



**KASTAM DIRAJA MALAYSIA**

**CUKAI BARANG DAN PERKHIDMATAN**

**PANDUAN  
PEMAJU HARTANAH**

## KANDUNGAN

<b>PENGENALAN .....</b>	<b>1</b>
Gambaran Keseluruhan Cukai Barang dan Perkhidmatan (CBP) .....	1
<b>OPERASI INDUSTRI SECARA UMUM .....</b>	<b>1</b>
<b>LAYANAN CBP KE ATAS INDUSTRI.....</b>	<b>2</b>
<b>SOALAN-SOALAN LAZIM .....</b>	<b>6</b>
<b>MAKLUM BALAS DAN KOMEN .....</b>	<b>27</b>
<b>MAKLUMAT LANJUT .....</b>	<b>27</b>

## **PENGENALAN**

1. Panduan ini disediakan untuk membantu industri perniagaan dalam memahami perkara berkaitan dengan layanan CBP ke atas pemaju hartanah.

### **Gambaran Keseluruhan Cukai Barang dan Perkhidmatan (CBP)**

2. Cukai Barang dan Perkhidmatan (CBP) adalah cukai berperingkat yang dikenakan ke atas kepenggunaan domestik. CBP dikenakan ke atas semua pembekalan barang dan perkhidmatan bercukai di Malaysia selain yang dikecualikan secara khusus. CBP juga dikenakan ke atas pengimportan barang dan perkhidmatan ke Malaysia.

3. Pembayaran cukai dibuat secara berperingkat oleh perantara dalam proses pengeluaran dan pengagihan. Walaupun cukai akan dibayar sepanjang rangkaian pengeluaran dan pengedaran, hanya nilai ditambah pada setiap peringkat akan dikenakan cukai dan ini dapat mengelakkan cukai dua kali.

4. Di Malaysia, seseorang yang didaftarkan di bawah Akta Cukai Barang dan Perkhidmatan 201X dikenali sebagai "orang yang berdaftar". Orang yang berdaftar dikehendaki untuk mengenakan CBP (cukai output) ke atas pembekalan bercukai yang dibuat kepada pelanggan. Beliau juga dibenarkan untuk menuntut kembali apa-apa CBP yang dilakukan ke atas pembelian (cukai input) yang mana merupakan input kepada perniagaannya. Oleh itu, cukai itu sendiri tidak merupakan satu kos kepada perantara dan tidak merupakan sebagai suatu item perbelanjaan dalam penyata kewangan mereka.

### **OPERASI INDUSTRI SECARA UMUM**

5. Hartanah merujuk kepada tanah dan segala yang melekat kepadanya, samada di atas atau dibawah permukaannya. Tanah termasuk bangunan, pokok, tumbuhan dan lain-lain struktur di dalam, dibawah atau di atasnya. Harta tanah adalah hak untuk menggunakan hartanah dan termasuklah aktiviti berkenaan dengan pemilikan, penggunaan dan pemindahan harta tak alih.

6. Panduan industri ini melibatkan aktiviti pemaju hartanah, termasuk pemaju perumahan berlesen di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan mana-mana orang yang terlibat dalam atau melaksanakan pembangunan hartanah.

### **LAYANAN CBP KE ATAS INDUSTRI**

7. Bekalan tanah yang digunakan untuk pertanian, perumahan (termasuk rumah kediaman seperti rumah teres, rumah berkembar, rumah sesebuah, pangsapuri termasuk pangsapuri perkhidmatan dan kondominium) atau kegunaan umum seperti perkuburan, taman permainan dan keagamaan adalah dikecualikan daripada CBP. Bekalan tanah dan bangunan yang digunakan untuk tujuan komersil, pentadbiran dan perindustrian seperti rumah kedai, pejabat, perniagaan runcit, pejabat kecil pejabat rumah (SoHo), pejabat kecil pejabat maya (SoVo), pejabat kecil pejabat fleksibel (SoFo), kilang, hotel, motel, rumah penginapan, asrama dan gudang adalah tertakluk kepada CBP.

