LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

PEMAJUAN HARTA

KETETAPAN UMUM NO. 9/2022

TARIKH PENERBITAN: 23 Disember 2022

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Diterbitkan oleh
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Edisi kedua

Edisi pertama pada 22 Mei 2009

© 2022 oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Semua hak cipta terpelihara ke atas Ketetapan Umum ini adalah milik Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Satu salinan cetak atau elektronik boleh dibuat untuk kegunaan peribadi. Firma dan persatuan profesional dibenarkan untuk menggunakan Ketetapan Umum ini untuk tujuan latihan sahaja. Penerbitan semula secara sistemik atau berganda, pengedaran ke pelbagai lokasi melalui elektronik atau cara lain, duplikasi apa-apa bahan dalam Ketetapan Umum ini untuk bayaran atau tujuan komersil, atau pengubahsuaian kandungan Ketetapan Umum adalah dilarang sama sekali.

KANDUNGAN **Muka surat**

1.	Objektif	1
2.	Peruntukan Undang – Undang Berkaitan	1
3.	Tafsiran	1
4.	Tarikh Perniagaan Bermula	2
5.	Punca Pendapatan Berasingan Projek Pemajuan Harta	3
6.	Pengiktirafan Pendapatan Kasar sebelum Projek Siap	4
7.	Anggaran Rugi daripada Projek Belum Siap	12
8.	Semakan Semula Anggaran dan Pengiraan Cukai	14
9.	Pembatalan Belian	18
10.	Projek Siap	20
11.	Pendapatan Larasan	29
12.	Perbelanjaan Pemajuan	29
13.	Layanan Cukai ke atas Stok	43
14.	Isu Lain Berkaitan Pemajuan Harta	45
15.	Projek Usaha Sama	45
16.	Kemaskini dan Pindaan	47
17.	Penafian	50

KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH

Seksyen 138A Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) memperuntukkan bahawa Ketua Pengarah mempunyai kuasa untuk membuat Ketetapan Umum berkenaan dengan pemakaian mana-mana peruntukan dalam ACP.

Ketetapan Umum diterbitkan sebagai panduan kepada orang awam dan pegawai Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Ia menggariskan tafsiran Ketua Pengarah berhubung peruntukan tertentu undang-undang cukai dan polisi serta prosedur yang terpakai mengenainya.

Ketua Pengarah boleh menarik balik, sama ada keseluruhan atau sebahagian daripada Ketetapan Umum ini melalui notis penarikan balik atau dengan penerbitan Ketetapan Umum yang baharu.

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

1. Objektif

Objektif Ketetapan Umum (KU) ini adalah untuk menjelaskan asas penentuan pendapatan kasar bagi tujuan pengiraan pendapatan larasan yang diperolehi daripada perniagaan pemajuan harta.

2. Peruntukan Undang-Undang Berkaitan

2.1 KU ini mengambil kira undang-undang yang berkuat kuasa pada tarikh KU ini diterbitkan.

2.2 Peruntukan Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) yang berkaitan dengan KU ini adalah perenggan 4(a), seksyen 4C, perenggan 23(a), seksyen 24, subseksyen 33(1) dan 33(2), seksyen 35, subseksyen 36(1), seksyen 39 dan 91 ACP.

2.3 Perundangan subsidiari berkaitan yang dirujuk dalam KU ini adalah Peraturan-Peraturan Cukai Pendapatan (Pemaju Harta) 2007 [P.U.(A) 277/2007].

3. Tafsiran

Perkataan yang digunakan dalam KU ini mempunyai maksud berikut:

3.1 “Bayaran kemajuan” ertinya amaun yang dibil bagi kerja yang dilaksanakan ke atas harta yang 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 daripada 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 jualan.

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.

Contohnya adalah pemilikan fizikal tapak pemajuan, pemajuan aktif ke atas tanah (seperti meratakan tanah atau menanam cerucuk) atau tempahan rumah oleh pembeli rumah.

Contoh 1

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

Maklumat berkaitan seperti yang berikut:

Butiran	Tarikh
Penubuhan syarikat	02.01.2018
Pembelian tanah	12.02.2019
Permohonan penukaran status tanah	23.06.2019
Tempahan rumah dibuka kepada orang ramai	11.02.2020
Pemajuan aktif terhadap tanah	05.04.2020

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 12.02.2019, iaitu tarikh pembelian tanah.

Contoh 2

Syarikat B Sdn. Bhd. ditubuhkan pada 18.08.2013 telah membeli sebidang tanah pada 13.11.2015 dengan tujuan untuk menjalankan perniagaan pemajuan harta.

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

Butiran	Tarikh
Pembelian tanah	13.11.2015
Permohonan penukaran status dan pemecahan tanah	03.01.2019
Permohonan perintah pemajuan	03.01.2019
Permohonan perintah mahkamah bagi menghalau setinggan daripada tanah	27.11.2019
Perintah mahkamah diperolehi untuk menghalau setinggan	09.03.2020
Kelulusan diperolehi untuk pemajuan tanah	30.05.2020
Menandatangani perjanjian dengan Y Sdn. Bhd. bagi memajukan tanah	27.07.2020

Dalam kes ini, tarikh permulaan perniagaan pemajuan harta bukan 13.11.2015 (tarikh pembelian tanah) tetapi adalah pada 03.01.2019, iaitu tarikh permohonan untuk penukaran status dan pemecahan tanah. Di sini, satu elemen penting dalam mengenal pasti permulaan aktiviti perniagaan adalah komitmen kepada projek dan aktiviti yang dijalankan.

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

5. Punca Pendapatan Berasingan Projek Pemajuan Harta

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

Contoh 3

Syarikat C Sdn. Bhd. menjalankan suatu projek pemajuan harta yang terdiri daripada tiga fasa pada tahun 2020. Maklumat seperti yang berikut:

Butiran	Fasa 1	Fasa 2	Fasa 3
Jenis pemajuan	Kondominium	Rumah teres dua tingkat	Rumah kembar dua tingkat
Anggaran untung kasar RM	2,500,000	3,000,000	2,200,000

Oleh itu, setiap fasa hendaklah disifatkan sebagai projek pemajuan harta yang berasingan bagi menentukan pendapatan kasar syarikat bagi tahun taksiran 2020. Semua projek akan disifatkan sebagai satu punca pendapatan daripada perniagaan pemajuan harta.

6. Pengiktirafan Pendapatan Kasar sebelum Projek Siap

6.1 Pencukaian dan pengiktirafan pendapatan kasar daripada suatu perniagaan pemajuan harta ditentukan mengikut seksyen 24 ACP yang memperuntukkan bahawa pendapatan kasar daripada sesuatu perniagaan hendaklah ditaksir atas prinsip boleh diterima dan Peraturan-Peraturan Cukai Pendapatan (Pemaju Harta) 2007 [P.U.(A) 277/2007].

6.2 Pendapatan daripada perniagaan pemajuan harta hendaklah diiktirafkan semasa aktiviti pemajuan harta dijalankan, dengan merujuk kepada peringkat siap aktiviti pemajuan pada tarikh penyata kedudukan kewangan.

6.3 Peringkat siap suatu projek pemajuan harta hendaklah ditentukan menggunakan “Kaedah Peratusan Siap”, di mana pendapatan hendaklah dipadankan dengan perbelanjaan pemajuan dilakukan bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran.

6.4 Kaedah Peratusan Siap suatu projek pemajuan harta boleh ditentukan berdasarkan:

(a) bayaran kemajuan;

(b) kos dilakukan terkini;

(c) ukuran kerja-kerja dilakukan; atau

(d) lain-lain formula.

6.5 Pengiktirafan pendapatan bagi suatu projek pemajuan harta hendaklah bermula apabila kriteria-kriteria berikut dipenuhi:

(a) apabila jualan unit-unit pemajuan dilaksanakan (apabila perjanjian jual-beli ditandatangani); dan

(b) sebaik sahaja aktiviti pemajuan harta dimulakan.

6.6 Pendapatan kasar

Pendapatan kasar pemaju harta bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran berkenaan dengan setiap projek pemajuan harta adalah anggaran untung kasar pemaju harta bagi tempoh itu yang ditentukan berdasarkan formula dalam perenggan 6.7 atau 6.8.

Contoh 4

Syarikat D Sdn.Bhd. yang menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun menjalankan suatu projek yang mempunyai tiga fasa di Kuala Lumpur dan anggaran untung kasar daripada projek tersebut bagi tahun 2020 ialah seperti berikut:

Butiran	**Anggaran Untung Kasar RM**
Fasa 1	2,500,000
Fasa 2	3,000,000
Fasa 3	2,200,000
Jumlah	**7,700,000**

Maka, pendapatan kasar syarikat daripada perniagaan pemajuan harta bagi tahun asas bagi tahun taksiran 2020 ialah RM7,700,000.

6.7 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 kemajuan berkenaan dengan projek itu yang telah diterima atau boleh terima dalam tempoh asas itu (angka itu hendaklah menunjukkan kedudukan sebenar yang terdapat pada tarikh penyata kedudukan kewangan);

B = jumlah anggaran nilai jualan projek itu; dan

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

Contoh 5

Syarikat E Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun memulakan suatu projek perumahan (satu fasa) pada tahun 2016 dan menganggarkan projek itu akan siap pada tahun 2019. Jumlah anggaran nilai jualan projek ialah RM24 juta dan jumlah anggaran kos pemajuan ialah RM16 juta. Maka, anggaran untung kasar ialah RM8 juta.

