepada nilai RM2,700,000. Pada masa yang sama, syarikat telah meningkatkan modal berbayar kepada 2,800,000 syer. Sebanyak 800,000 syer dikeluarkan dalam bentuk syer bonus daripada rezab lebihan penilaian semula harta tanah dan diperuntukkan kepada pemegang syer yang ada. Pemegang syer Saffuan diperuntukkan 200,000 syer bonus melalui resolusi pengarah pada 30.11.2012.

Pada 15.2.2013, Saffuan melupuskan 500,000 syer beliau pada harga RM600,000 diikuti dengan 450,000 syer pada 28.12.2013 pada harga RM720,000. Seterusnya syer sebanyak 200,000 dilupuskan dengan harga RM320,000 pada 30.10.2013.

(a) Berkaitan dengan penjualan 500,000 syer

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2013 hingga 31 Disember 2013. Pelupusan saham telah berlaku dalam tempoh 2 tahun daripada tarikh pemerolehan.

Saffuan dianggap telah memperolehi 500,000 syer (aset yang boleh dikenakan cukai) pada 1.4.2011 iaitu tarikh di mana ABC bertukar menjadi SHT seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34(A)(2)(a) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh kerana syer dianggap telah diperolehi pada tarikh Syarikat ABC Sdn Bhd menjadi SHT, harga pemerolehan syer ditentukan seperti formula di bawah perenggan 34(A)(3)(a) Jadual 2 ACKHT1976, iaitu:

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

Oleh itu, pengiraan harga pemerolehan untuk 500,000 syer adalah seperti berikut:

$$\frac{500,000}{2,000,000} \times \text{RM } 1,900,000 = \text{RM}475,00$$

Pelupusan syer telah berlaku dalam tempoh 2 tahun daripada tarikh pemerolehan. Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 15.2.2013	600,000
Harga pemerolehan pada 1.4.2011	<u>475,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	125,000
Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan 125,000	<u>12,500</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	112,500
Keuntungan yang dikecualikan:	
$\frac{112,500 \times 30\% - (112,500 \times 15\%)}{(112,500 \times 30\%)} \times 112,500$	<u>56,250</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	56,250
Cukai yang dikenakan: 56,250 x 30% =	16,875

- (b) Berkaitan dengan penjualan 450,000 syer (Pemerolehan Kedua).

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2013 hingga 31 Disember 2013. Pelupusan dalam tahun ketiga daripada tarikh pemerolehan.

Saffuan dianggap telah memperolehi saham ini pada 1.7.2011 iaitu pada tarikh Saffuan memperolehi syer daripada Y seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(2)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan syer ini ditentukan mengikut perenggan 4 atau 9 Jadual 2 ACKHT 1976 iaitu jumlah bagi nilai dalam bentuk wang atau nilai wang untuk memperolehi atau pada nilai pasaran seperti yang diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Oleh itu, harga pemerolehan syer sebanyak 450,000 ini adalah RM472,500 iaitu jumlah atau nilai dalam bentuk wang yang dibayar oleh Saffuan kepada Yazid (andaikan Saffuan tidak melakukan sebarang perbelanjaan sampingan semasa memperolehi syer tersebut).

Pelupusan syer telah berlaku dalam tahun ketiga selepas tarikh pemerolehan syer. Pengiraan cukai adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 28.12.2013	720,000
Harga pemerolehan pada 1.7.2011	<u>472,500</u>
Keuntungan daripada pelupusan	247,500
Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan 247,500	<u>24,750</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	222,750
Keuntungan yang dikecualikan:	
$\frac{[222750 \times 20\%] - (222,750 \times 10\%)}{(222,750 \times 30\%)} \times 222,750$	<u>111,375</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	111,375
Cukai yang dikenakan: $111,375 \times 20\% =$	<u>22,275</u>

- (c) Berkaitan dengan penjualan 200,000 syer bonus.

Pelupusan dalam tempoh 1 Januari 2013 hingga 31 Disember 2013. Pelupusan dalam tahun kedua daripada tarikh pemerolehan.

