



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

PEMAJUAN HARTA

KETETAPAN UMUM NO. 1/2009

TARIKH KELUARAN : 22 MEI 2009

KANDUNGAN	muka surat
1. Pendahuluan	1
2. Interpretasi	1
3. Tarikh perniagaan bermula	1-3
4. Pengiktirafan pendapatan sebelum penyelesaian projek	3-11
5. Punca pendapatan yang berasingan	11-12
6. Anggaran rugi daripada projek tidak siap	12-14
7. Semakan semula anggaran dan pengiraan cukai	14-17
8. Pembatalan belian	17-20
9. Projek siap	20-29
10. Caj dan belanja bagi pemaju harta	29-43
11. Penilaian stok dan pemindahan stok	43-45
12. Isu lain berkaitan pemajuan harta	45
13. Maklumat diperlukan untuk audit	45-46
14. Projek Usaha Sama	46
15. Tarikh kuat kuasa	47

KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH

Ketetapan Umum seperti diperuntukkan di bawah seksyen 138A Akta Cukai Pendapatan 1967 dikeluarkan bertujuan memberi panduan kepada orang awam dan pegawai Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Ia menggariskan interpretasi Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri berhubung peruntukan tertentu Undang-undang Cukai dan polisi serta prosedur yang terpakai mengenainya.

Ketetapan Umum boleh ditarikbalik, sama ada keseluruhan atau sebahagian, melalui notis penarikanbalik atau dengan penerbitan ketetapan baru yang tidak konsisten dengannya.

**Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri,
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.**

1. Ketetapan ini menerangkan asas penentuan pendapatan kasar bagi tujuan pengiraan pendapatan larasan yang diperolehi daripada perniagaan pemajuan harta.
2. Peruntukan Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) berkaitan dengan Ketetapan Umum ini ialah perenggan 4(A) dan 23(A), seksyen 24, subseksyen 33(1) dan 33(2), seksyen 35, subseksyen 36(1), seksyen 39 dan 91 ACP.
3. Perkataan yang digunakan dalam Ketetapan ini mempunyai maksud berikut:
 - 3.1 “Bayaran kemajuan” ertinya apa-apa amaun yang dibil bagi kerja yang telah dilaksanakan atas harta yang telah dijual berkenaan dengan aktiviti pemajuan harta, sama ada ia telah dibayar atau tidak;
 - 3.2 “KPHDN” merujuk kepada Ketua Pengarah Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.
 - 3.3 “Pemaju harta” ertinya suatu syarikat, individu, perkongsian, pertubuhan koperasi, kumpulan orang, yang melibatkan diri dalam atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan pemajuan harta diusahakan;
 - 3.4 “Pemajuan harta” ertinya aktiviti memperoleh tanah bagi maksud memajukan, membina atau menyebabkan dibina di atasnya dan menjual bangunan kediaman, komersial atau industri yang telah siap, sama ada secara keseluruhan ataupun sebahagian daripadanya, dan pemajuan dan penjualan lot kosong untuk pembinaan bangunan yang sedemikian di atasnya termasuk rumah desa, ladang hobi, kebun atau bagi maksud lain yang serupa;
 - 3.5 “Projek” ertinya suatu gugusan unit pemajuan yang didirikan dalam kawasan geografi tertentu yang membentuk suatu paksi timbunan-kos dan termasuk lot-lot kosong yang dimajukan untuk dijual, dan jika suatu gugusan unit pemajuan didirikan di dalam lebih dari satu fasa, unit-unit pemajuan itu yang didirikan di setiap fasa hendaklah disifatkan sebagai suatu gugusan unit pemajuan berasingan yang didirikan dalam suatu kawasan geografi tertentu;
 - 3.6 “Unit-unit pemajuan” ertinya unit-unit bangunan kediaman, komersial atau industri dan lot-lot kosong yang dimajukan untuk dijual.
4. **Tarikh perniagaan bermula**
 - 4.1 Tarikh permulaan perniagaan pemajuan harta adalah satu persoalan fakta. Pada amnya, KPHDN menganggap perniagaan pemajuan harta bermula pada suatu tarikh apabila beberapa aktiviti penting atau langkah-langkah awal dalam operasi biasa pemajuan harta diusahakan.

- 4.2 Contoh aktiviti signifikan atau langkah permulaan penting adalah pemilikan fizikal tapak, pemajuan aktif keatas tanah (seperti meratakan tanah atau menanam cerucuk) atau tempahan rumah oleh pembeli rumah.
- 4.3 Perenggan di atas menjelaskan lagi berhubung kenyataan dalam perenggan 4.2.5 Ketetapan Umum No. 2/2002 (Perbelanjaan Praoperasi dan Prapermulaan Perniagaan Yang Dibenarkan Bagi Syarikat) yang menyatakan “pembelian tanah” mungkin menjadi petunjuk bahawa perniagaan pemajuan harta telah bermula.

Contoh 1:

Syarikat A, sebuah syarikat pemajuan harta, membeli sebidang tanah pertanian dan memohon untuk menukar kepada tanah perumahan. Syarikat melancarkan projek dengan menjemput orang ramai untuk membuat tempahan. Pemajuan aktif seperti kerja-kerja tanah dan menanam cerucuk dijalankan ke atas tanah tersebut.

Maklumat berkaitan adalah seperti berikut:

Aktiviti	Tarikh
Penubuhan syarikat	02.01.2004
Pembelian tanah	12.02.2006
Permohonan penukaran status tanah	23.06.2006
Tempahan rumah dibuka kepada orang ramai	11.02.2007
Pemajuan aktif terhadap tanah	05.04.2007

Oleh kerana syarikat merupakan pemaju harta, dan jarak masa di antara aktiviti-aktiviti yang dijalankan selepas pembelian tanah adalah rapat dan berturutan, tarikh permulaan perniagaan pemajuan harta adalah pada 12.02.2006, iaitu tarikh pembelian tanah.

Contoh 2:

Syarikat B yang ditubuhkan pada 18.08.2000 telah membeli sebidang tanah pada 13.11.2002 dengan tujuan untuk menjalankan suatu perniagaan pemajuan harta.

Maklumat dan aktiviti berkaitan yang dijalankan oleh Syarikat B adalah seperti berikut:

Makluman dan Aktiviti	Tarikh
Pembelian tanah	13.11.2002
Permohonan penukaran status dan pemecahan tanah	03.01.2006
Permohonan perintah pemajuan	03.01.2006
Permohonan perintah mahkamah bagi menghalau setinggian daripada tanah	27.11.2006
Perintah mahkamah diperolehi untuk menghalau setinggian	09.03.2007
Tarikh kelulusan diperolehi untuk pemajuan tanah tersebut	30.05.2007
Menandatangani perjanjian dengan Y Sdn Bhd bagi memajukan tanah	27.07.2007

Dalam kes ini, tarikh permulaan perniagaan bukan 13.11.2002 (tarikh pembelian tanah) tetapi adalah pada 03.01.2006, iaitu tarikh permohonan untuk menukar status tanah dan memecah tanah. Di sini satu elemen penting dalam mengenal pasti permulaan aktiviti perniagaan adalah komitmen kepada projek dan aktiviti yang dijalankan.

- 4.4 Walau apa pun perenggan di atas, tarikh permulaan perniagaan pemaju harta boleh juga jatuh pada mana-mana tarikh lain yang KPHDN fikirkan wajar dan munasabah.

5. Pengiktirafan pendapatan sebelum penyelesaian projek

- 5.1 Pencukaian dan pengiktirafan pendapatan kasar daripada suatu perniagaan pemajuan harta ditentukan mengikut seksyen 24 ACP yang memperuntukkan bahawa pendapatan kasar daripada sesuatu perniagaan akan ditaksir atas prinsip boleh diterima.
- 5.2 Pendapatan daripada perniagaan pemajuan harta hendaklah diiktirafkan, semasa aktiviti pemajuan dijalankan, dengan merujuk kepada peringkat siap aktiviti pemajuan pada tarikh kunci kira-kira.
- 5.3 Di bawah “Kaedah Peratusan Siap” seperti dinyatakan di perenggan sebelum ini, hasil dipadankan dengan perbelanjaan dilakukan dalam mencapai peringkat siap.

- 5.4 Di bawah kaedah ini, peringkat siap suatu projek pemajuan boleh ditentukan dengan beberapa cara. Cara-cara biasa adalah:
- (a) berdasarkan bayaran progresif;
 - (b) berdasarkan kos dilakukan terkini;
 - (c) berdasarkan ukuran kerja-kerja dilakukan; atau
 - (d) lain-lain formula.

- 5.5 Pengiktirafan pendapatan akan bermula apabila kriteria-kriteria berikut dipenuhi:

- (a) apabila jualan unit-unit pemajuan dilaksanakan (apabila perjanjian jual-beli ditandatangani); dan
- (b) sebaik sahaja aktiviti pemajuan dimulakan.

- 5.6 Pendapatan kasar

Pendapatan kasar seseorang pemaju harta bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran berkenaan dengan setiap projek pemajuan harta dianggap sebagai anggaran untung kasar pemaju tersebut daripada setiap projek bagi tempoh itu.

Contoh 3:

Syarikat C yang tarikh perakaunan berakhir pada 31 Disember setiap tahun menjalankan satu projek yang mempunyai tiga fasa di Kuala Lumpur dan anggaran untung kasar daripada projek tersebut bagi tahun 2007 ialah seperti berikut:

Fasa	Anggaran untung kasar (RM)
1	2,500,000
2	3,000,000
3	2,200,000
Jumlah	7,700,000

Maka, pendapatan kasar Syarikat C daripada perniagaan pemajuan harta bagi tahun asas 2007 ialah RM7,700,000.

- 5.7 Anggaran untung kasar

Anggaran untung kasar suatu pemaju harta bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran berkenaan dengan suatu projek pemajuan harta

hendaklah dikira sebagai suatu amaun yang ditentukan mengikut formula berikut:

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

di mana,

A = jumlah wang bayaran progressif berkenaan dengan projek itu yang telah diterima atau boleh terima dalam tempoh asas itu (angka itu hendaklah menunjukkan kedudukan sebenar yang terdapat pada tarikh kunci kira-kira);

B = jumlah anggaran nilai jualan projek itu; dan

C = jumlah anggaran untung kasar dari projek itu, iaitu jangkaan untung kasar diperolehi daripada projek atau fasa berkenaan.

Contoh 4: projek satu fasa

Syarikat D yang menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun memulakan suatu projek perumahan (satu fasa) pada tahun 2005 dan menganggarkan projek akan siap pada tahun 2008. Jumlah anggaran nilai jualan projek ialah RM24 juta dan jumlah anggaran kos ialah RM16 juta. Maka anggaran untung kasar ialah RM8 juta.