8. Klasifikasi tanah dan bangunan adalah berdasarkan kepada penggunaannya dan tertakluk kepada syarat di bawah:-

- (a) Penggunaan sebenar hartanah, ciri-ciri dan sifat-sifat reka bentuk hartanah berkenaan.
- (b) Untuk hartanah yang baru disiapkan dan masih belum digunakan, jualan harta itu akan berdasarkan kepada ciri-ciri reka bentuk dan sifat-sifat hartanah tersebut.
- (c) Tanah Kosong dilayan berdasarkan penggunaan mengikut ketetapan dalam suratan hakmilik tanah.
- (d) Perubahan dalam penggunaan hartanah seperti perubahan dalam penggunaan rumah kediaman kepada premis perniagaan adalah tertakluk kepada kadar standard seperti berikut:
  - (i) premis ini didaftarkan dengan pihak berkuasa yang berkaitan;
  - (ii) pemilik sendiri memohon untuk pertukaran penggunaan; atau

(iii) pembuktian melalui perjanjian jual beli.

9. Apa-apa pemindahan hakmilik secara keseluruhan ke atas hak pemilikan tanah, tanah di bawah perjanjian untuk penjualan, tanah di bawah suatu perjanjian yang telah menetapkan bahawa pemilikan tanah itu akan bertukar milik pada masa akan datang, apa-apa faedah di bawah Surat Ikatan Penyerahan Hakmilik atau mana-mana hak milik strata adalah suatu **pembekalan barang**.

10. Apa-apa pajakan, sewaan, ismen, lesen untuk menduduki tanah atau pemindahan yang tidak belah bahagi tanah adalah suatu **pembekalan perkhidmatan**.

11. Jika terdapat keingkaran dalam pembayaran di bawah sekuriti yang berkaitan dengan tanah, pemindahan tanah itu dianggap sebagai suatu pembekalan barang. Perubahan di dalam suratan hakmilik seperti penggantian hakmilik dengan hakmilik strata atau belah bahagi tidak dianggap suatu pembekalan.

12. Penjualan dan pelupusan tanah yang melibatkan pemindahan hakmilik atau suratan hakmilik adalah suatu pembekalan barang. Dalam hal pembekalan bercukai CBP dikenakan ke atas nilai keseluruhan harta apabila tanah itu diserahkan kepada pembeli pada tarikh penyerahan tersebut. Walau bagaimanapun, bagi hartanah dalam pembinaan yang melibatkan pembayaran berperingkat, pembekalan itu adalah berasingan dan berturutan, CBP hendaklah dikenakan apabila sebahagian balasan diterima atau apabila pemaju mengeluarkan invois cukai yang berkaitan dengan pembekalan tersebut mengikut yang mana lebih awal. Transaksi yang melibatkan pemindahan pemilikan seperti pajakan dan sewaan hartanah, ia adalah suatu pembekalan ke atas perkhidmatan. CBP dikenakan ke atas setiap pembayaran pajakan atau sewaan secara berterusan. CBP dicaj apabila sesuatu balasan diterima atau apabila pemaju mengeluarkan suatu invois cukai yang berkaitan dengan pajakan atau sewaan tersebut.

13. Semua pembekalan dimana caj dan fi yang dikenakan oleh kerajaan berkaitan dengan hartanah seperti cukai tanah, premium, fi ke atas pengukuran (dikendalikan oleh Jabatan Ukur), pendaftaran hakmilik dan lain-lain bayaran adalah diluar skop. Kadar taksiran yang dikenakan oleh pihak berkuasa tempatan juga adalah diluar skop CBP.

14. Layanan bagi apa-apa transaksi ke atas tanah dengan bangunan atau struktur yang melekat di atasnya adalah berdasarkan kepada penggunaannya. Jika sesebuah bangunan kediaman dibina di atas hakmilik tanah komersial ia adalah bangunan kediaman dan transaksi ini dikecualikan daripada CBP. Walau bagaimanapun, jika bangunan kediaman telah diguna pakai untuk tujuan komersial, CBP dicaj ke atas penjualan bangunan ini.

15. Apa-apa cukai input yang ditanggung ke atas pembelian hartanah dan pembangunan hartanah **bukan kediaman** boleh dituntut dengan syarat anda adalah orang berdaftar CBP dan hartanah itu digunakan untuk:

- (a) penerusan perniagaan anda,
- (b) dipajak untuk tujuan perniagaan, atau
- (c) dimajukan menjadi hartanah bukan kediaman untuk jualan atau pajakan.

16. Masa pembekalan ke atas penjualan hartanah bukan kediaman yang belum siap di bawah pembayaran secara berperingkat oleh pemaju mengikut pelbagai peringkat kemajuan atau pembayaran berjadual adalah berdasarkan invois cukai yang dikeluarkan atau pembayaran diterima, yang mana lebih awal.