Bayaran kemajuan diterima dan boleh diterima seperti yang berikut:

Tahun	Bayaran Kemajuan Diterima dan Boleh Diterima RM
2016	5,000,000
2017	8,000,000
2018	6,000,000
2019	5,000,000
Jumlah	**24,000,000**

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

Pengiraan Anggaran Untung Kasar
bagi Tahun Taksiran (TT) 2016 hingga 2019

Butiran	TT 2016 RM	TT 2017 RM	TT 2018 RM	TT 2019 RM
Anggaran untung kasar bagi projek	8,000,000			
Jumlah bayaran kemajuan diterima dan boleh diterima	5,000,000	8,000,000	6,000,000	5,000,000
Jumlah anggaran nilai jualan	24,000,000			
Anggaran untung kasar bagi tahun taksiran	5,000,000 / 24,000,000 X 8,000,000 = **1,667,000**	8,000,000 / 24,000,000 X 8,000,000 = **2,666,000**	6,000,000 / 24,000,000 X 8,000,000 = **2,000,000**	**1,667,000** 1 & 2

Nota

[1] RM8,000,000 - (RM1,667,000 + RM2,666,000 + RM2,000,000) = RM1,667,000

[2] Apabila projek siap, amaun ini hendaklah diganti dengan untung kasar sebenar projek tolak anggaran untung kasar yang telah diiktirafkan bagi tahun 2016, 2017 dan 2018.

Contoh 6

F & F Development, suatu perkongsian yang menjalankan perniagaan pemajuan harta, mempunyai dua fasa yang dijalankan serentak. Fasa 1 dijangka siap pada tahun 2019 dan fasa 2 pada tahun 2020. Maklumat berikut diberikan oleh perkongsian:

Butiran	**Fasa 1 RM**	**Fasa 2 RM**
Jumlah anggaran nilai jualan	40,000,000	60,000,000
Jumlah anggaran kos pemajuan	32,000,000	50,000,000
Anggaran untung kasar	**8,000,000**	**10,000,000**

Bayaran kemajuan diterima dan boleh diterima seperti yang berikut:

Tahun Berakhir 31 Dis	**Fasa 1 RM**	**Fasa 2 RM**
2016	6,000,000	5,000,000
2017	14,000,000	12,000,000
2018	14,000,000	16,000,000
2019	6,000,000	20,000,000
2020	-	7,000,000
Jumlah	**40,000,000**	**60,000,000**

Anggaran untung kasar bagi setiap tahun seperti yang berikut:

Pengiraan Anggaran Untung Kasar
bagi Tahun Taksiran (TT) 2016 hingga 2019

Fasa 1

Butiran	**TT 2016 RM**	**TT 2017 RM**	**TT 2018 RM**	**TT 2019 RM**
Anggaran untung kasar bagi projek	8,000,000			
Jumlah bayaran kemajuan diterima dan boleh diterima	6,000,000	14,000,000	14,000,000	6,000,000
Jumlah anggaran nilai jualan	40,000,000			
Anggaran untung kasar bagi tahun taksiran	6,000,000 / 40,000,000 X 8,000,000 = **1,200,000**	14,000,000 / 40,000,000 X 8,000,000 = **2,800,000**	14,000,000 / 40,000,000 X 8,000,000 = **2,800,000**	**1,200,000** [3 & 4]

Nota

[3] RM8,000,000 - (RM1,200,000 + RM2,800,000 + RM2,800,000) = RM1,200,000

[4] Apabila projek siap, amaun ini hendaklah diganti dengan untung kasar sebenar projek tolak anggaran untung kasar yang telah diiktirafkan bagi tahun 2016, 2017 dan 2018.

Pengiraan Anggaran Untung Kasar
bagi Tahun Taksiran (TT) 2016 hingga 2020

Fasa 2

Butiran	**TT 2016 RM**	**TT 2017 RM**	**TT 2018 RM**	**TT 2019 RM**	**TT 2020 RM**
Anggaran untung kasar bagi projek	10,000,000				
Jumlah bayaran kemajuan diterima dan boleh diterima	5,000,000	12,000,000	16,000,000	20,000,000	7,000,000
Jumlah anggaran nilai jualan	60,000,000				
Anggaran untung kasar bagi tahun taksiran	5,000,000 / 60,000,000 X 10,000,000 = **833,000**	12,000,000 / 60,000,000 X 10,000,000 = **2,000,000**	16,000,000 / 60,000,000 X 10,000,000 = **2,667,000**	20,000,000 / 60,000,000 X 10,000,000 = **3,333,000**	**1,167,000** [5 & 6]

Nota

[5] RM10,000,000 - (RM833,000 + RM2,000,000 + RM2,667,000 + RM3,333,000) = RM1,167,000

[6] Apabila projek siap, amaun ini hendaklah diganti dengan untung kasar sebenar projek tolak anggaran untung kasar yang telah diiktirafkan bagi tahun 2016, 2017, 2018 dan 2019.

6.8 Lain-lain formula

KPHDN boleh membenarkan pemaju harta untuk memakai suatu formula selain daripada formula yang dinyatakan dalam perenggan 6.7 bagi menentukan anggaran untung kasar daripada suatu projek pemajuan harta. Formula yang digunakan hendaklah mengikut piawai perakaunan atau amalan yang terpakai pada masa tempoh asas yang berkaitan dengan projek itu.

Contoh 7

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

Butiran	
Bilangan unit dibina	100
Bilangan unit dijual	40
	RM
Harga jualan seunit	300,000
Kos tidak termasuk kos tanah Kos dilakukan terkini Kos tambahan untuk siap Jumlah kos	 11,000,000 10,000,000 21,000,000
Kos tanah	4,000,000
Kos dianggarkan seunit (termasuk kos tanah) RM25,000,000 (RM21,000,000 + RM4,000,000) 100	250,000
Jumlah nilai jualan bagi unit yang telah dijual 40 X RM300,000	12,000,000
Jumlah kos dianggarkan bagi unit yang telah dijual 40 X RM250,000	10,000,000
Peratusan siap RM11,000,000 X 100% RM21,000,000[7]	52%
	RM
Untung atau rugi yang boleh dikaitkan: Pendapatan : RM12,000,000 X 52% = RM6,240,000 Perbelanjaan : RM10,000,000 X 52% = RM5,200,000	 1,040,000

Nota

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

6.9 Dalam mengira anggaran untung kasar projek pemajuan harta mengikut formula di perenggan 6.7 atau 6.8, pemaju harta hendaklah memastikan ia menggunakan anggaran yang adil dan munasabah.

6.10 Konsistensi dan sebaran yang adil

Di mana anggaran untung kasar atau anggaran untung kasar yang dipinda bagi pemaju harta telah ditentukan berdasarkan formula seperti dinyatakan di perenggan 6.7 atau 6.8, pemaju harta hendaklah menggunakan formula itu secara konsisten sepanjang tempoh projek pemajuan harta. Hasilnya hendaklah menunjukkan suatu sebaran anggaran untung kasar yang adil bagi tempoh berkenaan.

Contoh 8

Syarikat H Sdn. Bhd. memulakan projek pertama iaitu pembinaan rumah teres pada tahun 2019. Syarikat mengiktirafkan pendapatan projek dengan menggunakan formula peratusan siap berdasarkan bayaran kemajuan bagi projek tersebut.

Dalam tahun 2020, syarikat menjalankan projek keduanya, pembinaan kondominium dan memutuskan untuk menggunakan formula peratusan siap berdasarkan kos dilakukan terkini bagi projek ini.

Syarikat boleh menggunakan formula berlainan bagi kedua-dua projek yang dijalankan. Walau bagaimanapun, mana-mana formula yang dipilih bagi setiap projek harus digunakan secara konsisten sehingga projek itu siap.

6.11 Di mana kaedah perakaunan yang digunakan mengakibatkan suatu penyelewengan pengagihan anggaran untung kasar yang benar dan adil bagi tujuan cukai, KPHDN boleh menyemak semula taksiran-taksiran bagi tahun yang berkaitan untuk memastikan suatu pengagihan yang adil dan munasabah dibuat terhadap anggaran untung kasar sepanjang tempoh projek.

6.12 Ketetapan ini menjelaskan layanan cukai pendapatan untuk digunakan bagi projek pemajuan harta yang mana tarikh permulaan dan tarikh siap projek jatuh dalam tempoh perakaunan yang berlainan.

6.13 Di mana suatu 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 mengiktiraf anggaran untung kasar setiap tahun. Pemaju harta tidak dibenarkan menangguhkan pengiktirafan pendapatan sehingga projek pemajuan harta siap.

7. Anggaran Rugi bagi Projek Belum Siap

7.1 Pengiraan anggaran rugi

Anggaran rugi suatu pemaju harta bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran berkenaan dengan suatu projek pemajuan harta hendaklah ditentukan berdasarkan formula dinyatakan dalam perenggan 6.7 atau 6.8. Dalam menggunakan formula tersebut, jumlah anggaran untung kasar dalam formula hendaklah digantikan dengan jumlah anggaran rugi daripada projek berkenaan.

Contoh 9

J Sdn. Bhd. mempunyai suatu projek pemajuan harta 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 sebanyak RM50,000.

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

[20% x RM50,000] = RM10,000

7.2 Di mana bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, pemaju harta menjangkakan akan terbit anggaran rugi daripada satu atau lebih projek pemajuan harta bagi tempoh asas tersebut, anggaran rugi atau agregat anggaran rugi daripada projek itu hendaklah dibenarkan untuk ditolak daripada agregat anggaran untung kasar 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 daripada satu atau lebih projek untuk suatu tempoh asas kurang daripada agregat anggaran untung kasar daripada projek-projek lain, lebihan anggaran untung kasar itu merupakan pendapatan kasar daripada perniagaan pemajuan harta tersebut.

Contoh 10

K Development Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31.12.2019 mempunyai suatu projek pemajuan harta dalam tiga fasa di Shah Alam. Anggaran untung kasar atau rugi bagi tiga fasa itu untuk tahun taksiran 2019 seperti yang berikut:

Butiran	Anggaran Untung Kasar atau Rugi	RM
Fasa 1	Anggaran untung kasar	30,000
Fasa 2	Anggaran rugi	(10,000)
Fasa 3	Anggaran rugi	(15,000)

Agregat anggaran rugi daripada fasa 2 dan fasa 3 berjumlah RM25,000 dibenarkan ditolak dengan anggaran untung kasar berjumlah RM30,000 daripada fasa 1. Lebihan anggaran untung kasar berjumlah RM5,000 adalah pendapatan kasar daripada perniagaan pemajuan harta bagi tahun taksiran 2019.