Bayaran diterima dan boleh diterima adalah seperti berikut:

Tahun	Bayaran diterima dan boleh diterima (RM'000)
2005	5,000
2006	8,000
2007	6,000
2008	5,000
Jumlah	24,000

Menggunakan formula di atas, anggaran untung kasar bagi setiap tahun adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran	2005	2006	2007	2008
Anggaran untung kasar bagi projek (RM'000)	8,000			
Jumlah bayaran diterima dan boleh diterima (RM'000)	5,000	8,000	6,000	5,000
Jumlah nilai jualan projek (RM'000)	24,000			
Anggaran untung kasar bagi tahun (RM'000)	$\frac{5,000}{24,000} \times 8,000 = 1,667$	$\frac{8,000}{24,000} \times 8,000 = 2,666$	$\frac{6,000}{24,000} \times 8,000 = 2,000$	$= 1,667^{**1}$

[**1 hendaklah diganti dengan amaun yang sebenarnya (untung kasar sebenar projek tolak anggaran untung kasar yang telah diiktirafkan bagi tahun 2005, 2006 dan 2007) ditentukan pada akhir projek. Rujuk Contoh 17]

Contoh 5: projek berbilang fasa

Pemajuan E & E, suatu perkongsian yang menjalankan perniagaan pemajuan harta, mempunyai dua projek yang dijalankan serentak. Fasa 1 dijangka siap selewat-lewatnya pada tahun 2008 dan fasa 2 selewat-lewatnya pada tahun 2009. Maklumat berikut diberikan oleh perkongsian:

Fasa 1

	RM'000
Jumlah nilai pemajuan	40,000
Jumlah kos pemajuan	32,000
Anggaran untung kasar	8,000

Bayaran yang diterima dan boleh diterima adalah seperti berikut:

Tahun Berakhir 31Dis	Bayaran diterima dan boleh diterima (RM'000)
2005	6,000
2006	14,000
2007	14,000
2008	6,000
Jumlah	40,000

Fasa 2

	RM'000
Jumlah nilai pemajuan	60,000
Jumlah kos pemajuan	50,000
Anggaran untung kasar	10,000

Bayaran diterima dan boleh diterima adalah seperti berikut:

Tahun Berakhir 31 Dis	Bayaran diterima dan boleh diterima (RM'000)
2005	5,000
2006	12,000
2007	16,000
2008	20,000
2009	7,000
Total	60,000

Anggaran untung kasar bagi setiap tahun adalah seperti berikut:

Fasa 1	2005 (RM'000)	2006 (RM'000)	2007 (RM'000)	2008 (RM'000)
Anggaran untung kasar daripada fasa	8,000			
Jumlah bayaran diterima dan boleh diterima	6,000	14,000	14,000	6,000
Jumlah nilai jualan fasa	40,000			
Anggaran untung kasar bagi tahun berkenaan	$\frac{6,000}{40,000}$ $\times 8000$ = 1,200	$\frac{14,000}{40,000}$ $\times 8000$ = 2,800	$\frac{14,000}{40,000}$ $\times 8000$ = 2,800	= 1,200^{**2}

[^{**2} hendaklah diganti dengan amaun yang sebenarnya (untung kasar sebenar projek tolak anggaran untung kasar yang telah diiktirafkan bagi tahun 2005, 2006 dan 2007) ditentukan pada akhir projek. Rujuk Contoh 17]

Fasa 2	2005 (RM'000)	2006 (RM'000)	2007 (RM'000)	2008 (RM'000)	2009 (RM'000)
Anggaran untung kasar dari fasa	10,000				
Jumlah bayaran diterima dan boleh diterima	5,000	12,000	16,000	20,000	7,000
Jumlah nilai jualan fasa	60,000				
Anggaran untung kasar bagi tahun	$\frac{5,000}{60,000}$ $\times 10000$ = 833	$\frac{12,000}{60,000}$ $\times 10000$ = 2,000	$\frac{16,000}{60,000}$ $\times 10000$ = 2,667	$\frac{20,000}{60,000}$ $\times 10000$ = 3,333	= 1,167^{**3}

[**3 hendaklah diganti dengan amaun yang sebenarnya (untung kasar sebenar projek tolak anggaran untung kasar yang telah diiktirafkan bagi tahun 2005, 2006 dan 2007) yang ditentukan pada akhir projek. Rujuk Contoh 17]

5.8 Anggaran yang adil dan munasabah

Dalam mengira anggaran untung kasar itu mengikut formula di perenggan 5.7, seorang pemaju harta hendaklah memastikan ia menggunakan anggaran yang adil dan munasabah.

5.9 Lain-lain formula

KPHDN boleh membenarkan seorang pemaju harta untuk memakai suatu formula selain dari formula yang diperuntukkan dalam perenggan 5.7 bagi tujuan menentukan anggaran untung kasar dari suatu projek pemajuan harta. Formula yang digunakan itu hendaklah mengikut piawai atau amalan perakaunan yang terpakai pada masa tempoh asas yang berkaitan dengan projek itu.

Contoh 6:

F Sdn. Bhd. mempunyai suatu projek pemajuan di mana formula kos dilakukan terkini telah digunakan untuk mendapatkan peratusan siap. Data kewangan projek adalah seperti berikut:

i.	Bilangan unit dibina	100
ii.	Bilangan unit dijual	40
iii.	Harga jualan seunit (RM)	300,000
iv.	Kos tidak termasuk kos tanah (RM)	
	- kos dilakukan terkini	11,000,000
	- kos tambahan untuk siap	<u>10,000,000</u>
v.	Jumlah kos	<u>21,000,000</u>
vi.	Kos tanah	4,000,000
	Kos dibajetkan seunit (RM) $\frac{25,000,000}{100}$	= 250,000
vii.	Jumlah nilai jualan bagi unit-unit yang telah dijual (RM)	40 X 300,000 =12,000,000

viii.	Jumlah kos yang dibajetkan bagi unit-unit yang telah dijual (RM)	40 X 250,000 =10,000,000
ix.	Peratusan siap $\frac{11,000,000}{21,000,000^*} \times 100\%$	= 52%
x.	Untung atau rugi yang boleh dikaitkan dengan:	(RM)
	Pendapatan : 12,000,000 X 52%	= 6,240,000
	Perbelanjaan : 10,000,000 X 52%	= <u>5,200,000</u>
		<u>1,040,000</u>

* Jumlah kos bagi tujuan ini tidak termasuk kos tanah dan bahan-bahan di tapak yang belum digunakan.

5.10 Dalam menggunakan mana-mana formula seperti dinyatakan di perenggan 5.9 di atas, seorang pemaju harta hendaklah memastikan anggaran yang adil dan munasabah digunakan untuk projek berkenaan.

5.11 Konsistensi dan sebaran yang adil

Di mana anggaran untung kasar seseorang pemaju harta telah ditentukan berdasarkan formula seperti dinyatakan di perenggan 5.7 atau 5.9, pemaju tersebut hendaklah menggunakan formula itu tersebut secara konsisten sepanjang jangka masa projek pemajuan tersebut. Hasilnya akan melambangkan suatu sebaran anggaran untung kasar yang adil bagi tempoh berkenaan.

Contoh 7:

Syarikat G memulakan dua projek pada tahun 2005. Syarikat telah mengiktirafkan pendapatan dengan menggunakan formula peratusan siap berdasarkan bayaran progresif bagi kedua-dua projek.

Bagi tahun taksiran 2006, Syarikat G memutuskan untuk menukarkan ke formula kos dilakukan terkini bagi projek kedua. Syarikat G boleh menggunakan formula berlainan bagi dua projek mulai tahun taksiran 2006. Walau bagaimanapun, mana-mana formula yang dipilih bagi setiap projek harus digunakan secara konsisten sehingga projek tersebut siap.

5.12 Di mana kaedah perakaunan yang digunakan telah mengakibatkan suatu penyelewengan pengagihan anggaran untung yang benar dan adil bagi tujuan cukai, KPHDN akan kaji semula taksiran-taksiran bagi

tahun yang berkaitan untuk memastikan suatu pengagihan yang adil dan munasabah dibuat terhadap anggaran untung sepanjang jangka masa projek.

5.13 Ketetapan ini menjelaskan layanan cukai pendapatan yang digunakan untuk pemajuan harta di mana:

- (a) projek/fasa mengambil masa lebih daripada satu tempoh perakaunan untuk disiapkan; dan
- (b) tarikh permulaan dan tarikh siap aktiviti pemajuan harta jatuh dalam tempoh perakaunan yang berlainan.

5.14 Di mana seorang pemaju harta menyediakan akaun dengan menggunakan kaedah kontrak siap, pemaju tersebut dikehendaki mengira liabiliti cukai bagi suatu tahun taksiran dengan menggunakan kaedah peratusan siap untuk menentukan dan mengisytiharkan anggaran untung setiap tahun. Pemaju harta tidak dibenarkan menanggungkan mengenalpasti untung sehingga pemajuan harta telah siap.

6. Punca pendapatan yang berasingan

Dalam menentukan pendapatan kasar daripada perniagaan pemajuan harta, pemaju harta hendaklah menyifatkan setiap projek pemajuan harta sebagai punca pendapatan yang berasingan dan berlainan daripada perniagaan pemajuan harta itu walaupun perniagaan itu secara keseluruhan masih merupakan satu punca pendapatan untuk syarikat.

Contoh 8:

Syarikat H mempunyai fakta yang sama seperti dalam Contoh 3 di atas. Bagi tahun 2007 Syarikat H mempunyai 3 fasa dimana setiap fasa dianggap sebagai punca berlainan:

Fasa	1	2	3
Jenis pemajuan	kondominium	Rumah teres dua tingkat	Rumah kembar dua tingkat
Anggaran untung kasar	2,500,000	3,000,000	2,200,000
Perbelanjaan-perbelanjaan	2,100,000		

Elaun modal untuk perniagaan pemajuan harta ialah RM380,000.

Pengiraan cukai untuk perniagaan pemajuan harta bagi tahun taksiran 2007 adalah seperti berikut:

	RM	
Pendapatan kasar Fasa 1	2,500,000	
Pendapatan kasar Fasa 2	3,000,000	
Pendapatan kasar Fasa 3	2,200,000	7,700,000
Tolak: perbelanjaan operasi dibenarkan		2,100,000
Jumlah Pendapatan dilaraskan		5,600,000
Tolak: elaun modal		380,000
Pendapatan berkanun perniagaan pemajuan harta		5,220,000

7. Anggaran rugi daripada projek tidak siap

7.1 Pengiraan anggaran rugi

Anggaran rugi untuk tempoh asas bagi suatu tahun taksiran hendaklah ditentukan berdasarkan formula diperuntukkan dalam perenggan 5.7 atau 5.9. Dalam menggunakan formula tersebut, jumlah anggaran untung kasar dalam formula digantikan dengan jumlah rugi kasar daripada projek berkenaan.

Contoh 9:

J Sdn Bhd mempunyai suatu projek pemajuan di Ampang yang terdiri daripada beberapa fasa yang dijangkakan siap dalam tempoh 3 tahun. Fasa 2 yang akan mengambil masa tiga tahun untuk disiapkan dijangkakan akan mengalami anggaran rugi kasar sebanyak RM50,000.