Syer bonus 200,000 dianggap telah diperolehi pada 30.11.2012 iaitu tarikh syer tersebut diperolehi seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976.

Harga pemerolehan bagi syer tambahan dalam SHT ditentukan selaras dengan perenggan 4 atau 9 Jadual 2 ACKHT 1976, iaitu jumlah atau nilai wang atau nilai pasaran untuk memperolehi syer tersebut seperti diperuntukkan di bawah perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976. Walau bagaimanapun, harga pemerolehan syer bonus dianggap sifar kerana Saffuan tidak membuat sebarang bayaran untuk memiliki syer tambahan ini.

	RM
Harga pelupusan pada 30.10.2013	320,000
Harga pemerolehan pada 30.11.2012	<u>0</u>
Keuntungan daripada pelupusan	320,000
Tolak :Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan 320,000	<u>32,000</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai Keuntungan yang dikecualikan:	288,000
$\frac{[288,000 \times 30\%] - (288,000 \times 15\%)}{(288,000 \times 30\%)} \times 288,000$	<u>144,000</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai Cukai yang dikenakan: 144,000 x 30% =	144,000 <u>43,200</u>

4.2 Kerugian atas pelupusan syer dalam SHT.

Kerugian atas pelupusan syer dalam SHT tidak boleh ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai daripada pelupusan syer dalam SHT dalam tahun tersebut dan juga tidak boleh dihantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan boleh dikenakan cukai dari pelupusan syer dalam SHT lain dalam tahun-tahun berikutnya [peruntukan perenggan 33(d) Jadual 2 ACKHT 1976].

Contoh 20

(a) Pelupusan pertama

Pada 15.6.2009 Abu memperoleh 30,000 unit syer syarikat ABC (sebuah SHT sebelum 15.6.2009) dengan harga RM60,000. Pada 1.3.2013 beliau melupuskan kesemua syer pada harga RM50,000. Pengiraan CKHT bagi Abu adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 1.3.2013	50,000
Tolak: Harga pemerolehan syer pada 15.6.2009 [perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976]	<u>60,000</u>
Kerugian daripada pelupusan	<u>(10,000)</u>
Kerugian tidak dibenar hantar hadapan untuk ditolak daripada keuntungan daripada pelupusan dalam tahun tahun berikutnya	

(b) Pelupusan kedua

Pada 15.6.2008 Abu memperoleh 30,000 unit syer syarikat XYZ (sebuah SHT) dengan harga RM30,000. Pada 1.1.2013 beliau telah melupuskan kesemua syer pada harga RM70,000. Pengiraan CKHT bagi Abu adalah seperti berikut:

	RM
Harga pelupusan pada 1.12.2013	70,000
Tolak:	
Harga pemerolehan syer pada 15.6.2008 [perenggan 34A(3)(b) Jadual 2 ACKHT 1976]	<u>30,000</u>
Keuntungan daripada pelupusan	40,000
Tolak: Pengecualian Perenggan 2 Jadual 4 RM10,000 atau 10% daripada keuntungan	<u>10,000</u>
Keuntungan yang dikenakan cukai	<u>30,000</u>
Kerugian dibenarkan	<u>Tiada</u>
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai	<u>30,000</u>

- 4.3 Pengecualian keuntungan daripada pelupusan rumah kediaman (Seksyen 8 ACKHT 1976).
- 4.3.1 Pengecualian daripada CKHT sekali seumur hidup di berikan keatas keuntungan yang wujud daripada pelupusan rumah kediaman.
- 4.3.2 Rumah kediaman ditakrifkan sebagai bangunan atau sebahagian daripada bangunan di Malaysia yang dimiliki oleh seseorang individu dan diduduki atau disahkan layak untuk diduduki sebagai tempat kediaman.
- 4.3.3 Syarat-syarat pengecualian
- (a) Hanya individu warganegara atau pemastautin tetap sahaja yang layak mendapat pengecualian,
 - (b) Pengecualian diberi untuk rumah kediaman sahaja,
 - (c) Individu itu mestilah memilih secara bertulis bahawa pengecualian tersebut diberikan untuk rumah kediaman. Pilihan itu tidak boleh ditarik balik. Pengecualian tidak akan diberi untuk rumah kediaman yang seterusnya.
- 4.4 Pindahan aset (harta tanah) kepada stok dagangan subperenggan 17(A) Jadual 2 ACKHT 1976.

