

 **PESURUHJAYA KHAS CUKAI PENDAPATAN**

 **PUAN MASTURA BINTI HUSAIN**

 **23 JULAI 2026**

**PERENGKAN 4(a) & SUBSEKSYEN 113(2)
AKTA CUKAI PENDAPATAN 1967**

KHM

V.

**KETUA PENGARAH HASIL DALAM NEGERI
MOF.PKCP.700-7/1/2162 - 2164**

Pembayar Cukai telah membeli sebidang tanah pertanian di Kuala Krai, Kelantan pada tahun 2005 dengan harga RM2,020,000. Pada tahun 2015, tanah tersebut telah ditukar syarat daripada pertanian kepada bangunan kediaman serta dipecahkan kepada 135 unit lot kediaman. Pembayar Cukai

kemudiannya menandatangani Perjanjian Jual Beli pada 10.10.2016 dan Perjanjian Usahasama pada 01.12.2016 dengan RDSB bagi pembangunan projek perumahan PPAIM sebanyak 135 unit rumah teres setingkat. Berdasarkan perjanjian tersebut, Pembayar Cukai berhak menerima 30% daripada hasil jualan unit rumah berkenaan sebagai balasan. Pada 20.01.2020, Pembayar Cukai telah mengemukakan Borang CKHT 1A bagi melaporkan pelupusan ke atas kesemua bahagian tanah melalui Perjanjian Usahasama dengan RDSB bertarikh 01.12.2016. Pelupusan ini telah ditaksirkan di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 ("ACKHT 1976") dan tidak dikenakan cukai melalui Perakuan Tidak Dikenakan Cukai Keuntungan Hartanah (Notis CKHT 5A) bagi Tahun Taksiran ("TT") 2016 bertarikh 20.07.2020. Pembayar Cukai juga turut mengemukakan sebanyak 134 Borang CKHT 1A bertarikh 20.01.2020 bagi melaporkan pelupusan 134 unit rumah teres tersebut dalam TT 2017, 2018 dan 2019. Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri ("KPHDN") mendapati keuntungan daripada pelupusan 134 unit rumah teres tersebut tertakluk kepada cukai pendapatan di bawah Akta Cukai Pendapatan 1967 ("ACP 1967") dalam TT 2017, TT 2018 dan TT 2019. Pada 30.06.2021, KPHDN telah membangkitkan Notis Taksiran Tambahan bagi TT 2017, TT 2018 dan TT 2019. Pembayar Cukai tidak bersetuju dengan taksiran tersebut dan memfailkan Borang Q pada 19.12.2021.

Pembayar Cukai berhujah bahawa tanah tersebut diperoleh untuk tujuan pelaburan jangka panjang. Tempoh pegangan adalah melebihi 10 tahun. Pembayar Cukai menegaskan bahawa beliau tidak mempunyai pengetahuan atau kepakaran dalam pembangunan hartanah serta tidak terlibat secara aktif dalam pembangunan projek berkenaan. Segala urusan penukaran status tanah, pecah lot, pembangunan dan pembiayaan projek dikendalikan sepenuhnya oleh RDSB. Oleh itu, keuntungan yang diterima adalah bersifat modal dan tertakluk di bawah ACKHT. Pembayar Cukai mendakwa bahawa pelupusan tersebut telah dikenakan cukai dua kali di bawah ACP 1967 dan ACKHT 1976.

KPHDN berhujah bahawa pelupusan tersebut mempunyai ciri-ciri perdagangan yang jelas. Tindakan Pembayar Cukai telah menukar status tanah daripada pertanian kepada bangunan kediaman dan memecahkan kepada lot yang lebih kecil untuk tujuan projek perumahan dan seterusnya dijual kepada pembeli bagi memperoleh keuntungan. Suami dan anak-anak Pembayar Cukai merupakan pemegang saham dan pengarah RDSB. Pembayar Cukai juga merupakan penjamin fasiliti pinjaman bank yang dibuat oleh RDSB. Fakta-fakta ini menunjukkan Pembayar Cukai memainkan peranan aktif dalam projek pembangunan tersebut dan keuntungan yang diterima merupakan pendapatan perniagaan yang tertakluk kepada perenggan 4(a) ACP 1967. Berhubung isu percukaian dua kali, KPHDN berhujah bahawa Perakuan Tidak Dikenakan Cukai Keuntungan Harta Tanah (Notis CKHT 5A) bagi TT 2016 bukanlah suatu taksiran bagi maksud ACKHT 1976. Oleh itu, tidak timbul isu percukaian dua kali.

Pesuruhjaya Khas Cukai Pendapatan ("PKCP") memutuskan bahawa Pembayar Cukai telah gagal membuktikan rayuan mereka di bawah Perenggan 13 Jadual 5 ACP 1967 dan KPHDN mempunyai asas undang-undang dan fakta untuk membangkitkan taksiran dan mengenakan penalti terhadap Pembayar Cukai di bawah subseksyen 113(2) ACP 1967. Rayuan Pembayar Cukai ditolak dan Notis Taksiran Tambahan bagi TT 2017, TT 2018, dan TT 2019 berserta penalti adalah dikekalkan.

Nota Editor:

- *Pembayar Cukai berhak untuk memfailkan rayuan terhadap keputusan PKCP dalam tempoh 21 hari dari tarikh keputusan diberikan.*