Fasa 2 siap sebanyak 20% dalam tahun pertama. Anggaran rugi kasar untuk fasa 2 bagi tahun pertama dikira seperti berikut:

$$[20\% \times \text{RM}(50,000)] = \text{RM} (10,000)$$

- 7.2 Jika bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, pemaju harta menjangkakan akan terbit kerugian anggaran daripada satu atau lebih projek pemajuan hartanya bagi tempoh asas tersebut, anggaran rugi atau agregat anggaran rugi dari projek-projek tersebut boleh ditolak daripada agregat anggaran untung projek-projek pemajuan harta yang lain yang diusahakan oleh pemaju harta itu bagi tempoh asas yang sama.

7.3 Anggaran rugi kurang daripada anggaran untung kasar

Di mana anggaran rugi atau agregat anggaran rugi dari satu atau lebih projek kurang daripada agregat anggaran untung untuk lain-lain projek, perbezaan itu merupakan pendapatan kasar dari perniagaan pemajuan harta tersebut.

Contoh 10:

K Development Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31.12.2006 mempunyai suatu projek harta 3 fasa di Shah Alam. Anggaran pendapatan 3 fasa itu untuk tahun 2006 adalah seperti berikut:

		RM
Fasa 1	Anggaran untung kasar	30,000
Fasa 2	Anggaran rugi kasar	(10,000)
Fasa 3	Anggaran rugi kasar	(15,000)

Agregat anggaran rugi dari fasa 2 dan fasa 3 (RM25,000) dibenarkan ditolak dari anggaran untung kasar RM30,000 dari fasa 1. Perbezaan RM5,000 adalah anggaran untung kasar dari perniagaan pemajuan harta bagi tahun taksiran 2006.

7.4 Anggaran rugi lebih daripada anggaran untung kasar

Di mana anggaran rugi atau agregat anggaran rugi dari sesetengah projek untuk suatu tempoh asas melebihi anggaran untung kasar dari projek-projek lain, maka lebihan itu akan diabaikan bagi tujuan menentukan pendapatan dikenakan cukai pemaju tersebut bagi tempoh asas tersebut dan tempoh-tempoh asas berikutnya sehingga projek-projek siap dan rugi sebenar ditentukan.

Contoh 11: Anggaran rugi bersih diabaikan

L Development Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31.12.2006 mempunyai satu projek harta 3 fasa di Kajang. Anggaran pendapatan 3 fasa itu untuk tahun 2006 adalah seperti berikut:

		RM
Fasa 1	Anggaran untung kasar	30,000
Fasa 2	Anggaran rugi kasar	(10,000)
Fasa 3	Anggaran rugi kasar	(22,000)

Anggaran rugi kasar L Development Sdn. Bhd. ialah RM(32,000). Ini melebihi anggaran untung kasar fasa 1 dengan jumlah sebanyak RM2,000. Oleh itu pendapatan kasar bagi tahun 2006 dari perniagaan pemajuan adalah "Tiada". Anggaran rugi bersih RM(2,000) akan diabaikan bagi tahun 2006 dan tahun-tahun berikutnya sehingga projek fasa 2 dan 3 disiapkan dan kerugian sebenar ditentukan. Rugi bersih RM(2,000) tidak boleh digunakan untuk ditolak dari mana-mana punca pendapatan syarikat.

Contoh 12: Anggaran rugi tidak boleh ditolak dari untung kasar sebenar

Syarikat M yang menutup akaun pada 31.12.2006 mempunyai satu projek harta 3 fasa di Pulau Pinang. Untung sebenar dari fasa 1 yang telah siap dan anggaran untung/rugi dari 2 lagi fasa untuk tahun 2006 adalah seperti berikut:

		RM
Fasa 1	Untung kasar sebenar	20,000
Fasa 2	Anggaran untung kasar	10,000
Fasa 3	Anggaran rugi kasar	(15,000)

Pendapatan kasar Syarikat M bagi tahun 2006 dari perniagaan pemajuan ialah RM20,000. Anggaran kerugian RM(15,000) daripada fasa 3 hanya boleh ditolak daripada anggaran untung kasar RM10,000 daripada fasa 2 dan baki rugi RM(5,000) akan diabaikan bagi tahun 2006 dan tahun-tahun berikutnya sehingga projek siap dan rugi sebenar ditentukan.

8. Semakan semula anggaran dan pengiraan cukai

8.1 Dalam arus perjalanan sesuatu projek, mungkin berlaku keadaan di mana anggaran asal yang dibuat oleh pemaju harta perlu disemak semula. Semakan semula ke atas anggaran hanya boleh dibenarkan di dalam keadaan berikut:

- (a) terdapat perubahan dalam kos pemajuan projek;
- (b) terdapat perubahan dalam harga jualan unit-unit projek; atau
- (c) atas apa-apa sebab komersial yang boleh diterima oleh KPHDN.

8.2 Keadaan sedemikian mungkin mengakibatkan perubahan anggaran keuntungan kasar dan seterusnya menyebabkan wujudnya salah satu daripada situasi berikut:

- (a) anggaran untung kasar dikurangkan; atau
- (b) anggaran untung kasar menjadi anggaran rugi.

8.3 Di mana keadaan dalam perenggan 8.2 timbul akibat daripada keadaan-keadaan seperti dinyatakan di perenggan 8.1, pemaju harta boleh mengkaji semula anggaran untung kasar bagi tempoh asas tersebut dan tempoh asas sebaik sahaja berikutnya dengan menggunakan angka-angka jualan dan kos yang disemak semula. Taksiran-taksiran tahun kebelakangan yang dibuat berdasarkan anggaran asal tidak boleh dibuka semula memandangkan segala pelarasan akan dibuat dalam tahun terakhir projek dengan menggunakan angka-angka sebenar.

Contoh 13 – semakan semula anggaran

Syarikat N yang merupakan pemaju harta memulakan suatu projek perumahan dalam tahun 2006. Anggaran asal bagi tahun berakhir 31.12.2006 pada permulaan projek telah disemak semula dalam tahun 2007. Alasan bagi semakan adalah kos pemajuan telah meningkat manakala pemaju terpaksa mengurangkan harga jualan setiap unit untuk menarik lebih banyak pembeli. Alasan-alasan ini diterima oleh KPHDN. Syarikat N memberi maklumat berikut:

		Anggaran Asal (RM)	Anggaran Disemak Semula (RM)
		2006	2007
i.	Jumlah nilai jualan projek	10,000,000	9,500,000 (B)
ii.	Jumlah kos pemajuan	7,000,000	7,500,000
iii.	Jumlah untung kasar	3,000,000	2,000,000 (C)
iv.	Amaun boleh diterima pada		
	Tahun 2006	3,000,000	3,000,000)
	Tahun 2007	3,000,000	2,700,000) (A)
	Tahun 2008	2,000,000	1,900,000)
	Tahun 2009	2,000,000	1,900,000)

Dengan menggunakan formula, anggaran untung kasar bagi setiap tahun adalah seperti berikut:

Tahun	Anggaran asal RM	Anggaran disemak semula RM
2006	900,000	631,580
2007	900,000	568,420
2008	600,000	400,000
2009	600,000	400,000
Jumlah	3,000,000	2,000,000

Oleh kerana semakan dibuat dalam tahun 2007, anggaran yang disemak semula akan diambil kira dalam pengiraan mulai tahun taksiran 2007. Anggaran asal berhubung dengan tahun berakhir 31.12.2006 berjumlah RM900,000 tidak akan dilaras. Oleh itu, pemaju harta akan dikenakan cukai atas keuntungan kasar seperti berikut:

Tahun taksiran	RM
2005	900,000 (anggaran asal)
2006	568,420)
2007	400,000) (anggaran disemak semula)
2008	400,000)
Jumlah	2,268,420

Pelarasan harus dibuat dalam tahun terakhir projek tersebut apabila angka-angka dan untung sebenar diketahui.

Contoh 14:

Sama fakta seperti Contoh 13 kecuali Syarikat N memutuskan untuk menggunakan bayaran progresif kumulatif seperti berikut:

Tahun taksiran	Bayaran progresif kumulatif	Untung kumulatif
2006	3,000,000	$3,000,000/10,000,000 \times 3,000,000$ = 900,000
2007	5,700,000	$5,700,000/9,500,000 \times 2,000,000$ = 1,200,000
2008	7,600,000	$7,600,000/9,500,000 \times 2,000,000$ = 1,600,000
2009	9,500,000	$9,500,000/9,500,000 \times 2,000,000$ = 2,000,000

Oleh itu, untuk setiap tahun taksiran pemaju harta akan dikenakan cukai atas untung semasa seperti berikut:

Tahun taksiran	Untung kumulatif terkini (RM)	Tolak	Untung kumulatif sehingga tahun taksiran sebelumnya (RM)	Untung tahun semasa (RM)
2006	900,000	-	0	900,000
2007	1,200,000	-	900,000	300,000
2008	1,600,000	-	1,200,000	400,000
2009	2,000,000	-	1,600,000	400,000
			Jumlah	2,000,000

9. Pembatalan belian

Dalam kes di mana seorang pembeli harta menyerahkan kembali atau membatalkan pembeliannya, dia mungkin akan kerugian semua pembayaran yang telah dibuat kepada pemaju harta. Dalam keadaan sedemikian, pemaju harta biasanya akan membuat pelarasan dalam akaun beliau untuk menunjukkan pembatalan tersebut. Di mana pelarasan dibuat, ia hanya diberi kesan dalam tahun taksiran di mana pelarasan kepada akaun tahun semasa

dibuat. Sebagai contoh, di mana seorang pembeli setelah membeli rumah dalam tahun 2006 membatalkan pembeliannya dalam tahun 2007, pemaju akan membuat pelarasan berhubung dengan pembatalan tersebut dalam akaun beliau bagi tahun 2007. Taksiran pemaju untuk tahun taksiran 2006 telah menjadi muktamad sebelum ini. Walaupun pembatalan tersebut akan memberi kesan terhadap tanggungan cukai beliau untuk tahun taksiran 2006, taksiran tersebut tidak akan dibuka semula. Sebaliknya, pelarasan tersebut akan diambil kira dalam mengira tanggungan cukai pendapatan beliau untuk tahun taksiran 2007.

Contoh 15:

P Development Sdn. Bhd. memulakan satu projek baru dalam tahun 2006 untuk membina 200 unit rumah yang dijadual siap dalam tahun 2009. Dalam tahun 2006, kesemua 200 rumah telah dijual. Apabila syarikat menutup akaun pada 31.12.2007 didapati sepuluh (10) pembeli membatalkan pembelian mereka.

