



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**PENCUKAIAN
AMANAH PELABURAN HARTA TANAH
ATAU
TABUNG AMANAH HARTA
KETETAPAN UMUM NO. 2/2015**

TARIKH PENERBITAN: 19 JUN 2015



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

**PENCUKAIAN
AMANAH PELABURAN HARTA
TANAH ATAU TABUNG AMANAH HARTA**

**Ketetapan Umum No. 2/2015
Tarikh Penerbitan: 19 Jun 2015**

Diterbitkan oleh
Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Edisi kedua

Edisi pertama pada 26 November 2012

© 2015 oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia

Semua hak cipta terpelihara. 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. Pengenalan	1
5. Asas Taksiran bagi Amanah Pelaburan Harta Tanah/Tabung Amanah Harta (REIT/PTF)	2
6. Pendapatan Sewa bagi REIT/PTF	2
7. Potongan Perbelanjaan	5
8. Elaun Modal dan Elaun Bangunan Industri	6
9. Peruntukan Peralihan – Peruntukan Khas berhubung Seksyen 63C Akta Cukai Pendapatan	16
10. Pengecualian Cukai ke atas Pendapatan	16
11. Pengagihan Pendapatan kepada Pemegang Unit	23
12. Bayaran Cukai Pegangan	26
13. Kegagalan Memotong dan Meremit Cukai	27
14. Hutang kepada Pembayar	27
15. Pengemukaan Borang Nyata Cukai Pendapatan	28
16. Pengemaskinian dan Pindaan	28
17. Lampiran 1	30
18. Lampiran 2	31



LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

PENCUKAIAN
AMANAH PELABURAN HARTA
TANAH ATAU TABUNG AMANAH HARTA

Ketetapan Umum No. 2/2015
Tarikh Penerbitan: 19 Jun 2015

KETETAPAN UMUM KETUA PENGARAH

Seksyen 138A Akta Cukai Pendapatan (ACP) memperuntukkan bahawa Ketua Pengarah mempunyai kuasa untuk membuat Ketetapan Umum berkenaan 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 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 menerangkan layanan cukai yang diberikan kepada amanah pelaburan harta tanah / tabung amanah harta (REIT/PTF) yang diluluskan di Malaysia.

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 (ACP) yang berkaitan dengan KU ini adalah seksyen 33, 61A, 63C, 109D, 110, Bahagian X Jadual 1, perenggan 37F dan 38A Jadual 3, perenggan 28, 35 dan 35A Jadual 6.

2.3 Perundangan subsidiari berkaitan yang dirujuk dalam KU ini adalah:

(a) Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Potongan bagi Perbelanjaan Penubuhan Amanah Pelaburan Harta Tanah atau Tabung Amanah Harta) 2006 (P.U.(A) 135/2006); dan

(b) Perintah Cukai Pendapatan (Pengecualian) (No. 5) 2001 (P.U.(A) 220/2001).

3. Tafsiran

Perkataan yang digunakan dalam KU ini mempunyai maksud berikut:

3.1 “Jumlah pendapatan” berhubung dengan seseorang dan suatu tahun taksiran bermakna jumlah pendapatan yang ditentukan mengikut ACP.

3.2 “Suruhanjaya Sekuriti” bermaksud Suruhanjaya Sekuriti yang ditubuhkan di bawah seksyen 3, Akta Suruhanjaya Sekuriti 1993 [Akta 498].

4. Pengenalan

REIT/PTF adalah amanah yang ditubuhkan sebagai skim pelaburan kolektif. REIT/PTF melabur terutamanya dalam portfolio harta tanah yang menjana pendapatan. REIT/PTF Islam adalah amanah pelaburan harta tanah yang diuruskan dan dijalankan berdasarkan prinsip Syariah.

REIT/PTF bukan sebuah syarikat tetapi sebuah badan amanah. REIT/PTF adalah amanah jenis khas yang diwujudkan dan ditubuhkan apabila surat ikatan amanah disempurnakan oleh pengurus dan pemegang amanah.

Pendapatan yang diagihkan oleh REIT/PTF kepada pemegang unit adalah agihan pendapatan dan bukan agihan dividen.

5. **Asas Taksiran bagi Amanah Pelaburan Harta Tanah / Tabung Amanah Harta (REIT/PTF)**

Tahun asas untuk suatu tahun taksiran atau tempoh perakaunan yang berakhir pada tarikh selain daripada 31 Disember adalah tempoh asas REIT/PTF untuk tahun taksiran tersebut dan ini ditentukan mengikut peruntukan seksyen 21A ACP. Semua subseksyen di bawah seksyen 21A terpakai kecuali subseksyen 21A(5) ACP.

Contoh 1

Highand REIT memulakan operasi pada 1.11.2013 dan akaunnya disediakan sehingga 30.6.2014. Highand REIT menyediakan akaun seterusnya sehingga 30 Jun setiap tahun.

Tempoh asas untuk tahun taksiran berikut adalah:

Tahun Taksiran	Tempoh Asas
2014	1.11.2013 hingga 30.06.2014
2015	1.07.2014 hingga 30.06.2015

Untuk maklumat tambahan sila rujuk kepada Ketetapan Umum Bil. 8/2014 bertarikh 1.12.2014 bertajuk "Tempoh Asas Bagi Suatu Syarikat, Perkongsian Liabiliti Terhad, Badan Amanah Dan Koperasi."

6. **Pendapatan Sewa bagi REIT/PTF - Layanan Cukai Khas**

Kerajaan telah memperkenalkan layanan cukai khas sebagai insentif untuk menggalakkan pertumbuhan REIT/PTF di Malaysia mulai tahun taksiran 2005.

6.1 Pendapatan sewa yang diterima oleh REIT/PTF daripada pelaburannya dalam harta tanah disifatkan sebagai pendapatan kasar daripada suatu punca perniagaan. Walau bagaimanapun, layanan cukai khas ini tertakluk kepada sekatan berikut:

- (a) amaun potongan perbelanjaan yang dilakukan dalam sesuatu tahun taksiran adalah terhad kepada amaun pendapatan kasar daripada sewaan harta tanah dalam tahun taksiran tersebut. Apa-apa lebihan perbelanjaan hendaklah tidak diambil kira iaitu lebihan perbelanjaan tidak dibenarkan sebagai potongan daripada punca pendapatan REIT/PTF yang lain atau dihantar ke hadapan ke tahun-tahun taksiran berikutnya; dan
- (b) sekiranya punca tersebut belum mula menghasilkan apa-apa pendapatan sewa, tiada potongan untuk perbelanjaan dilakukan dibenarkan. Punca pendapatan bagi sewaan sesuatu bangunan dianggap telah bermula jika bangunan tersebut sedia untuk disewakan. Oleh itu, apa-apa perbelanjaan berkaitan yang dilakukan sebelum

bermulanya punca pendapatan itu tidak boleh dipotong daripada pendapatan sewa REIT/PTF.

Contoh 2

Sebuah REIT memiliki dua (2) buah kilang di Pulau Pinang yang telah disewakan kepada syarikat perkilangan sejak tahun 2010. REIT tersebut membeli sebuah bangunan kilang baharu di Petaling Jaya pada tahun 2014 yang belum sedia untuk disewakan pada tahun 2014.

Akaun pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun berakhir 31.12.2014 adalah seperti berikut:

Bangunan	RM
Kilang (Pulau Pinang)	
Sewa	500,000
Perbelanjaan dibenarkan	350,000
Elaun bangunan industri	30,000
Kilang - baharu (Petaling Jaya)	
Sewa	Tiada
Perbelanjaan dibenarkan	50,000
Dividen (satu peringkat)	200,000

Pengiraan Jumlah Pendapatan bagi Tahun Taksiran 2014

Butiran	RM	RM
Sewa		
(a) Kilang (Pulau Pinang)		500,000
(b) Kilang - baharu (Petaling Jaya) ¹		<u>Tiada</u>
		500,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Kilang (Pulau Pinang)	350,000	
(b) Kilang (Petaling Jaya) ²	<u>Tiada</u>	<u>350,000</u>
Pendapatan larasan		150,000
Tolak: Elaun bangunan industri		
Kilang (Pulau Pinang)	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Pendapatan berkanun / Jumlah pendapatan		120,000
Dividen		<u>Tiada</u>
Pendapatan bercukai		<u>120,000</u>

Nota:

^{1,2}Punca pendapatan daripada kilang di Petaling Jaya masih belum bermula kerana bangunan kilang belum sedia untuk disewakan lagi. Oleh itu, tiada potongan bagi perbelanjaan dibenarkan untuk kilang tersebut.