Sekiranya aset (harta tanah) yang diperolehi dan kemudiannya diklasifikasi sebagai *property, plant and equipment* (PPE) kemudiannya dipindahkan menjadi inventori / stok dagangan sesuatu syarikat, maka suatu pelupusan disifatkan berlaku. Nilai pasaran aset pada tarikh dipindahkan sebagai stok dagangan diambil kira sebagai nilai pelupusan manakala kos pemerolehan adalah harga yang dibayar oleh syarikat termasuk perbelanjaan yang dibenarkan dalam memperolehi aset tersebut. Sekiranya nilai aset yang dimasukkan sebagai stok dagangan adalah melebihi harga pemerolehan itu, maka perbezaannya adalah merupakan keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang terakru kepada syarikat pemeroleh.

5. PROSEDUR UNTUK MEMFAILKAN BORANG NYATA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

5.1 Borang nyata yang ditetapkan

(a) Pelupusan sebelum 1 .4.2007

- (i) CKHT 1 - Pelupusan Harta Tanah/Syer Dalam SHT (diisi oleh pelupus).
- (ii) CKHT 2 - Pemerolehan Harta Tanah/Syer Dalam SHT (diisi oleh pemeroleh).

(b) Pelupusan mulai 1 .1. 2010

- (i) CKHT 1A - Pelupusan Harta Tanah (diisi oleh pelupus)
- (ii) CKHT 1B - Pelupusan Syer Dalam SHT (diisi oleh pelupus)
- (iii) CKHT 2A - Pemerolehan Harta Tanah/Syer Dalam SHT (diisi oleh pemeroleh).

5.2 Borang nyata boleh didapati:

- (a) Di cawangan Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) yang berhampiran, atau
- (b) Dimuat turun dan dicetak dari laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>. Penggunaan borang PDF adalah dibenarkan.
- (c) Diisi secara e-Filling yang boleh didapati dari <https://e.hasil.gov.my/> dan dicetak.
- (d) Diisi dan dihantar melalui e-lodgement yang boleh didapati dari <http://e.hasil.gov.my/>.

5.3. Cara mengisi borang:

Nota panduan mengisi borang bagi pelupusan mulai 01 Januari 2010 boleh diperolehi dan dimuat turun dari laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

5.4 Pengemukaan borang nyata

- (a) Setiap pelupus dan pemeroleh dikehendaki mengisi borang nyata masing-masing dan mengemukakan bersama-sama dokumen yang berkaitan ke cawangan LHDNM yang berhampiran.
- (b) Walau bagaimanapun, untuk mempercepatkan pemprosesan borang tersebut, pelupus dan pemeroleh disaran untuk mengemukakan ke cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan.
- (c) Pelupus dan pemeroleh adalah dikecualikan daripada mengisi dan mengemukakan borang nyata pelupusan dan pemerolehan jika pelupusan aset tertakluk di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967. Contohnya rumah yang dibeli daripada pemaju perumahan. Pembeli dan pemaju tidak perlu mengemukakan borang nyata pelupusan dan pemerolehan ini kerana rumah berkenaan merupakan stok perniagaan kepada pemaju perumahan yang tertakluk di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967.