Pembeli ini akan kehilangan bayaran yang telah dibuat dalam tahun 2006. Tiada bayaran seterusnya dibuat dalam tahun 2007. Syarikat tidak berjaya menjual semula 10 buah rumah yang berkenaan dalam tahun 2007. Maklumat lain yang diberi oleh syarikat adalah seperti berikut:

Maklumat	RM'000
Jumlah harga jualan 200 rumah	40,000
Jumlah anggaran kos pemajuan	30,000
Anggaran asal untung kasar	10,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2006	20,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2007	10,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2008	6,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2009	4,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2006 bagi 10 rumah berkenaan	1,000
Bayaran diterima pada tahun 2006 bagi 10 rumah berkenaan	600*
Bayaran boleh diterima bagi tahun 2007 bagi 10 rumah berkenaan	500

*kehilangan hak dalam tahun 2006

Tahun taksiran 2006

Anggaran untung kasar asal bagi tahun ini seperti yang ditentukan oleh syarikat adalah seperti berikut:

$$\frac{\text{RM20,000,000}}{\text{RM40,000,000}} \times \text{RM10,000,000} = \text{RM5,000,000}$$

Amaun ini akan diambil sebagai untung kasar dalam taksiran syarikat bagi T/T 2006. Syarikat menyemak semula anggaran untung kasar disebabkan pembatalan 10 pembelian dan amaun dikira seperti berikut:

$$\frac{(*) \text{RM19,000,000}}{\text{RM40,000,000}} \times \text{RM10,000,000} = \text{RM4,750,000}$$

(*) Jumlah bayaran boleh diterima bagi tahun 2006 tolak amaun boleh diterima berkaitan rumah-rumah dibatalkan = (RM20,000,000-RM1,000,000).

Oleh itu, syarikat akan membuat suatu pelarasan tahun lepas sebanyak RM250,000 (RM5,000,000 tolak RM4,750,000) dalam akaun bagi tahun berakhir 31.12.2007.

Walau bagaimanapun, bagi tujuan cukai pendapatan, taksiran bagi T/T 2006 berdasarkan anggaran untung kasar asal sebanyak RM5,000,000 tidak boleh disemak semula. Pelarasan RM250,000 akan dibuat bagi T/T 2007.

Tahun Taksiran 2007

Dalam buku akaun syarikat anggaran untung kasar berkenaan 190 rumah akan menjadi:

$$\frac{(**) \text{RM9,500,000}}{\text{RM40,000,000}} \times \text{RM10,000,000} = \text{RM2,375,000}$$

(**) Jumlah bayaran boleh diterima bagi tahun 2007 tolak amaun boleh diterima berkaitan rumah-rumah dibatalkan iaitu RM9,500,000 (RM10,000,000 - RM500,000).

Bagi tujuan cukai pendapatan, anggaran untung kasar RM2,375,000 dilaraskan dengan menolak amaun RM250,000 yang timbul daripada pembatalan tersebut.

Nota:

- (i) Contoh di atas hendaklah dibezakan daripada kes di mana seorang pembeli gagal membuat bayarannya. Dalam kes sedemikian, tiada pembatalan pembelian berlaku dan untung akan ditaksir sepenuhnya.
- (ii) Bagi tujuan rekod, suatu senarai lengkap pembatalan hendaklah disimpan dan difailkan dengan sempurna.
- (iii) Bayaran diterima dalam tahun 2006 untuk 10 rumah (RM600,000) yang telah kehilangan hak telah diambilkira sebagai sebahagian daripada pendapatan perniagaan pemajuan dalam akaun untung dan rugi dan akan dikenakan cukai dalam T/T 2007.

10. Projek siap

10.1 Tarikh projek siap

Suatu projek pemajuan dianggap siap pada:

- (a) tarikh Perakuan Layak Menduduki Sementara telah dikeluarkan;
- (b) tarikh Perakuan Layak Menduduki dikeluarkan: atau
- (c) tarikh mana-mana pensijilan yang mana memberi kuasa yang serupa,
yang mana lebih awal.

[**Nota:** Mulai daripada 12.04.2007, Sijil Pematuhan dan Siap (CCC) telah menggantikan Sijil Layak Menduduki (CFO). Walau bagaimanapun pihak berkuasa tempatan akan terus mengeluarkan CFO untuk projek-projek yang mana pelan bangunan telah diluluskan sebelum tarikh tersebut.]

- 10.2 Seorang pemaju harta dikehendaki memperolehi CFO atau CCC, yang mana berkenaan, bagi pembeli-pembeli rumah dengan menanggung kos dan perbelanjaan berkenaan.
- 10.3 Di mana suatu fasa mengandungi beberapa blok kondominium atau rumah pangsa dan blok-blok itu diberi CFO/CCC secara berasingan atau pemilikan kosong diberi pada tarikh yang berlainan, tarikh siap setiap blok dianggap sama dengan tarikh CFO/CCC atau tarikh pemilikan kosong, yang mana lebih awal.

Contoh 16:

Syarikat Q menjalankan suatu projek kondominium yang mengandungi 3 blok. Blok 1 disiapkan pada 01.08.2007. Disebabkan oleh keadaan luar jangka tertentu, kerja pemajuan atas Blok 2 dan 3 dihentikan pada

bulan Mac 2007 apabila kerja dilakukan telah mencapai tahap 50% dan 30% masing-masing.

Blok 1 dianggap siap apabila CFO/CCC dikeluarkan atau apabila pembeli rumah diberi pemilikan kosong untuk unit kondominium mereka, yang mana lebih awal. Syarikat Q diperlukan untuk menyediakan akaun muktamad untuk Blok 1.

10.4 Penyediaan akaun muktamad

Di mana dalam suatu tempoh asas untuk satu tahun taksiran suatu projek pemajuan harta dianggap telah siap, pemaju harta hendaklah menentukan untung atau rugi sebenar daripada projek itu dengan menyediakan suatu akaun muktamad bagi projek tersebut.

10.5 Pelarasan-pelarasan mungkin perlu dibuat kepada untung dan/atau rugi bagi maksud mematuhi ACP dan lain-lain variasi layanan seperti terkandung dalam Ketetapan ini.

10.6 Layanan cukai apabila projek siap

10.6.1 Untung atau rugi sebenar

Apabila projek telah siap atau apabila unit-unit yang siap diserahkan, angka muktamad boleh diperolehi dan untung kasar sebenar bagi keseluruhan projek boleh dikenal pasti. Pada masa itu, keadaan berikut mungkin timbul:

- (a) untung kasar sebenar bagi keseluruhan projek melebihi jumlah anggaran untung kasar pemaju itu bagi tempoh tersebut seperti ditentukan melalui formula di perenggan 5.7 dan yang mana telah dikenakan cukai;
- (b) untung kasar sebenar bagi keseluruhan projek adalah kurang daripada jumlah anggaran untung kasar pemaju itu bagi tempoh tersebut seperti ditentukan melalui formula di perenggan 5.7 dan yang mana telah dikenakan cukai; atau
- (c) terdapat kerugian sebenar daripada projek.

10.6.2 Untung kasar sebenar lebih daripada anggaran untung kasar

Di mana untung kasar sebenar bagi keseluruhan projek melebihi jumlah anggaran untung kasar yang telah dikenakan cukai dalam tahun-tahun taksiran yang terdahulu, amaun

yang bersamaan dengan lebihan tersebut hendaklah diambil kira sebagai keuntungan kasar bagi tahun yang terakhir itu.

Contoh 17:

	RM'000	RM'000
Untung kasar sebenar bagi projek		3,800
Tolak:		
Anggaran untung kasar bagi tahun 1	700	
Anggaran untung kasar bagi tahun 2	900	
Anggaran untung kasar bagi tahun 3	1,200	2,800
Lebihan untung kasar bagi projek		1,000

Lebihan untung kasar sebanyak RM1,000,000 diambil kira sebagai untung kasar bagi tahun akhir. Taksiran-taksiran tahun kebelakangan tidak akan dibuka semula atau disemak semula.

10.6.3 Untung kasar sebenar kurang daripada anggaran untung kasar

Di mana untung kasar sebenar dari keseluruhan projek kurang daripada jumlah anggaran untung kasar yang telah dikenakan cukai, untung sebenar bagi tempoh asas akhir dan tempoh-tempoh asas sebelumnya boleh dibahagikan dengan menggunakan formula seperti di perenggan 5.7 atau 5.9. Mana-mana taksiran yang telah dibuat atau akan dibuat bagi tempoh-tempoh berkenaan boleh disemak semula atau ditentukan sewajarnya.

Dalam menggunakan formula di perenggan 5.7 atau 5.9, pemaju harta hendaklah menggunakan jualan, kos, untung atau rugi sebenar daripada projek tersebut.

Contoh 18:

Suatu projek dimulakan pada tahun 2005 dan disiapkan pada tahun 2008. Untung kasar sebenar bagi projek seperti yang ditentukan dalam tahun 2008 ialah RM2,000,000. Anggaran untung kasar diambil kira bagi projek itu adalah seperti berikut:

Tahun taksiran	Anggaran untung kasar (RM'000)
2005	500
2006	1,300
2007	800
Jumlah anggaran untung kasar	2,600

Memandangkan jumlah anggaran untung kasar bagi tahun taksiran 2005 hingga 2007 melebihi untung kasar akhir yang sebenar dengan lebih sebanyak RM600,000, semua taksiran-taksiran tahun kebelakangan boleh disemak semula. Untung kasar akhir bagi tahun taksiran 2005 hingga 2008 akan ditentukan seperti berikut:

	RM'000	RM'000
Untung kasar sebenar projek Tolak: (dengan menggunakan formula)	2,000	
Untung kasar bagi TT 2005 (20%)		400
Untung kasar bagi TT 2006 (50%)		1,000
Untung kasar bagi TT 2007 (25%)		500
Untung kasar bagi TT 2008 (5%)		100
Jumlah		2,000

Walau bagaimanapun, jika syarikat memilih untuk tidak membuka semula taksiran tahun-tahun sebelumnya, KPHDN boleh membenarkannya dengan syarat ia tidak mempunyai implikasi cukai bagi kesemua tahun-tahun taksiran tersebut.

10.6.4 Projek yang mengalami rugi sebenar

Di mana suatu projek akhirnya mengalami kerugian, kerugian kasar sebenar hendaklah dibahagikan kepada setiap tahun taksiran berkenaan dengan menggunakan formula seperti di perenggan 5.7 atau 5.9.

10.7 Berbilang projek yang dikendalikan serentak

Seorang pemaju mungkin menjalankan beberapa projek yang dikendalikan secara serentak, di mana dalam tempoh asas yang sama mungkin suatu projek disiapkan dan suatu projek baru dilancarkan dalam tempoh yang sama. Contoh berikut menunjukkan kes suatu syarikat yang mempunyai berbilang projek di mana -

- (a) perkembangan satu projek tertentu diikuti dari mula sehingga siap;
- (b) terdapat semakan semula di mana anggaran keuntungan kasar menjadi anggaran kerugian kasar di pertengahan projek ; dan
- (c) terdapat situasi kerugian kasar pada akhir projek.

