



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**AMANAHAH PELABURAN HARTA TANAH /
TABUNG AMANAHAH HARTA –
GAMBARAN KESELURUHAN**

KETETAPAN UMUM NO. 8/2012

TARIKH KELUARAN: 2 NOVEMBER 2012



**AMANAH PELABURAN HARTA TANAH /
TABUNG AMANAH HARTA –
GAMBARAN KESELURUHAN**

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**Ketetapan Umum No. 8/2012
Tarikh Keluaran: 2 November 2012**

Diterbitkan oleh
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Diterbitkan pada 2 November 2012

Edisi pertama pada 2 November 2012
(Ketetapan ini menggantikan Garis Panduan Amanah Pelaburan Harta Tanah Atau Tabung Amanah Harta (REITs/PTF) bertarikh 29.6.2005 yang dikeluarkan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.)

© Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Semua hak terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau ditukar dalam apa bentuk atau dengan apa cara, termasuk fotokopi dan rakaman tanpa kebenaran bertulis daripada pemegang hak cipta. Kebenaran bertulis daripada penerbit hendaklah diperoleh sebelum mana-mana bahagian penerbitan ini disimpan dalam sistem yang boleh diperoleh semula dalam sebarang bentuk.



KANDUNGAN	Muka surat
1. Objektif	1
2. Peruntukan Berkaitan	1
3. Interpretasi	1
4. Amanah Pelaburan Harta Tanah (REITs)	2
5. Amanah Pelaburan Harta Tanah / Tabung Amanah Harta Di Malaysia	3
6. REITs Islam Di Malaysia	4
7. Ciri-Ciri Utama REITs/PTF Konvensional Dan REITs Islam Di Malaysia	5
8. Pendapatan Sewa REITs/PTF – Layanan Cukai Khas	16
9. Pengecualian Pendapatan REITs/PTF	16
10. Pendapatan Sewa Unit Amanah (Selain Daripada REITs/PTF)	17
11. Pengemukaan Borang Nyata Cukai Pendapatan	17
12. Cukai Lain	18

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 ditarik balik, sama ada keseluruhan atau sebahagian, melalui notis penarikan balik atau dengan penerbitan ketetapan baharu.

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

1. Objektif

Objektif Ketetapan ini adalah untuk menerangkan amanah pelaburan harta tanah / tabung amanah harta dan amanah pelaburan harta tanah Islam di Malaysia.

2. Peruntukan Berkaitan

Peruntukan Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP 1967) yang berkaitan dengan Ketetapan ini adalah seksyen 8, 33, 43, 44, 61, 61A, 63C, 63D, 109D, 110, perenggan 4(a), 4(d), Bahagian I dan Bahagian X Jadual 1.

3. Interpretasi

Perkataan yang digunakan dalam Ketetapan ini mempunyai maksud berikut:

- 3.1 “Amanah pelaburan harta tanah” atau “tabung amanah harta” bermaksud skim amanah unit yang melabur atau bercadang melabur terutamanya dalam harta tanah yang menghasilkan pendapatan.
- 3.2 “Amanah pelaburan harta tanah Islam” adalah amanah pelaburan harta tanah yang diuruskan dan dikendalikan berdasarkan prinsip Syariah.
- 3.3 “Bermastautin” bermaksud bermastautin di Malaysia bagi tahun asas untuk suatu tahun taksiran mengikut seksyen 7, 8 atau subseksyen 61(3), ACP 1967.
- 3.4 “Harta tanah” bermaksud tanah dan semua benda yang merupakan bahagian semulajadi tanah dan juga benda yang dipasang di atas dan di bawah tanah.
- 3.5 “Individu” bermaksud orang biasa.
- 3.6 “Jumlah pendapatan” berhubung dengan seseorang dan suatu tahun taksiran bermakna jumlah pendapatan ditentukan mengikut ACP 1967.
- 3.7 “Orang” termasuk syarikat, koperasi, kelab, persatuan, Keluarga Sekutu Hindu, amanah, harta pesaka, individu dan perkongsian.
- 3.8 “Pelabur institusi” bermaksud tabung pencen, skim pelaburan kolektif atau orang lain yang berkaitan yang diluluskan oleh Menteri.
- 3.9 “Pengagihan” merujuk kepada agihan pendapatan oleh amanah pelaburan harta tanah atau amanah pelaburan harta tanah Islam kepada pemegang unitnya.
- 3.10 “Suruhanjaya Sekuriti” bermaksud Suruhanjaya Sekuriti yang ditubuhkan di bawah Akta Suruhanjaya Sekuriti 1993.

-
- 3.11 “Tabung” bermaksud amanah pelaburan harta tanah atau amanah pelaburan harta tanah Islam.
 - 3.12 “Undang-undang sekuriti” bermaksud Akta Perindustrian Sekuriti 1983, Akta Perindustrian Sekuriti (Depositori Pusat) 1991, Akta Suruhanjaya Sekuriti 1993 dan Akta Perindustrian Niaga Hadapan 1993.

4. Amanah Pelaburan Harta Tanah (REITs)

Pada amnya, REITs boleh diterangkan seperti berikut:

- 4.1 Amanah pelaburan harta tanah adalah tabung amanah pelaburan yang merupakan alat yang menggembelingkan tabung (melalui pengeluaran unit) daripada pelabur / pemegang unit yang terdiri daripada individu, syarikat, tabung pencen, pertubuhan dan lain-lain untuk pelaburan dalam harta tanah. Pendapatan terbesar REITs adalah sewa dan REITs dikehendaki mengagihkan sebahagian besar keuntungan kepada pemegang unit.
- 4.2 Biasanya pelaburan adalah dalam bentuk –
 - (a) membeli, mengurus, menjual dan memajak harta tanah
 - (b) membeli unit dalam syarikat harta tanah yang disenaraikan, atau
 - (c) melabur dalam sekuriti hutang syarikat harta tanah.

Di antara lain, REITs melabur dalam bangunan pasar raya, bangunan pejabat, pangsapuri, gudang, hotel berkemudahan kesihatan, taman tema dan aset berasaskan perladangan. Terdapat REITs yang menumpukan pelaburan secara khusus mengikut lokasi atau jenis harta.