7.4 Anggaran rugi lebih daripada anggaran untung kasar

Di mana anggaran rugi atau agregat anggaran rugi daripada satu atau lebih projek untuk suatu tempoh asas melebihi agregat anggaran untung kasar daripada projek-projek lain, maka lebihan itu hendaklah diabaikan bagi tujuan menentukan pendapatan yang dikenakan cukai ke atas pemaju harta tersebut bagi tempoh asas tersebut dan tempoh-tempoh asas berikutnya sehingga projek-projek siap dan rugi sebenar ditentukan.

Contoh 11

L Development Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31.12.2019 mempunyai satu projek pemajuan harta dalam tiga fasa di Kajang. Anggaran untung kasar atau rugi bagi tiga fasa itu untuk tahun taksiran 2019 seperti yang berikut:

Butiran	Anggaran Untung Kasar atau Rugi	RM
Fasa 1	Anggaran untung kasar	30,000
Fasa 2	Anggaran rugi	(10,000)
Fasa 3	Anggaran rugi	(22,000)

Agregat anggaran rugi daripada fasa 2 dan fasa 3 berjumlah RM32,000 adalah melebihi anggaran untung kasar daripada fasa 1 sebanyak RM2,000. Oleh itu, pendapatan kasar bagi tahun taksiran 2019 daripada perniagaan pemajuan harta adalah “Tiada”. Anggaran rugi berjumlah RM2,000 hendaklah diabaikan bagi tahun taksiran 2019 dan tahun-tahun taksiran berikutnya sehingga projek fasa 2 dan 3 disiapkan dan kerugian sebenar ditentukan. Anggaran rugi RM2,000 tidak boleh digunakan untuk ditolak daripada mana-mana punca pendapatan lain syarikat.

7.5 Anggaran rugi tidak boleh ditolak dengan untung kasar sebenar

Anggaran rugi atau agregat anggaran rugi daripada satu atau lebih projek untuk suatu tempoh asas tidak boleh ditolak daripada untung kasar sebenar projek-projek lain bagi tujuan menentukan pendapatan yang dikenakan cukai ke atas pemaju harta tersebut bagi tempoh asas tersebut.

Contoh 12

Syarikat M Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31.12.2019 mempunyai satu projek pemajuan harta dalam tiga fasa di Pulau Pinang. Untung sebenar daripada fasa 1 yang telah siap dan anggaran untung kasar/rugi daripada baki 2 lagi fasa untuk tahun 2019 seperti yang berikut:

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

Pendapatan kasar syarikat bagi tahun taksiran 2019 daripada perniagaan pemajuan harta ialah RM20,000. Anggaran rugi RM15,000 daripada fasa 3 hanya boleh ditolak daripada anggaran untung kasar RM10,000 daripada fasa 2 dan lebihan anggaran rugi RM5,000 hendaklah diabaikan bagi tahun taksiran 2019 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, boleh 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 pemajuan projek itu; atau

(c) atas apa-apa sebab komersial yang boleh diterima oleh KPHDN.

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

(a) anggaran untung kasar dikurangkan; atau

(b) anggaran untung kasar menjadi anggaran rugi; atau

(c) anggaran untung kasar meningkat.

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

Contoh 13

Syarikat N Sdn. Bhd. suatu pemaju harta memulakan suatu projek perumahan dalam tahun 2017. Anggaran asal bagi tahun berakhir 31.12.2017 pada permulaan projek telah disemak semula dalam tahun 2018. Alasan bagi semakan adalah kos pemajuan telah meningkat manakala pemaju harta terpaksa mengurangkan harga jualan setiap unit pemajuan untuk menarik lebih ramai pembeli. Alasan-alasan ini diterima oleh KPHDN. Syarikat memberi maklumat berikut:

Butiran		**Anggaran Asal RM**	**Anggaran Disemak Semula RM**
		2017	**2018**
Jumlah nilai jualan projek **(B)**		10,000,000	9,500,000
Jumlah kos pemajuan		7,000,000	7,500,000
Jumlah untung kasar **(C)**		3,000,000	2,000,000
Amaun boleh diterima **(A)**	2017	3,000,000	3,000,000
	2018	3,000,000	2,700,000
	2019	2,000,000	1,900,000
	2020	2,000,000	1,900,000

Dengan menggunakan formula perenggan 6.7, anggaran untung kasar bagi setiap tahun seperti yang berikut:

Pengiraan Anggaran Untung Kasar
bagi Tahun Taksiran 2017 hingga 2019

Tahun Taksiran	Anggaran Asal RM	Anggaran Disemak Semula RM
2017	900,000	631,580
2018	900,000	568,420
2019	600,000	400,000
2020	600,000	400,000
Jumlah	**3,000,000**	**2,000,000**

Oleh kerana semakan dibuat dalam tahun 2018, anggaran yang disemak semula hendaklah diambil kira dalam pengiraan mulai tahun taksiran 2018. Anggaran asal berhubung dengan tahun berakhir 31.12.2017 berjumlah RM900,000 tidak akan dilaras. Oleh itu, pemaju harta akan dikenakan cukai atas keuntungan kasar seperti berikut:

Tahun Taksiran	RM	Nota
2017	900,000	Anggaran Asal
2018	568,420	Anggaran Disemak Semula
2019	400,000	
2020	400,000	
Jumlah	**2,268,420**	

Pelarasan hendaklah dibuat dalam tempoh asas apabila projek siap, apabila nilai jualan, kos pemajuan dan untung kasar sebenar dapat ditentukan.

Dalam contoh ini, dengan andaian projek telah siap dan untung kasar sebenar yang boleh ditentukan pada tahun taksiran 2020 ialah RM2,000,000, untung kasar sebenar bagi tahun taksiran 2020 ialah RM131,580 (RM400,000 – RM268,420) untuk mengurangkan anggaran untung kasar RM2,268,420 kepada untung kasar sebenar RM2,000,000.

Contoh 14

Sama fakta seperti contoh 13 kecuali syarikat memutuskan untuk menggunakan bayaran kemajuan kumulatif seperti berikut:

Pengiraan Anggaran Untung Kasar
(Berdasarkan Bayaran Kemajuan Kumulatif)
bagi Tahun Taksiran 2017 hingga 2020

Tahun Taksiran	Bayaran Kemajuan Kumulatif RM	Untung Kumulatif RM
2017	3,000,000	$\frac{3,000,000}{10,000,000}$ X 3,000,000 = 900,000
2018	5,700,000	$\frac{5,700,000}{9,500,000}$ X 2,000,000 = 1,200,000
2019	7,600,000	$\frac{7,600,000}{9,500,000}$ X 2,000,000 = 1,600,000
2020	9,500,000	$\frac{9,500,000}{9,500,000}$ X 2,000,000 = 2,000,000

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

Tahun Taksiran	Untung Kumulatif Terkini (A) RM	Untung Kumulatif Sehingga Tahun Taksiran Sebelumnya (B) RM	Untung Tahun Semasa (A – B) RM
2017	900,000	0	900,000
2018	1,200,000	900,000	300,000
2019	1,600,000	1,200,000	400,000
2020	2,000,000	1,600,000	400,000
Jumlah			**2,000,000**

9. Pembatalan Belian

Dalam kes di mana pembeli unit-unit pemajuan menyerahkan atau membatalkan pembeliannya, pembeli boleh kehilangan bayaran yang telah dibuat kepada pemaju harta. Oleh itu, pelarasan ke atas pembatalan belian hendaklah dibuat dalam tempoh asas pembatalan belian itu dilakukan.

Sebagai contoh pembeli membeli rumah dalam tahun 2017 dan membatalkan pembeliannya pada tahun 2018, pemaju hendaklah membuat pelarasan berhubung dengan pembatalan tersebut pada tahun 2018. Taksiran untuk tahun taksiran 2017 telah menjadi muktamad. Walaupun pembatalan tersebut memberi kesan terhadap tanggungan cukai pemaju untuk tahun taksiran 2017, taksiran tersebut tidak dibuka semula. Sebaliknya, pelarasan tersebut hendaklah diambil kira dalam mengira tanggungan cukai pendapatan untuk tahun taksiran 2018.

Contoh 15:

P Development Sdn. Bhd. memulakan satu projek baharu dalam tahun 2017 untuk membina 200 unit rumah, yang dijadual siap dalam tahun 2020. Dalam tahun 2017, kesemua 200 rumah telah dijual. Apabila syarikat menutup akaun pada 31.12.2018, sepuluh (10) pembeli membatalkan pembelian mereka.

Pembeli kehilangan bayaran yang telah dibuat dalam tahun 2017. Tiada bayaran seterusnya dibuat dalam tahun 2018. Syarikat tidak berjaya menjual semula 10 buah rumah yang berkenaan dalam tahun 2018. Maklumat lain yang diberi oleh syarikat seperti yang berikut:

Butiran	RM
Jumlah harga jualan 200 rumah	40,000,000
Jumlah anggaran kos pemajuan	30,000,000
Anggaran asal untung kasar	10,000,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2017	20,000,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2018	10,000,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2019	6,000,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2020	4,000,000
Bayaran boleh diterima pada tahun 2017 bagi 10 rumah	1,000,000
Bayaran diterima pada tahun 2017 bagi 10 rumah	600,000[8]
Bayaran boleh diterima pada tahun 2018 bagi 10 rumah	500,000

Nota

[8] Kehilangan hak dalam tahun 2017

Pengiraan Anggaran Untung Kasar bagi Tahun Taksiran 2017

Anggaran untung kasar asal bagi tahun ini seperti yang berikut:

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

RM5,000,000 merupakan anggaran untung kasar syarikat bagi tahun taksiran 2017

Syarikat menyemak semula anggaran untung kasar disebabkan pembatalan 10 belian dan amaun dikira seperti berikut:

$$\frac{\text{RM19,000,000}^{9}}{\text{RM40,000,000}} \times \text{RM10,000,000} = \text{RM4,750,000}$$

Nota

[9] Bayaran boleh diterima pada tahun 2017 di tolak dengan bayaran boleh diterima bagi 10 rumah yang dibatalkan iaitu RM19,000,000 (RM20,000,000 - RM1,000,000).

Oleh itu, syarikat hendaklah membuat pelarasan kepada anggaran untung kasar RM250,000 (RM5,000,000 - RM4,750,000) pada tahun berakhir 31.12.2018.