6. TANGGUNGJAWAB PELUPUS

6.1. Pelupusan sebelum 1 .4 2007

- (a) Mengisi Borang CKHT 1 dengan lengkap dan betul.
- (b) Melampirkan salinan bukti pemerolehan dan pelupusan.
 - (i) Bagi pelupusan harta tanah – Perjanjian Jual Beli berselem/ KTN 14A berselem/Memorandum Pindah Milik berselem.
 - (ii) Bagi pelupusan syer dalam SHT – Perjanjian Jual Beli berselem/Borang 32A berselem/Resolusi Pengarah/ Borang 24 atau sijil syer.
- (c) Melampirkan dokumen sokongan bagi tuntutan perbelanjaan.
- (d) Mengemukakan Borang CKHT 1 dalam tempoh satu (1) bulan selepas tarikh pelupusan harta tanah atau syer dalam SHT.
- (e) Mengisi borang Perakuan Pemilihan Pengecualian Cukai untuk pelupusan kediaman persendirian di bawah Perenggan 9 Jadual

3 (Seksyen 8) ACKHT 1976 jika memilih untuk memohon pengecualian tersebut.

6.2. Pelupusan mulai 1 .1.2010

- (a) Mengisi Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dengan lengkap dan betul.
- (b) Melampirkan salinan bukti pemerolehan dan pelupusan.
 - (i) Bagi pelupusan harta tanah – Perjanjian Jual Beli berselem/ KTN 14A berselem/Memorandum Pindah Milik berselem.
 - (ii) Bagi pelupusan syer dalam SHT – Perjanjian Jual Beli berselem/Borang 32A berselem/Resolusi Pengarah/ Borang 24 atau siji syer.
- (c) Melampirkan dokumen sokongan tuntutan perbelanjaan.
- (d) Mengemukakan Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan aset atau syer dalam SHT.
- (e) Mengisi borang Perakuan Pemilihan Pengecualian Cukai untuk pelupusan kediaman persendirian di bawah Perenggan 9 Jadual 3 (Seksyen 8) ACKHT 1976 jika memilih untuk memohon pengecualian tersebut.
- (f) Mengisi CKHT 3 (Notis Pemberitahuan Maklumat di bawah seksyen 27 ACKHT 1976) sekiranya memilih supaya pemeroleh tidak memegang simpan dan meremitkan 2% daripada jumlah wang balasan atau kesemua wang berkenaan yang mana lebih rendah kepada KPHDN dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan aset bagi pelupusan yang tidak layak dikenakan cukai dalam keadaan berikut:
 - (i) Harta tanah / syer dalam syarikat harta tanah yang dilupuskan telah dimiliki lebih daripada lima (5) tahun atau
 - (ii) Pelupus membuat permohonan pemilihan pengecualian cukai untuk pelupusan kediaman persendirian (bagi harta tanah yang dilupuskan) kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri di bawah perenggan 9 Jadual 3 (seksyen 8) Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976, atau

- (iii) Pelupusan aset mengakibatkan kerugian kerana harga pelupusan kurang daripada harga pemerolehan termasuk kes-kes rugi lelongan awam, atau
- (iv) Pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai kepada suatu Amanah Pelaburan Hartanah (REIT) atau suatu Amanah Saham Hartanah (PTF) yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti di bawah P.U.(A) 451 Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No 4) 2003.
- (g) Melampirkan CKHT 3 bersama-sama Borang CKHT 1A atau CKHT 1B dan mengemukakan borang-borang tersebut kepada LHDNM. CKHT 3 tidak akan diproses sekiranya gagal dikemukakan dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan.
- (h) Memberikan salinan CKHT 3 kepada pemeroleh.

7. TANGGUNGJAWAB PEMEROLEH

7.1. Pemerolehan sebelum 1. 4. 2007

- (a) Mengisi Borang CKHT 2 dengan lengkap dan betul.
- (b) Melampirkan salinan bukti pemerolehan - Perjanjian Jual Beli bersetem/KTN 14A bersetem/sijil syer atau Borang 24.
- (c) Mengemukakan Borang CKHT 2 dalam tempoh satu (1) bulan selepas tarikh pemerolehan harta tanah atau syer dalam SHT.