- 6.2 Dalam menentukan pendapatan berkanun daripada sewaan harta tanah dalam tempoh asas untuk suatu tahun taksiran, elaun modal dibenarkan mengikut Jadual 3 ACP tetapi tertakluk kepada sekatan berikut:
- (a) amaun elaun modal dihadkan kepada pendapatan laran daripada sewaan harta tanah untuk tahun taksiran tersebut; dan
 - (b) sekiranya tidak terdapat pendapatan laran atau pendapatan laran tidak mencukupi untuk menyerap elaun modal, apa-apa lebihan elaun modal tidak boleh dihantar ke hadapan ke tahun-tahun taksiran berikutnya.

Contoh 3

Sebuah REIT yang memiliki dua (2) buah bangunan kilang di Shah Alam dan Klang telah menyewakan bangunan tersebut kepada syarikat perkilangan sejak tahun 2006. Kilang yang terletak di Klang tidak disewakan pada tahun 2014 selepas penyewa mengosongkan premis pada 31.12.2013. Tempoh perakaunan REIT tersebut adalah pada 31 Disember setiap tahun.

Akaun pendapatan dan perbelanjaan dan tuntutan elaun modal / elaun bangunan industri (EBI) bagi REIT untuk tahun berakhir 31.12.2014 adalah seperti berikut:

Tahun Berakhir 31.12.2014

Bangunan	RM
Kilang (Shah Alam)	
Sewa	300,000
Perbelanjaan dibenarkan	350,000
Elaun bangunan industri	30,000
Elaun modal	10,000
Kilang (Klang) (tiada penyewa)	
Sewa	Tiada
Perbelanjaan dibenarkan	50,000
Elaun bangunan industri	20,000
Elaun modal	5,000
Dividen (dikecualikan cukai)	200,000

Pengiraan Jumlah Pendapatan bagi Tahun Taksiran 2014

Butiran	RM	RM
Sewa		
(a) Kilang (Shah Alam)		300,000
(b) Kilang (Klang) (kosong)		<u>Tiada</u>
		300,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan		
(a) Kilang (Shah Alam)	350,000	
(b) Kilang (Klang) (kosong)	<u>50,000</u>	
	400,000	
(terhad)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
(tidak diambil kira ³)	<u>100,000</u>	
Pendapatan larasan		Tiada
Tolak: Elaun bangunan industri		
(a) Kilang (Shah Alam)	30,000	
(b) Kilang (Klang) (kosong)	<u>20,000</u>	
(tidak diambil kira ⁴)	<u>50,000</u>	<u>Tiada</u>
Tolak: Elaun modal		<u>Tiada</u>
(a) Kilang (Shah Alam)	10,000	
(b) Kilang (Klang) (kosong)	<u>5,000</u>	<u>Tiada</u>
(tidak diambil kira ⁵)	<u>50,000</u>	
Jumlah pendapatan		<u>Tiada</u>

Nota:

^{3,4,5} Lebihan perbelanjaan sebanyak RM100,000, EBI dan elaun modal masing-masing sebanyak RM50,000 dan RM15,000 yang tidak dapat diserap dalam tahun taksiran 2014 tidak boleh dihantar ke hadapan ke tahun-tahun taksiran berikutnya dan hendaklah tidak diambil kira.

7. Potongan Perbelanjaan

Potongan perbelanjaan daripada pendapatan sewa yang diterima oleh REIT/PTF adalah seperti berikut:

- 7.1 Menurut subseksyen 33(1) ACP, perbelanjaan yang dilakukan kesemuanya dan semata-mata dalam menghasilkan pendapatan sewa boleh dibenarkan daripada pendapatan sewa tersebut.
- 7.2 Memandangkan pendapatan sewa dianggap sebagai punca perniagaan, saraan pengurus REIT/PTF boleh dibenarkan sebagai potongan. Walau bagaimana pun, bayaran pemegang amanah bukan suatu perbelanjaan yang boleh dibenarkan di bawah subseksyen 33(1), ACP.

- 7.3 Mengikut P.U.(A) 135/2006, perbelanjaan penubuhan yang dilakukan oleh REIT/PTF dibenarkan sebagai potongan dalam menentukan pendapatan larasan REIT/PTF daripada sewaan harta tanah. Perbelanjaan penubuhan merujuk kepada fi guaman, penilaian dan perundingan yang dilakukan bagi maksud menubuhkan REIT/PTF sebelum mendapat kelulusan Suruhanjaya Sekuriti (SS). REIT/PTF dianggap telah melakukan perbelanjaan penubuhan dalam tempoh asas suatu tahun taksiran dalam mana perniagaan bermula.

Contoh 4

Jaya Bhd dan kumpulan syarikatnya memiliki beberapa harta tanah komersial yang disewakan. Kumpulan syarikat tersebut memutuskan untuk mengumpulkan harta tanah tersebut dan menubuhkan sebuah REIT supaya dapat menikmati insentif cukai yang ditawarkan oleh Kerajaan. Jaya Bhd mengemukakan permohonan kepada SS pada 12.12.2013 untuk menubuhkan Jaya REIT dan kelulusan diperolehi pada 21.12.2013. Jaya REIT telah:

- (a) membuat tawaran langganan awam pada 3.1.2014;
- (b) disenaraikan di Bursa Malaysia pada 10.2.2014;
- (c) memulakan perniagaan pada 1.2.2014 apabila sebuah bangunan yang diperolehi pada 1.2.2014 disewakan pada tarikh yang sama;
- (d) menutup akaun pertama pada 31.12.2014; dan
- (e) melakukan perbelanjaan berjumlah RM1.3 juta untuk bayaran guaman, penilaian dan perundingan bagi tujuan menubuhkan Jaya REIT sebelum kelulusan diperolehi daripada SC.

Dalam menentukan pendapatan larasan dalam tempoh asas bagi tahun taksiran 2014, perbelanjaan penubuhan berjumlah RM1.3 juta boleh dibenarkan sebagai potongan daripada pendapatan kasar perniagaan Jaya REIT daripada sewaan harta tanah. Apa-apa amaun perbelanjaan yang melebihi amaun pendapatan kasar tidak diambil kira.

8. Elaun Modal dan Elaun Bangunan Industri

REIT/PTF dibenarkan menuntut elaun modal dan EBI seperti berikut:

8.1 Elaun modal

REIT/PTF boleh menuntut elaun modal di bawah Jadual 3 ACP. Elaun modal boleh dipotong daripada pendapatan larasan daripada sewaan harta tanah REIT/PTF. Mengikut subseksyen 63C(4) ACP, dalam menentukan pendapatan berkanun bagi suatu tahun taksiran, apa-apa elaun modal atau elaun imbangan bagi tahun taksiran itu adalah dihadkan kepada pendapatan larasan bagi tahun taksiran itu. Apa-apa elaun modal atau elaun imbangan

yang tidak dapat diserap adalah tidak diambil kira dan tidak boleh di hantar ke hadapan ke tahun-tahun taksiran yang berikutnya.

Jika dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran sebuah REIT/PTF melupuskan sebuah aset dan harga pelupusan melebihi perbelanjaan baki pada tarikh pelupusan, kenaikan imbalan akan wujud. Walau bagaimana pun, kenaikan imbalan tidak boleh melebihi elaun modal yang telah dibenarkan berkenaan dengan aset yang dilupuskan. Pendapatan berkanun ditambah dengan kenaikan imbalan. Walau bagaimana pun, jika tiada pendapatan larasan (dalam keadaan kerugian) amaun kerugian larasan tidak boleh dipotong daripada kenaikan imbalan.