Walau bagaimanapun, bagi tujuan cukai pendapatan, taksiran bagi tahun taksiran 2017 berdasarkan anggaran untung kasar asal RM5,000,000 tidak boleh disemak semula. Pelarasan RM250,000 hendaklah dibuat bagi tahun taksiran 2018.

Pengiraan Anggaran Untung Kasar bagi Tahun Taksiran 2018

Anggaran untung kasar bagi 190 rumah dikira seperti berikut:

$$\frac{\text{RM9,500,000}^{10}}{\text{RM40,000,000}} \times \text{RM10,000,000} = \text{RM2,375,000}$$

Nota

[10] Bayaran boleh diterima bagi tahun 2018 di tolak dengan bayaran boleh diterima bagi 10 rumah yang dibatalkan ialah 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. Anggaran untung kasar dilaraskan ialah RM2,125,000 (RM2,375,000 – RM250,000).

Contoh di atas hendaklah dibezakan daripada kes di mana suatu pembeli gagal membuat bayarannya. Dalam kes sedemikian, tiada pembatalan belian berlaku dan untung kasar ditaksir sepenuhnya.

Bagi tujuan rekod, suatu senarai lengkap pembatalan hendaklah disimpan dan difailkan dengan sempurna.

Bayaran diterima dalam tahun 2017 untuk 10 rumah berjumlah RM600,000 yang telah kehilangan hak apabila pembatalan berlaku hendaklah diiktiraf sebagai pendapatan lain perniagaan pemajuan harta dan dikenakan cukai pada tahun taksiran 2018.

10. Projek Siap

10.1 Tarikh projek siap

Suatu projek pemajuan harta dianggap siap pada −

(a) tarikh Perakuan Layak Menduduki Sementara telah dikeluarkan;

(b) tarikh Perakuan Layak Menduduki (CFO) dikeluarkan: atau

(c) tarikh mana-mana pensijilan yang mana memberi kuasa yang serupa,

yang mana lebih awal.

[Mulai daripada 12 April 2007, Sijil Pematuhan dan Siap (CCC) telah menggantikan CFO.]

10.2 Di mana suatu fasa mengandungi beberapa blok kondominium atau rumah pangsa dan blok-blok itu diberi CCC secara berasingan atau pemilikan kosong diberi pada tarikh yang berlainan, tarikh siap setiap blok dianggap sama dengan tarikh CCC atau tarikh pemilikan kosong, yang mana lebih awal.

Contoh 16

Syarikat Q Sdn Bhd. menjalankan suatu projek kondominium yang mengandungi tiga blok. Blok 1 disiapkan pada 01.08.2020. Disebabkan oleh keadaan luar jangka tertentu**,** kerja pemajuan atas Blok 2 dan 3 dihentikan pada bulan Mac 2020 apabila kerja dilakukan telah mencapai tahap 50% dan 30% masing-masing.

Blok 1 dianggap siap apabila CCC dikeluarkan atau apabila pembeli rumah diberi pemilikan kosong untuk unit kondominium mereka, yang mana lebih awal.

10.3 Penentuan untung kasar atau rugi sebenar

Di mana dalam suatu tempoh asas untuk suatu tahun taksiran suatu projek pemajuan harta disifatkan telah disiapkan, pemaju harta hendaklah menentukan untung kasar atau rugi sebenar daripada projek itu berdasarkan nilai jualan sebenar dan kos pemajuan sebenar pada tempoh asas tersebut.

10.4 Layanan cukai apabila projek siap

10.4.1 Untung kasar atau rugi sebenar

Apabila projek pemajuan harta telah siap atau pemilikan kosong unit-unit siap diserah, untung kasar atau rugi sebenar bagi projek boleh dikenal pasti. Keadaan berikut boleh timbul:

(a) untung kasar sebenar bagi projek melebihi jumlah anggaran untung kasar yang telah diambil sebagai pendapatan kasar pemaju itu bagi tempoh tersebut seperti ditentukan melalui formula di perenggan 6.7 atau 6.8;

(b) untung kasar sebenar bagi projek kurang daripada jumlah anggaran untung kasar yang telah diambil sebagai pendapatan kasar pemaju itu bagi tempoh tersebut seperti ditentukan melalui formula di perenggan 6.7 atau 6.8; atau

(c) terdapat kerugian sebenar daripada projek

10.4.2 Untung kasar sebenar lebih daripada anggaran untung kasar

Di mana untung kasar sebenar bagi projek melebihi jumlah anggaran untung kasar yang telah dikenakan cukai dalam tahun-tahun taksiran sebelumnya, perbezaan itu hendaklah diambil kira sebagai sebahagian daripada pendapatan kasar bagi tempoh asas projek siap.

Contoh 17

Butiran	RM	RM
Untung kasar sebenar		3,800,000
Tolak:		
Anggaran untung kasar bagi tahun 1	700,000	
Anggaran untung kasar bagi tahun 2	900,000	
Anggaran untung kasar bagi tahun 3	1,200,000	2,800,000
Perbezaan untung kasar		1,000,000

Perbezaan sebanyak RM1,000,000 hendaklah diambil kira sebagai sebahagian daripada pendapatan kasar bagi tempoh asas projek siap. Taksiran-taksiran tahun sebelumnya tidak dibuka semula atau disemak semula.

10.4.3 Untung kasar sebenar kurang daripada anggaran untung kasar

Di mana untung kasar sebenar bagi projek kurang daripada jumlah anggaran untung kasar yang telah dikenakan cukai dalam tahun-tahun taksiran sebelumnya, untung kasar sebenar pada tempoh asas projek siap dan tempoh-tempoh asas sebelumnya boleh dibahagikan dengan menggunakan formula seperti di perenggan 6.7 atau 6.8. Taksiran yang telah dibuat boleh disemak semula atau bagi taksiran yang akan dibuat boleh ditentukan mengikut ketetapan ini.

Dalam menggunakan formula di perenggan 6.7 atau 6.8, pemaju harta hendaklah menggunakan nilai jualan, kos pemajuan dan untung atau rugi sebenar daripada projek tersebut.

Contoh 18

Suatu projek dimulakan pada tahun 2017 dan disiapkan pada tahun 2020. Untung kasar sebenar pada tahun projek siap ialah RM2,000,000. Anggaran untung kasar yang telah dikenakan cukai dalam tahun-tahun taksiran yang sebelumnya seperti yang berikut:

Tahun Taksiran	Anggaran Untung Kasar RM
2017	500,000
2018	1,300,000
2019	800,000
Jumlah	**2,600,000**

Memandangkan untung kasar sebenar kurang daripada jumlah anggaran untung kasar bagi tahun taksiran 2017 hingga 2019 sebanyak RM600,000, semua taksiran bagi tahun taksiran sebelumnya boleh disemak semula. Untung kasar sebenar bagi tahun taksiran 2017 hingga 2020 akan ditentukan seperti berikut:

Butiran	RM	RM
Untung kasar sebenar	2,000,000	
Untung kasar bagi TT 2017 (20%)		400,000
Untung kasar bagi TT 2018 (50%)		1,000,000
Untung kasar bagi TT 2019 (25%)		500,000
Untung kasar bagi TT 2020 (5%)		100,000
Jumlah untung kasar sebenar		**2,000,000**

Walau bagaimanapun, jika syarikat memilih untuk tidak membuka semula taksiran tahun-tahun sebelumnya, KPHDN boleh membenarkannya syarikat membuat pelarasan kepada untung kasar bagi tahun taksiran 2020 dengan syarat ia tidak mempunyai implikasi cukai bagi kesemua tahun taksiran tersebut.

10.4.4 Projek yang mengalami rugi sebenar

Di mana suatu projek akhirnya mengalami kerugian, rugi sebenar boleh dibahagikan kepada setiap tahun taksiran berkenaan dengan menggunakan formula seperti di perenggan 6.7 atau 6.8.

Walau bagaimanapun, jika syarikat memilih untuk tidak membuka semula taksiran tahun-tahun sebelumnya, KPHDN boleh membenarkannya syarikat membuat pelarasan kepada untung kasar pada tahun projek siap dengan syarat ia tidak mempunyai implikasi cukai bagi kesemua tahun taksiran tersebut.

10.5 Berbilang projek yang dikendalikan serentak

Seorang pemaju boleh menjalankan beberapa projek yang dikendalikan secara serentak**,** di mana dalam tempoh asas yang sama boleh terdapat projek yang sedang dibangunkan, projek siap dan projek baharu dilancarkan.

Contoh berikut menunjukkan suatu pemaju harta yang mempunyai berbilang projek di mana terdapat situasi seperti berikut:

(a) semakan semula anggaran untung kasar kepada anggaran rugi pada pertengahan projek;

(b) untung atau rugi kasar sebenar apabila projek siap; dan

(c) anggaran untung kasar bagi projek lain yang sedang dibangunkan.

Contoh 19

Syarikat R Sdn. Bhd. memulakan suatu Projek X pada tahun 2017 yang siap pada tahun 2020. Anggaran asal untung kasar bagi projek tersebut ialah RM800,000 tetapi disemak semula pada tahun 2019 menjadi anggaran rugi RM200,000. Pada tahun taksiran Projek X telah siap, rugi sebenar ialah RM205,000. Semakan tersebut adalah atas sebab-sebab yang boleh diterima oleh KPHDN.

Agihan anggaran untung kasar atau rugi asal dan disemak semula bagi setiap tahun berdasarkan formula dikira oleh syarikat seperti berikut:

Projek X 31 Dis	**Anggaran Untung Kasar Asal** **RM**	**Anggaran Untung Kasar/ (Rugi) Disemak Semula[11] (pada Tahun 2019)** **RM**	**Anggaran Untung Kasar/ (Rugi) Disemak Semula (pada Tahun 2020 - Projek X Siap)** **RM**
2017	250,000[12]	(62,500)	(62,500)
2018	250,000[12]	(62,500)	(62,500)
2019	150,000	(37,500)	(37,500)
2020	150,000	(37,500)	(42,500) [13]
Jumlah	**800,000**	**(200,000)**	**(205,000)**

Nota:

[11] Semakan semula dibuat pada tahun 2019. Oleh itu, anggaran yang disemak semula hanya diambil kira dalam pengiraan cukai bagi tahun taksiran 2019.