7.2. Pemerolehan mulai 1.1 2010

- (a) Mengisi Borang CKHT 2A dengan lengkap dan betul.
- (b) Melampirkan salinan bukti pemerolehan - Perjanjian Jual Beli bersetem/KTN 14A bersetem/sijil syer atau Borang 24.
- (c) Mengemukakan Borang CKHT 2A dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan harta tanah atau syer dalam SHT.
- (d) Melampirkan CKHT 3 bersama-sama Borang CKHT 2A sekiranya diperoleh daripada pelupus.

8. PENERIMAAN BORANG NYATA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

8.1. Borang nyata yang diterima dan diisi dengan lengkap akan diproses. Borang nyata yang tidak lengkap akan dikembalikan kepada pelupus atau pemeroleh untuk dilengkapkan.

(a) Borang CKHT 1, CKHT 1A atau CKHT 1B yang dianggap tidak lengkap:

(i) Tidak mengisi maklumat pada ruangan akuan.

(ii) Tidak melampirkan bukti pemerolehan dan pelupusan harta tanah atau syer dalam SHT (contoh: salinan Perjanjian Jual Beli, KTN 14A atau Borang 32A bersetem).

(iii) Tidak mengemukakan dokumen sokongan bagi perbelanjaan yang dituntut.

(iv) Tidak menandatangani borang nyata.

(b) Borang CKHT 2 atau CKHT 2A yang dianggap tidak lengkap:

(i) Tidak mengisi maklumat pada ruangan akuan.

(ii) Tidak melampirkan bukti pemerolehan harta tanah atau syer dalam SHT (contoh: salinan Perjanjian Jual Beli, KTN 14A atau Borang 32A bersetem).

(iii) Tidak menandatangani borang nyata.

8.2 Sekiranya borang nyata yang telah dilengkapkan dan diterima oleh LHDNM melebihi tempoh tiga puluh (30) hari (pelupusan sebelum 1.4.2007) atau enam puluh (60) hari (pelupusan mulai 1.1 2010) selepas tarikh pelupusan, penalti di bawah subseksyen 29(3) ACKHT 1976 akan dikenakan.

8.3. Borang nyata yang lengkap akan diproses dan notis atau sijil perakuan seperti berikut akan dikeluarkan.

(a) Pelupusan sebelum 1 .4 2007

(i) Notis taksiran (Borang K) bagi kes kena cukai.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- (ii) Sijil Perakuan Penyelesaian (CKHT 5) bagi kes tidak kena cukai.
- (iii) Sijil Perakuan Penyelesaian (CKHT 4) bagi kes yang telah dibayar sepenuhnya.

(b) Pelupusan mulai 1.1.12010

- (i) Notis taksiran (Borang K) bagi kes kena cukai.
- (ii) Sijil Perakuan Penyelesaian (CKHT 5A) bagi kes tidak kena cukai.

9. KAEDAH PENGHANTARAN BORANG

9.1 Manual

(a) Borang kertas

- (i) Borang nyata boleh didapati di cawangan Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM) yang berhampiran atau boleh dimuat turun dan dicetak dari laman sesawang. Penggunaan borang PDF adalah dibenarkan.
- (ii) Setiap pelupus dan pemeroleh dikehendaki mengisi Borang CKHT 1A dan CKHT 2A serta mengemukakan bersama-sama dokumen yang berkaitan ke cawangan LHDNM yang berhampiran.
- (iii) Bagi mempercepatkan pemprosesan borang tersebut, pelupus dan pemeroleh disaran untuk mengemukakan ke cawangan LHDNM di mana fail cukai pendapatan pelupus dikendalikan.
- (iv) Pelupus dan pemeroleh adalah dikecualikan daripada mengisi dan mengemukakan borang nyata pelupusan dan pemerolehan jika pelupusan aset tertakluk di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967.

- (b) e-Filing
 - (i) Borang ini boleh dimuat turun dan boleh dicapai melalui laman sesawang LHDNM untuk diisi secara e-Filing.
 - (ii) Untuk *login* perlu mempunyai sijil digital dan prosedur permohonan untuk mendapatkan sijil digital adalah sama seperti penggunaan kemudahan e-Filing.
 - (iii) Borang yang telah diisi dengan lengkap perlu dicetak untuk ditandatangani serta dikemukakan bersama-sama dokumen yang berkaitan ke Cawangan LHDNM yang berhampiran atau ke cawangan di mana fail pembayar cukai dikendalikan.