Contoh 5

Sebuah REIT/PTF melupuskan 2 asetnya dalam tempoh asas bagi tahun taksiran 2014. Butir-butir adalah seperti berikut:

Aset (Tahun Dibeli)	Aset 1 (2011)	Aset 2 (2012)
Kos aset	RM200,000	RM300,000
Harga jualan	RM150,000	RM100,000

Pendapatan larasan dan elaun modal bagi tahun taksiran 2014 adalah seperti berikut:

Butiran	Senario 1	Senario 2
Pendapatan/(Rugi) larasan	RM50,000	(RM50,000)
Elaun modal	RM120,000	RM120,000

Pengiraan Elaun Imbalan/Kenaan Imbalan

Aset 1 (2011)	RM
Perbelanjaan baki RM200,000 tolak [RM200,000 X 20% elaun permulaan (EP) + 14% elaun tahunan (ET) 3 tahun]	76,000
Harga jualan	150,000
Kenaan imbalan	74,000

Aset 2 (2012)	RM
Perbelanjaan baki RM300,000 tolak [RM300,000 X 20% (EP) + 14% (ET) 2 tahun]	156,000
Harga jualan	100,000
Kenaan imbalan	56,000

Pengiraan Pendapatan Berkanun bagi Tahun taksiran 2014

	Senario 1		Senario 2	
	RM	RM	RM	RM
Pendapatan / (Rugi) larasan		50,000	(50,000)	Tiada
Tambah: Kenaan imbalan		74,000		74,000
		<u>124,000</u>		<u>74,000</u>
Tolak:				
Elaun modal	120,000		120,000	
Elaun imbalan	<u>56,000</u>		<u>56,000</u>	
	<u>176,000</u>		<u>176,000</u>	
Terhad kepada	<u>124,000</u>	124,000	<u>74,000</u>	<u>74,000</u>
Tidak diambil kira	<u>52,000</u>		<u>102,000</u>	
Pendapatan berkanun		<u>Tiada</u>		<u>Tiada</u>

Nota:

Kerugian larasan berjumlah RM50,000 di senario 2 adalah tidak diambil kira.

8.2 Elaun bangunan industri

REIT/PTF yang memperoleh pendapatan sewa daripada bangunan industri boleh menuntut EBI di bawah Jadual 3, ACP. Amaun tersebut boleh ditolak daripada pendapatan larasan bagi sewaan harta tanah. Sebuah REIT/PTF yang menyewakan bangunan yang dimiliki hanya layak untuk menuntut EBI jika penyewa menggunakan bangunan tersebut sebagai bangunan industri. Bangunan industri adalah bangunan yang digunakan untuk tujuan spesifik. Tujuan ini terhad kepada jenis perniagaan tertentu dan bangunan itu mestilah digunakan untuk mana-mana tujuan spesifik seperti yang diperuntukkan di bawah Jadual 3 ACP.

8.3 Perbelanjaan modal yang layak yang dilakukan ke atas bangunan industri

EBI dibenarkan untuk perbelanjaan modal layak yang dilakukan ke atas bangunan yang merupakan atau disifatkan sebagai bangunan industri. Perbelanjaan modal layak merujuk kepada kos membina bangunan atau harga belian bangunan.

8.3.1 Perbelanjaan modal yang layak ke atas bangunan industri yang diperolehi daripada syarikat

Pada amnya, apabila syarikat melupuskan sebuah bangunan yang merupakan atau disifatkan sebagai bangunan industri, syarikat tersebut adalah tertakluk kepada kenaan imbangan (jika nilai pelupusan melebihi baki perbelanjaan) atau elaun imbangan (jika nilai pelupusan kurang daripada baki perbelanjaan).

Pemeroleh bangunan tersebut boleh menuntut EBI ke atas perbelanjaan modal yang layak ke atas bangunan iaitu harga belian yang dibayar oleh pemeroleh.

Begitu juga jika sebuah REIT/PTF memperoleh sebuah bangunan industri daripada suatu syarikat, REIT/PTF boleh menuntut EBI ke atas perbelanjaan modal yang layak ke atas bangunan iaitu harga belian bangunan yang dibayar oleh pemeroleh tersebut.

8.3.2 Perbelanjaan modal yang layak yang dilakukan ke atas bangunan industri yang diperolehi daripada syarikat berkaitan

Mulai tahun taksiran 2013, dengan pengenalan definisi baharu syarikat untuk tujuan perenggan 38A Jadual 3 ACP, peruntukan pemindahan terkawal hanya terpakai kepada syarikat yang melupuskan bangunan industri kepada sebuah REIT/PTF dan memegang tidak kurang daripada 50% –

- (a) baki keuntungan REIT/PTF yang boleh diagihkan; atau
- (b) baki aset REIT/PTF yang boleh diagihkan semasa penggulungan.

Dalam erti kata lain, syarikat yang melupuskan sebuah bangunan industri kepada REIT/PTF dan–

- (a) memegang tidak kurang daripada 50% baki keuntungan atau baki aset REIT/PTF; dan
- (b) telah menuntut EBI sebelum pelupusan bangunan industri,

disifatkan telah melupuskan bangunan industri untuk sejumlah yang bersamaan dengan perbelanjaan baki pada hari pertama tempoh

akhir syarikat. Ini bermakna syarikat tidak akan tertakluk kepada kenaikan imbangan atau elaun imbangan.

REIT/PTF layak menuntut EBI ke atas nilai baki lebih perbelanjaan yang ada bagi bangunan tersebut sekiranya bangunan tersebut masih terus digunakan sebagai bangunan industri seperti yang dinyatakan dalam perenggan 8.2

8.3.3 Aplikasi perenggan 38A, Jadual 3 ACP

Bagi menentukan sama ada syarikat yang telah melupuskan atau memindahkan sebuah bangunan industri kepada sebuah REIT/PTF adalah tertakluk kepada peruntukan pemindahan kawalan, hak syarikat kepada baki keuntungan dan baki aset REIT/PTF perlu dikaji.

(a) Baki keuntungan

Baki keuntungan bermaksud keuntungan bersih REIT/PTF selepas menolak faedah yang perlu dibayar kepada institusi berlesen atau pemegang debentur. Jika REIT/PTF tidak mempunyai baki keuntungan, amaun nosional RM100 dianggap sebagai baki keuntungan REIT/PTF itu.

[Menurut fasal 8.35 Garis Panduan Amanah Pelaburan Harta Tanah yang dikeluarkan oleh SS dan berkuat kuasa mulai 21 Ogos 2008, REIT/PTF hanya boleh membuat pinjaman daripada institusi berlesen atau melalui pengeluaran debentur.]

Apabila syarikat melupuskan bangunan industri kepada REIT/PTF, haknya kepada baki keuntungan yang boleh diagihkan oleh REIT/PTF ditentukan seperti berikut:

$$\frac{\text{Jumlah unit terbitan REIT/PTF yang dipegang oleh syarikat}}{\text{Jumlah keseluruhan unit terbitan REIT/PTF yang dipegang oleh pemegang unit}} \times \text{Baki keuntungan yang boleh diagihkan oleh REIT/PTF}$$

(b) Baki Aset

Baki aset bermaksud aset bersih REIT/PTF selepas pengagihan kepada—

- (i) pemuitang REIT/PTF berkenaan dengan pinjaman daripada institusi berlesen; dan

(ii) pemegang debentur.

Jika sebuah REIT/PTF tidak mempunyai baki aset, amaun nosional berjumlah RM100 dianggap sebagai baki aset REIT/PTF.