Contoh 19:

Syarikat R memulakan suatu projek X dalam tahun 2004 yang siap dalam tahun 2007. Anggaran asal untung kasar bagi projek tersebut sebanyak RM800,000 tetapi disemak semula dalam tahun 2006 menjadi suatu kerugian sebanyak RM(200,000). Akaun akhir menunjukkan kerugian sebenar sebanyak RM(205,000). Semakan tersebut adalah atas sebab-sebab yang boleh diterima oleh KPHDN. Agihan untung atau rugi kasar asal dan yang pinda bagi setiap tahun berdasarkan formula dikira oleh syarikat seperti berikut:

Jadual 1

Projek X 31 Dis	Anggaran asal Untung Kasar (RM)	Disemak semula (pada tahun 2006) (RM)
2004	250,000	(62,500)
2005	250,000	(62,500)*
2006	150,000	(37,500)
2007	150,000	(37,500)
Jumlah	800,000	(200,000)

*berdasarkan formula

Jadual 2

Projek X 31 Dis	Anggaran Asal Untung Kasar (RM)	Disemak (pada akhir projek) semula (RM)
2004	250,000	(62,500)
2005	250,000	(62,500)*
2006	150,000	(37,500)
2007	150,000	(42,500)
Jumlah	800,000	(205,000)

*berdasarkan formula

Syarikat merayu supaya taksiran-taksiran tahun kebelakangan yang berkenaan disemak semula. Butir-butir berhubung dengan projek lain termasuk perbelanjaan dalam akaun untung rugi adalah:

Tahun berakhir 31 Dis (RM)	2004	2005	2006	2007
Projek W (untung kasar)	30,000	30,000	-	-
Projek Y (untung kasar)	-	20,000	20,000	60,000
Projek Z (untung kasar)	150,000	-	-	-
Belanja U/R	30,000	15,000	20,000	10,000

Pengiraan cukai pendapatan

Dengan andaian angka bagi semua projek lain tidak perlu dipinda dan semua tuntutan perbelanjaan dalam Akaun Untung & Rugi boleh dibenarkan, pengiraan cukai untuk Syarikat R adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran 2004

Anggaran untung/(rugi) kasar	Asal (RM)	Disemak (pada tahun 2007)(1) semula (RM)
Projek X	250,000	(62,500) (2)
Projek W	30,000	30,000
Projek Z	150,000	150,000
	<u>430,000</u>	<u>117,000</u> (3)
Belanja U/R	(30,000)	(30,000)
Pendapatan larasan	400,000	87,500

Nota:

- (1) Semakan semula dibuat pada tahun 2007 apabila akaun muktamad menunjukkan kerugian sebenar.
- (2) Amaun tersebut adalah bahagian yang diperolehi berdasarkan formula menggunakan kerugian sebenar sebanyak RM(205,000).
- (3) Kerugian sebenar bagi Projek X diberi tolakan terhadap keuntungan kasar yang sebenar dan keuntungan yang dianggarkan bagi projek-projek lain.

Tahun Taksiran 2005

Anggaran untung/(rugi) kasar	Asal (RM)	Disemak (pada tahun 2007)(1) semula (RM)
Projek X	250,000	(62,500) (2)
Projek W	30,000	30,000 (5)
Projek Z	20,000	20,000
	<u>300,000</u>	<u>(12,500)</u> (3)
Belanja U/R	(15,000)	(15,000)
Pendapatan larasan (kerugian)	285,000	(27,500) (4)

Bagi (1), (2) dan (3) lihat nota di bawah T/T 2004.

- (4) Kerugian sebanyak RM12,500 boleh diambilkira untuk menambahkan lagi belanja yang dibenarkan dan dengan itu menghasilkan kerugian larasan sebanyak RM(27,500).
- (5) Projek W tamat dalam tahun 2005 dan dalam contoh ini dianggapkan bahawa angka bagi tahun ini tidak memerlukan pelarasan.

Tahun Taksiran 2006

Anggaran untung/(rugi) kasar	Asal (RM) (1)	Disemak (pada tahun 2007)(4) semula (RM)
Projek X	(37,500)	(37,500)
Projek Y	20,000	30,000
	Tiada (2)	(17,000)
Belanja U/R	(20,000)	(20,000)
Pendapatan/ (kerugian) dilaraskan	(20,000) (3)	(37,500) (5)

- (1) Oleh kerana pemberitahuan mengenai semakan semula bagi kerugian yang dianggarkan untuk Projek X telah diberi oleh syarikat dalam tahun 2006, tiada pindaan akan dibuat kepada taksiran-taksiran tahun kebelakangan, iaitu T/T 2004 dan T/T 2005.
- (2) Kerugian kasar yang dianggarkan (T/T 2006) bagi Projek X dibenarkan tolakan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan bagi Projek Y dan lebihan RM17,500 tidak akan diambilkira.
- (3) Oleh kerana kerugian kasar yang dianggarkan bagi projek X boleh dibenarkan terhadap keuntungan kasar yang dianggarkan bagi Projek Y, perbelanjaan yang boleh dibenarkan sebanyak RM20,000 ditolak daripada pendapatan kasar agregat yang "Tiada", menghasilkan kerugian dilaraskan sebanyak RM(20,000).
- (4) & (5) Kedudukan terakhir, yang dipinda dalam tahun 2007, akan menjadi kerugian larasan sebanyak RM(37,500) memandangkan

kerugian bagi Projek X sekarang adalah satu kerugian yang sebenar.

Tahun Taksiran 2007

Untung/(rugi) dianggarkan/sebenar	Asal (1) (RM)
Projek X	(42,500)
Projek Y	60,000
	17,500
Belanja U/R	(10,000)
Pendapatan larasan	7,500

(1) Diselesaikan dalam tahun 2007.

10.8 Pemaju individu

Bagi seorang pemaju individu atau rakan kongsi dalam satu projek usahasama yang mana kadar cukai pendapatan persendirian beliau mungkin berubah-ubah, pemaju itu dibenarkan menyemak semula taksiran-taksiran tahun kebelakangan beliau pada masa projek siap.

Contoh 20:

Encik S, seorang individu, memulakan suatu projek perumahan dalam tahun 2005 yang siap dalam tahun 2007. Apabila projek siap keuntungan kasar telah ditentukan sebanyak RM1,500,000. Anggaran untung kasar yang diambil kira dalam pengiraan bagi projek tersebut adalah seperti berikut:

Tahun taksiran	RM'000
2005	750
2006	750
2007	400
Jumlah	1,900

Memandangkan untung kasar sebenar adalah kurang daripada anggaran untung kasar yang diambil kira berhubung dengan T/T 2005 hingga T/T 2007, Encik S boleh menyemak semula semua taksiran-taksiran kebelakangan beliau.

Keuntungan kasar sebenar untuk setiap tahun taksiran akan dikira semula seperti berikut:

Tahun taksiran	RM'000
2005	$\frac{A}{B} \times 1,500 = 600$ seperti dipinda
2006	$\frac{A}{B} \times 1,500 = 600$ seperti dipinda
2007	$\frac{A}{B} \times 1,500 = 300$ seperti dipinda
Total	1,500

Di mana

A, A1, A2 = Bayaran diterima dan boleh diterima

B B1 B2 Jumlah nilai pemajuan bagi projek

untuk setiap tahun taksiran yang berkenaan seperti mana digunakan dalam taksiran tahun kebelakangan.

11. Caj dan belanja bagi pemaju harta

11.1 Pendapatan larasan

Dalam mengira pendapatan larasan daripada perniagaan seseorang pemaju harta bagi tempoh asas untuk setiap tahun taksiran, semua caj dan belanja yang dilakukan kesemuanya dan semata-matanya di dalam menghasilkan pendapatan tersebut dalam tempoh itu setakat mana ianya dibenarkan oleh ACP adalah dibenarkan. Walau bagaimanapun, pelarasan cukai pendapatan hendaklah dibuat dalam pengiraan cukai pendapatan untuk setiap tahun taksiran bagi caj dan belanja yang tidak dibenarkan di bawah seksyen 39 ACP.

11.2 Perbelanjaan yang dinyatakan di perenggan 11.1 merujuk kepada semua perbelanjaan yang boleh dibenarkan di bawah ACP. Perbelanjaan termasuk bayaran tender dan perbelanjaan berkaitan selepas projek/fasa pertama dan bagi projek/fasa berikutnya berhubung dengan suatu projek pemajuan harta pemaju tersebut yang dilakukan selepas permulaan perniagaan pemajuan harta pemaju itu.

-
- 11.3 Dalam menyediakan akaun, seorang pemaju harta hendaklah membezakan di antara perbelanjaan langsung yang merupakan perbelanjaan kemajuan dan perbelanjaan yang merupakan sebahagian daripada perbelanjaan harian perniagaan pemajuan harta yang didebitkan ke dalam Akaun Untung dan Rugi.
- 11.4 Kos pemajuan harta
- 11.4.1 Kos pemajuan harta terdiri daripada semua kos yang berkaitan secara langsung kepada aktiviti pemajuan atau yang boleh dibahagikan dengan munasabah kepada aktiviti sedemikian.
- 11.4.2 Semua perbelanjaan langsung yang berkaitan dengan projek pemajuan harta termasuk kos infrastruktur seperti pengaliran, jalan-jalan dalaman, takungan, kolam pengoksidaan dan sebagainya yang menambah nilai kepada projek harus dipermodalkan dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan.
- 11.4.3 Perbelanjaan pemajuan termasuk:
- (a) faedah dibayar atau boleh dibayar atas pinjaman diambil oleh pemaju harta untuk membiayai belian tanah atau kerja pemajuan bagi projek pemajuan hartanya; dan
 - (b) bahagian kos infrastruktur bersama berkaitan dengan projek berkenaan.
- 11.4.4 Akaun Perbelanjaan Pemajuan bagi setiap projek atau fasa hendaklah disimpan secara berasingan dan mesti disediakan untuk setiap tahun taksiran.
- 11.4.5 Berkenaan dengan kos tanah dipermodalkan dalam Akaun Perbelanjaan Kemajuan, apa-apa lebihan atas penilaian semula tanah (jika kos diambil adalah kos dinilai semula) bukan suatu perbelanjaan yang boleh dibenarkan. Ia hendaklah ditambah balik secara bersekadar apabila projek/fasa itu siap.
- 11.4.6 Perbelanjaan dilakukan sebelum tarikh permulaan projek seperti kos tanah, fi mengukur, belanja penyelidikan tanah, bayaran akitek dan sebagainya merupakan kos yang berkaitan dengan projek pemajuan. Di mana suatu projek terdiri daripada lebih daripada satu fasa, kos pemajuan seperti ini hendaklah ditunjuk secara berasingan.
- 11.4.7 Seorang pemaju harta dikehendaki membuat pelarasan sewajarnya untuk caj atau perbelanjaan yang ditunjukkan dalam Akaun Perbelanjaan Kemajuan. Item-item seperti

bahan untuk projek yang lain dan peruntukan untuk substesen TNB yang telah dimasukkan dalam Akaun Perbelanjaan Kemajuan hendaklah dikeluarkan untuk mendapatkan Perbelanjaan Kemajuan yang boleh dibenarkan untuk di bawa hadapan ke tahun berikutnya. Ini adalah untuk memastikan hanya akaun-akaun untuk tahun akhir perlu dilaraskan pada masa projek siap.