[12] Anggaran untung kasar asal pada tahun 2017 dan tahun 2018 masing-masing berjumlah RM250,000 tidak disemak semula. Semakan semula hanya dibuat apabila Projek X telah siap.

[13] Pelarasan rugi hendaklah dibuat dalam tempoh asas Projek X telah siap apabila rugi sebenar dapat ditentukan.

Syarikat merayu supaya taksiran tahun sebelumnya yang berkenaan Projek X disemak semula. Butir-butir berhubung dengan projek lain termasuk perbelanjaan dalam penyata pendapatan komprehensif adalah seperti jadual di bawah:

Tahun Berakhir 31 Dec	2017 RM	2018 RM	2019 RM	2020 RM
Untung kasar - Projek W	30,000	30,000	-	-
Untung kasar - Projek Y	-	20,000	20,000	60,000
Untung kasar - Projek Z	150,000	-	-	-
Perbelanjaan	30,000	15,000	20,000	10,000

Dengan andaian anggaran atau untung kasar sebenar bagi semua projek lain tidak perlu dipinda dan semua tuntutan perbelanjaan dalam penyata pendapatan komprehensif boleh dibenarkan, pengiraan cukai untuk Syarikat R seperti yang berikut:

Pengiraan Pendapatan/ (Kerugian) Larasan
bagi Tahun Taksiran 2017 (Disemak Semula pada Tahun 2020)

Butiran	Anggaran Untung Kasar Asal RM	Anggaran Untung Kasar/ (Rugi) Disemak Semula (pada Tahun 2020 - Projek X Siap) [14] RM
Projek X	250,000	(62,500)[15]
Projek W	30,000	30,000
Projek Z	150,000	150,000
Jumlah pendapatan kasar	**430,000**	**117,500**[16]
Perbelanjaan	(30,000)	(30,000)
Pendapatan/ (kerugian) larasan	**400,000**	**87,500**

Nota

[14] Semakan semula dibuat pada tahun 2020, pada tahun Projek X siap apabila rugi sebenar dapat ditentukan.

[15] Amaun tersebut adalah bahagian yang diperolehi berdasarkan anggaran rugi disemak semula pada tahun 2019.

16 Rugi sebenar bagi Projek X diberi tolakan terhadap untung kasar sebenar dan anggaran untung kasar bagi projek lain dalam tempoh asas yang sama.

Pengiraan Pendapatan/ (Kerugian) Larasan bagi Tahun Taksiran 2018 (Disemak Semula pada Tahun 2020)

Butiran	Anggaran Untung Kasar Asal RM	Anggaran Untung Kasar/ (Rugi) Disemak Semula (pada Tahun 2020 - Projek X Siap) [14] RM
Projek X	250,000	(62,500)[15]
Projek W	30,000	30,000[18]
Projek Y	20,000	20,000
Jumlah pendapatan kasar	**300,000**	**(12,500)[16]**
Perbelanjaan	(15,000)	(15,000)
Pendapatan/ (kerugian) larasan	**285,000**	**(27,500)[17]**

Nota

Nota [14, 15] dan [16] adalah sama seperti nota di bawah tahun taksiran 2017.

17 Kerugian sebanyak RM12,500 dan perbelanjaan yang dibenarkan sebanyak RM15,000 menghasilkan kerugian larasan berjumlah RM27,500.

18 Projek W siap pada tahun 2018 dan dalam contoh ini, tiada pelarasan dibuat kepada untung kasar sebenar bagi projek ini.

Pengiraan Pendapatan/ (Kerugian) Larasan bagi Tahun Taksiran 2019 (Disemak Semula pada Tahun 2020)

Butiran	Anggaran Untung Kasar Asal[19] RM	Anggaran Untung Kasar/ (Rugi) Disemak Semula (pada Tahun 2020 - Projek X Siap) RM
Projek X	(37,500)	(37,500)
Projek Y	20,000	20,000
Jumlah pendapatan kasar	**Nil[20]**	**(17,500)**
Perbelanjaan	(20,000)	(20,000)
Pendapatan/ (kerugian) larasan	**(20,000)[21]**	**(37,500)[22]**

Nota

[19] Oleh kerana pemberitahuan mengenai semakan semula anggaran kerugian bagi Projek X telah diberi oleh syarikat pada tahun 2019, tiada pindaan perlu dibuat kepada taksiran-taksiran tahun sebelumnya, iaitu tahun taksiran 2017 dan 2018. Pindaan hanya dibuat bagi tahun taksiran 2019 sahaja.

[20] Anggaran rugi bagi Projek X dibenarkan untuk tolakan terhadap anggaran untung kasar bagi Projek Y dan lebihan kerugian RM17,500 hendaklah diabaikan.

[21] Perbelanjaan yang dibenarkan sebanyak RM20,000 menghasilkan kerugian larasan bagi tahun taksiran 2019.

[22] Kerugian larasan perniagaan ialah RM37,500, dengan mengambil kira kerugian sebenar Projek X.

Pengiraan Pendapatan/ (Kerugian) Larasan bagi Tahun Taksiran 2020

Butiran	Anggaran Untung Kasar Asal RM
Projek X	(42,500)
Projek Y	60,000
Jumlah pendapatan kasar	**17,500**
Perbelanjaan	(10,000)
Pendapatan/ (kerugian) larasan	**7,500**

10.6 Pemaju individu

Dalam kes seorang pemaju individu atau rakan kongsi dalam satu projek usahasama yang mana tertakluk kepada kadar cukai pendapatan progresif di bawah Jadual 1 ACP, pemaju itu dibenarkan menyemak semula taksiran-taksiran tahun sebelumnya pada masa projek siap.

Contoh 20

Encik S seorang pemaju harta individu, memulakan suatu projek perumahan pada tahun 2018 yang siap pada tahun 2020. Jumlah anggaran nilai jualan bagi projek ialah RM20 juta. Bayaran kemajuan yang diterima dan boleh diterima seperti yang berikut:

Tahun	Bayaran Kemajuan Diterima dan Boleh Diterima RM
2018	8,000,000
2019	8,000,000
2020	4,000,000
Jumlah	**20,000,000**

Apabila projek siap, untung kasar sebenar telah ditentukan sebanyak RM1,500,000. Anggaran untung kasar yang diambil kira dalam pengiraan bagi projek tersebut seperti yang berikut:

Tahun Taksiran	RM
2018	750,000
2019	750,000
2020	400,000
Jumlah	**1,900,000**

Memandangkan untung kasar sebenar adalah kurang daripada anggaran untung kasar yang diambil kira bagi tahun taksiran 2018 hingga 2020, Encik S boleh menyemak semula semua taksiran- taksiran tahun sebelumnya.

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

Pengiraan Untung Kasar Sebenar
Bagi Tahun Taksiran 2018 hingga 2020

Tahun Taksiran	RM
2018	$\frac{8,000,000}{20,000,000}$ x 1,500,000 = 600,000
2019	$\frac{8,000,000}{20,000,000}$ x 1,500,000 = 600,000
2020	$\frac{4,000,000}{20,000,000}$ x 1,500,000 = 300,000

11. Pendapatan Larasan

11.1 Dalam menentukan pendapatan larasan daripada perniagaan pemaju harta bagi tempoh asas untuk setiap tahun taksiran, semua perbelanjaan (selain daripada perbelanjaan pemajuan yang telah diambil kira dalam menentukan anggaran untung kasar atau rugi pemajuan harta) yang dilakukan kesemua dan semata-mata di dalam menghasilkan pendapatan tersebut dalam tempoh itu adalah dibenarkan di bawah ACP. Walau bagaimanapun, pelarasan hendaklah dibuat dalam pengiraan cukai pendapatan untuk setiap tahun taksiran bagi belanja pasti dan perbelanjaan yang tidak dibenarkan di bawah seksyen 39 ACP.

11.2 Di mana berlaku kerugian larasan perniagaan pemajuan harta bagi suatu tempoh asas, kerugian larasan itu hendaklah ditolak daripada pendapatan agregat dari semua punca pendapatan dalam tempoh asas tersebut di bawah subsekyen 44(2) ACP. Sekiranya pendapatan agregat dari semua punca pendapatan tiada atau tidak mencukupi untuk menyerap kerugian larasan tersebut, kerugian itu hendaklah dibawa ke hadapan dan ditolak daripada jumlah pendapatan berkanun dari semua punca perniagaan bagi tempoh asas yang berikutnya sehingga kerugian itu diserap sepenuhnya yang diperuntukkan di bawah subseksyen 43(2) ACP.

12. Perbelanjaan Pemajuan

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

12.2 Dalam menyediakan akaun perbelanjaan pemajuan, pemaju harta hendaklah membezakan di antara perbelanjaan langsung yang berkaitan dengan projek pemajuan harta dan perbelanjaan operasi dan pentadbiran yang didebitkan ke dalam penyata pendapatan komprehensif.

12.3 Kos pemajuan harta

12.3.1 Kos pemajuan harta terdiri daripada semua kos yang berkaitan secara langsung kepada aktiviti pemajuan atau yang boleh dibahagikan dengan munasabah kepada aktiviti tersebut.

12.3.2 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 hendaklah dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan.

12.3.3 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.

12.3.4 Akaun perbelanjaan pemajuan bagi setiap projek atau fasa hendaklah disimpan secara berasingan dan mesti disediakan untuk setiap tahun taksiran.

12.3.5 Berkenaan dengan kos tanah yang dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan, apa-apa lebihan atas penilaian semula tanah (jika kos diambil adalah kos dinilai semula) bukan suatu perbelanjaan yang boleh dibenarkan dan hendaklah ditambah balik secara berkadar apabila projek atau fasa itu siap.

12.3.6 Perbelanjaan yang dilakukan sebelum tarikh permulaan projek seperti kos tanah, fi mengukur, belanja penyelidikan tanah, bayaran arkitek dan sebagainya merupakan kos yang berkaitan dengan projek pemajuan adalah dibenarkan potongan. Di mana suatu projek terdiri daripada lebih daripada satu fasa, kos pemajuan seperti ini hendaklah ditunjuk secara berasingan.