17. Pemaju dibenarkan untuk menuntut cukai input yang disumbangkan secara langsung dalam membuat pembekalan bercukai memandangkan mereka menyediakan bekalan bercampur. Cukai input ke atas barang dan perkhidmatan yang tidak disumbangkan secara langsung dalam membuat pembekalan bercukai dan pembekalan dikecualikan adalah dianggap sebagai lebihan (residual) cukai input yang perlu dibahagikan sewajarnya. **(Untuk maklumat lanjut sila rujuk kepada Panduan ke atas Pengecualian Separa)**

18. Projek pembangunan yang melibatkan bangunan kediaman dan komersial, residual cukai input yang boleh dituntut adalah CBP yang ditanggung ke atas utiliti, sewa, peralatan pejabat dan alat tulis dan lain-lain, infrastruktur dan kerja-kerja rekreasi seperti lanskap, dewan komuniti, kemudahan tempat letak kereta, taman permainan dan perkhidmatan sampingan.

19. Untuk menjamin sesuatu pembelian hartanah, pemaju dibenarkan untuk memungut deposit dan fi tempahan. Deposit atau fi tempahan ini yang bukan untuk pembayaran maka ia tidak tertakluk kepada CBP. Walau bagaimanapun, jika pemaju menggunakan deposit atau fi tempahan tersebut sebagai balasan atau sebahagian daripada bayaran, maka ia adalah tertakluk kepada CBP.

20. Tanah yang dicagar (gadai janji) lien atau kaveat adalah bukan suatu pembekalan. Apabila pemaju mencagarkan hakmilik tanah kepada pemberi pinjaman untuk mendapatkan pinjaman ia adalah sebagai jaminan untuk pembayaran hutang. Layanan yang sama boleh digunakan dalam kes lien yang mana tindakan ini tidak dianggap sebagai pembekalan dan tidak tertakluk kepada CBP. Apabila pemberi pinjaman menjual tanah di bawah kuasa menjual bagi melangsaikan hutang atau rampasan (foreclosures) ke atas tanah pemaju, ia dianggap telah membuat pembekalan dan cukai akan diakaunkan oleh pemberi pinjaman. Memasukan atau mengeluarkan kaveat bukan suatu pembekalan oleh pemberi pinjaman atau peminjam.

21. Tanah atau barang-barang yang dipindahkan atau dilupuskan oleh atau di bawah arahan orang yang menjalankan perniagaan samada sebagai balasan atau tidak, maka pemindahan atau pelupusan itu adalah suatu pembekalan barang oleh orang berkenaan kecuali jika orang tersebut menjalankan perniagaan yang tidak layak untuk kredit ke atas pembekalan atau pengimportan barang. Barang berkenaan tidak layak dituntut kredit kerana cukai inputnya adalah disekat atau telah digunakan untuk membuat pembekalan yang dikecualikan.

22. Pada kebiasaannya, pihak yang terlibat dalam pembangunan usahasama hartanah di Malaysia adalah tidak layak menjalankan usahasama di bawah CBP.

23. Umumnya, pemilik tanah akan membuat kontrak dengan pemaju. Pemaju akan diberikan kuasa sebagai wakil kepada pemilik tanah ke atas semua aspek pembangunan pembinaan bangunan, pemasaran dan penjualan lot secara berasingan tetapi hakmilik tanah masih lagi dimiliki oleh pemilik tanah. Pemilik tanah menjual lot yang telah dimajukan dan membuat bayaran bahagian ke atas keuntungan kepada pemaju. Pemilik tanah membekalkan hartanah manakala pemaju menyediakan perkhidmatan kepada pemilik tanah.

## SOALAN-SOALAN LAZIM

### Pendaftaran

**S1: Sebagai pemaju, saya membekalkan kedua-dua hartanah komersil dan perumahan. Adakah saya bertanggungjawab untuk mendaftar?**

J1: Pembekalan ke atas hartanah komersial merupakan suatu pembekalan bercukai. Jika perolehan tahunan anda yang melibatkan hartanah komersial melebihi nilai ambang dalam 12 bulan yang lepas atau dalam tempoh 12 bulan akan datang, maka anda bertanggungjawab untuk didaftarkan. Bekalan yang kena cukai termasuk jualan, pajakan, pelupusan dan penyewaan hartanah bukan kediaman.

**S2: Jika perolehan tahunan pembekalan bercukai saya tidak melebihi nilai ambang, bolehkah saya memohon untuk didaftarkan?**

J2: Anda boleh memohon pendaftaran sukarela, tetapi selepas berdaftar anda perlu kekal berdaftar untuk tempoh minima dua tahun.