Apabila sebuah syarikat melupuskan bangunan industri kepada REIT/PTF, hak kepada baki aset yang boleh diagihkan oleh REIT/PTF semasa penggulgungan ditentukan seperti berikut:

$$\frac{\text{Jumlah unit terbitan REIT/PTF yang dipegang oleh syarikat}}{\text{Jumlah keseluruhan unit terbitan REIT/PTF yang dipegang oleh pemegang unit}} \times \text{Baki aset yang boleh diagihkan oleh REIT/PTF}$$

(c) Ilustrasi untuk menentukan hak syarikat kepada baki keuntungan dan baki aset REIT/PTF

Contoh 6

Bagi tahun berakhir 31.12.2014, 7,500 daripada 10,000 unit dalam XYZ REIT dimiliki oleh pemegang unit berikut:

Syarikat A – 6,000 unit (60% unit yang diterbitkan)

Syarikat B – 1,000 unit (10% unit yang diterbitkan)

Syarikat C – 500 unit (5% unit yang diterbitkan)

- (a) XYZ REIT mempunyai keuntungan berjumlah RM250,000 selepas menolak faedah berbayar berjumlah RM100,000 kepada pemegang debentur;
- (b) Aset bersih XYZ REIT berjumlah RM1,300,000; dan
- (c) Syarikat A, B dan C masing-masing melupuskan sebuah bangunan industri kepada XYZ REIT.

Hak kepada baki keuntungan XYZ REIT bagi setiap syarikat adalah seperti berikut:

Pemegang Unit XYZ REIT	Bahagian daripada Baki Keuntungan (RM)	Peratusan Daripada Baki Keuntungan
Syarikat A	$(6,000 / 10,000) \times 250,000 = 150,000$	$150,000 / 250,000 = 60\%$
Syarikat B	$(1,000 / 10,000) \times 250,000 = 25,000$	$25,000 / 250,000 = 10\%$
Syarikat C	$(500 / 10,000) \times 250,000 = 12,500$	$12,500 / 250,000 = 5\%$

Hak kepada baki aset XYZ REIT bagi setiap syarikat adalah seperti berikut:

Pemegang Unit XYZ REIT	Bahagian daripada Baki Aset (RM)	Peratusan Daripada Baki Aset
Syarikat A	$(6,000 / 10,000) \times 1,300,000 = 780,000$	$780,000 / 1,300,000 = 60\%$
Syarikat B	$(1,000 / 10,000) \times 1,300,000 = 130,000$	$130,000 / 1,300,000 = 10\%$
Syarikat C	$(500 / 10,000) \times 1,300,000 = 65,000$	$65,000 / 1,300,000 = 5\%$

- (a) Syarikat A berhak kepada 60% baki keuntungan dan baki aset XYZ REIT, dan mengikut perenggan 38A, Jadual 3 ACP, peruntukan pemindahan kawalan terpakai. Syarikat A dianggap telah melupuskan bangunan industri untuk jumlah yang bersamaan dengan perbelanjaan baki pada hari pertama tempoh terakhir syarikat. Syarikat A tidak tertakluk kepada kenaaan imbangan atau elaun imbangan.
- (b) Memandangkan kedua-dua Syarikat B dan C memegang kurang daripada 50% baki keuntungan dan baki aset XYZ REIT, pelupusan bangunan industri tidak termasuk di bawah perenggan 38A, Jadual 3 ACP. Syarikat B dan C

akan tertakluk kepada kenaan imbangan atau elaun imbangan.

- (c) Oleh sebab peruntukan pemindahan kawalan terpakai kepada pelupusan bangunan industri oleh Syarikat A kepada XYZ REIT dan sekiranya bangunan masih terus digunakan sebagai bangunan industri, XYZ REIT layak menuntut EBI ke atas lebih perbelanjaan baki bangunan.
- (d) Sekiranya bangunan industri yang dilupuskan oleh kedua-dua Syarikat B dan C kepada XYZ REIT masih terus digunakan sebagai bangunan industri, XYZ REIT layak menuntut EBI ke atas harga belian bangunan kerana peruntukan pemindahan kawalan tidak terpakai kepada pelupusan.

Contoh 7

Fakta adalah sama seperti Contoh 6 kecuali XYZ REIT tidak mempunyai baki keuntungan dan baki aset. Amaun nosional berjumlah RM100 dianggap sebagai baki keuntungan dan baki aset XYZ REIT.

Hak syarikat kepada baki keuntungan XYZ REIT adalah seperti berikut:

Pemegang Unit XYZ REIT	Bahagian daripada Baki Keuntungan (RM)	Peratusan Daripada Baki Keuntungan
Syarikat A	$(6,000 / 10,000) \times 100 = 60$	$60 / 100 = 60\%$
Syarikat B	$(1,000 / 10,000) \times 100 = 10$	$10 / 100 = 10\%$
Syarikat C	$(500 / 10,000) \times 100 = 5$	$5 / 100 = 5\%$

Hak syarikat kepada baki aset XYZ REIT adalah seperti berikut:

Pemegang Unit XYZ REIT	Bahagian daripada Bahagian Baki Aset (RM)	Peratusan Daripada Baki Aset
Syarikat A	$(6,000 / 10,000) \times 100 = 60$	$60 / 100 = 60\%$
Syarikat B	$(1,000 / 10,000) \times 100 = 10$	$10 / 100 = 10\%$
Syarikat C	$(500 / 10,000) \times 100 = 5$	$5 / 100 = 5\%$

Rujuk kepada penerangan di Contoh 6.

8.3.4 Tahun taksiran 2008 hingga 2012

Bagi tahun taksiran 2008 hingga 2012, mana-mana syarikat yang telah menuntut EBI dan kemudiannya melupuskan bangunan industri kepada REIT/PTF adalah dianggap telah melupuskan bangunan industri pada harga bersamaan dengan perbelanjaan baki pada hari pertama tempoh terakhir syarikat. Oleh itu, syarikat tidak tertakluk kepada kenaikan imbalan atau elaun imbalan.

Contoh 8

Syarikat Y melupuskan kilang (yang telah menuntut EBI) pada 30.6.2012 dengan harga RM5 juta kepada Smart REIT (SR), sebuah unit amanah yang diluluskan oleh SS sebagai REIT. Syarikat Y menutup akaunnya pada 30 Jun dan SR pada 30 September. Syarikat Y dianggap telah melupuskan bangunan tersebut pada 1.7.2011, hari pertama tempoh terakhir Syarikat Y iaitu 1.7.2011 hingga 30.6.2012. Baki perbelanjaan kilang pada 1.7.2011 adalah RM120,000. SR menyewakan kilang kepada penyewa yang menggunakan bangunan tersebut sebagai bangunan industri.

Memandangkan Syarikat Y melupuskan bangunan industri kepada sebuah REIT, harga jualan berjumlah RM5 juta tidak diambil kira. Perbelanjaan layak untuk SR adalah baki perbelanjaan pada 1.7.2011 iaitu RM120,000. Tiada elaun imbalan atau kenaikan imbalan dikenakan pada Syarikat Y.

8.4 Pelupusan bangunan industri bersama loji dan jentera

Perenggan 38A Jadual 3 ACP terpakai kepada bangunan industri sahaja. Apabila bangunan industri dilupuskan bersama loji dan jentera, kenaan imbangan atau elaun imbangan bagi loji dan jentera perlu dikira secara berasingan oleh pelupus.

Contoh 9

Sebuah REIT Islam memperoleh sebuah kilang bersama dengan loji dan jentera daripada Syarikat Z pada 30.6.2014 untuk jumlah RM10 juta (termasuk RM1 juta untuk loji dan jentera). Syarikat Z memegang 75% baki keuntungan REIT dan menutup akaunnya pada 31 Disember manakala REIT Islam pada 30 September.

Bangunan kilang adalah bangunan industri dan Syarikat Z dianggap melupuskan bangunan kilang pada hari pertama (1.1.2014) tempoh terakhir Syarikat Z, iaitu 1.1.2014 hingga 31.12.2014. Baki perbelanjaan bangunan kilang pada 1.1.2014 adalah RM500,000 dan perbelanjaan baki loji dan jentera pada 31.12.2014 adalah RM200,000. REIT Islam menyewakan kilang kepada penyewa yang menggunakan bangunan tersebut sebagai bangunan industri.