12.3.7 Pemaju harta dikehendaki membuat pelarasan sewajarnya untuk perbelanjaan yang ditunjukkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan. Item-item seperti bahan untuk projek yang lain dan peruntukan untuk substesen TNB yang telah dimasukkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan hendaklah dikeluarkan untuk mendapatkan perbelanjaan pemajuan yang boleh dibenarkan untuk di bawa hadapan ke tahun berikutnya. Ini adalah untuk memastikan hanya akaun tahun terakhir bagi projek itu perlu dilaraskan pada masa projek siap.

12.4 Pengagihan kos tanah

Di mana suatu projek pemajuan harta terdiri daripada lebih daripada satu fasa dengan pelbagai jenis harta, kos tanah hendaklah diagihkan mengikut kawasan tanah (keluasan) bagi setiap fasa. Ini adalah penting terutamanya di mana terdapat lot tanah kosong yang disimpan untuk pemajuan di masa depan.

Contoh 21

Syarikat T Sdn. Bhd. 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 01.07.2020. Kos setiap bidang dikira berdasarkan keluasan tanah seperti berikut:

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

Contoh 23

Syarikat V Sdn. Bhd. menjalankan satu projek pemajuan bercampuran yang mengandungi rumah semi-D, rumah teres dan kondominium atas suatu tapak seluas 500 hektar. Blok kondominium terdiri daripada unit-unit berlainan jenis: satu-bilik, dua-bilik, tiga-bilik dan unit emper (penthouse).

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

Walau bagaimanapun, bagi projek kondominium, agihan kos tanah yang diperuntukkan bagi setiap blok kondominium kemudiannya boleh dibahagikan di antara pelbagai jenis unit dengan menggunakan kaedah berikut:

(a) kaedah nilai jualan relatif; atau

(b) mana-mana kaedah yang boleh diterima oleh KPHDN seperti keluasan lantai.

12.5 Pengagihan kos infrastruktur bersama

Agihan kos infrastruktur bersama yang berkaitan dengan projek pemajuan harta hendaklah ditentukan secara konsisten mengikut:

(a) kaedah kawasan (keluasan);

(b) kaedah nilai jualan relatif; atau

(c) mana-mana kaedah yang boleh diterima oleh KPHDN.

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

Contoh 24

Projek pemajuan W Bhd mempunyai maklumat seperti berikut:

Butiran	
Jumlah keluasan pemajuan	30 hektar
Jumlah anggaran kos bagi infrastruktur bersama ke atas 30 hektar	RM9,000,000
Kos sebenar bagi infrastruktur bersama sehingga 31.12.2020	RM3,000,000
Keluasan Fasa 1	3 hektar
Tarikh siap Fasa 1	31.12.2020

Pengiraan Pengagihan Kos Infrastruktur Bersama
Fasa 1

$$\frac{\text{Jumlah keluasan pemajuan Fasa 1}}{\text{Jumlah keluasan pemajuan semua fasa}} \times \text{Kos infrastruktur bersama}$$

$$\frac{3}{30} \times \text{RM3,000,000}$$

= RM300,000

12.6 Bayaran untuk mendapat projek

12.6.1 Pemaju harta boleh membuat bayaran kepada pihak-pihak tertentu bagi tujuan memperolehi projek**.** Bayaran tersebut dinamakan sebagai “kick- back’’, komisen, fi pengurusan dan sebagainya. Terma-terma perjanjian boleh memperuntukkan, antara lain :

(a) bayaran dibuat dalam bentuk suatu amaun tetap atau peratusan atau kombinasi kedua-duanya;

(b) bayaran seperti ini dibuat sebelum permulaan projek, semasa projek dan/atau projek siap; dan

(c) bayaran dibuat sekaligus atau secara ansuran atau kedua-duanya.

12.6.2 Bagi tujuan cukai pendapatan, sama ada belanja seperti ini boleh dibenarkan tolakan adalah bergantung kepada tujuan, sifat dan keadaan yang menyebabkan bayaran dibayar. Di mana perkhidmatan diberi oleh penerima melibatkan tidak lebih daripada memperolehi projek, bayaran yang dibayar adalah dianggap sebagai 'kick-back' dan merupakan perbelanjaan yang tidak boleh dibenarkan.

12.6.3 Walau bagaimanapun jika penerima terlibat secara aktif dalam mengurus dan menjalankan projek setelah projek diperolehi, maka bayaran yang dibayar merupakan perbelanjaan yang boleh dibenarkan. Perbelanjaan tersebut hendaklah dipermodalkan di dalam akaun perbelanjaan pemajuan.

12.7 Perbelanjaan liabiliti kecacatan

12.7.1 Apabila projek telah siap, apa-apa kecacatan atau kerosakan unit-unit pemajuan dalam suatu tempoh masa yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli hendaklah dibaiki atau diperbetulkan oleh pemaju harta dalam tempoh liabiliti kecacatan. Segala kos dan perbelanjaan berkaitan pembaikan kecacatan dan kerosakan itu ditanggung oleh pemaju harta.

12.7.2 Perbelanjaan liabiliti kecacatan suatu projek pemajuan harta yang dilakukan dalam suatu tempoh asas itu atau mana-mana tempoh asas berikutnya hendaklah dibenarkan sebagai suatu potongan terhadap pendapatan kasar pemaju harta daripada projek itu bergantung kepada keadaan dan pilihan yang dibuat oleh pemaju harta berkenaan.

(a) pendapatan kasar yang mencukupi daripada projek pemajuan yang sama

Di mana terdapat pendapatan kasar yang mencukupi daripada projek pemajuan yang sama, perbelanjaan liabiliti kecacatan hendaklah dibenarkan sebagai potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek pemajuan yang sama bagi tempoh asas itu 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 Bahru yang dibangunkan secara serentak. Fasa 1 disiapkan pada 30.06.2019. Pendapatan kasar daripada projek bagi tahun taksiran 2019 dan 2020 masing-masing adalah RM10,000 dan RM12,000. Syarikat

melakukan perbelanjaan liabiliti kecacatan masing-masing berjumlah RM5,000 dan RM3,000 pada 30.09.2019 dan 31.05.2020. Pengiraan pendapatan kasar seperti yang berikut:

Pengiraan Pendapatan Kasar (Selepas Liabiliti Kecacatan) bagi Tahun Taksiran 2019 hingga 2020

Butiran	2019	2020
	RM	RM
Pendapatan kasar daripada Fasa 1	10,000	12,000
Tolak : Perbelanjaan liabiliti kecacatan dilakukan	5,000	3,000
Pendapatan kasar	**5,000**	**9,000**

(b) Kekurangan atau ketiadaan pendapatan kasar daripada projek pemajuan harta yang sama

Di mana terdapat kekurangan atau ketiadaan pendapatan kasar daripada suatu projek pemajuan harta yang sama bagi tempoh asas itu atau tempoh asas berikutnya, perbelanjaan liabiliti kecacatan yang tidak boleh ditolak dengan sepenuhnya atau sebahagiannya hendaklah dibenarkan sebagai suatu potongan terhadap-

(i) agregat amaun pendapatan kasar daripada projek pemajuan harta yang lain bagi tempoh asas itu atau tempoh asas berikutnya mengikut mana-mana yang berkenaan; atau

(ii) pendapatan kasar daripada projek pemajuan yang sama bagi tempoh asas sebelum tempoh asas perbelanjaan itu dilakukan. Sekiranya pendapatan kasar dari projek yang sama tiada atau tidak mencukupi bagi tempoh asas sebelumnya itu, perbelanjaan yang belum diberi potongan tersebut hendaklah dibenarkan sebagai potongan terhadap pendapatan kasar dari projek tersebut untuk tempoh asas sebelum yang sebelumnya dan seterusnya untuk jangka masa projek itu:

Di mana pemaju harta memilih kaedah ini, 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 26

Y Sdn. Bhd. yang menutup akaun pada 31 Disember mempunyai suatu projek berbilang fasa di Pulau Pinang. Fasa 2 projek yang bermula pada November 2017 disiapkan pada 30.4.2019. Perbelanjaan liabiliti kecacatan sebanyak RM3,000 dilakukan pada 30.09.2019 dan RM5,000 pada 30.01.2020. Pengiraan pendapatan kasar seperti yang berikut:

Pengiraan Pendapatan Kasar (Selepas Liabiliti Kecacatan) bagi Tahun Taksiran 2019 hingga 2020

Butiran	2019 RM	2020 RM
Pendapatan kasar daripada Fasa 2	2,000	3,000
Tolak : Perbelanjaan liabiliti kecacatan dilakukan	3,000	5,000
Kerugian daripada Fasa 2	(1,000)	(2,000)
Tolak: Agregat pendapatan kasar daripada fasa- fasa lain	4,000	1,000
Pendapatan kasar	**3,000**	**(1,000)**
Tolak : Perbelanjaan	1,000	Nil
Pendapatan/ (kerugian) larasan	**2,000**	**(1,000)**

Kerugian larasan sebanyak RM1,000 boleh ditolak daripada lain-lain punca pendapatan contohnya dividen, faedah dan sebagainya.

Contoh 27

Syarikat Z Sdn. Bhd. menutup akaun pada 31 Disember mempunyai projek dengan dua fasa. Fasa 1 dimulakan pada 01.02.2018 dan disiapkan pada 10.01.2020. Selepas pertimbangan secara serius, syarikat memutuskan untuk membuat pilihan seperti yang dinyatakan dalam perenggan 12.7.2(b) di atas. Butir-butir pendapatan dan perbelanjaan liabiliti kecacatan seperti yang berikut:

Tahun Taksiran	Pendapatan Kasar RM
2018	80,000
2019	30,000
2020	10,000

Perbelanjaan liabiliti kecacatan sebanyak RM42,000 dilakukan pada tahun 2020. Pengiraan pendapatan kasar seperti yang berikut:

Pengiraan Pendapatan Kasar (Selepas Liabiliti Kecacatan) bagi Tahun Taksiran 2020

Butiran	RM
Pendapatan kasar daripada Fasa 1	10,000
Tolak : Perbelanjaan liabiliti kecacatan dilakukan	42,000
Pendapatan kasar	**TIADA**

Perbelanjaan liabiliti kecacatan yang tidak diserap sebanyak RM32,000 dibawa ke belakang kepada tahun taksiran 2019 di mana pengiraan cukai disemak semula.