### Pembekalan

**S3: Apakah pembekalan yang dikenakan CBP dalam industri hartanah?**

J3: Pembekalan yang dikenakan CBP termasuk pembekalan semua jenis tanah kecuali tanah untuk rumah kediaman, kegunaan umum atau pertanian samada termasuk atau tidak rumah kediaman/bangunan (Tanah termasuk bangunan).

#### **Contoh 1:**

*DEF Developer Sdn Bhd menjalankan suatu projek pembangunan bercampur menggabungkan 200 unit rumah kediaman, 20 unit bangunan komersil dan 10 unit bangunan industri. Jualan 20 unit komersil dan 10 unit industri dikenakan CBP. Jualan daripada 100 unit rumah kediaman dikecualikan dari CBP. Klasifikasi jenis bangunan ditentukan oleh keadaan penggunaannya seperti yang dinyatakan atau yang akan dinyatakan di dalam surat hakmilik.*



- S4: Dalam rangka melaksanakan projek pembangunan hartanah, saya perlu menyerahkan sebahagian tanah/hartanah saya dikembalikan kepada Pihak Berkuasa Negeri tanpa balasan kewangan yang akan digunakan untuk pendidikan, keagamaan, badan amal atau tujuan awam. Pembekalan ini meliputi jalan raya, balai polis, sekolah, kawasan rekreasi dan kemudahan awam yang lain. Adakah pembekalan ini dikenakan CBP?**
- J4: Pembekalan yang dibuat adalah tidak tertakluk kepada GST. Apa-apa hartanah yang akan diserahkan kepada kerajaan atau pihak berkuasa tempatan diberikan pelepasan di bawah perkara XX Perintah CBP (Pelepasan) 201X.
- S5: Saya juga perlu memindahkan infrastruktur ke atas perkhidmatan utiliti seperti pencawang, sistem pembetulan dan tangki air kepada pembekal utiliti dengan mengenakan bayaran nominal. Adakah pemindahan/ pembekalan ini dikenakan CBP?**
- J5: Ya, pemindahan ini adalah tertakluk kepada CBP tetapi pemaju akan diberikan pelepasan cukai di bawah Perintah CBP (Pelepasan) 201X. Pembekalan kepada penyedia utiliti dikenakan pada kadar bayaran nominal sahaja. Penyedia utiliti berkenaan diperlukan untuk menyelenggara infrastruktur tersebut.
- S6: Sehubungan dengan soalan di atas, apakah yang merupakan pembekalan bercukai dan pembekalan dikecualikan?**
- J6: Pembekalan anda meliputi pembekalan pembangunan utama yang anda cajkan kepada pembeli. Pembekalan bercukai anda adalah jualan ke atas bangunan komersil. Pembekalan yang dikecualikan adalah jualan ke atas rumah kediaman.
- S7: Saya menyediakan perkhidmatan pentadbiran seperti menyediakan perkhidmatan pengesahan surat ikatan penyerahan hak. Adakah fi pentadbiran tersebut dikenakan CBP?**

J7: Ya, fi pentadbiran yang ditanggung seperti mengesahkan surat ikatan penyerahan hak adalah tertakluk kepada CBP kerana fi pentadbiran adalah pembekalan berkadar standard.

**S8: Saya mengenakan faedah bagi pembayaran lewat. Adakah bayaran faedah ini dikenakan CBP?**

J8: Pembayaran faedah berkaitan dengan pembayaran lewat adalah dianggap sebagai penalti dan ia adalah di luar skop CBP. Oleh itu, ia tidak dikenakan CBP.

**S9: Adakah premium penukaran yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Persekutuan dan Negeri tertakluk kepada CBP?**

J9: Tidak, premium penukaran dan semua premium dan fi yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Persekutuan dan Negeri berkaitan dengan hartanah dianggap sebagai di luar skop dan tidak dikenakan CBP.