- 4.3 REITs memiliki portfolio harta yang besar terutamanya harta tanah komersial. Berdasarkan kepada saiz dan nilai harta tersebut, pelabur persendirian biasa tidak dapat membeli harta tanah itu. Oleh itu, pelaburan besar ini dipecahkan kepada unit yang kecil nilainya supaya pelabur kecil boleh membelinya dalam bentuk unit.
- 4.4 Stok REITs adalah serupa dengan stok biasa dalam syarikat lain. Seperti syarikat lain, REITs boleh dimiliki secara umum atau persendirian. REITs awam boleh disenaraikan di bursa saham seperti stok biasa dalam syarikat lain. REITs yang disenaraikan adalah salah satu bentuk sekuriti yang didagang secara umum di bursa saham di mana penawaran serta permintaan pasaran menentukan harga unit sama seperti harga saham syarikat. Pemegang unit mendapat pulangan melalui kenaikan nilai unit akibat daripada perubahan harga dan agihan pendapatan (serupa seperti pulangan daripada mana-mana stok syarikat yang tersenarai).
- 4.5 REITs dikehendaki sama ada oleh peraturan atau insentif cukai untuk mengagihkan sebahagian besar keuntungan kepada pemegang unit. REITs

adalah telus dari segi cukai iaitu tabung tidak tertakluk kepada cukai pendapatan pada peringkat REITs jika ia mengagihkan sekurang-kurangnya 90% daripada jumlah pendapatan kepada pemegang unit. REITs layak sebagai entiti *pass through*, yang merupakan syarikat yang boleh mengagihkan sebahagian besar pendapatan aliran tunai kepada pemegang unit tanpa cukai pada peringkat REITs. Sebagai entiti *pass through* yang mempunyai fungsi utama untuk memberi keuntungan kepada pemegang unit, kebanyakan aktiviti perniagaan REITs pada amnya terhad kepada penajaan pendapatan sewa daripada harta tanah.

- 4.6 REITs bukan sebuah syarikat tetapi sebuah badan amanah. Oleh itu, pendapatan yang diagihkan oleh REITs kepada pemegang unit adalah agihan pendapatan dan bukan agihan dividen.
- 4.7 Amanah bukan entiti sah yang berasingan. Sebagai amanah, REITs bukan entiti sah. REITs adalah amanah jenis khas yang diwujudkan dan ditubuhkan apabila surat ikatan amanah disempurnakan oleh pengurus dan pemegang amanah. Pemegang amanah adalah pemilik berdaftar sah bagi (memegang hakmilik sah) semua aset REITs termasuk harta tanah, saham dalam syarikat dan akaun bank. Semua harta dan aset REITs dipegang oleh pemegang amanah bagi pihak dan untuk manfaat benefisiari badan amanah yang dikenali sebagai pemegang unit. Dalam erti kata lain, pemegang unit REITs adalah pemilik benefisial semua harta tanah REITs.

5. Amanah Pelaburan Harta Tanah / Tabung Amanah Harta Di Malaysia

Amanah pelaburan harta tanah di Malaysia yang dilancarkan pada tahun 2005 sebenarnya adalah penjenamaan semula tabung amanah harta (PTF). REITs menggambarkan tabung yang melabur terutamanya dalam harta tanah. Rangka perundangan yang mengawal REITs/PTF di Malaysia adalah seperti berikut:

- 5.1 Akta Suruhanjaya Sekuriti 1993, Garis Panduan Amanah Pelaburan Harta Tanah (Garis Panduan REITs) dan Garis Panduan Amanah Pelaburan Harta Tanah Islam (Garis Panduan untuk REITs Islam) dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti (SS) untuk mentadbir REITs/PTF di Malaysia.
- 5.2 SS adalah badan statutori yang dipertanggungjawabkan untuk mengawal dan mengembangkan secara sistematik pasaran modal Malaysia. Ia bertanggungjawab menyelia dan mengawasi aktiviti institusi pasaran dan mengawal semua orang yang dilesenkan di bawah Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007.
- 5.3 Garis Panduan Tabung Amanah Harta Tanah bertarikh 13.11.2002 telah digantikan dengan Garis Panduan REITs pertama oleh SS yang bertarikh 3.1.2005. Kemudian SS mengeluarkan Garis Panduan pindaan untuk REITs bertarikh 21.8.2008 yang dikemaskini pada 13.7.2011.
- 5.4 Garis Panduan REITs adalah:

-
- (a) Dikeluarkan oleh SS di bawah seksyen 377 Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007.
 - (b) Bertujuan untuk menyediakan peraturan yang akan menjaga kepentingan orang awam yang melabur dan memudahkan pembangunan industri REITs di Malaysia secara tersusun.
 - (c) Diadakan untuk mengurus operasi REITs yang ditubuhkan di Malaysia.
 - (d) Untuk dipatuhi oleh mana-mana orang yang berhasrat menubuhkan REITs di Malaysia dan mengeluarkan, menawarkan atau menjemput mana-mana orang untuk membeli unit REITs, dan
 - (e) Sebahagian daripada rangka pengawalan untuk REITs di Malaysia dan mesti dibaca bersama undang-undang sekuriti.

5.5 Menurut Garis Panduan untuk REITs Islam, bagi penubuhan REITs Islam, seseorang mesti mengikuti dan mematuhi kedua-dua keperluan di bawah Garis Panduan untuk REITs Islam dan Garis Panduan REITs.