Memandangkan Syarikat Z memegang kurang daripada 50% baki keuntungan REIT Islam, hasil kutipan daripada pelupusan bangunan kilang kepada REIT tidak diambil kira. Syarikat Z tidak tertakluk kepada kenaan imbangan atau elaun imbangan ke atas pelupusan bangunan kilang itu.

REIT Islam layak menuntut EBI ke atas perbelanjaan baki bangunan kilang (RM500,000) bagi tahun taksiran 2014.

Walau bagaimanapun, Syarikat Z adalah tertakluk kepada kenaan imbangan atau elaun imbangan ke atas pelupusan loji dan jentera kepada REIT Islam. Nilai pelupusan loji dan jentera adalah bersamaan dengan nilai pasaran loji dan jentera pada tarikh pelupusan atau hasil kutipan bersih daripada jualan, yang mana lebih tinggi.

REIT Islam layak menuntut elaun modal ke atas harga belian yang dibayar untuk loji dan jentera bagi tahun taksiran 2014.

8.5 Bangunan tertentu dianggap bangunan industri

Bagi kes di mana seseorang yang menjalankan perniagaan hotel telah melakukan perbelanjaan ke atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan untuk tujuan perniagaan hotel itu, bangunan hotel itu dianggap sebagai bangunan industri untuk tujuan perniagaan hotel itu. Sekiranya bangunan itu atau sebahagian daripada bangunan itu digunakan oleh seseorang hanya untuk tujuan hotel dan hotel itu didaftarkan dengan

Kementerian Pelancongan, orang itu layak menuntut EBI berkenaan dengan bangunan hotel itu.

Contoh 10

Syarikat A memiliki bangunan hotel di Kota Kinabalu dan menjalankan perniagaan hotel sejak tahun 2008. Syarikat A telah layak menuntut EBI sejak tahun taksiran 2008. Pada 1.4.2014, KK REIT membeli bangunan hotel (tidak termasuk perabot dan lekapan) daripada Syarikat A dengan harga RM30 juta. Syarikat A menyewa bangunan hotel yang sama daripada KK REIT dan meneruskan perniagaan hotel. Kedua-dua Syarikat A dan KK REIT menutup akaun pada 31 Disember setiap tahun. Perbelanjaan baki pada 1.1.2014 adalah RM10 juta.

Bagi tahun taksiran 2008 hingga 2013, Syarikat A layak menuntut EBI kerana syarikat sebagai pemilik bangunan, telah menjalankan perniagaan hotel. Memandangkan pemilik baharu, KK REIT tidak menjalankan perniagaan hotel, KK REIT tidak layak menuntut EBI bagi tahun taksiran 2014 dan tahun-tahun berikutnya.

9. Peruntukan Peralihan – Peruntukan Khas Berkaitan Seksyen 63C ACP

9.1 Sebelum tahun taksiran 2005 layanan cukai ke atas REIT/PTF adalah mengikut peruntukan ACP yang terpakai kepada unit amanah iaitu subseksyen 61(1), seksyen 63A dan 63B. Dengan pengenalan seksyen 63C ACP mulai tahun taksiran 2005, peruntukan peralihan ini memperuntukkan bahawa –

- (a) seksyen 43 dan 44, ACP berkaitan dengan kerugian larasan, dan
- (b) perenggan 75 Jadual 3, ACP berkaitan dengan elaun modal

bagi sesuatu unit amanah yang telah ditentukan sebelum seksyen 63C ACP berkuat kuasa adalah dibenarkan potongan daripada pendapatan tahun taksiran 2005 dan tahun-tahun taksiran berikutnya.

9.2 Ringkasan layanan cukai khas bagi REIT/PTF ditunjukkan dalam **Lampiran 1**.

10. Pengecualian Cukai ke atas Pendapatan

10.1 Pengagihan pendapatan oleh REIT/PTF

Berkuat kuasa mulai tahun taksiran 2007, subseksyen 61A(1), ACP memperuntukkan bahawa REIT/PTF dikecualikan cukai sepenuhnya bagi sesuatu tahun taksiran jika ia mengagihkan 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan kepada pemegang unit dalam tempoh asas bagi tahun taksiran itu.

10.1.1 Pengagihan adalah 90% atau lebih daripada jumlah pendapatan

Contoh 11

Sebuah REIT mempunyai jumlah pendapatan berikut bagi tahun taksiran 2014.

		RM
(a) Perniagaan (sewa)		200,000
Tolak: Perbelanjaan seksyen 33(1)		<u>25,000</u>
Pendapatan larasan		175,000
Tolak: Elaun modal	15,000	
EBI	<u>60,000</u>	<u>75,000</u>
Pendapatan berkanun		100,000
(b) Faedah		<u>10,000</u>
Pendapatan agregat/Jumlah pendapatan		<u>110,000</u>

Pengagihan kepada pemegang unit: RM100,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{100,000}{110,000} \times 100 = 91 \%$$

Pendapatan bercukai: Tiada

Cukai dikenakan: Tiada

10.1.2 Pengagihan kurang daripada 90% jumlah pendapatan

Jika pengagihan yang dibuat oleh REIT/PTF kepada pemegang unit adalah kurang daripada 90% jumlah pendapatan, keseluruhan pendapatan bercukai tertakluk kepada cukai pendapatan pada kadar cukai korporat semasa.

Contoh 12

Sebuah REIT mempunyai jumlah pendapatan berikut bagi tahun taksiran 2014.

		RM
(a) Perniagaan (sewa)		200,000
Tolak: Perbelanjaan seksyen 33(1)		<u>25,000</u>
Pendapatan larasan		175,000
Tolak: Elaun modal	15,000	
EBI	<u>60,000</u>	<u>75,000</u>
Pendapatan berkanun		100,000
(b) Faedah		<u>10,000</u>
Pendapatan agregat / Jumlah pendapatan		<u>110,000</u>

Pengagihan kepada pemegang unit: RM90,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{90,000}{110,000} \times 100 = 81.81\%$$

Pendapatan bercukai: RM110,000

Cukai dikenakan: 110,000 @ 25% = 27,500

10.1.3 Pelarasan audit menyebabkan pengagihan kurang daripada 90% jumlah pendapatan

Contoh 13

Fakta adalah sama seperti Contoh 11 kecuali audit dijalankan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDNM) di mana pelarasan menyebabkan jumlah pendapatan bertambah kepada RM112,500 untuk tahun taksiran 2014. Dengan itu, pengagihan sebanyak RM100,000 oleh REIT adalah kurang daripada 90% jumlah pendapatan.

Pengagihan kepada pemegang unit: RM100,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{100,000}{112,500} \times 100 = 88.88\%$$

Jumlah pendapatan/Pendapatan bercukai: RM112,500

	RM
Cukai dikenakan: 112,500 @ 25%	- 28,125.00
Tolak: cukai dikenakan sebelum audit	- <u> Tiada</u>
Cukai terkurang	- 28,125.00
Penalti di bawah subseksyen 113(2) ACP atas cukai terkurang @ 45%	- <u>12,656.25</u>
Cukai kena dibayar	- <u>40,781.25</u>

Memandangkan REIT hanya mengagihkan 88.88% daripada jumlah pendapatan berjumlah RM112,500, REIT dikenakan cukai ke atas jumlah keseluruhan RM112,500 untuk tahun taksiran 2014.

10.2 Pendapatan faedah yang diterima oleh REIT/PTF

Pendapatan faedah berikut yang diperoleh oleh REIT/PTF dikecualikan cukai di bawah Jadual 6, ACP:

- (a) sebarang sijil simpanan yang dikeluarkan oleh kerajaan;
- (b) sekuriti atau bon yang dikeluarkan atau dijamin oleh kerajaan;
- (c) debentur, selain daripada stok pinjaman boleh tukar yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti;
- (d) Bon Simpanan Malaysia yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia;
- (e) bank atau institusi kewangan berlesen di bawah Akta Perbankan dan Institusi Kewangan 1989 atau Akta Perbankan Islam 1983;
- (f) bon dan sekuriti yang dikeluarkan oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad; dan
- (g) pendapatan faedah diterima daripada punca asing dan diremit ke Malaysia.