**S10: Merah Developer hanya menjual 180 unit kondominium. Di dalam kontrak, ia akan membekalkan dua tempat letak kereta secara percuma, juga menawarkan penjualan tambahan tempat letak kereta pada kadar RM18,000 setiap satu, keahlian kelab secara percuma, empat unit penghawa dingin dan satu unit peti sejuk. Adakah ini boleh dianggap sebagai suatu pembekalan komposit? Bagaimanakah layanan cukai input ke atas pembekalan di bawah:**

- (a) kos tempat letak kereta,
- (b) penghawa dingin dan peti sejuk,
- (c) kos pembinaan rumah kelab,
- (d) perbelanjaan yang ditanggung (*overhead expenses*) (sewa pejabat tapak, utiliti dan lain-lain)

J10: Pembekalan ke atas kediaman kondominium adalah suatu pembekalan yang dikecualikan. Penjualan tempat letak kereta tambahan pada harga RM18,000 setiap satu, empat unit penghawa dingin dan satu peti sejuk baharu merupakan pembekalan berkadar standard dan tertakluk kepada CBP.

Keahlian kelab percuma adalah bukan suatu pembekalan. Cukai input ke atas sesuatu keahlian kelab tidak boleh dituntut kerana ianya disekat. Pembekalan ke atas keahlian kelab berikutnya adalah bukan pembekalan. Membekalkan tempat letak kereta secara percuma adalah pembekalan barang dan ianya dianggap sebagai suatu pembekalan walaupun tiada menerima balasan.

Cukai input berkenaan dengan kos tempat letak kereta, penghawa dingin, peti sejuk dan kos pembinaan untuk rumah kelab boleh dituntut kerana ia digunakan untuk membuat suatu pembekalan bercukai. Namun begitu, cukai input ke atas perbelanjaan yang ditanggung (sewa pejabat tapak, utiliti) untuk tujuan membuat pembekalan dikecualikan ke atas hartanah kediaman tidak boleh dituntut.

### **Masa Pembekalan dan Tempoh Perakaunan.**

**S11: Bila dan bagaimanakah saya mengakaunkan CBP bagi pembekalan hartanah bukan kediaman yang sedang dalam pembinaan di bawah kontrak pembayaran berperingkat?**

J11: Anda perlu mengakaunkan CBP mengikut peringkat / jadual pembayaran berdasarkan yang mana lebih awal seperti berikut:

- (a) apabila invois cukai dikeluarkan; atau
- (b) apabila pembayaran diterima.

#### **Contoh 2:**

*Pembeli membuat perjanjian untuk membeli sebuah bangunan komersil yang sedang dalam pembinaan. Harga jualan bangunan ialah RM300,000. Pembayaran dijadualkan mengikut 4 peringkat pembayaran berturutan dan amaun masing-masing yang perlu dibayar adalah seperti berikut:*

<b>Tempoh Pembayaran Berperingkat</b>	<b>Amaun</b>
Peringkat Pertama (1 April 2016 )	RM40,000.00

Peringkat Kedua (1 Julai 2016)	RM60,000.00
Peringkat Ketiga (1 Oktober 2016)	RM80,000.00
Peringkat Keempat (1 Januari 2017)	RM120,000.00

*Pemaju kemudiannya mengeluarkan invois cukai pada setiap turutan tempoh. CBP boleh dikenakan seperti berikut:*

***Peringkat Pertama (1 April 2016)***

*Invois Cukai = RM40,000.00*

*GST (40,000 X 6%) = RM 2,400.00*

***Peringkat Kedua (1 Julai 2016)***

*Invois Cukai = RM60,000.00*

*GST (60,000.00 X 6%) = RM 3,600.00*

***Peringkat Ketiga (1 Oktober 2016)***

*Invois Cukai = RM80,000.00*

*GST (80,000.00 x 6%) = RM 4,800.00*

***Peringkat Keempat (1 Januari 2017)***

*Invoice Cukai = RM120,000.00*

*GST (120,000.00 x 6%) = RM 7,200.00*

*Pemaju mengakaunkan CBP berdasarkan kepada tarikh invois cukai dikeluarkan. Diandaikan tempoh bercukai adalah secara bulanan, jika anda mengeluarkan invois cukai pada 1 hb April, anda perlu mengakaun CBP dalam penyata CBP bulan April.*

**S12: Adakah saya perlu mengakaunkan CBP ke atas penerimaan bayaran untuk fi tempahan?.**

J12: Anda tidak perlu mengakaun CBP ke atas fi tempahan yang diterima kerana ianya tidak dianggap sebagai sebahagian daripada bayaran untuk pembekalan hartanah berkenaan. Walau bagaimanapun, jika anda menerima bayaran ketika menandatangani Perjanjian Jual Beli, maka bayaran tersebut akan menjadi sebahagian daripada bayaran

**S13: Bilakah saya perlu mengakaun CBP atas penjualan hartanah bukan kediaman yang telah siap dibina?**

J13: Jika kontrak memerlukan pembeli untuk membayar pada masa menandatangani Perjanjian Jual dan Beli (S & P) dan pembayaran akhir, anda perlu mengakaun GST seperti berikut:

Pada peringkat apabila S & P ditandatangani

CBP perlu diakaunkan mengikut masa yang mana lebih awal seperti berikut:

- (a) apabila inuis cukai dikeluarkan; atau
- (b) apabila pembayaran diterima.