6. REITs Islam Di Malaysia

REITs Islam boleh dijelaskan seperti berikut:

- 6.1 Amanah pelaburan harta tanah Islam adalah satu jenis tabung amanah yang memberi peluang pelaburan bagi mereka yang hendak melabur dalam harta tanah melalui instrumen pasaran modal menurut Syariah.
- 6.2 REITs Islam adalah serupa dengan REITs/PTF konvensional sebab keduanya adalah alat pelaburan kolektif yang mengumpul wang daripada pelabur dan kumpulan tabung ini diguna untuk membeli, mengurus dan menjual harta tanah. Objektif adalah untuk mendapatkan pulangan munasabah atas pelaburan. Pulangan dijana daripada pendapatan sewa dan sebarang kenaikan modal yang terbit daripada memegang aset harta tanah bagi tempoh pelaburan. Pemegang unit menerima pulangan dalam bentuk agihan pendapatan dan keuntungan modal bagi tempoh pemegang.
- 6.3 SS mengeluarkan Garis Panduan untuk REITs Islam bertarikh 21.11.2005 yang melengkapkan Garis Panduan REITs. Garis Panduan untuk REITs Islam pada dasarnya memberi panduan menurut Syariah bagi pelaburan dan aktiviti perniagaan REITs Islam.
- 6.4 Garis Panduan untuk REITs Islam –
 - (a) Adalah seperti yang dirangka oleh Majlis Penasihat Syariah SS untuk membolehkan penubuhan REITs Islam.
 - (b) Mesti dipatuhi oleh pemain pasaran dalam proses penubuhan REITs Islam, dan

(c) Mesti dibaca bersama Garis Panduan REITs.

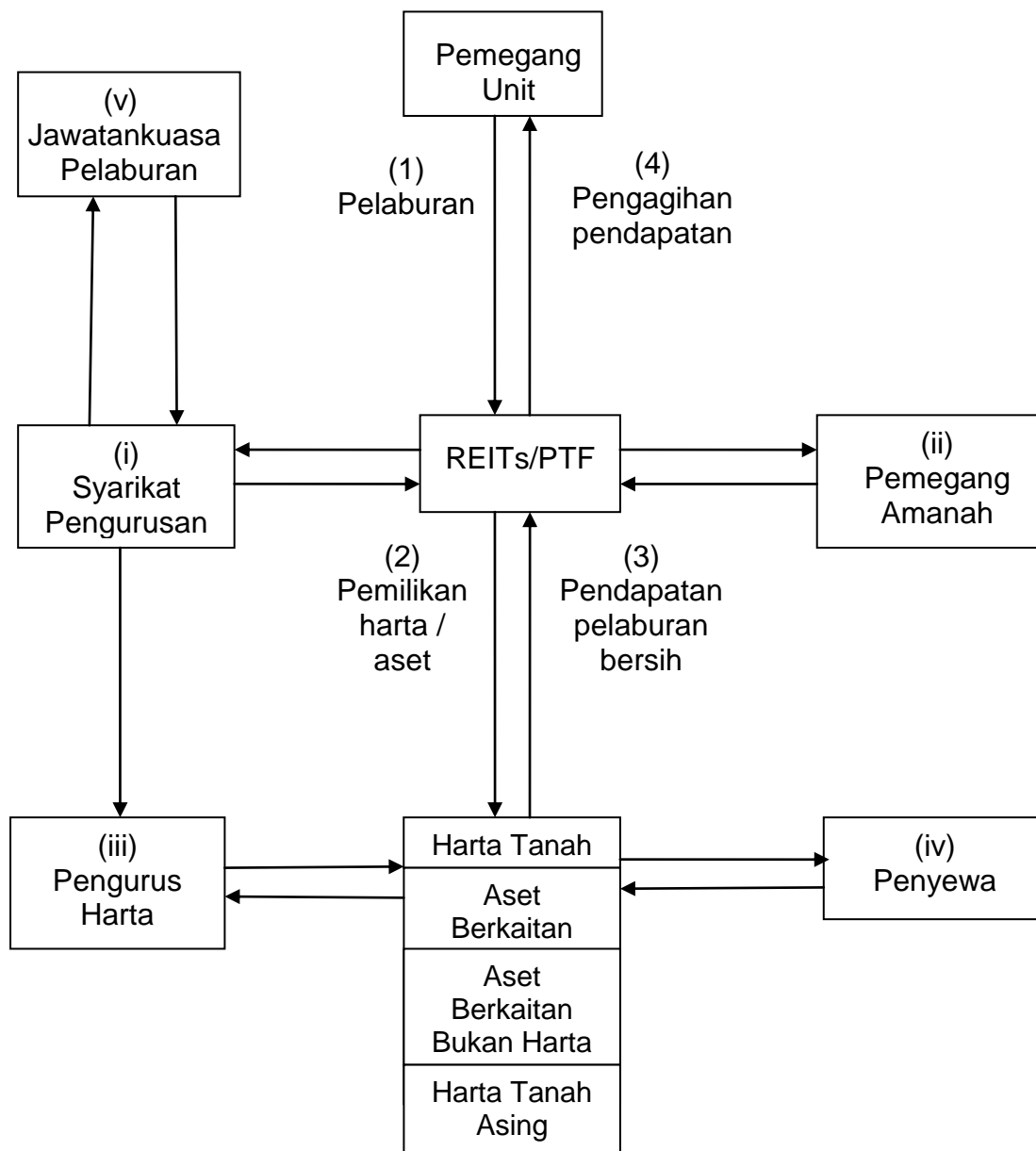
7. Ciri-Ciri Utama REITs/PTF Konvensional Dan REITs Islam Di Malaysia

Ciri-ciri utama REITs/PTF konvensional dan REITs Islam di Malaysia adalah seperti berikut:

- 7.1 Ciri utama konsep REITs/PTF adalah taraf ketelusan cukai seperti yang diperuntukkan di bawah sistem percukaian Malaysia, di mana pendapatan REITs/PTF hanya dicukai pada peringkat pemegang unit (apabila menerima agihan pendapatan). Konsep *flow through* menambah amaun pendapatan yang diterima oleh pemegang unit. Walau bagaimanapun, untuk layak mendapat taraf ketelusan cukai, REITs/PTF dikehendaki mengagihkan 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan kepada pemegang unit.
- 7.2 Dari segi keperluan struktur utama, REITs/PTF konvensional dan REITs Islam berkongsi sifat yang serupa seperti penilaian, pemegang amanah, syarikat pengurusan dan pengurus harta. Perbezaan utama terletak pada keperluan undang-undang untuk mempunyai jawatankuasa / penasihat Syariah bagi melaksanakan fungsi profesional tertentu sebagaimana yang dinyatakan dalam Garis Panduan untuk REITs Islam seperti mengkaji, mengawal dan meluluskan pelaburan REITs Islam. Seperti mana-mana produk kewangan Islam yang lain, objektif adalah untuk memastikan kebolehizinan pelaburan dalam konteks Syariah, penghapusan riba (faedah) dan gharar (kekaburan).