10.3 Pendapatan dividen yang diterima oleh REIT/PTF

Dengan pengenalan sistem satu peringkat mulai 1.1.2008 yang terpakai sepenuhnya kepada semua syarikat mulai 1.1.2014, semua dividen yang diagihkan oleh syarikat pemastautin dikecualikan cukai di Malaysia.

10.4 Pendapatan dikecualikan yang diterima oleh REIT/PTF

Pendapatan dikecualikan cukai yang diterima oleh REIT/PTF (contohnya dividen) tidak termasuk dalam pengiraan jumlah pendapatan REIT/PTF. Perbelanjaan yang dilakukan berkaitan pendapatan dikecualikan tidak dibenarkan sebagai suatu potongan.

10.5 Contoh untuk menunjukkan layanan cukai ke atas pelbagai pendapatan yang diterima oleh REIT/PTF

10.5.1 Sewa dan faedah

Contoh 14

Sunnyland REIT, sebuah REIT yang diluluskan menerima sewa daripada penyewaan hotel. Bagi tahun berakhir 31.3.2014 Sunnyland REIT menuntut elaun modal berjumlah RM15,000 dan mempunyai Penyata Pendapatan dan Perbelanjaan seperti berikut:

Penyata Pendapatan dan Perbelanjaan

			RM
Sewa (bangunan hotel)			2,000,000
Faedah daripada Bon Kerajaan (dikecualikan cukai)			<u>275,000</u>
			2,275,000
Tolak: Hutang lapuk			
Peruntukan khusus	25,000		
Peruntukan am	<u>30,000</u>	55,000	
Perbelanjaan kendalian harta:			
Fi pengurus harta	60,000		
Kos penyelenggaraan	60,000		
Insurans, taksiran & cukai tanah	<u>20,000</u>	140,000	
Perbelanjaan REIT:			
Fi pemegang amanah	30,000		
Fi pengurus REIT	60,000		
Perbelanjaan pentadbiran	20,000		
Susut nilai	5,000		
Faedah pinjaman ⁶	<u>100,000</u>	<u>215,000</u>	<u>410,000</u>
Pendapatan bersih			<u>1,865,000</u>

⁶RM100,000 berkaitan dengan pembelian bon kerajaan

Pengiraan Jumlah Pendapatan bagi Tahun Taksiran 2014

			RM
Pendapatan bersih			1,865,000
Tolak: Faedah Bon Kerajaan			<u>275,000</u>
			1,590,000
Tambah:			
Hutang lapuk (peruntukan am)	30,000		
Faedah pinjaman (Bon Kerajaan)	100,000		
Susut nilai	5,000		
Fi pemegang amanah	<u>30,000</u>		<u>165,000</u>
Pendapatan larasan			1,755,000
Tolak:			
Elaun modal			<u>15,000</u>
Pendapatan berkanun/Jumlah pendapatan			<u>1,740,000</u>

Pengagihan kepada pemegang unit: RM1,570,000

$$\% \text{ pengagihan} = \frac{1,570,000}{1,740,000} \times 100 = 90.22\%$$

Pendapatan bercukai: Tiada

Cukai dikenakan: Tiada

Nota:

Bagi tahun taksiran 2014, RM1,570,000 daripada jumlah pendapatan berjumlah RM1,740,000 diagihkan kepada pemegang unit. Memandangkan pengagihan adalah melebihi 90% daripada jumlah pendapatan, Sunnyland REIT dikecualikan cukai bagi tahun taksiran 2014.

Contoh 15

Jaya REIT telah menerima pendapatan dan membuat pengagihan bagi dua tahun taksiran seperti berikut:

Jenis Pendapatan	TT 2013 (RM)	TT 2014 (RM)
Pendapatan berkanun - sewa	10,000	9,000
Pendapatan berkanun - faedah	2,000	5,000
Jumlah pendapatan	12,000	14,000
Pengagihan	10,000 (83%)	14,000 (100%)

Pengiraan Pendapatan Bercukai dan Cukai Kena Dibayar

Jenis Pendapatan	TT 2013 (RM)	TT 2014 (RM)
Jumlah pendapatan Jaya REIT	<u>12,000</u>	<u>14,000</u>
Pendapatan bercukai	<u>12,000</u>	<u>Tiada</u>
Cukai kena dibayar @ 25%	3,000	Tiada

Nota:

Memandangkan pengagihan pendapatan adalah kurang daripada 90% daripada jumlah pendapatan REIT bagi tahun taksiran 2013, REIT dikenakan cukai.

10.5.2 Pendapatan sewa dan dividen

Contoh 16

Condo REIT menerima pendapatan dan membuat pengagihan berikut untuk tahun taksiran 2013.

Pendapatan	TT 2013 (RM)
Pendapatan berkanun (sewa)	10,000
Dividen (kredit cukai - RM5,000)	20,000
Dividen (satu peringkat ⁷)	<u>Tiada</u>
Jumlah pendapatan	<u>30,000</u>
Pengagihan (90%)	27,000

Pengiraan Pendapatan Bercukai dan Cukai Kena Dibayar

	RM
Jumlah pendapatan REIT	<u>30,000</u>
Pendapatan bercukai	<u>Tiada</u>

	RM
Cukai kena dibayar	Tiada
Tolak:	
Tolakan cukai di bawah seksyen 110	<u>5,000</u>
Cukai dibayar balik	<u>5,000</u>

Nota:

⁷Mulai tahun taksiran 2008, pendapatan dividen satu peringkat dikecualikan cukai dan sebarang perbelanjaan yang dilakukan dalam memperolehi pendapatan dividen ini tidak diambil kira.

Dalam contoh di atas, sekiranya pendapatan dividen satu peringkat adalah RM10,000 dan perbelanjaan faedah yang berkaitan dengannya adalah RM6,000, perbelanjaan berjumlah RM6,000 adalah tidak diambil kira dan tidak boleh ditolak daripada pendapatan dividen kasar berjumlah RM20,000 yang dikenakan cukai.

Contoh 17

Fakta adalah sama seperti di Contoh 16 kecuali Condo REIT membuat pengagihan pendapatan kurang daripada 90% untuk tahun taksiran 2013:

Jenis Pendapatan	TT 2013 (RM)
Pendapatan berkanun (sewa)	10,000
Dividen (kredit cukai - RM5,000)	20,000
Dividen (satu peringkat)	<u>Tiada</u>
Jumlah pendapatan	<u>30,000</u>
Pengagihan (66.66%)	20,000

Pengiraan Pendapatan Bercukai dan Cukai Kena Dibayar

	RM
Jumlah pendapatan REIT	<u>30,000</u>
Pendapatan bercukai	<u>30,000</u>
	RM
Cukai kena dibayar - 30,000 @25%	7,500
Tolak:	
Pelepasan seksyen 110	<u>5,000</u>
Cukai kena dibayar	<u>2,500</u>

10.6 Tahun Taksiran 2005 dan 2006

Pengenalan seksyen 61A ACP dalam tahun taksiran 2005 adalah untuk memberi pengecualian cukai kepada REIT/PTF ke atas jumlah pendapatan bagi suatu tahun taksiran yang bersamaan dengan amaun pendapatan yang diagihkan kepada pemegang unit dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran. Amaun pendapatan yang tidak diagihkan dalam tahun taksiran itu tertakluk kepada cukai pada kadar cukai korporat di peringkat REIT/PTF. Pengecualian ini berkuat kuasa bagi tahun taksiran 2005 dan 2006 sahaja.

11. Pengagihan Pendapatan kepada Pemegang Unit

Sebuah REIT/PTF boleh membuat pengagihan beberapa kali kepada pemegang unit pada bila-bila masa dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran.