Pengiraan Pendapatan Kasar (Selepas Liabiliti Kecacatan) bagi Tahun Taksiran 2019

Butiran	RM
Pendapatan kasar daripada Fasa 1	30,000
Tolak : Perbelanjaan liabiliti kecacatan dilakukan tidak diserap di bawa ke belakang daripada tahun taksiran 2020	32,000
Pendapatan kasar	**TIADA**

Perbelanjaan liabiliti kecacatan tidak diserap sebanyak RM2,000 dibawa ke belakang kepada tahun taksiran 2018 di mana pengiraan cukai disemak semula.

Pengiraan Pendapatan Kasar (Selepas Liabiliti Kecacatan) bagi Tahun Taksiran 2018

Butiran	RM
Pendapatan kasar daripada Fasa 1	80,000
Tolak : Perbelanjaan liabiliti kecacatan dilakukan tidak diserap di bawa ke belakang daripada tahun taksiran 2020	2,000
Pendapatan kasar	**78,000**

12.8 Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan (Liquidated Ascertained Damages) (LAD)

12.8.1 Pemaju harta mempunyai suatu tempoh masa yang ditetapkan dalam Perjanjian Jual Beli untuk menyiapkan unit pemajuan dan menyerahkan kepada pembeli unit. Jika pemaju gagal menyerahkan pemilikan kosong dalam tempoh tersebut, dia dikehendaki membayar kepada pembeli unit suatu jumlah yang dikira pada suatu kadar seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian Jual-Beli sebagai LAD sehingga pemilikan kosong diserah kepada pembeli.

12.8.2 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.

12.8.3 Bagi pemaju yang menjalankan projek/fasa tunggal dan tiada pendapatan yang mencukupi selepas projek siap, pemaju tersebut boleh menuntut supaya perbelanjaan LAD yang dilakukan dibawa ke belakang dan dibenarkan sebagai suatu potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek yang sama untuk tempoh asas sebelum tempoh asas di mana perbelanjaan itu dilakukan. Apa-apa perbelanjaan yang tidak dapat ditolak sepenuhnya adalah dibenarkan sebagai potongan sebaik sahaja tempoh asas sebelumnya dan seterusnya sehingga ditolak sepenuhnya untuk jangka masa projek itu.

12.8.4 Konsesi ini diberi kepada pemaju harta yang:

(a) menjalankan projek/fasa tunggal;

(b) telah menjual semua unit pemajuan dalam projek/fasa itu;

(c) perniagaan akan dibubarkan apabila projek/fasa telah siap; dan

(d) tidak mempunyai pendapatan atau pendapatan yang mencukupi daripada projek itu untuk menampung perbelanjaan LAD berkenaan.

12.9 Premium Tanah dan perbelanjaan hakmilik strata

12.9.1 Bagi tujuan cukai pendapatan, peruntukan premium tanah dan perbelanjaan hakmilik strata bukan perbelanjaan yang boleh dibenarkan. Perbelanjaan ini boleh dibenarkan sebagai suatu potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek pemajuan harta hanya apabila amaun tersebut telah ditentukan oleh pejabat tanah dan dibayar oleh pemaju berkenaan.

12.9.2 Bagi pemaju yang menjalankan projek/fasa tunggal dan tiada pendapatan yang mencukupi selepas projek siap, pemaju tersebut boleh menuntut bayaran premium tanah dan perbelanjaan hakmilik strata yang telah dibayar olehnya untuk dibawa ke belakang dan dibenarkan sebagai suatu potongan terhadap pendapatan kasar daripada projek yang sama untuk tempoh asas sebelum tempoh asas di mana perbelanjaan itu dilakukan. Apa-apa perbelanjaan yang tidak dapat ditolak sepenuhnya adalah dibenarkan sebagai potongan sebaik sahaja tempoh asas sebelumnya dan seterusnya sehingga ditolak sepenuhnya untuk jangka masa projek itu.

12.9.3 Konsesi ini diberi kepada pemaju harta yang sama seperti dinyatakan dalam perenggan 12.8.4.

12.10 Yuran perundangan dan professional

12.10.1 Perbelanjaan yuran perundangan dan profesional seperti menyetem, memfail dan yuran perundangan yang dilakukan berhubung dengan mengatur pinjaman, termasuk pinjaman penyambung adalah tidak dibenarkan di bawah seksyen 39 ACP.

12.10.2 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.

12.10.3 Yuran yang dibayar untuk penilaian tanah pada masa pembelian oleh pemaju harta, yuran perundangan yang dibayar untuk memindahkan geran tanah, memecahkan dan menukar status tanah, ganti rugi bagi mengusir setinggan adalah perbelanjaan yang boleh dibenarkan.

12.11 Perbelanjaan pemasaran dan promosi

12.11.1 Perbelanjaan pemasaran dalam bentuk iklan dalam media, papan iklan**,** risalah dan sebagainya adalah perbelanjaan yang boleh dibenarkan di bawah subseksyen 33(1) ACP.

12.11.2 Perbelanjaan seperti yuran 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.

12.11.3 Perbelanjaan rumah contoh

(a) perbelanjaan rumah contoh hendaklah dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan. Sekiranya rumah contoh dibina di luar daripada tapak projek, perbelanjaan yang dipermodalkan tidak termasuk kos tanah.

(b) rumah contoh yang merupakan stok perdagangan di mana kemudiannya dikelaskan sebagai aset perniagaan pemaju harta, layanan cukai di bawah subseksyen 24(2) ACP adalah terpakai.

(c) apa-apa kos perbelanjaan bagi perabot, lengkapan dan lekapan, rekabentuk dalaman dan hiasan yang dikaitkan dengan rumah contoh bagi suatu projek tertentu hendaklah dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan. Sekiranya perabot, lengkapan dan lekapan dijual semula sebagai barang skrap, pendapatan tersebut perlu dilaporkan sebagai pendapatan perniagaan lain di bawah perenggan 4(a) ACP.

(d) perbelanjaan pembinaan galeri jualan atau pejabat pengurusan yang dibina dalam kawasan yang sama atau yang bersambung dengan rumah contoh adalah tidak dibenarkan di bawah seksyen 39 ACP.

12.12 Fi jaminan

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

12.13 Perbelanjaan pentadbiran am

12.13.1 Di mana perbelanjaan yang tidak dibenarkan dicajkan dalam penyata pendapatan komprehensif, pelarasan pengiraan cukai pendapatan hendaklah dibuat untuk tidak membenarkan perbelanjaan tersebut mengikut peruntukan-peruntukan ACP.

12.13.2 Perbelanjaan pentadbiran am seperti yuran 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.

12.14 Perbelanjaan faedah

12.14.1 Seorang pemaju harta boleh menuntut perbelanjaan faedah dalam:

(a) akaun perbelanjaan pemajuan; dan/atau

(b) penyata pendapatan komprehensif

12.14.2 Faedah yang dikenakan ke atas pinjaman yang diambil untuk membiayai pembelian tanah dan kerja pemajuan hendaklah dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan. Faedah tersebut hendaklah diagihkan kepada semua tanah yang dipegang dalam tahun itu secara bersekadar dengan kos setiap bidang tanah.

Contoh 28

AA Development Sdn. Bhd. membeli sebidang tanah seluas 300 hektar dengan harga RM1 juta melalui pinjaman bank. Jumlah pinjaman RM1.6 juta termasuk RM600,000 yang digunakan untuk kos pemajuan bagi projek A. Jumlah faedah dikenakan ke atas pemaju pada tahun 2020 atas keseluruhan pinjaman adalah RM120,000. Kerja-kerja pemajuan atas Projek A telah dimulakan pada 01.07.2020 manakala Projek B, C dan D belum dimulakan.

Tanah dibahagikan kepada 4 projek berdasarkan keluasan tanah seperti berikut:

Projek	Keluasan Tanah		Kos Tanah	
	Hektar	%	RM	%
A	30	10	100,000	10
B	45	15	150,000	15
C	75	25	250,000	25
D	150	50	500,000	50
Jumlah	**300**	**100**	**1,000,000**	**100**

Perbelanjaan faedah hendaklah diagihkan seperti berikut:

Pengiraan Faedah atas Kos Pemajuan

$$\frac{\text{Kos pemajuan}}{\text{Jumlah pinjaman}} \times \text{Jumlah faedah}$$

$$\frac{\text{RM600,000}}{\text{RM1,600,000}} \times \text{RM120,000} = \textbf{RM45,000}^{23}$$

Nota

[23] Faedah atas pinjaman kos pemajuan hendaklah dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan adalah untuk projek A sahaja

Pengiraan Faedah atas Kos Tanah

$$\frac{\text{Kos tanah}}{\text{Jumlah pinjaman}} \times \text{Jumlah faedah}$$

$$\frac{\text{RM1,000,000}}{\text{RM1,600,000}} \times \text{RM120,000} = \textbf{RM75,000}^{24}$$

Nota

[24] Faedah kos tanah hendaklah diagihkan kepada setiap projek seperti berikut:

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

Projek	Pengagihan Faedah RM	Faedah RM
A	100,000 / 1,000,000 x 75,000	7,500
B	150,000 / 1,000,000 x 75,000	11,250
C	250,000 / 1,000,000 x 75,000	18,750
D	500,000 / 1,000,000 x 75,000	37,500
Jumlah		**75,000**

Oleh kerana hanya projek A telah dimulakan dalam tahun 2020, faedah atas pembelian tanah sebanyak RM7,500 akan dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan Projek A. Faedah bagi Projek B, C dan D akan dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan dan boleh dituntut apabila projek ini dimulakan.

12.14.3 Di mana seorang pemaju menuntut perbelanjaan faedah yang tidak boleh dibenarkan dalam perbelanjaan pemajuan, pelarasan hendaklah dibuat dengan mengeluarkan perbelanjaan faedah tersebut daripada akaun perbelanjaan pemajuan.