7.3 Struktur REITs/PTF

Gambar rajah berikut menunjukkan struktur tipikal REITs/PTF konvensional di Malaysia:

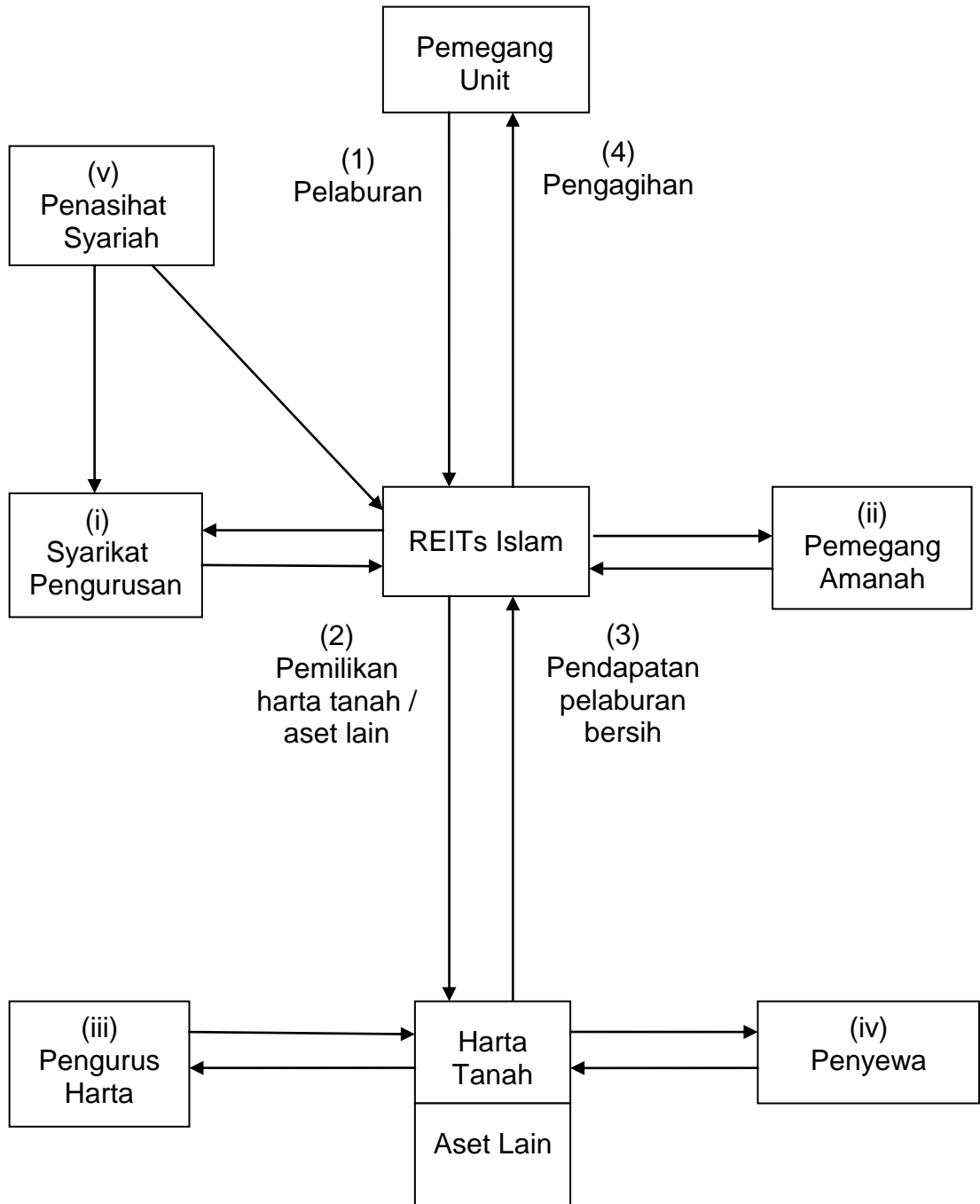


Fungsi *stakeholders* REITs/PTF konvensional adalah seperti berikut:

No.	Stakeholder	Fungsi
(i)	Syarikat Pengurusan	Menubuhkan, menjalankan operasi dan mentadbir tabung. Yuran pengurusan dibayar sebagai balasan.
(ii)	Pemegang Amanah	Bertindak bagi pihak pemegang unit.
(iii)	Pengurus Harta	Dilantik oleh syarikat pengurusan untuk mengurus harta tanah dan fi dibayar sebagai balasan.
(iv)	Penyewa	Menyewa harta dan membayar sewa.
(v)	Jawatankuasa Pelaburan	Dilantik oleh syarikat pengurusan untuk melakukan fungsi pengawalan (oversight) – pengurusan dan operasi tabung.

7.4 Struktur REITs/PTF Islam

Gambar rajah berikut menunjukkan struktur tipikal REITs/PTF Islam di Malaysia:



Fungsi *stakeholders* REITs Islam adalah seperti berikut:

No.	Stakeholder	Fungsi
(i)	Syarikat Pengurusan	Menubuhkan, menjalankan operasi dan mentadbir tabung. Yuran pengurusan dibayar sebagai balasan.
(ii)	Pemegang Amanah	Bertindak bagi pihak pemegang unit.
(iii)	Pengurus Harta	Dilantik oleh syarikat pengurusan untuk mengurus harta tanah dan fi dibayar sebagai balasan.
(iv)	Penyewa	Menyewa harta dan membayar sewa.
(v)	Penasihat Syariah	Menasihati hal berkaitan Syariah.