Pada peringkat pemindahan

CBP perlu diakaunkan mengikut masa yang mana lebih awal seperti berikut:

- (a) apabila inuis cukai dikeluarkan;
- (b) apabila pembayaran baki harga pembelian diterima;
- (c) apabila hartanah tersebut tersedia untuk pembeli; atau
- (d) ketika pemindahan berkuatkuasa.

**S14: Pada kebiasaannya pemaju hartanah akan mengeluarkan bil kemajuan 1 atau 2 hari selepas sijil perakuan arkitek dikeluarkan. Walau bagaimanapun, terdapat masa-masa tertentu di mana bil kemajuan dikeluarkan selepas 21 hari dari tarikh sijil perakuan arkitek. Dalam kes ini, bilakah saya perlu mengakaunkan CBP?**

J14: Masa pembekalan untuk pemaju adalah berdasarkan kepada tarikh invoice cukai atau pembayaran itu diterima, yang mana lebih awal. Dalam kes berkaitan bil kemajuan, pemaju mengakaunkan CBP mengikut tarikh invoice dikeluarkan, atau tarikh pembayaran diterima, yang mana lebih awal. Ia tidak terikat dengan sijil perakuan arkitek.

### **Tempat Pembekalan**

**S15: Jika saya seorang pemaju berdaftar di Malaysia dan menjual hartanah bukan kediaman di Malaysia, adakah saya perlu mengakaun GST ke atas pembekalan saya?**

J15: Ya, semua hartanah bukan kediaman yang dijual di Malaysia oleh anda akan dikenakan GST.

**S16: Jika saya berdaftar di kawasan ditetapkan (Langkawi, Labuan dan Tioman) dan membuat pembekalan ke atas hartanah bukan kediaman di Langkawi, adakah saya perlu mengakaunkan CBP?**

J16: Tiada cukai akan dikenakan sekiranya pembekalan dibuat di dalam atau diantara kawasan ditetapkan.

**S17: Jika pejabat saya berdaftar di kawasan ditetapkan dan membekalkan hartanah bukan kediaman di luar kawasan ditetapkan, adakah saya perlu mengakaunkan CBP?**

J17: Ya, pembekalan ini tertakluk kepada CBP

**S18: Jika pemaju tempatan di Malaysia membekalkan hartanah bukan kediaman di kawasan ditetapkan, adakah pembekalan ini dikenakan CBP?**

J18: Tiada CBP dikenakan ke atas pembekalan samada ke atas hartanah kediaman mahupun bukan kediaman di Kawasan Ditetapkan.

### **Kredit Cukai Input**

**S19: Adakah cukai input yang ditanggung untuk keseluruhan pembangunan hartanah yang menggabungkan unit kediaman, komersil dan perindustrian boleh dikembalikan?**

J19: Tidak, hanya cukai input atas barang dan perkhidmatan yang digunakan atau akan digunakan sepenuhnya dalam membuat pembekalan bercukai yang boleh dikembalikan. Anda perlu mengenalpasti input yang boleh digunakan secara langsung dalam membuat pembekalan bercukai dan menuntut hanya bahagian tersebut sahaja. Dalam kes ini, hanya cukai input ke atas input yang digunakan sepenuhnya dalam membuat bangunan komersil dan perindustrian boleh dikembalikan semula. Lebihan cukai input yang lain hendaklah dibuat pembahagian diantara pembekalan bercukai dan yang dikecualikan.