11.5 Peruntukan kos tanah

Di mana suatu projek pemajuan mengandungi lebih daripada satu fasa dengan pelbagai jenis harta, peruntukan kos tanah untuk setiap fasa hendaklah dibuat dengan merujuk kepada keluasan tanah. Ini adalah penting terutamanya di mana terdapat lot tanah kosong yang disimpan untuk pemajuan di masa depan.

Contoh 21:

Syarikat T memiliki sekeping tanah seluas 200 hektar. Syarikat merancang untuk membina satu blok kondominium mewah atas 10% kawasan tanah dan menyimpan baki 180 hektar untuk membina rumah banglo di masa depan.

Kos keseluruhan tanah ialah RM10 juta. Oleh itu, kos tanah untuk diperuntukkan kepada projek kondominium ialah RM1 juta.

Contoh 22:

U Development Sdn. Bhd. membeli sekeping tanah seluas 300 hektar dengan harga RM1 juta. Tanah itu dibahagikan kepada 4 bidang. Bidang 1, 2 and 3 adalah untuk pemajuan serta merta manakala bidang 4 disimpan untuk digunakan pada masa depan. Kerja pemajuan atas bidang 1 bermula pada 01.07.2006. Kos setiap bidang dikira berdasarkan keluasan tanah seperti berikut:

Bidang	Keluasan tanah		Kos tanah	
	Hektar	%	RM'000	%
1	30	10	100	10
2	45	15	150	15
3	75	25	250	25
4	150	50	500	50
Jumlah	300	100	1,000	100

Contoh 23:

Syarikat V menjalankan satu projek pemajuan bercampuran yang mengandungi rumah semi-D, rumah teres dan kondominium atas suatu tapak seluas 500 hektar. Blok kondominium itu sendiri mengandungi unit-unit berlainan saiz : satu-bilik, dua-bilik, tiga-bilik dan unit emper.

Asas peruntukan kos tanah hendaklah berdasarkan keluasan tanah bagi setiap jenis pemajuan.

Walau bagaimanapun, bagi blok kondominium, peruntukan kos tanah bagi keseluruhan blok kondominium boleh dibahagikan di antara pelbagai unit dengan menggunakan nilai jualan relatif setiap unit.

11.6 Peruntukan kos infrastruktur bersama

Piawai perakaunan menyatakan bahawa kos bersama boleh diagihkan dengan menggunakan nilai jualan relatif atau mana-mana kaedah lain yang boleh diterima. Ketetapan ini memperuntukkan bahawa bagi tujuan cukai pendapatan kos infrastruktur umum hendaklah diagihkan bersesuaian dengan:

- (i) kaedah kawasan (keluasan);
- (ii) kaedah nilai jualan relatif; atau
- (iii) mana-mana kaedah yang boleh diterima oleh KPHDN.

Pemaju perumahan yang memilih untuk menggunakan mana-mana kaedah di atas tidak perlu memohon kepada KPHDN. Pemaju itu hanya perlu menunjukkan pilihannya dalam pengiraan cukai dan memastikan kaedah yang digunakan menzahirkan sutau agihan kos yang adil dan saksama.

Contoh 24:

Projek pemajuan W Bhd mempunyai maklumat seperti berikut:

- (a) Bilangan fasa: 5
- (b) Jumlah keluasan pemajuan: 30 hektar
- (c) Bilangan tahun untuk menyiapkan keseluruhan projek tersebut: 8 tahun
- (d) Jumlah kos yang dibajetkan yang dilakukan ke atas infrastruktur bersama ke atas 30 hektar: RM9,000,000
- (e) Kos sebenar yang dilakukan untuk infrastruktur bersama: RM3,000,000 sehingga 31.12.2006

- (f) Tarikh bermulanya Fasa 1: 05.06.2005
- (g) Keluasan Fasa 1: 3 hektar
- (h) Nilai kasar pemajuan bagi Fasa 1: 10% daripada keseluruhan projek
- (i) Tarikh siap Fasa 1: 31.12.2006
- (j) Agihan kos infrastruktur bersama kepada Fasa 1 adalah seperti berikut:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Jumlah keluasan pemajuan Fasa 1} & & \text{Kos} \\
 \hline
 \text{Jumlah keluasan pemajuan semua fasa} & \times & \text{infrastruktur} \\
 & & \text{bersama} \\
 3 & & \\
 \text{-----} & \times & \text{RM3,000,000} \\
 30 & & \\
 & & = \text{RM300,000}
 \end{array}$$

11.7 Bayaran untuk mendapat projek

11.7.1 Seorang pemaju harta mungkin membuat bayaran fi kepada pihak-pihak tertentu bagi tujuan mendapat atau memperolehi projek. Bayaran tersebut mungkin dinamakan sebagai “kick-back”, komisen, fi pengurusan dan sebagainya. Terma-terma perjanjian mungkin memperuntukkan, antara lain :

- (a) bayaran dibuat dalam bentuk suatu amaun tetap atau peratusan atau kombinasi kedua-duanya;
- (b) bayaran fi seperti ini dibuat sebelum permulaan projek, semasa projek dan/atau projek siap; dan
- (c) bayaran akan dibuat sekaligus atau secara ansuran atau kedua-duanya.

11.7.2 Bagi tujuan cukai pendapatan, sama ada belanja seperti ini boleh dibenarkan tolakan akan bergantung kepada tujuan, sifat dan keadaan yang menyebabkan fi dibayar. Di mana perkhidmatan diberi oleh penerima melibatkan tidak lebih daripada memperolehi projek, fi yang dibayar akan dianggap sebagai ‘kick-back’ dan tidak layak diberi tolakan. Walau bagaimanapun jika penerima terlibat secara aktif dalam mengurus dan menjalankan projek setelah projek diperolehi, maka fi yang dibayar boleh dibenarkan sebagai komisen atau

fi pengurusan dan dianggap sebagai sebahagian daripada perbelanjaan pentadbiran.

11.8 Perbelanjaan liabiliti kecacatan

11.8.1 Apa-apa kecacatan atau kerosakan dalam suatu bangunan yang menjadi ketara dalam tempoh 18 bulan (24 bulan mulai daripada 1.12.2007) daripada tarikh projek pemajuan harta dianggap siap, seperti diterangkan dalam subperenggan 10.1 dan 10.3, hendaklah dibaiki atau diperbetulkan oleh pemaju harta dalam tempoh 30 hari daripada tarikh notis bertulis daripada pembeli. Segala kos dan perbelanjaan berkaitan pembaikan kecacatan dan kerosakan itu ditanggung oleh pemaju harta.

11.8.2 Cara menuntut perbelanjaan liabiliti kecacatan berkenaan dengan liabiliti kecacatan suatu projek pemaju harta yang dilakukan dalam suatu tempoh asas atau mana-mana tempoh asas berikutnya bergantung kepada keadaan dan pilihan yang dibuat oleh pemaju harta berkenaan.

11.8.3 Pendapatan yang mencukupi daripada projek

Di mana terdapat pendapatan yang mencukupi daripada projek pemajuan, perbelanjaan liabiliti kecacatan boleh dibenarkan sebagai potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek bagi tempoh asas atau tempoh asas berikutnya, mengikut mana yang berkenaan.

Contoh 25:

X Sdn Bhd yang menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun mempunyai suatu projek berbilang fasa di Johor Bharu yang dibuat secara serentak. Fasa 1 disiapkan pada 30.06.2006. Syarikat melakukan perbelanjaan liabiliti kecacatan berjumlah RM5,000 pada 30.09.2006. Pengiraan cukai syarikat adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran 2006

Pendapatan kasar daripada Fasa 1	RM 10,000
Tolak: perbelanjaan kecacatan liabiliti dilakukan	RM 5,000
	<u>RM 5,000</u>

Contoh 26:

Sama fakta seperti dalam Contoh 25 kecuali syarikat melakukan perbelanjaan liabiliti kecacatan berjumlah RM3,000 pada 31.05.2007. Pengiraan cukai pendapatan adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran 2007

Pendapatan kasar daripada Fasa 1	RM 12,000
Tolak: perbelanjaan kecacatan liabiliti dilakukan	RM 3,000
	RM 9,000

11.8.4 Kekurangan atau ketiadaan pendapatan daripada projek

Di mana terdapat kekurangan atau ketiadaan pendapatan kasar dari suatu projek pemajuan bagi sesuatu tempoh asas tersebut atau tempoh asas berikutnya, perbelanjaan liabiliti kecacatan yang tidak boleh ditolak dengan sepenuhnya atau sebahagiannya akan dibenarkan mengikut salah satu daripada dua cara seperti yang dinyatakan dalam perenggan 11.8.5 dan 11.8.7.

11.8.5 Tiada pemilihan oleh pemaju

Jika pemaju tidak membuat pilihan seperti yang dinyatakan dalam perenggan 11.8.7, perbelanjaan liabiliti kecacatan akan dibenarkan sebagai tolakan daripada pendapatan projek-projek pemajuan yang lain bagi tempoh asas tersebut atau mana-mana tempoh asas berikutnya, mengikut mana yang berkenaan.

11.8.6 Dalam keadaan di mana agregat pendapatan kasar daripada lain-lain projek tidak mencukupi untuk menyerap kerugian seperti dinyatakan dalam perenggan 11.8.5 di atas, perbelanjaan liabiliti kecacatan boleh ditolak daripada lain-lain punca pendapatan. Dengan lain perkataan, sifat kerugian telah bertukar menjadi rugi tahun asas di bawah subseksyen 44(2) ACP.

Contoh 27:

Y Sdn Bhd yang menutup akaun pada 31 Disember mempunyai suatu projek berbilang fasa di Pulau Pinang. Fasa 2 projek yang bermula pada November 2004 disiapkan pada

30.04.2006. Perbelanjaan kecacatan liabiliti sebanyak RM3,000 dilakukan pada 30.09.2006. Pengiraan cukai pendapatan adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran 2006

Pendapatan kasar daripada Fasa 2	RM 2,000
Tolak: perbelanjaan kecacatan liabiliti dilakukan	RM 3,000
Kerugian kasar daripada Fasa 2	RM(1,000)
Tolak: pendapatan kasar agregat daripada fasa-fasa lain	RM 4,000
Pendapatan kasar perniagaan pemajuan	RM 3,000

Contoh 28:

Sama fakta seperti dalam Contoh 27 kecuali pendapatan kasar agregat daripada lain-lain fasa ialah RM500 untuk tahun 2006. Pengiraan cukai pendapatan adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran 2006

Pendapatan kasar daripada Fasa 2	RM 2,000
Tolak: perbelanjaan kecacatan liabiliti dilakukan	RM 3,000
Kerugian kasar daripada Fasa 2	RM (1,000)
Tolak: pendapatan kasar agregat daripada fasa-fasa lain	RM 500
Kerugian kasar perniagaan pemajuan	RM (500)

Kerugian kasar sebanyak RM500 boleh ditolak daripada lain-lain punca pendapatan Y Sdn. Bhd., contohnya dividen, faedah dan sebagainya.