7.5 Aktiviti pelaburan REITs/PTF

Menurut Garis Panduan REITs oleh SS harta tabung sepatutnya relevan dan konsisten dengan objektif pelaburan tabung.

7.5.1 REITs/PTF konvensional diberi kuasa untuk membuat pelaburan berikut:

(a) Harta tanah

Pelaburan dalam harta tanah boleh melalui pemilikan terus harta tanah seperti bangunan kediaman atau komersial, lot runcit atau industri dan lain-lain.

(b) Syarikat *single purpose*

Pelaburan dalam harta tanah boleh melalui pemilikan saham (pemilikan kesemuanya atau majoriti) dalam syarikat tidak tersenarai di mana aset utama adalah harta tanah.

(c) Aset berkaitan harta tanah

Pelaburan dalam aset berkaitan harta tanah termasuk unit REITs lain, sekuriti tersenarai dipunyai oleh syarikat harta dan sekuriti tersenarai dikeluarkan oleh syarikat harta, sekuriti hutang tersenarai atau tidak disenarai yang dipunyai oleh syarikat harta tanah dan sekuriti hutang tersenarai atau tidak

disenarai dikeluarkan oleh syarikat harta tanah dan sekuriti berasaskan harta tanah.

(d) Aset bukan berkaitan harta tanah

Pelaburan dalam aset bukan berkaitan harta tanah bermaksud pelaburan dalam saham yang disenaraikan dan dikeluarkan oleh syarikat bukan harta tanah, sekuriti hutang dikeluarkan oleh, atau dijamin penuh oleh Kerajaan Malaysia dan kertas komersial atau sekuriti hutang lain yang dikeluarkan oleh syarikat atau institusi dengan pengadaran kredit tetap oleh Ram Holdings dan Malaysian Rating Corporation Bhd.

(e) Tunai, deposit dan instrumen pasaran wang

Harta tabung boleh terdiri daripada simpanan wang dengan syarat simpanan adalah dengan institusi berlesen.

(f) Pelaburan dalam harta tanah dan pasaran asing

(i) Apabila membuat pelaburan dalam harta tanah dan pasaran asing, syarikat pengurusan mesti memastikan mereka mematuhi kaedah yang berkaitan, garis panduan dan undang-undang dan mendapatkan kelulusan yang diperlukan / pemberian kuasa daripada pihak berkuasa berkenaan (asing atau domestik) sebelum pemerolehan.

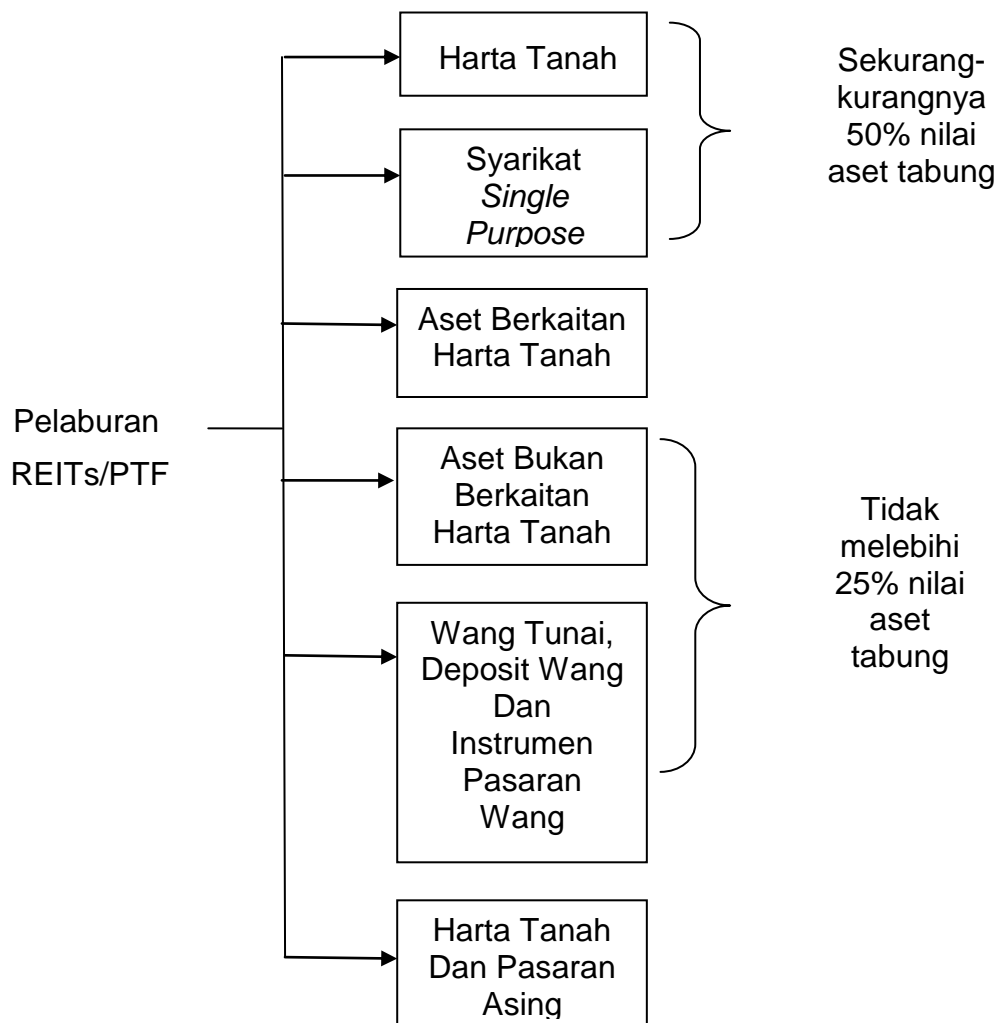
(ii) Tabung yang memperoleh atau memiliki harta tanah yang berada di luar Malaysia boleh mengambil bahagian dalam jualan hadapan atau pembelian mana-mana mata wang atau wang, termasuk Ringgit Malaysia atau sebarang kontrak pertukaran asing yang bersifat apa sahaja.