- 11.1 Tempoh lanjutan dibenarkan untuk mengagihkan pendapatan kepada pemegang unit supaya layak mendapat pengecualian cukai

Jika sebuah REIT/PTF berhasrat mengagihkan 90% atau lebih daripada jumlah pendapatannya tetapi agihan terkurang 90% pada akhir tempoh asas, REIT/PTF diberi tempoh lanjutan selama 2 bulan daripada penutupan akaunnya untuk mengagihkan baki pendapatan supaya layak mendapat pengecualian pada peringkat REIT/PTF.

- 11.2 Potongan cukai pegangan

Menurut seksyen 109D ACP, di mana sebuah REIT/PTF (pembayar) yang dikecualikan cukai di bawah seksyen 61A ACP mengagihkan pendapatan yang dikecualikan cukai di bawah seksyen 61A ACP yang dianggap diperoleh daripada Malaysia kepada pemegang unit (selain daripada syarikat mastautin), pembayar dikehendaki memotong cukai pada kadar yang ditetapkan pemegang unit tersebut. Cukai pegangan di bawah seksyen 109D ACP adalah cukai muktamad.

- 11.3 Penentuan taraf mastautin pemegang unit

Untuk tujuan memudahkan potongan cukai pegangan, REIT / PTF boleh menggunakan maklumat yang ada dalam akaun *Central Depository System* (CDS) untuk menentukan taraf mastautin pemegang unit, iaitu berdasarkan kewarganegaraan pemegang unit. Dalam kes di mana pemegang unit boleh mengesahkan taraf mastautin mereka terus kepada pembayar, pengesahan ini boleh diterima untuk tujuan potongan cukai pegangan.

- 11.4 Kadar cukai pegangan ke atas pemegang unit

Ringkasan cukai pegangan adalah seperti berikut:

- (a) individu yang bermastautin dan tidak bermastautin serta entiti bermastautin lain (selain daripada syarikat mastautin) tertakluk kepada cukai pegangan muktamad 10%, untuk tempoh dari 1.1.2009 hingga 31.12.2016;
- (b) pelabur institusi asing tertakluk kepada cukai pegangan muktamad sebanyak 10% untuk tempoh 1.1.2009 hingga 31.12.2016; dan
- (c) syarikat tidak bermastautin tertakluk kepada cukai pegangan muktamad pada kadar cukai korporat semasa mengikut perenggan 1A, Bahagian 1, Jadual 1 ACP.

(Bagi syarikat bermastautin, pendapatan yang diterima daripada REIT / PTF tertakluk kepada cukai pada kadar cukai semasa yang terpakai kepada syarikat)

11.5 Pendapatan terkumpul REIT/PTF

11.5.1 Pendapatan terkumpul REIT/PTF yang tidak diagihkan daripada tahun-tahun kebelakangan boleh termasuk di bawah mana-mana kategori berikut:

- (a) dikecualikan cukai di peringkat REIT/PTF; atau
- (b) tertakluk kepada cukai pada peringkat REIT/PTF.

11.5.2 Pendapatan terkumpul REIT/PTF yang tidak diagihkan daripada tahun-tahun kebelakangan yang telah tertakluk kepada cukai pada peringkat REIT/PTF tidak akan tertakluk kepada apa-apa cukai lagi apabila diagihkan pada tahun-tahun berikutnya.

11.6 Baucar pengagihan

REIT/PTF hendaklah menyediakan baucar pengagihan untuk pemegang unit berdasarkan bahagian bagi setiap pemegang unit pada masa pengagihan. Baucar pengagihan biasanya hendaklah mengandungi butir-butir berikut:

- (a) tarikh bayaran;
- (b) tempoh perakaunan;
- (c) bilangan unit dipegang;
- (d) pendapatan bercukai;
- (e) cukai Malaysia;
- (f) perbelanjaan tidak dibenarkan;
- (g) pendapatan tidak bercukai; dan
- (h) amaun bersih dibayar.

(Rujuk kepada **Lampiran 2** untuk contoh baucar pengagihan).

11.7 Maklumat pemegang unit

REIT/PTF hendaklah mengemukakan maklumat-maklumat berikut apabila membuat pengagihan kepada pemegang unit bermastautin dan tidak bermastautin:

- (a) nama pemegang unit;
- (b) nombor kad pengenalan / nombor pendaftaran syarikat;
- (c) pendapatan—
 - (i) dikecualikan cukai di peringkat REIT/PTF;
 - (ii) pendapatan tidak diagihkan daripada tahun sebelum; dan

- (d) cukai dikenakan di peringkat REIT/PTF ke atas pendapatan yang tidak diagihkan.

REIT/PTF boleh mengemukakan maklumat di atas dalam format salinan lembut dengan menggunakan cakera padat (CD) kepada:

Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia
Cawangan Tidak Bermastautin
Unit Cukai Pegangan
Tingkat 7 Kanan, Blok 8
Kompleks Pejabat Kerajaan
Jalan Duta, Kuala Lumpur
Karung Berkunci 11061
50990 Kuala Lumpur.

12. Bayaran Cukai Pegangan

Apabila REIT/PTF mengagihkan pendapatan kepada pemegang unit yang bukan merupakan syarikat bermastautin, REIT/PTF selaku pembayar perlu memotong cukai pegangan pada kadar cukai yang ditetapkan. Bayaran cukai pegangan perlu dibuat seperti berikut:

- 12.1 Pembayar hendaklah meremitkan amaun yang dipegang kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri (KPHDN) dalam tempoh satu bulan selepas mengagihkan pendapatan kepada pemegang unit. Walau bagaimana pun, di bawah keadaan khas KPHDN boleh membenarkan lanjutan masa untuk membayar cukai yang telah dipotong.
- 12.2 Pembayar hendaklah membayar cukai pegangan berdasarkan amaun pendapatan kasar yang diagihkan (asas global) berkaitan dengan semua pemegang unitnya (selain daripada syarikat mastautin) tanpa perlu memberikan maklumat terperinci penerima-penerima apabila membuat bayaran.
- 12.3 Oleh sebab bayaran adalah berdasarkan asas global, pendaftaran fail adalah untuk pembayar sahaja dan bukan untuk setiap pemegang unit. LHDNM akan merekod pembayaran cukai pegangan secara keseluruhan tanpa butir-butir terperinci setiap penerima. Walau bagaimanapun, pembayar hendaklah memberi butir-butir terperinci pembayaran apabila diminta oleh LHDNM.
- 12.4 Pembayar perlu mengemukakan Borang CP37E dan memberi maklumat berikut apabila membuat bayaran:
- (a) nama, alamat dan nombor rujukan cukai pendapatan pembayar; dan
 - (b) maklumat berkenaan potongan seperti tempoh bagi pengagihan yang dibuat, tarikh pengagihan, pendapatan kasar yang diagihkan, amaun potongan dan amaun bersih yang diagihkan.

Borang CP37E boleh dimuat turun daripada portal rasmi Hasil di <http://www.hasil.gov.my>.

- 12.5 Borang CP37E bersama dengan bayaran hendaklah dikemukakan kepada cawangan berkaitan di alamat berikut mengikut lokasi cawangan yang mengendalikan fail cukai pendapatan pembayar.

NEGERI	ALAMAT
Semenanjung Malaysia	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Pusat Bayaran Kuala Lumpur Tingkat 15, Blok 8A Kompleks Bangunan Kerajaan Jalan Tuanku Abdul Halim, Karung Berkunci 11061 50990 Kuala Lumpur
Sabah & WP Labuan	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Cawangan Kota Kinabalu Pusat Bayaran Kota Kinabalu Menara HasilJalan Tuanku Abdul Rahman 88600 Kota Kinabalu Sabah
Sarawak	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Cawangan Kuching Pusat Bayaran Kuching Unit Operasi Kutipan Cukai Aras 1, Wisma Hasil No 1, Jalan Padungan 93100 Kuching Sarawak

13. Kegagalan Memotong dan Meremit Cukai

Jika pembayar gagal memotong dan meremitkan sebarang amaun cukai pegangan yang terhutang olehnya kepada KPHDN di bawah subseksyen 109D(2) ACP, amaun yang gagal dibayar olehnya akan dinaikkan sebanyak 10%. Amaun yang gagal dibayar dan amaun yang dinaikkan adalah hutang kepada Kerajaan dan hendaklah dibayar dengan serta merta kepada KPHDN mengikut subseksyen 109D(3), ACP.