**Contoh 3:**

*DEC Developer Sdn Bhd menjalankan sebuah projek pembangunan yang terdiri daripada 1000 unit rumah kediaman dan 200 unit lot komersil bertingkat. PemaJU telah mengenal pasti lif akan digunakan di dalam bangunan komersil tersebut. Cukai input yang ditanggung ke atas pembelian lif berkenaan boleh dituntut sepenuhnya. Cukai input ke atas fi perkhidmatan professional yang ditanggung seperti fi arkitek itu hendaklah dibuat pembahagian dengan sewajarnya.*

**S20: Bolehkah saya menuntut cukai input ke atas pembekalan sampingan bagi projek pembangunan utama seperti landskap, jalan raya, sekolah, balai polis dan kemudahan awam yang lain?**

J20: Ya, anda boleh menuntut cukai input yang ditanggung atas kerja-kerja yang berkaitan dengan pembekalan pembangunan utama (membuat bangunan komersil, perindustrian dan rumah kediaman). Bagaimanapun, anda hanya boleh mendapatkan semula tuntutan cukai input yang berkaitan dengan pembekalan bercukai ke atas bangunan komersial dan perindustrian. Anda tidak boleh menuntut semula cukai input yang berkaitan dengan pembekalan rumah kediaman kerana ia merupakan pembekalan yang dikecualikan.

**S21: Adakah semua lebihan cukai input yang ditanggung ke atas barang dan perkhidmatan boleh dituntut kembali?**

J21: Hanya bahagian lebihan cukai input yang berkaitan dalam membuat pembekalan bercukai boleh dituntut kembali.

**S22: Sehubungan dengan jawapan di atas, bagaimanakah saya boleh membuat tuntutan ke atas lebihan cukai input?**

J22: Lebihan cukai input yang berkaitan dengan kedua-dua pembekalan bercukai dan dikecualikan perlu pembahagian untuk memastikan bahagian cukai input tersebut dituntut kembali.

**Contoh 4:**

*DEF Developer Sdn Bhd menjalankan sebuah projek pembangunan yang terdiri daripada 200 unit rumah kediaman, 20 unit bangunan komersil dan 10 unit bangunan perindustrian. (Unit-unit ini dianggap sebagai pembangunan utama). Untuk tempoh bercukai yang berkaitan, nilai rumah kediaman adalah RM5,000,000 dan nilai bangunan komersial dan perindustrian adalah RM3,000,000. Dalam perancangan melaksanakan projek ini, pemaaju juga menyediakan kemudahan asas seperti jalan, laluan pejalan kaki, longkang dan tempat letak kereta awam. Lebihan cukai input yang ditanggung dalam pembekalan ini ialah RM40,000 bagi tempoh bercukai berkenaan. Lebihan cukai input yang boleh dituntut kembali dalam tempoh bercukai tersebut (menggunakan kaedah pusingan) adalah sebagai berikut:*

<b>Nilai Pembekalan</b>	<b>Jumlah</b>
Nilai pembekalan	RM8,000,000.00
Jumlah nilai pembekalan bercukai	RM3,000,000.00
Jumlah nilai pembekalan dikecualikan	RM5,000,000.00



Lebihan Cukai Input yang ditanggung	RM40,000.00
-------------------------------------	-------------

Lebihan cukai input yang boleh dituntut kembali:

$$\begin{aligned}
 &= \text{Cukai input} \times \frac{\text{Jumlah Nilai Pembekalan Bercukai}}{\text{Jumlah Nilai Pembekalan Bercukai dan Yang Dikecualikan}} \\
 &= \text{RM40,000.00} \times \frac{\text{RM3,000,000.00}}{\text{RM8,000,000.00}} \\
 &= \text{RM15,000.00}
 \end{aligned}$$

Lebihan cukai input yang boleh dituntut kembali ialah RM15,000.00

Nota: Dalam kes hartanah yang sedang dalam pembinaan, jumlah keseluruhan nilai pembekalan bercukai dan pembekalan yang dikecualikan adalah merujuk kepada Nilai Kasar Pembangunan keseluruhan projek tersebut. Pemaju hartanah perlu membuat pelarasan pada tuntutan cukai input jika ada perubahan terhadap nilai pembekalan bercukai dan dikecualikan dari masa ke masa.

**(Untuk maklumat lanjut, sila rujuk Panduan ke atas Pengecualian Separa)**

**S23: ABC Developer menjual hartanah kediaman sahaja. Suatu perjanjian telah dimeterai untuk menjual kondominium kepada Cik Lela. Pemaju menanggung kos ke atas kondominium seperti berikut:**

Deskripsi	RM	Jenis Pembekalan
Unit kondominium	460,000	dikecualikan
Pengubahsuaian	40,000	Kadar Standard

<b>Set sofa</b>	<b>25,000</b>	<b>Kadar Standard</b>
<b>Peti Sejuk</b>	<b>7,500</b>	<b>Kadar Standard</b>
<b>Set langsir</b>	<b>12,500</b>	<b>Kadar Standard</b>
<b>Fi Guaman (percuma)</b>	<b>5,000</b>	<b>Kadar Standard</b>
<b>Jumlah</b>	<b>550,000</b>	