(iii) Pelaburan dalam aset berkaitan harta tanah dan aset bukan berkaitan harta tanah terhadap kepada pasaran asing di mana pihak berkuasa pengawalan adalah ahli *International Organization of Securities Commissions*.

7.5.2 Garis Panduan REITs oleh SS juga menetapkan sekurang-kurangnya 50% daripada nilai aset keseluruhan tabung mesti dilabur dalam harta tanah atau syarikat *single-purpose* pada bila-bila masa.

7.5.3 Bagi tabung pelaburan dalam aset bukan berkaitan harta tanah atau tunai, deposit wang dan instrumen pasaran wang, Garis Panduan REITs oleh SS menyatakan bahawa pelaburan ini hendaklah tidak melebihi 25% nilai aset keseluruhan tabung.

7.5.4 Gambar rajah berikut meringkaskan aktiviti pelaburan REITs/PTF seperti dinyatakan dalam Garis Panduan REITs oleh SS.



7.6 Aktiviti pelaburan REITs Islam

REITs Islam diberi kuasa untuk membuat pelaburan berikut mengikut Garis Panduan untuk REITs Islam oleh SS.

- (a) Memperoleh harta tanah bersama penyewa yang sedia ada
 - (i) Jawatankuasa / Penasihat Syariah yang dilantik mesti menjalankan penilaian mengikut Syariah untuk menilai harta yang akan diperolehi oleh REITs Islam. Pada amnya, REITs Islam adalah skim pelaburan kolektif dalam harta tanah di mana penyewa menjalankan aktiviti yang dibenarkan mengikut prinsip Syariah.

-
- (ii) Walau bagaimanapun, bagi pemerolehan harta yang melibatkan aktiviti penyewa yang tidak dibenarkan, pengurus tabung untuk REITs Islam mesti menjalankan penilaian pematuhan tambahan. Sewa daripada setiap aktiviti yang tidak dibenarkan mesti disatukan dan dibandingkan dengan keseluruhan perolehan REITs Islam untuk mendapatkan peratusan sewa daripada aktiviti tersebut. Jika peratusan sewa daripada aktiviti yang tidak dibenarkan melebihi tanda aras (bench mark) 20% yang dibenarkan, jawatankuasa / penasihat Syariah hendaklah menasihatkan pengurus tabung REITs Islam supaya tidak melabur dalam harta tanah itu.
- (iii) Jika penyewa menjalankan kedua-dua aktiviti yang dibenarkan dan yang tidak dibenarkan, pengurus tabung hendaklah mengira sewa daripada aktiviti tidak dibenarkan dengan merujuk kepada keseluruhan kawasan yang digunakan untuk semua aktiviti. Bagi aktiviti yang tidak memerlukan penggunaan ruang, seperti aktiviti berdasarkan perkhidmatan, pengiraan adalah berdasarkan ijtihad (tafsiran berdasarkan sumber Syariah oleh ulama Syariah yang berkelayakan) daripada jawatankuasa / penasihat Syariah.
- (b) Pelaburan, deposit wang dan pembiayaan REITs Islam
- (i) REITs Islam mesti memastikan semua bentuk pelaburan, deposit wang dan instrumen kewangan mematuhi prinsip Syariah.
- (ii) Dalam REITs Islam pelaburan dalam harta adalah terbatas. Pelaburan boleh termasuk bangunan industri, kemudahan simpanan dan pembangunan kediaman tetapi hotel pada amnya tidak boleh diterima kerana hotel biasanya mempunyai tempat minuman keras. Sebaliknya, hospital boleh diterima sebagai pelaburan untuk REITs Islam.
- (iii) Dalam sesetengah kes, jawatankuasa / penasihat Syariah boleh menentukan bahawa jika pendapatan yang diperolehi daripada punca haram adalah sebahagian kecil sahaja daripada pelaburan yang lebih besar, pembersihan bahagian haram boleh dilakukan melalui bayaran penalti kewangan atau sumbangan derma.
- (iv) Struktur kewangan pelaburan Islam tidak membenarkan pemberian pinjaman atau meminjam secara terus di bawah undang-undang Islam. Pada amnya, struktur pelaburan adalah dalam bentuk mekanisme pajakan bersiri dengan pembiayaan pihak ketiga. REITs Islam mendefinisikan semula pembiayaan
-

gadai janji konvensional kepada struktur pajakan, supaya bayaran pajakan adalah bayaran untuk aset dan bukan bayaran untuk faedah (riba).

- (v) Dalam REITs menurut Islam, ijarah (pembiayaan pajakan) yang merupakan alternatif kepada pajakan konvensional diamalkan. Sekiranya REITs/PTF hendak membeli harta, REITs/PTF (pelanggan) akan menghubungi bank dan membuat permohonan pinjaman ijarah. Bank akan membeli harta tersebut daripada penjual dan mendapat hak pemilikan. Bank akan memajakkan harta kepada REITs/PTF selepas perjanjian pajakan dilaksanakan. REITs/PTF membayar harga belian dahulu (upfront) melalui bayaran berkala mengikut perjanjian pajakan. Pada akhir tempoh pajakan, REITs/PTF boleh membeli harta tersebut daripada bank di bawah perjanjian berasingan. Dari segi ekonomi dan bagi tujuan cukai, REITs/PTF memiliki harta tersebut. Oleh sebab ijarah distrukturkan sebagai pajakan dan dilayan sebagai pajakan untuk tujuan Islam, REITs adalah menurut Syariah.

- (c) Insurans

REITs Islam mesti menggunakan skim *Takaful* untuk menginsuranskan harta tanah. Jika skim *Takaful* tidak boleh memberi perlindungan insurans, REITs Islam dibenarkan menggunakan skim insurans konvensional.