9.2 Elektronik

- (a) Syarat-syarat e-Lodgement
 - (i) Terpakai untuk kes yang mempunyai tarikh pelupusan mulai 1.1.2013 sahaja.
 - (ii) Hanya boleh diisi dan dihantar oleh pelupus dan pemeroleh individu yang mempunyai nombor cukai pendapatan sahaja.
 - (iii) Terhadap kepada Borang CKHT 1A, CKHT 2A dan CKHT 3 sahaja.
 - (iv) Terhadap kepada pelupusan harta tanah sahaja. Bagi pelupusan yang melibatkan syer, perlu menggunakan kaedah pemfailan sedia ada.
 - (v) Terhadap kepada kes yang mempunyai satu tarikh pemerolehan sahaja. Jika terdapat kes yang mempunyai lebih dari satu tarikh pemerolehan, perlu menggunakan kaedah pemfailan sedia ada.
 - (vi) Terpakai untuk kes yang tidak melibatkan nilai pasaran dari Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta (JPPH).

- (vii) Tidak terpakai untuk pelupus yang membuat permohonan pengecualian di bawah Seksyen 8 Akta CKHT 1976.
 - (viii) Terhadap kepada pelupusan dan pemerolehan harta tanah oleh individu sahaja.
 - (ix) Peguam, pentadbir harta pusaka, *nominee* dan syarikat tidak boleh menggunakan kaedah e-Lodgement. (Perlu menggunakan kaedah pemfailan sedia ada).
 - (x) Pelupus dan pemeroleh memerlukan sijil digital e-Filing untuk menggunakan e-Lodgement.
 - (xi) Sekiranya tiada sijil digital e-Filing, pelupus dan pemeroleh perlu memohon mengikut kaedah permohonan mendapatkan sijil digital e-Filing.
- (b) Kaedah penggunaan e-Lodgement
- (i) Borang CKHT 1A dan CKHT 2A diperoleh di dalam laman sesawang LHDNM menggunakan sijil digital. Pelupus dan pemeroleh perlu memasukkan pengenalan diri dan kata laluan yang telah didaftarkan semasa pendaftaran sijil digital e-Filing.
 - (ii) Maklumat dalam e-Lodgement perlu diisi dengan lengkap dan seterusnya dikemukakan secara dalam talian mengikut langkah-langkah yang dinyatakan dalam panduan pengguna e-Lodgement yang boleh diperoleh melalui <https://e.hasil.gov.my/>
 - (iii) Pengesahan penerimaan borang serta maklumat borang yang telah dihantar secara e-Lodgement boleh dicetak atau disimpan.
 - (iv) Semakan semula pengesahan penerimaan borang serta maklumat borang yang telah dihantar secara e-Lodgement boleh dibuat melalui laman sesawang <https://e.hasil.gov.my/> oleh pelupus dan pemeroleh dengan memasukkan nombor pengenalan dan kata laluan.

10. BAYARAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

10.1 Tanggungjawab pemeroleh

- (a) Pemerolehan sebelum 1.4. 2007
 - (i) Memegang kesemua wang atau amaun tidak melebihi 5% daripada jumlah wang balasan yang mana lebih rendah.
 - (ii) Membuat bayaran dalam tempoh yang ditetapkan kesemua atau sebahagian wang yang dipegang apabila menerima Notis Permintaan daripada KPHDN.
- (b) Pemerolehan mulai 1.1. 2010
 - (i) Mengikut seksyen 21B(1) ACKHT 1976, pemeroleh perlu memegang simpan kesemua balasan wang atau 2% daripada jumlah nilai balasan mengikut yang mana lebih rendah. Amaun yang dipegang simpan tersebut perlu dibayar kepada KPHDN dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan aset.
 - (ii) Sekiranya pemeroleh menerima CKHT 3 daripada pelupus dan mengemukakan Borang CKHT 3 tersebut ke LHDNM dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan bersama-sama Borang CKHT 2A, pemeroleh diberi konsesi untuk tidak memegang simpan dan meremitkan kesemua balasan wang atau 2% daripada jumlah nilai balasan mengikut yang mana lebih rendah kepada KPHDN. Jika CKHT 3 tidak dikemukakan dalam tempoh enam puluh (60) hari selepas tarikh pelupusan aset, amaun tersebut hendaklah dibayar kepada KPHDN.
 - (iii) Melengkap dan melampirkan slip bayaran CKHT 502 bersama bayaran. Slip bayaran CKHT 502 boleh didapati bersama-sama Borang CKHT 2A atau boleh dimuat turun dan dicetak dari laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.
 - (iv) Nota panduan mengisi Borang CKHT 502 boleh di perolehi dan dimuat turun dari laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

- (v) Kegagalan meremitkan amaun yang dipegang simpan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan boleh mengakibatkan kenaikan cukai 10% dikenakan ke atas pemeroleh.

10.2 Tanggungjawab pelupus

- (a) Mengisi CKHT 3, jika memilih untuk mendapatkan konsesi supaya pemeroleh tidak memegang simpan dan meremitkan kesemua balasan wang atau 2% daripada jumlah nilai balasan yang mana lebih rendah. CKHT 3 perlu diisi bagi kes tidak layak dikenakan cukai seperti dinyatakan di perenggan 6.2 dalam Garis Panduan ini.
- (b) Walau bagaimanapun jika didapati maklumat yang dikemukakan di CKHT 3 adalah tidak benar, tindakan berikut boleh diambil kepada pelupus:
 - (i) Sekiranya pelupus memberi keterangan yang tidak benar di dalam CKHT 3 yang menyebabkan pemeroleh gagal menahan dan meremitkan 2%, kenaikan cukai sebanyak 10% akan dikenakan terhadap taksiran yang dibangkitkan ke atas pelupus.
 - (ii) Tindakan pendakwaan boleh diambil di bawah seksyen 30 ACKHT 1976 dan jika disabitkan suatu kesalahan boleh didenda tidak melebihi RM5,000.00.
- (c) CKHT 3 boleh dimuat turun dan dicetak dari laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.
- (d) Membayar cukai dalam tempoh tiga puluh (30) hari daripada tarikh notis taksiran disampaikan tanpa mengira rayuan terhadap notis tersebut dibuat atau tidak. Walau bagaimanapun, amaun yang dipegang simpan dan diremit oleh pemeroleh di bawah seksyen 21B(1) ACKHT 1976 adalah merupakan sebahagian daripada bayaran cukai yang telah dibuat.
 - (i) Jika amaun remitan oleh pemeroleh kurang daripada cukai yang dikenakan, pelupus perlu menjelaskan perbezaannya.
 - (ii) Jika amaun remitan melebihi cukai yang dikenakan, perbezaannya akan dibayar balik kepada pelupus.

- (e) Membuat bayaran dengan mengisi slip bayaran CKHT 501 yang dikeluarkan bersama-sama notis taksiran atau boleh dimuat turun dan dicetak dari laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>.

10.3 Lelongan selain daripada Pejabat Tanah / Mahkamah

- (a) Pelelong dinasihatkan supaya membuat taksiran sendiri sama ada lelongan harta tanah mengakibatkan kerugian (harga pelupusan adalah kurang daripada harga pemerolehan) atau tidak. Jika ya, Borang CKHT 3 hendaklah dikemukakan kepada LHDNM untuk mendapat pengecualian daripada membuat bayaran di bawah subseksyen 21B(1) ACKHT 1976.
- (b) Bayaran di bawah subseksyen 21B(1) ACKHT 1976 perlu dibayar ke LHDNM dalam tempoh 60 hari selepas tarikh pelupusan.