11.8.7 Pilihan oleh pemaju

Seorang pemaju harta boleh memilih supaya perbelanjaan liabiliti kecacatan dibenarkan potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek yang sama bagi tempoh asas sebelum tempoh asas di mana perbelanjaan tersebut dilakukan.

Apa-apa perbelanjaan yang tidak dapat ditolak sepenuhnya dalam tempoh asas itu akan dibenarkan sebagai potongan bagi tempoh asas sebelumnya dan seterusnya sehingga ditolak sepenuhnya untuk jangka masa projek itu.

11.8.8 Pilihan tidak boleh dibatalkan

Jika seorang pemaju harta memutuskan untuk memilih kaedah seperti dinyatakan dalam perenggan 11.8.7, pilihan tersebut tidak boleh dibatalkan. Pilihan ini boleh dibuat sama ada dalam pengiraan cukai untuk tahun taksiran semasa atau dalam pindaan pengiraan cukai bagi tahun taksiran sebelumnya kepada pejabat cawangan Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia yang berkenaan.

Contoh 29:

Syarikat Z yang menutup akaun pada 31 Disember mempunyai suatu projek dengan 2 fasa. Fasa 1 dimulakan pada 01.02.2006 dan disiapkan pada 10.01.2008. Selepas pertimbangan secara serius, syarikat memutuskan untuk membuat pilihan seperti yang dinyatakan dalam perenggan 11.8.7 di atas. Butir-butir pendapatan dan perbelanjaan liabiliti kecacatan adalah seperti berikut:

Tahun taksiran	Pendapatan kasar (RM)
2006	80,000
2007	30,000
2008	10,000

Perbelanjaan liabiliti kecacatan sebanyak RM42,000 dilakukan dalam tahun 2008.

Pengiraan cukai pendapatan adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran 2008

Pendapatan kasar daripada Fasa 1	RM10,000
Tolak: Perbelanjaan liabiliti kecacatan dilakukan	RM42,000
	TIADA

Perbelanjaan liabiliti kecacatan RM32,000 dibawa balik ke tahun taksiran 2007 di mana pengiraan cukai akan dikaji semula.

Tahun Taksiran 2007

Pendapatan kasar daripada Fasa 1 RM30,000

Tolak: Perbelanjaan liabiliti kecacatan RM32,000
tidak diserap dibawa ke belakang
daripada tahun 2008

TIADA

Perbelanjaan liabiliti kecacatan tidak diserap sebanyak RM2,000 dibawa ke belakang kepada tahun taksiran 2006 di mana pengiraan cukai akan dikaji semula.

Tahun Taksiran 2006

Pendapatan kasar daripada Fasa 1 RM80,000

Tolak: Perbelanjaan liabiliti kecacatan RM2,000
tidak diserap dibawa ke belakang
daripada tahun 2007

RM78,000

11.9 Ganti Rugi Kerosakan

11.9.1 Pemaju harta mempunyai 24 bulan kalendar (36 bulan dalam kes kondominium) untuk menyiapkan harta tersebut dan menyerahkannya kepada pembeli unit. Jika pemaju gagal menyerah pemilikan kosong dalam tempoh tersebut, dia dikehendaki membayar kepada pembeli rumah suatu jumlah yang dikira pada suatu kadar seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian Jual-Beli sebagai ganti rugi kerosakan (LAD) sehingga pemilikan kosong diserahkan kepada pembeli.

11.9.2 Bagi tujuan cukai pendapatan, peruntukan bagi LAD bukan perbelanjaan yang boleh dibenarkan. Liabiliti seorang pemaju hanya timbul apabila pembayaran LAD menjadi suatu kenyataan. Liabiliti tersebut dilakukan apabila amaun sebenar LAD ditentukan dan dipersetujui di antara pemaju dan pembeli harta.

11.9.3 Bagi pemaju yang menjalankan projek tunggal dan tiada pendapatan yang mencukupi selepas sijil seperti mana yang dinyatakan dalam perenggan 10.1 dikeluarkan, pemaju tersebut boleh menuntut supaya perbelanjaan LAD yang dilakukan selepas pengeluaran sijil berkenaan dibawa ke belakang dan dibenarkan sebagai suatu potongan terhadap pendapatan kasar dari projek yang sama untuk tempoh asas sebelum tempoh asas di mana LAD dilakukan dan tempoh asas kebelakangan seterusnya sehingga ditolak sepenuhnya untuk jangka masa projek itu.

11.9.4 Konsesi ini diberi kepada seorang pemaju harta yang:

- (i) menjalankan projek/fasa tunggal;
- (ii) telah menjual semua unit dalam projek/fasa itu;
- (iii) perniagaan akan dibubarkan apabila projek/fasa telah siap; dan
- (iv) tidak mempunyai pendapatan atau pendapatan yang mencukupi daripada projek itu untuk menampung perbelanjaan LAD berkenaan.

11.10 Perbelanjaan hakmilik strata

11.10.1 Bagi tujuan cukai pendapatan, peruntukan perbelanjaan hakmilik strata bukan perbelanjaan yang boleh dibenarkan. Ia dibenarkan tolakan hanya apabila amaun seperti ditentukan oleh pejabat tanah yang mengeluarkan hakmilik strata telah dibayar oleh pemaju berkenaan.

11.10.2 Bagi seorang pemaju yang mempunyai hanya satu projek pemajuan tunggal dan pendapatan tidak mencukupi selepas mana-mana sijil seperti yang dinyatakan dalam perenggan 10.1 telah dikeluarkan, pemaju itu boleh menuntut perbelanjaan hakmilik strata yang telah bayar olehnya untuk dibawa ke belakang dan dibenarkan sebagai potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek yang sama bagi tempoh asas sebelum tempoh asas di mana perbelanjaan itu dilakukan. Mana-mana perbelanjaan yang tidak dapat ditolak sepenuhnya akan dibenarkan sebagai potongan bagi tempoh asas sebelumnya dan seterusnya sehingga ditolak sepenuhnya untuk jangka masa projek itu.

11.10.3 Konsesi ini diberi kepada seorang pemaju yang:

- (i) menjalankan projek/fasa tunggal;

- (ii) telah menjual semua unit dalam projek/fasa itu;
- (iii) akan dibubarkan apabila projek/fasa telah siap; dan
- (iv) tidak mempunyai pendapatan atau pendapatan yang mencukupi untuk menampung perbelanjaan hakmilik strata berkenaan.

11.11 Fi perundangan dan profesional

- 11.11.1 Perbelanjaan fi perundangan dan profesional seperti menyetem, memfail dan fi perundangan yang dilakukan berhubung dengan mengatur pinjaman, termasuk pinjaman penyambung, tidak dibenarkan di bawah seksyen 39 ACP.
- 11.11.2 Kos yang dilakukan untuk mengatur kemudahan pembiayaan akhir kepada pembeli adalah dibenarkan kerana perbelanjaan ini dilakukan bagi tujuan kemudahan dan manfaat pelanggan dan bukannya untuk tujuan manfaat pemaju harta itu sendiri.
- 11.11.3 Fi yang dibayar untuk penilaian semula tanah pada masa pembelian oleh pemaju harta, fi perundangan yang dibayar untuk memindahkan geran tanah, memecahkan dan menukar status tanah, ganti rugi bagi mengusir setinggan adalah perbelanjaan yang boleh dibenarkan.

11.12 Perbelanjaan pemasaran dan promosi

- 11.12.1 Perbelanjaan pemasaran dalam bentuk iklan dalam media, papan iklan, risalah dan sebagainya adalah perbelanjaan yang boleh dibenarkan di bawah subseksyen 33(1) ACP.
- 11.12.2 Perbelanjaan seperti fi guaman percuma, kabinet percuma atau penyaman udara percuma boleh diberi potongan sebagai perbelanjaan yang dilakukan untuk keraian yang berkaitan kesemuanya dengan jualan yang timbul daripada perniagaan seorang pemaju harta di bawah subperenggan 39(1)(L)(vii) ACP.

11.13 Fi jaminan

Fi jaminan yang dibayar kepada seorang penjamin berhubung dengan pinjaman atau kemudahan yang diberi kepada seorang pemaju harta adalah satu kos modal untuk mendapatkan dana dan ianya tidak boleh dibenarkan.

11.14 Perbelanjaan pentadbiran am

- 11.14.1 Di mana perbelanjaan tidak dibenarkan dicajkan dalam akaun untung-rugi, pelarasan pengiraan cukai pendapatan hendaklah dibuat untuk tidak membenarkan perbelanjaan tersebut mengikut peruntukan-peruntukan ACP.
- 11.14.2 Perbelanjaan pentadbiran am seperti fi audit dan caj bank adalah dibenarkan terhadap pendapatan kasar pemaju harta di bawah subseksyen 33(1) ACP jika ia dibelanjakan dalam menghasilkan pendapatan perniagaan pemajuan harta.

11.15 Perbelanjaan faedah

- 11.15.1 Seorang pemaju mungkin menuntut perbelanjaan faedah dalam:
- (a) Akaun Perbelanjaan Pemajuan; dan/atau
 - (b) Akaun Untung dan Rugi.
- 11.15.2 Faedah yang dibayar ke atas pinjaman yang diambil untuk membiayai pembelian tanah dan kerja pemajuan hendaklah dipermodalkan atau didebitkan dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan. Ia tidak boleh dicajkan ke Akaun Untung dan Rugi sebagai sebahagian daripada perbelanjaan pentadbiran.
- 11.15.3 Di mana pinjaman dana untuk memperolehi tanah tidak boleh dikaitkan kepada mana-mana bidang tanah tertentu, faedah yang dilakukan hendaklah diagihkan kepada semua tanah yang dipegang dalam tahun secara bersekadar dengan kos setiap bidang tanah itu. Faedah hendaklah dibenarkan sebagai sebahagian daripada kos jualan berdasarkan kaedah peratusan siap.
- 11.15.4 Di mana seorang pemaju mengenakan caj faedah yang tidak boleh dibenarkan terus kepada perbelanjaan pemajuan, faedah yang dicajkan itu tidak boleh dibenarkan dan pelarasan hendaklah dibuat dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan.
- 11.15.5 Bagi tujuan kelayakan mendapat potongan, perbelanjaan faedah hendaklah dilakukan dan perlu memenuhi ujian bahawa ianya dilakukan di dalam menghasilkan pendapatan kasar. Dengan lain perkataan, hanya faedah yang berkaitan dengan fasa atau projek yang menghasilkan pendapatan sahaja yang boleh dibenarkan sebagai potongan.

