ReveNews
BY LEGAL DEPARTMENT

MAHKAMAH TINGGI PULAU PINANG

YA DR SUZANA BINTI MUHAMAD SAID

23 OKTOBER 2026

SEKSYEN 4(a) & SEKSYEN 112 (3)

AKTA CUKAI PENDAPATAN 1967

ISMAIL BIN IDRIS

V.

KETUA PENGARAH HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

RAYUAN NO. PA-14-3-03/2024

Pembayar Cukai telah membeli 150 lot hartanah di Mukim Pengkalan Kundor, Daerah Kota Setar, Kedah daripada Syarikat Binaan Sentosa Sdn Bhd ("BSSB") pada tahun 2004 dengan harga RM850,000.00. Hartanah tersebut merupakan sebahagian daripada tanah yang sebelum itu telah dipecah sempadan dan ditukar syarat nyata daripada pertanian kepada bangunan oleh BSSB, di mana Pembayar Cukai merupakan salah seorang pengarahnya pada ketika itu. Setelah memegang hartanah tersebut selama kira-kira 11 tahun, Pembayar Cukai telah menjual kesemua 150 lot kepada PR1MA Corporation Berhad ("PR1MA") pada 4.3.2015 dengan harga RM44,000,000.00 dan melaporkan pelupusan tersebut melalui Borang CKHT 1A bertarikh 29.04.2015. Menerusi hasil semakan audit, Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri ("KPHDN") mendapati keuntungan daripada pelupusan tersebut merupakan pendapatan perniagaan di bawah perenggan 4(a) Akta Cukai Pendapatan 1967 ("ACP 1967") dan membangkitkan Notis Taksiran Tambahan bagi Tahun Taksiran ("TT") 2015 berserta penalti di bawah subseksyen 113(2) ACP 1967 berjumlah RM15,637,352.68. Pada 1.3.2024, rayuan Pembayar Cukai telah ditolak oleh Pesuruhjaya Khas Cukai Pendapatan ("PKCP") dan Pembayar Cukai seterusnya merayu ke Mahkamah Tinggi.

Pembayar Cukai berhujah bahawa 150 lot hartanah tersebut diperoleh semata-mata sebagai pelaburan jangka panjang dan telah dipegang selama 11 tahun tanpa sebarang pembangunan, penambahbaikan atau aktiviti pemasaran sebelum pelupusan. Pembayar Cukai menegaskan bahawa pemecahan sempadan dan penukaran syarat tanah telah dilakukan oleh BSSB sebelum beliau memperoleh hartanah tersebut. Pembayar Cukai turut menyatakan bahawa beliau hanya mempunyai pengalaman dalam bidang pembinaan dan bukannya pemajuan hartanah. Pembayar Cukai seterusnya berhujah bahawa pelupusan tersebut telah diisytiharkan kepada KPHDN melalui Borang CKHT 1A dan Notis Taksiran Tambahan hanya dibangkitkan selepas lima tahun daripada tarikh pelupusan. Terdapat pengenaan cukai dua kali yang dikenakan KPHDN kerana gagal mempertimbangkan pelaporan dalam Borang CKHT 1A tersebut.

KPHDN sebaliknya berhujah bahawa berdasarkan keseluruhan fakta dan petunjuk-petunjuk perdagangan (*badges of trade*), keuntungan daripada pelupusan 150 lot tersebut merupakan pendapatan perniagaan yang tertakluk kepada perenggan 4(a) ACP 1967. Antara faktor yang diambil kira ialah kuantiti dan sifat hartanah, lokasi yang strategik, harga pemerolehan RM850,000.00 berbanding harga pelupusan RM44,000,000.00, serta pengetahuan dan pengalaman Pembayar Cukai dalam bidang pembinaan, pembangunan dan hartanah melalui penglibatannya dalam BSSB. KPHDN turut berhujah bahawa tempoh pegangan selama 11 tahun tidak dengan sendirinya membuktikan bahawa hartanah tersebut merupakan pelaburan, khususnya apabila tiada pendapatan dijana sepanjang tempoh pegangan. Berhubung pelaporan melalui Borang CKHT 1A tersebut, tiada taksiran CKHT pernah dibangkitkan ke atas pelupusan tersebut dan oleh itu ia tidak menghalang KPHDN daripada mengenakan cukai di bawah ACP 1967. Notis Taksiran Tambahan tersebut juga telah dibangkitkan dalam had masa yang dibenarkan sepertimana subseksyen 91(1) ACP 1967. KPHDN seterusnya berhujah bahawa penalti pada kadar 45% di bawah subseksyen 113(2) ACP 1967 adalah sah dan teratur berikutan kegagalan Pembayar Cukai melaporkan keuntungan tersebut sebagai pendapatan perniagaan.

Pada 23.10.2026, Mahkamah Tinggi Pulau Pinang telah menolak rayuan Pembayar Cukai dengan kos sebanyak RM12,000.00 kepada KPHDN.

Nota Editor

- *Pembayar Cukai berhak untuk memfailkan rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi dalam tempoh 30 hari dari tarikh keputusan diberikan.*