10.4 Lelongan yang dikendalikan oleh Pejabat Tanah / Mahkamah

- (a) Bagi lelongan yang dikendalikan oleh Pejabat Tanah / Mahkamah, kesemua wang hendaklah diserahkan kepada Pejabat Tanah / Mahkamah seperti yang dinyatakan di bawah seksyen 268A Kanun Tanah Negara 1965. Bayaran di bawah subseksyen 21B(1) ACKHT 1976 tidak boleh diambil dari amaun yang diterima daripada lelongan berkenaan untuk dibayar kepada LHDNM.
- (b) Tempoh lanjutan masa perlu dipohon kepada LHDNM oleh pemeroleh untuk membuat bayaran di bawah subseksyen 21B(1) ACKHT 1976 sehingga **surat perisytiharan jualan dikeluarkan oleh Pejabat Tanah / Mahkamah**. Permohonan lanjutan masa untuk membuat bayaran di bawah seksyen 21B(1) ACKHT 1976 boleh dikemukakan kepada cawangan LHDNM terdekat.

10.5 Prosedur bayaran

- (a) Bayaran oleh pemeroleh

Bayaran boleh dibuat di kaunter bayaran LHDNM atau di mana-mana cawangan LHDNM. Bayaran hendaklah dibuat melalui Cek, Kiriman Wang dan Draf Bank berpaling atas nama **Ketua**

Pengarah Hasil Dalam Negeri dan disertakan slip bayaran CKHT 502.

(b) Bayaran oleh pelupus

Bayaran cukai/ baki cukai boleh dibuat:

(i) LHDNM

- Di kaunter bayaran LHDNM atau penerimaan bayaran melalui pos. Cek, kiriman wang dan draf bank hendaklah dipalang dan dibayar kepada **Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri** dan disertakan slip bayaran CKHT 501.
- e-Bayaran melalui FPX (Financial Process Exchange) di laman sesawang LHDNM di alamat <http://www.hasil.gov.my/>. Bank yang menjadi ahli FPX adalah CIMB Bank, Public Bank Berhad, Maybank, RHB Bank, Bank Islam Malaysia Berhad dan Hong Leong Bank Berhad.

(ii) Bank

Senarai bank serta perkhidmatan yang disediakan adalah seperti berikut:

JENIS PERKHIDMATAN	CIMB BANK	PUBLIC BANK	MAYBANK	HONG LEONG BANK	POS MALAYSIA	AFFIN BANK
Kaunter	√	√	√	-	√	√
ATM	√	√	√	-	-	
Perbankan Internet	√	√	√	√	√	-
Perbankan Telefon	-	-	√	-	-	-

(iii) Pejabat Pos

Bayaran boleh dibuat di mana-mana pejabat pos.

(c) Ringkasan tempat bayaran

TEMPAT BAYARAN	PEMEROLEH	PELUPUS
Kaunter Bayaran LHDNM	√	√
Kaunter Bank Ejen	x	√
e- Bayaran	x	√
Cawangan LHDNM	√	x
Pejabat Pos	x	√
Slip Bayaran	CKHT 502	CKHT 501

Petunjuk: √ = Ada kemudahan bayaran
x = Tiada kemudahan bayaran

11. PROSEDUR BAYARAN BALIK CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH

- 11.1 Bayaran balik kepada pelupus boleh diproses apabila taksiran telah dibangkitkan dan akaun pelupus berbaki kredit (mempunyai amaun boleh dibayar balik).
- 11.2 Bayaran balik dibayar kepada pelupus dalam keadaan berikut:
- (a) Perjanjian Jual Beli dibatalkan,
 - (b) Pelupusan yang mendapat pengecualian cukai,
 - (c) Kes tidak kena cukai, atau
 - (d) Cukai terlebih bayar.
- 11.3 Bayaran balik boleh dibayar kepada pemeroleh jika perjanjian jual beli dibatalkan dan dokumen dikemukakan kepada LHDNM bagi menyokong bayaran balik tersebut. Pelupus perlu memberi persetujuan kepada pemeroleh berhubung dengan bayaran balik tersebut.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA
18 Jun 2013

s.k : LHDN.01/35(S)42/51/84