12.14.4 Bagi tujuan cukai pendapatan, hanya perbelanjaan faedah yang berkaitan secara langsung dengan fasa/projek pemajuan yang sedang dibangunkan dibenarkan untuk dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan.

12.14.5 Perbelanjaan faedah yang dipermodalkan dalam akaun perbelanjaan pemajuan hendaklah dihadkan sekiranya 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.

13. Layanan Cukai ke atas Stok

13.1 Pemindahan stok kepada aset tetap

Pemindahan stok kepada aset tetap adalah tertakluk kepada pengenaan cukai di bawah subseksyen 24(2) ACP. Nilai pasaran stok pada masa pemindahan dilakukan adalah pendapatan kasar perniagaan pemaju harta pada tempoh asas itu. Pelupusan seterusnya ke atas harta tersebut adalah tertakluk kepada

pengenaan cukai di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 (Akta CKHT).

Contoh 29

BB Indah Sdn. Bhd., sebuah syarikat pemaju harta, telah mengeluarkan beberapa unit-unit rumah yang belum dijual daripada stok dan memindahkannya kepada aset tetap pada harga kos pada akhir tahun kewangan syarikat. Unit-unit rumah ini disewakan untuk memperolehi pendapatan sewa.

Subsekyen 24(2) ACP adalah terpakai. Nilai pasaran stok pada masa pemindahan stok kepada aset tetap dilakukan adalah pendapatan kasar perniagaan pemaju harta pada tempoh asas itu. Untuk menentukan sama ada pendapatan sewa daripada unit - unit rumah ini hendaklah dikenakan cukai sama ada di bawah perenggan 4(a) atau 4(d) ACP, sila rujuk kepada KU No. 12/2018 bertajuk Pendapatan Daripada Sewaan Harta Tanah yang boleh di muat turun daripada portal rasmi Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia di www.hasil.gov.my.

13.2 Stok yang belum dijual tetapi disewakan

Di mana pemaju harta mempunyai stok yang belum dijual tetapi disewakan, pendapatan sewa hendaklah dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP.

Contoh 30

CC Lestari Development Sdn Bhd, suatu syarikat pemaju harta, menyiapkan suatu projek yang terdiri daripada 295 unit rumah bandar dalam tahun 2020. Syarikat berjaya menjual 285 unit, dengan baki 10 unit yang belum terjual disewakan. Pendapatan sewa hendaklah dikenakan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP.

Subseksyen 24(2) ACP adalah tidak terpakai dalam kes ini kerana tidak berlaku pemindahan stok perdagangan kepada aset tetap. Jika berlaku penjualan unit-unit rumah ini seterusnya, keuntungannya tertakluk kepada cukai pendapatan di bawah perenggan 4(a) ACP**.**

13.3 Stok tanah yang belum dimajukan

Di mana perniagaan pemajuan harta belum bermula dan pemaju harta menerima pendapatan sewaan daripada tanah tersebut seperti sewa tanah, fi letak kereta dan sebagainya, pendapatan sewaan tersebut adalah dikenakan cukai 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.

13.4 Pengambilan stok secara paksa di bawah Seksyen 4C ACP

Mulai tahun taksiran 2014, bagi tujuan pengenaan cukai di bawah perenggan 4(a) ACP, apa-apa amaun penerimaan/pampasan boleh terima yang timbul daripada pengambilan tanah yang merupakan stok perdagangan secara paksa, termasuk atas permintaan atau pengambilan paksa tanah atau dengan cara yang serupa, hendaklah dianggap sebagai pendapatan kasar perniagaan pada tahun di mana stok perdagangan di ambil dengan cara tersebut.

13.5 Penamatan perniagaan - sama ada unit – unit pemajuan yang belum dijual dianggap sebagai stok atau aset tetap

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

14. 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.

15. Projek Usaha Sama

15.1 Projek usaha sama adalah suatu projek pemajuan harta yang diusahakan secara bersama di antara pemilik tanah dengan pemaju harta di bawah satu perjanjian untuk memajukan suatu projek pemajuan harta, di mana:

(a) pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pemaju harta untuk pemajuan dan sebagai balasan menerima:

(i) suatu jumlah dalam bentuk tunai;

(ii) sebilangan tertentu unit pemajuan apabila projek itu siap;

(iii) suatu peratusan tertentu nilai jualan projek;

(iv) suatu peratusan perkongsian keuntungan daripada penjualan unit pemajuan; atau

(v) unit saham syarikat.

atau

(b) pemilik tanah dan pemaju harta bersetuju dengan aturan lain di bawah projek usaha sama.

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

15.3 Layanan cukai pendapatan berhubung dengan projek usaha sama seperti yang berikut:

(a) di mana pemilik tanah mengambil peranan aktif dalam aktiviti pemajuan harta bersama-sama pemaju harta, pemilik tanah dianggap menjalankan suatu perniagaan pemajuan harta; dan

(b) di mana pemilik tanah tidak mengambil peranan aktif dalam aktiviti pemajuan harta dan tanah yang dimiliki bukan merupakan stok perdagangan, pemilik tanah bukan menjalankan suatu perniagaan pemajuan harta.

15.4 Peranan aktif dalam aktiviti pemajuan harta bagi projek usaha sama adalah-

(a) pemilik tanah mempunyai pengaruh yang signifikan, diantaranya ialah:

(i) menentukan perancangan projek pemajuan harta seperti menentukan konsep, jenis, sifat dan tempoh masa suatu projek pembangunan;

(ii) urusan pelantikan kontraktor pembinaan yang terlibat dalam projek usaha sama seperti syarikat perunding, kontraktor dan sub-kontraktor;

(iii) terlibat dalam aktiviti pemasaran keseluruhan projek

(iv) menentukan harga jualan unit pemajuan;

atau

(b) wujudnya petunjuk – petunjuk perdagangan dalam transaksi projek usaha sama.

16. **Kemaskini dan Pindaan**

<table>
<tr><td>KU ini menggantikan KU No. 1/2009 bertarikh 22 Mei 2009</td><td>Pindaan

Kandungan KU ini telah dipinda dan dikemaskini seperti yang berikut :

<table>
<tr><th>Perenggan KU edisi kedua</th><th>Pindaan</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Perenggan 1 dipinda.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Perenggan 2 dipinda dan dinomborkan semula kepada subperenggan 2.2.

Subperenggan baharu 2.1 dan 2.3 dimasukkan.</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Subperenggan 4.1 dan 4.2 digabungkan dan dinomborkan semula kepada subperenggan 4.1.

Subperenggan 4.3 dipotong.

Subperenggan 4.4 dinomborkan semula kepada subperenggan 4.2.

Contoh 1 dan 2 dipinda.</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Perenggan 6 dipinda dan dinomborkan semula kepada perenggan 5.

Contoh 8 dipinda dan dinomborkan semula kepada contoh 3.</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Tajuk bagi perenggan 5 dipinda dan dinomborkan semula kepada perenggan 6.

Subperenggan 5.1 hingga 5.7, 5.9 hingga 5.14 dipinda dan dinomborkan semula kepada subperenggan 6.1 hingga 6.7 dan 6.8 hingga 6.13.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pindaan

Perenggan KU edisi kedua	Pindaan
6	Subperenggan 5.8 digabungkan dengan subperenggan 5.10 dan dinomborkan semula kepada subperenggan 6.9. Contoh 3 hingga 7 dipinda dan dinomborkan semula kepada contoh 4 hingga 8.
7	Subperenggan 7.1 hingga 7.4 dipinda. Subperenggan baharu 7.5 dimasukkan. Contoh 9, 10, 11 dan 12 dipinda.
8	Subperenggan baharu 8.2(c) dimasukkan. Subperenggan 8.3 dipinda. Contoh 13 dan 14 dipinda.
9	Perenggan 9 dipinda. Contoh 15 dipinda.
10	Subperenggan 10.1 dipinda. Subperenggan 10.2 dan 10.5 dipotong. Subperenggan 10.3, 10.4, 10.6 hingga 10.8 dipinda dan dinomborkan semula kepada subperenggan 10.2 hingga 10.6. Contoh 16, 17, 18, 19 dan 20 dipinda.
11	Subperenggan baharu 11.1 dan 11.2 dimasukkan.

Pindaan

Perenggan KU edisi kedua	Pindaan
12	Perenggan 11 dinomborkan semula kepada perenggan 12. Subperenggan 11.1 dipotong. Subperenggan 11.2 hingga 11.15 dipinda dan dinomborkan semula kepada subperenggan 12.1 hingga 12.14. Subperenggan baharu 12.11.3 dimasukkan. Subperenggan 11.15.5 dipotong. Contoh 21, 22, 23, dan 24 dipinda. Contoh 25 dan 26 digabungkan dan dinomborkan semula kepada contoh 25. Contoh 27 dan 28 digabungkan dan dinomborkan semula kepada contoh 26. Contoh 29 dan 30 dipinda dan dinomborkan semula kepada contoh 27 dan 28.
13	Perenggan 12 dipinda dan dinomborkan semula kepada perenggan 13. Subperenggan 12.1 dan 12.2 digabungkan dan dinomborkan semula kepada subperenggan 13.1. Subperenggan 12.3, 12.5 dan 12.6 dipinda dan dinomborkan semula kepada subperenggan 13.2, 13.3, dan 13.5. Subperenggan 12.4 dipotong.

<table>
<tr><td></td><td>Pindaan

<table>
<tr><th>Perenggan KU edisi kedua</th><th>Pindaan</th></tr>
<tr><td>13</td><td>Subperenggan baharu 13.4 dimasukkan.

Contoh 31 dan 32 dipinda dan dinomborkan semula kepada contoh 29 dan 30.</td></tr>
<tr><td>14</td><td>Perenggan 13 dinomborkan semula kepada perenggan 14.</td></tr>
<tr><td></td><td>Perenggan 14 dipotong.</td></tr>
<tr><td>15</td><td>Subperenggan 15.1 hingga 15.3 dipinda.

Subperenggan baharu 15.4 dimasukkan.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

17. **Penafian**

Contoh-contoh di dalam KU ini adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja dan tidak menyeluruh.

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