- (d) Jualan hadapan atau pembelian mata wang untuk pengurusan risiko

REITs Islam yang disenaraikan dan mempunyai harta tanah asing dalam portfolionya boleh dibenarkan menyertai pembelian mata wang. REITs Islam dibenarkan menyertai jualan hadapan dan pembelian mata wang dan digalakkan berurusan dengan institusi kewangan Islam. Oleh itu ia akan diikat dengan konsep wa'd (janji sehalu di mana hanya satu pihak diwajibkan untuk memenuhi janji / tanggungjawab). Pihak yang diikat adalah pihak yang memulakan janji tersebut. Walau bagaimanapun, jika REITs Islam berurusan dengan institusi kewangan konvensional, ia dibenarkan menyertai jualan hadapan atau pembelian mata wang secara konvensional.

7.7 Aktiviti REITs konvensional yang tidak dibenarkan berdasarkan Garis Panduan REITs oleh SS adalah seperti berikut:

- (a) Memberi pinjaman atau sebarang kemudahan kredit.
- (b) Pemajuan harta (tidak termasuk *refurbishment*, retrofit, mengubah suai atau perluasan yang dijalankan atas harta tanah sedia ada dalam portfolio pelaburan tabung), dan

(c) Memperoleh tanah kosong.

7.8 Aktiviti penyewaan yang tidak dibenarkan berdasarkan Garis Panduan untuk REITs Islam oleh SS adalah untuk seperti berikut:

- (a) Perkhidmatan kewangan berasaskan riba (faedah) seperti operasi bank komersial dan institusi kewangan lain yang terlibat dalam aktiviti berdasarkan riba. Riba dianggap *usury* (tindakan atau amalan meminjam wang pada kadar faedah yang sangat tinggi) di bawah undang-undang Islam. Faedah dianggap sebagai pendapatan yang tidak diperoleh dan tidak adil.
- (b) Perjudian.
- (c) Pengeluaran atau jualan produk bukan halal atau produk yang berkaitan.
- (d) Insurans konvensional.
- (e) Aktiviti hiburan yang tidak dibenarkan mengikut Syariah seperti kasino atau penyewaan kepada tempat menjual minuman keras, hotel, kelab malam dan lain-lain.
- (f) Pengeluaran atau jualan produk berasaskan tembakau atau produk yang berkaitan.
- (g) Broker saham atau menjual beli saham dalam sekuriti yang tidak mengikut Syariah, dan
- (h) Hotel dan tempat peranginan.

Selain daripada aktiviti yang disenaraikan di atas, jawatankuasa / penasihat Syariah boleh menggunakan ijtihad bagi aktiviti lain yang mungkin dianggap tidak dibenarkan untuk dimasukkan sebagai kriteria dalam menilai pendapatan sewa REITs Islam.

Nota: REITs Islam perlu mematuhi keperluan di bawah Garis Panduan REITs dan Garis Panduan untuk REITs Islam [seperti yang disebut dalam perenggan 5.5 dan 6.4(iii)] berhubung aktiviti yang tidak dibenarkan seperti diterangkan dalam perenggan 7.7 dan 7.8 di atas.

7.9 Pendapatan REITs

- (a) Dalam kedua-dua REITs/PTF konvensional dan Islam, pulangan kepada pemegang unit adalah pendapatan yang dijana melalui penggunaan harta tanah dan sebarang keuntungan modal. Dalam REITs Islam, punca pendapatan ini iaitu penggunaan harta tanah mesti menurut Syariah.

-
- (b) REITs memperoleh pendapatan seperti –
- (i) Pendapatan sewa daripada penyewa.
 - (ii) Perolehan daripada jualan pelaburan.
 - (iii) Pendapatan faedah sampingan kepada pemegang atau pengurusan harta.
 - (iv) Pendapatan faedah daripada deposit wang di institusi kewangan dan sekuriti hutang.
 - (v) Dividen (dikenakan cukai dan dikecualikan cukai), dan
 - (vi) Pendapatan lain seperti pendapatan sewa daripada tempat letak kereta, dewan, gimnasium, gerai makan, bilik stor, penyelenggaraan, pengiklanan, promosi, majlis, faedah lewat daripada penyewa, penalti dan caj perkhidmatan untuk perkhidmatan pelbagai.

7.10 Fi dan perbelanjaan REITs

Mengikut Garis Panduan REITs oleh SS, fi dan perbelanjaan berikut boleh dicaj kepada tabung:

- (a) Syarikat pengurusan dan pemegang amanah boleh dibayar melalui fi tahunan yang dicaj kepada tabung jika ia dibenarkan oleh surat ikatan REITs dan dinyatakan dalam prospektus.
- (b) Hanya perbelanjaan yang berkaitan secara langsung dan diperlukan untuk berjalan dan mentadbirkan tabung boleh dibayar daripada tabung. Di antara perbelanjaan tersebut adalah –
 - (i) Penyelenggaraan harta tanah yang dimiliki oleh tabung.
 - (ii) Cukai dan duti lain yang dikenakan ke atas tabung oleh Kerajaan dan pihak berkuasa lain.
 - (iii) Fi dan perbelanjaan lain yang sewajarnya dilakukan oleh juruaudit yang dilantik untuk tabung.
 - (iv) Fi untuk penilaian apa-apa pelaburan bagi tabung oleh penilai bebas untuk manfaat tabung.
 - (v) Kos yang dilakukan untuk pindaan surat ikatan tabung selain daripada kos untuk manfaat syarikat pengurusan atau pemegang amanah.
 - (vi) Kos yang dilakukan untuk sebarang mesyuarat bagi pemegang unit selain daripada yang diadakan untuk manfaat syarikat pengurusan atau pemegang amanah, dan
 - (vii) Perbelanjaan penyenaian untuk penyenaian di bursa saham.

Nota: Walaupun perbelanjaan boleh dicaj kepada tabung, perbelanjaan yang dibenarkan untuk tujuan cukai pendapatan masih tertakluk kepada seksyen 33 dan 39, ACP 1967.

- (c) Tabung tidak sepatutnya dicaj dengan perbelanjaan seperti overhead dan kos perkhidmatan yang dijangka disediakan oleh syarikat pengurusan.
- (d) Pembayaran balik kepada pemegang amanah oleh tabung untuk sebarang perbelanjaan yang sewajarnya dilakukan dalam menjalankan tugas dan tanggungjawab sebagai pemegang amanah boleh dicaj kepada tabung.