14. Hutang kepada Pembayar

Pembayar yang telah membuat bayaran kepada pemegang unit tanpa memotong cukai pegangan tetapi telah membayar sendiri cukai pegangan kepada KPHDN

boleh menuntut balik amaun cukai pegangan daripada pemegang unit iaitu sebagai hutang kepada pembayar.

15. Pengemukaan Borang Nyata Cukai Pendapatan

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

Contoh 18

Fakta sama seperti Contoh 1.

Tempoh asas dan tarikh pengemukaan BNCP adalah seperti berikut:

Tahun Taksiran	Tempoh Asas	Tarikh Pengemukaan
2014	1.11.2013 – 30.6.2014	31.1.2015
2015	1.07.2014 – 30.6.2015	31.1.2016

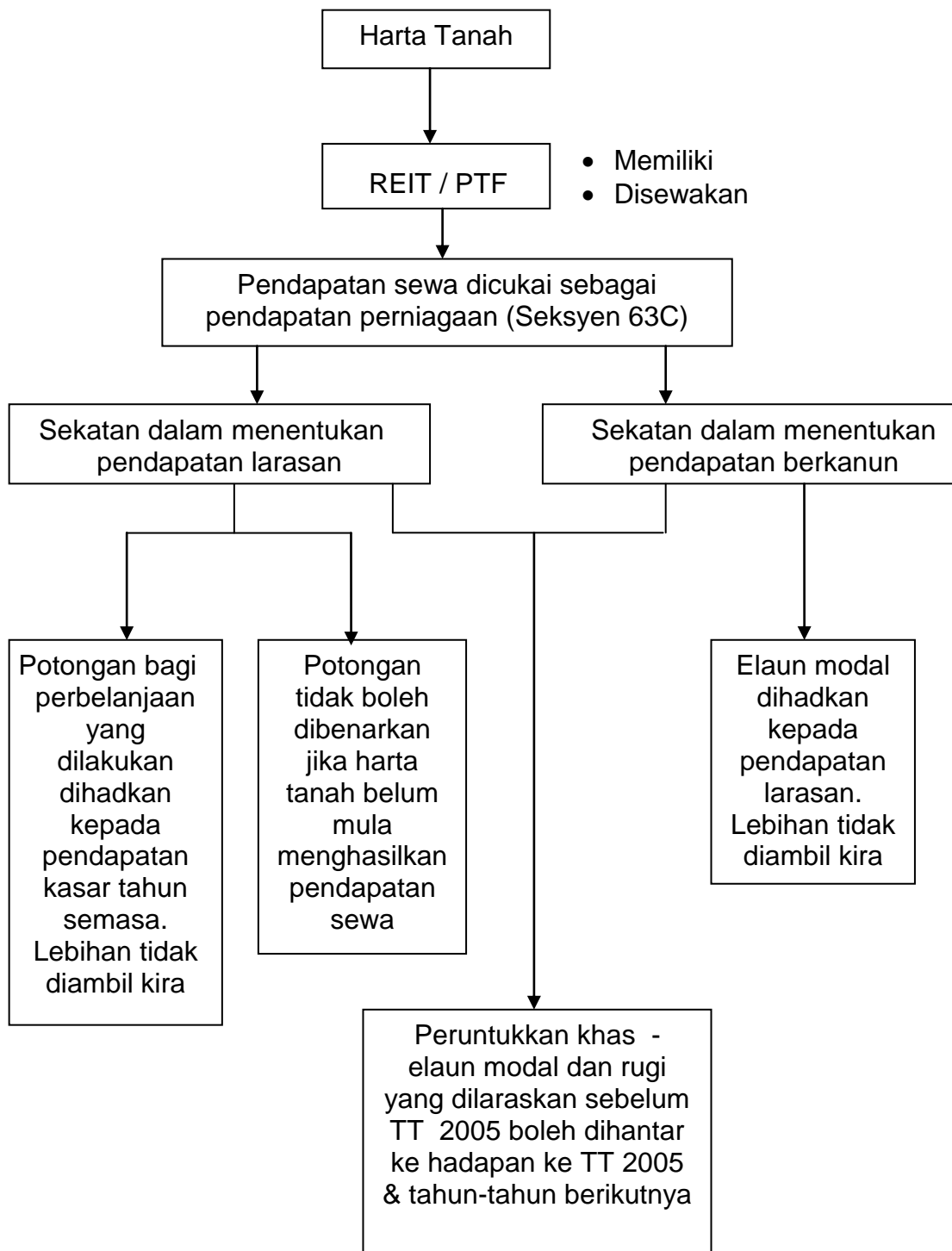
16. Pengemaskinian dan Pindaan

KU ini menggantikan KU Bil. 9/2012 bertarikh 26 Disember 2012.	Pindaan	
	Kandungan KU ini adalah hampir sama dengan KU yang terdahulu dengan pindaan seperti berikut:	
	Perenggan	Penerangan
	3	Perenggan 3 dipinda dengan mengeluarkan interpretasi perkataan “Amanah pelaburan harta tanah”, “Amanah pelaburan harta tanah Islam”, “Pengagihan” dan “Tabung dalam KU yang terdahulu.
	4	Perenggan baharu yang dimasukkan untuk menerangkan maksud REIT/PTF.
	4, 5, 6, 7, 8, 9 and 10	Perenggan-perengan dalam KU yang terdahulu ini dipinda dan dinomborkan semula bagi

		memberikan penjelasan lanjut.
	8.3.2 and 8.3.3	Perenggan-perenggan baru ini dimasukkan untuk mengambil kira pindaan cukai bajet 2013 (Akta Kewangan 2013 [Akta 755]) berhubung dengan peruntukan pemindahan kawalan.
	15	Perenggan baru yang dimasukkan untuk menerangkan pengemukaan borang nyata cukai pendapatan.
	Lampiran 1	Lampiran 1 dalam KU terdahulu telah digantikan dengan gambar rajah layanan cukai khas yang diberikan kepada REIT/PTF.
	Lampiran 2	Lampiran 1 dalam KU terdahulu telah dinamakan semula sebagai Lampiran 2.

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

Layanan Cukai Khas Yang Diberikan Kepada REIT / PTF





Lampiran 2

Contoh baucar pengagihan REIT/PTF

ABC REIT

NO. BAUCAR	NO. AGIHAN	JUMLAH UNIT YANG DIPEGANG	PENGAGIHAN INTERIM/AKHIR	TEMPOH BERAKHIR	TARIKH PEMBAYARAN

Pengagihan daripada pendapatan yang dikecualikan cukai di peringkat REIT / PTF di bawah Seksyen 61A Akta Cukai Pendapatan 1967

PENDAPATAN YANG DIKENAKAN CUKAI	CUKAI MALAYSIA YANG DIPEGANG (JIKA TIDAK BERMASTAUTIN)	PENDAPATAN YANG TIDAK DIKENAKAN CUKAI/PERBELANJAAN YANG TIDAK DIBENARKAN	BAKI BOLEH DIBAYAR

Pengagihan daripada pendapatan yang tertakluk kepada cukai di peringkat REIT/PTF

PENDAPATAN YANG DIKENAKAN CUKAI	CUKAI MALAYSIA YANG DIBAYAR OLEH REIT/PTF	PENDAPATAN YANG TIDAK DIKENAKAN CUKAI/PERBELANJAAN YANG TIDAK DIBENARKAN	BAKI BOLEH DIBAYAR

Kami dengan ini mengesahkan bahawa cukai pendapatan Malaysia yang telah ditolak seperti di atas telah atau akan diakaunkan kepada Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri Malaysia. Sila simpan baucar ini untuk penyerahan kepada pihak berkuasa cukai.

Maklumat Pemegang Unit

Yang benar,

ABC REIT