Contoh 30:

Sama fakta seperti Contoh 22. Jumlah perbelanjaan faedah dilakukan oleh pemaju dalam tahun 2006 atas keseluruhan tanah ialah RM80,000. Oleh itu, perbelanjaan faedah yang akan diagihkan kepada setiap bidang dikira seperti berikut:

$$\frac{\text{Kos bidang}}{\text{Jumlah kos tanah}} \times \text{Jumlah faedah}$$

Oleh itu, perbelanjaan faedah yang akan diagihkan kepada setiap bidang ialah:

Bidang	Faedah untuk bidang (RM)
1	$\frac{100,000}{1,000,000} \times 80,000 = 8,000$
2	$\frac{150,000}{1,000,000} \times 80,000 = 12,000$
3	$\frac{250,000}{1,000,000} \times 80,000 = 20,000$
4	$\frac{500,000}{1,000,000} \times 80,000 = 40,000$
	Jumlah faedah 80,000

Oleh kerana hanya Bidang 1 telah dimulakan dalam tahun 2006, maka hanya perbelanjaan faedah sebanyak RM8,000 yang dilakukan terhadap Bidang 1 akan dibenarkan sebagai sebahagian daripada kos jualan berasaskan kepada kaedah peratusan siap bagi tahun taksiran 2006.

Amaun faedah diagihkan kepada setiap bidang akan dipermodalkan dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan yang berkaitan.

- 11.15.6 Potongan perbelanjaan faedah hendaklah mematuhi secara tegas prinsip peratusan siap iaitu potongan hendaklah berdasarkan kepada peratusan siap fasa atau projek itu.
- 11.15.7 Faedah yang telah dicajkan ke Akaun Untung dan Rugi atau dipermodalkan dalam Akaun Pemajuan hendaklah dihadkan di mana bersesuaian, mengikut subseksyen 33(2) ACP. Jika sekatan faedah di bawah subseksyen 33(2) ACP terpakai, ianya hendaklah dikira bagi tempoh asas untuk setiap tahun taksiran.

12. Penilaian stok dan pemindahan stok

- 12.1 Di mana satu harta telah diperolehi sebagai stok perdagangan, kos harta tersebut adalah kos pada tarikh pemerolehannya. Jika berlaku penjualan atau pelupusan selepas itu, keuntungan yang terbit daripada penjualan atau pelupusan tersebut adalah tertakluk kepada cukai pendapatan.
- 12.2 Di mana pemaju harta memindahkan stok perdagangannya kepada aset tetap, tindakan ini adalah serupa dengan pengeluaran stok perdagangan untuk kegunaan sendiri atau tanpa apa-apa balasan dalam erti kata subseksyen 24(2) ACP. Nilai pasaran harta pada masa pengeluaran adalah tertakluk kepada cukai bersesuaian dengan perenggan 24(2)(B) ACP. Apa-apa pelupusan harta tersebut seterusnya sebelum 01.04.2007 adalah tertakluk kepada cukai di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (Akta CKHT).

Contoh 31: pengeluaran stok perdagangan

Syarikat AA, sebuah syarikat pemajuan harta, telah mengeluarkan beberapa buah rumah yang belum dijual daripada “stok perdagangan” dan memindahkannya kepada “aset tetap” pada harga kos pada akhir tahun kewangan syarikat. Rumah-rumah ini disewakan untuk memperolehi pendapatan sewa.

Perenggan 24(2)(A) ACP terpakai. Harga pasaran stok yang di bawa ke dalam akaun sebagai aset tetap hendaklah dianggap sebagai pendapatan kasar syarikat di bawah perenggan 24(2)(B) ACP.

Pendapatan daripada sewaan adalah ditaksir di bawah perenggan 4(D) ACP.

12.3 Unit harta yang tidak dijual

Di mana seorang pemaju harta mempunyai stok rumah yang belum dijual dan rumah-rumah ini disewakan buat sementara waktu, pendapatan sewa ini dikenakan cukai di bawah perenggan 4(A) ACP.

Contoh 32: unit yang tidak dijual

BB Development Sdn Bhd, suatu syarikat pemaju harta, menyiapkan suatu projek yang terdiri daripada 295 unit rumah bandar dalam tahun 2006. Syarikat berjaya menjual 285 unit, dengan baki 10 unit tidak terjual. Unit-unit ini disewakan buat sementara waktu.

Subseksyen 24(2) ACP tidak terpakai dalam kes ini. Tidak berlaku pemindahan stok perdagangan kepada aset tetap. Pendapatan sewaan yang diperolehi daripada unit yang tidak dijual adalah ditaksir di bawah perenggan 4(A) ACP. Jika berlaku penjualan rumah-rumah ini seterusnya, keuntungannya akan tertakluk kepada cukai pendapatan di bawah perenggan 4(A) ACP.

12.4 Pemindahan tanah sebagai aset tetap kepada akaun perdagangan

Di mana terdapat pemindahan tanah daripada akaun aset tetap kepada akaun perdagangan bagi seorang pemaju harta, nilai tanah tersebut adalah nilai pasarannya pada tarikh pemindahan kepada akaun perdagangan dengan syarat fakta kes adalah sama seperti fakta kes yang terdapat di dalam kes *DGIR vs LCW [1975] 1 MLJ 250*.

Dalam kes pindahmilik aset di bawah subperenggan 17(1), Jadual 2 Akta CKHT, di mana aset tersebut diambil oleh syarikat penerima pindahan (*TRANSFeree*) sebagai stok perdagangannya (dianggap sebagai pelupusan aset tersebut) pada satu nilai yang melebihi harga pemerolehan yang dibayar oleh syarikat pemindah (*TRANSFEROR*) dicampur dengan perbelanjaan yang dibenarkan yang dilakukan oleh syarikat pemindah, lebihan tersebut merupakan satu keuntungan bercukai kepada syarikat penerima pindahan pada tarikh aset tersebut diambil sebagai stok perdagangannya mengikut subperenggan 17(2), Jadual 2 Akta CKHT.

[Catatan: Berkuat kuasa mulai 1 April 2007, Menteri mengecualikan mana-mana orang dari semua peruntukan Akta CKHT berkenaan dengan mana-mana pelupusan aset yang boleh dikenakan cukai selepas 31.3.2007 – Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No. 2) 2007].

12.5 Stok tanah yang belum dimajukan

Di mana perniagaan pemajuan seorang pemaju harta belum bermula dan pemaju harta menerima pendapatan sewaan daripada tanah tersebut seperti sewa tanah, fi letak kereta dan sebagainya, pendapatan sewaan tersebut akan ditaksir di bawah perenggan 4(D)

ACP, melainkan fakta kes dapat membuktikan bahawa penyewaan tanah adalah satu punca perniagaan yang dikenakan cukai di bawah perenggan 4(A) ACP.

- 12.6 Penamatan perniagaan - sama ada rumah yang belum dijual dianggap sebagai stok atau aset tetap

Sama ada rumah-rumah yang belum dijual oleh pemaju harta akan dianggap sebagai stok atau aset tetap semasa penamatan perniagaan pemajuan harta bergantung kepada fakta kes.

13. Isu lain berkaitan pemajuan harta

Pendapatan faedah dari Akaun Kemajuan Perumahan

Pendapatan faedah diperolehi daripada Akaun Kemajuan Perumahan hendaklah ditaksir di bawah perenggan 4(c) ACP.

14. Maklumat diperlukan untuk audit

Maklumat yang perlu disediakan bagi tujuan pemeriksaan semasa audit cukai dijalankan termasuk:

- (a) Nama, alamat dan lokasi projek;
- (b) Bilangan fasa yang dirancang;
- (c) Susun atur dan pelan tapak yang telah diluluskan;
- (d) Tarikh siap bagi setiap fasa projek tersebut;
- (e) Satu penyesuaian tentang bilangan lot yang telah diluluskan dengan bilangan lot yang telah dijual dan bilangan yang belum dijual pada akhir tempoh perakaunan;
- (f) Pengesahan sama ada terdapat mana-mana lot yang telah dijual pada harga yang lebih rendah daripada harga biasa. Jika ya, butiran pemerolehan hendaklah disimpan bagi tujuan rujukan;
- (g) Kos jualan - bagaimana angka tersebut diperolehi;
 - (i) Senarai berasingan butir-butir perbelanjaan pemajuan dan perbelanjaan langsung bagi setiap fasa projek seperti yang didebitkan dalam Akaun Perbelanjaan Kemajuan dalam kunci kira-kira;
 - (ii) Senarai belanja-belanja pentadbiran yang telah dicajkan ke akaun Untung dan Rugi;

- (iii) Perjanjian Usaha Sama bagi projek usaha-sama; dan
- (iv) Lain-lain surat-menyurat dan dokumen.

15. Projek Usaha Sama

15.1 Satu projek usaha sama adalah satu projek yang diusahakan secara bersama, lazimnya, oleh seorang tuan tanah (termasuk suatu syarikat) dan seorang pemaju harta di bawah satu perjanjian untuk memajukan satu projek pemajuan harta, di mana:

- (a) tuan tanah menyerahkan tanahnya kepada pemaju harta untuk pemajuan dan sebagai balasan akan menerima:
 - (i) sebilangan tertentu rumah apabila projek itu siap;
 - (ii) satu peratusan tertentu bayaran progresif hasil daripada penjualan rumah yang dibina di bawah projek tersebut;
 - (iii) hasil jualan daripada rumah yang diagihkan kepada beliau dan dijual bagi pihak dirinya oleh pemaju harta.

atau

- (b) tuan tanah dan pemaju harta bersetuju dengan beberapa peraturan lain di bawah projek usaha sama.

15.2 Pengiktirafan pendapatan bagi tujuan cukai pendapatan berhubung dengan satu projek usaha sama akan bergantung kepada syarat-syarat perjanjian yang ditandatangani di antara tuan punya tanah dan pemaju harta. Oleh itu, projek usaha sama hendaklah diberi layanan mengikut fakta kes masing-masing.

15.3 Pada keseluruhannya, layanan cukai pendapatan berhubung dengan projek usaha sama adalah seperti berikut:

- (a) di mana tuan tanah tidak mengambil peranan aktif dalam aktiviti pemajuan projek (walaupun beliau mungkin melibatkan diri dalam pemasaran unit-unit dibahagikan oleh pemaju kepadanya), tuan tanah bukan menjalankan suatu perniagaan; dan
- (b) di mana tuan tanah mengambil peranan aktif dalam aktiviti pemajuan projek bersama-sama pemaju harta, tuan tanah dianggap menjalankan perniagaan pemajuan harta.

16. Tarikh kuat kuasa

Ketetapan ini berkuat kuasa untuk tahun taksiran 2006 dan tahun-tahun taksiran yang seterusnya. Ia menggantikan Ketetapan Umum No. 3/2006 bertarikh 13 Mac 2006.

**Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri,
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.**