8. Pendapatan Sewa REITs/PTF – Layanan Cukai Khas

Mulai tahun taksiran 2005, pendapatan sewa yang diterima oleh REITs/PTF daripada penyewaan harta tanah dilayan sebagai satu punca pendapatan perniagaan. Walaupun terdapat layanan cukai khas, penentuan pendapatan larasan REITs/PTF bagi tempoh asas untuk suatu tahun taksiran berkaitan sewa daripada penyewaan harta tanah adalah tertakluk kepada sekatan tertentu. Untuk keterangan lanjut, sila rujuk Ketetapan Umum bertajuk Pencukaian Amanah Pelaburan Harta Tanah / Tabung Amanah Harta.

9. Pengecualian Pendapatan REITs/PTF

REITs/PTF menerima pendapatan yang dikecualikan cukai dan pendapatan tersebut akan terus dikecualikan cukai apabila diagihkan kepada pemegang-pemegang unit. REITs/PTF yang mematuhi seksyen 61A, ACP 1967 adalah dikecualikan cukai. Butir-butir adalah seperti berikut:

- (a) Dengan pengenalan seksyen 61A, ACP 1967 yang berkuat kuasa mulai tahun taksiran 2005, layanan *tax flow through* telah diberikan kepada REITs/PTF. Di bawah layanan ini, REITs/PTF dikecualikan cukai atas jumlah pendapatan untuk suatu tahun taksiran yang bersamaan dengan jumlah pendapatan yang diagihkan kepada pemegang unit dalam tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut. Akaun pendapatan yang tidak diagihkan dalam tahun taksiran itu tertakluk kepada cukai pada kadar cukai korporat semasa pada peringkat REITs/PTF.
- (b) Mulai tahun taksiran 2007, dengan adanya pindaan kepada seksyen 61A(1), ACP 1967, REITs/PTF dikecualikan cukai sepenuhnya dalam suatu tahun taksiran jika ia mengagihkan kepada pemegang unit 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan dalam tempoh asas untuk tahun taksiran tersebut. Sekiranya REITs/PTF mengagihkan kurang daripada 90% daripada jumlah pendapatan, kesemua pendapatan bercukai tertakluk kepada cukai pendapatan pada kadar cukai korporat semasa.

10. **Pendapatan Sewa Unit Amanah (Selain Daripada REITs/PTF)**

Untuk memastikan REITs/PTF menikmati layanan cukai khas di mana pendapatan sewa daripada penyewaan harta tanah dianggap sebagai punca perniagaan, peruntukan baharu di bawah seksyen 63D, ACP 1967 telah diperkenalkan untuk mengeneipkan pendapatan sewa yang diterima oleh unit amanah selain daripada REITs/PTF sebagai punca perniagaan. Pendapatan sewa yang diterima oleh tabung amanah harta lain yang tidak layak sebagai REITs/PTF di bawah Garis Panduan REITs oleh SS, akan terus dilayan sebagai punca di bawah perenggan 4(d), ACP 1967 dan potongan khas untuk unit amanah tersebut adalah di bawah seksyen 63A dan 63B, ACP 1967.

11. **Pengemukaan Borang Nyata Cukai Pendapatan**

REITs/PTF dikehendaki memfailkan Borang Nyata Cukai Pendapatan (BNCP) iaitu Borang TR dalam tempoh 7 bulan daripada tarikh selepas penutupan tempoh perakaunan.

Contoh 1

Highand REIT memulakan operasi pada 1.11.2007 dan akaunnya disediakan sehingga 30.6.2008 dan seterusnya sehingga 30 Jun setiap tahun.

Tempoh-tempoh perakaunan adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran	Tempoh Perakaunan
2008	1.11.2007 hingga 31.06.2008
2009	1.07.2008 hingga 30.06.2009
2010	1.07.2009 hingga 30.06.2010

Tempoh asas dan tarikh pengemukaan BNCP adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran	Tempoh Asas	Tarikh Pengemukaan
2007	1.11.2007 hingga 31.12.2007	31.1.2009
2008	1.01.2008 hingga 31.12.2008	31.1.2010
2009	1.07.2008 hingga 30.06.2009	31.1.2010
2010	1.07.2009 hingga 30.06.2010	31.1.2011

12. Cukai Lain

Cukai lain untuk dipertimbangkan adalah –

12.1 Duti Setem

Semua surat cara pindah milik harta tanah kepada REITs/PTF yang diluluskan oleh SS adalah dikecualikan daripada duti setem mulai daripada 13.9.2003 [Perintah Duti Setem (Pengecualian)(No.4) 2004 P.U.(A) 21/2004]. Semua surat cara bagi surat ikatan penyerahhakan yang disempurnakan di antara suatu REITs/PTF yang diluluskan oleh SS dan pelupus berkaitan dengan pembelian harta tanah dikecualikan daripada duti setem [Perintah Duti Setem (Pengecualian) (No.27) 2005 P.U.(A) 484/2005].

12.2 Cukai Keuntungan Harta Tanah

Walaupun pelupusan harta oleh REITs/PTF tidak tertakluk kepada cukai pendapatan, cukai keuntungan harta tanah (CKHT) adalah dikenakan atas pelupusan harta di Malaysia atau kepentingan di dalamnya. Keuntungan daripada pelupusan apa-apa aset (harta tanah) yang boleh dikenakan cukai oleh tabung unit amanah kepada mana-mana orang adalah tertakluk kepada CKHT. CKHT juga dikenakan ke atas keuntungan daripada pelupusan apa-apa aset (harta tanah) oleh mana-mana orang kepada tabung unit amanah selain daripada REITs/PTF yang diluluskan oleh SS.

Bagi REITs/PTF, mulai daripada 13.9.2003 keuntungan daripada pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai oleh mana-mana orang kepada REITs/PTF yang diluluskan oleh SS dikecualikan daripada CKHT [Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengecualian) (No.4) 2003 P.U.(A) 451/2003].

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