**Bolehkah ABC Developer dianggap sebagai pembekal bercampur dan menuntut cukai input yang ditanggung? Bagaimana pula jika kos pengubahsuaian dan pembinaan kondominium berkenaan sukar diasingkan?**

J23: Ya, ABC Developer boleh dianggap sebagai pembekal bercampur dan boleh menuntut cukai input yang berkaitan dengan semua pembekalan berkadar standard di atas kecuali fi perkhidmatan guaman. Cukai input ke atas fi perkhidmatan guaman tidak boleh dituntut kerana ia adalah berkaitan dengan pembekalan hartanah yang dikecualikan. Fi perkhidmatan guaman tidak dikenakan oleh pemaju kerana pemaju tidak membuat pembekalan tersebut. Pemaju hendaklah mengagihkan kos ke atas pengubahsuaian dan kos pembinaan kondominium secara berasingan maka pengecualian separa boleh dilaksanakan. **Sila rujuk Panduan ke atas Pengecualian Separu.**

**S24: Bolehkah saya menuntut cukai input ke atas pembekalan spekulatif yang ditanggung semasa mengenalpasti projek yang berpotensi?**

J24: Sesuatu tanah yang belum diperolehi, cukai input yang ditanggung atas pembekalan spekulatif seperti fi perunding / perkhidmatan profesional, fi carian, kajian kebolehlaksanaan hendaklah dianggap sebagai lebihan cukai input dan ianya boleh dituntut dengan sewajarnya.

**S25: Jika penggunaan bangunan kediaman ditukar kepada bukan kediaman, bolehkah saya membuat tuntutan ke atas cukai input?**

J25: Bangunan kediaman adalah dikecualikan daripada CBP. Walau bagaimanapun, sekiranya pemilik rumah kediaman menukar penggunaannya daripada rumah kediaman kepada komersil maka bangunan tersebut akan

dikenakan CBP dan cukai input boleh dituntut. Sebarang jualan ke atas bangunan tersebut selepas penukaran penggunaannya adalah tertakluk kepada CBP.

**S26: Maju Developer membina 40 unit rumah kedai (tingkat bawah) dan pangsapuri kediaman (tingkat 1, 2 dan 3) di atas rumah kedai tersebut. Sebahagian daripada pembahagian cukai input adalah berdasarkan kepada harga jualan, dengan itu, apakah kaedah lain untuk membuat pembahagian yang boleh diterima oleh Kastam? Sekiranya pemaju hartanah telah menjual keseluruhan hartanah tersebut, bolehkah dia menggunakan kadar peratusan tetap setiap bulan untuk membuat pembahagian berbanding dengan pembahagian secara bulanan dan tertakluk kepada tempoh pelarasan jangka panjang (*longer period*) (12 bulan).**

J26: Kaedah pembahagian standard adalah berdasarkan kaedah perolehan. Di bawah kaedah perolehan, peratusan ke atas lebih cukai input yang boleh dituntut kembali bagi tempoh bercukai dikira dengan membahagikan nilai pembekalan bercukai dengan jumlah keseluruhan nilai pembekalan yang dibuat dalam tempoh bercukai berkenaan.

Selain kaedah standard, kaedah alternatif yang lain seperti ruang lantai, kos input, transaksi, kuantiti output dan jumlah jam bekerja boleh diguna pakai. Walau bagaimanapun, pemaju hendaklah mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Kastam untuk menggunakan kaedah ini ke atas pembahagian sebelum ia digunakan. Ketua Pengarah Kastam boleh meluluskan permohonan tersebut sekiranya kaedah alternatif didapati adil dan saksama. Pemaju hanya boleh menggunakan kaedah alternatif tersebut bermula daripada tarikh surat kelulusan berkenaan.

Dalam keadaan dimana pemaju telah menjual keseluruhan hartanah tersebut, dia boleh menggunakan pengecualian separa tahun sebelumnya sebagai asas. Untuk pemaju baru yang belum lagi menjana sebarang jualan, dia boleh membuat pembahagian ke atas lebih cukai input dengan menggunakan jangkaan jualan dan selepas dia menjana jualan, dia hendaklah membuat

pelarasan samada membuat tuntutan lebih atau membayar balik cukai input yang terlebih tuntutan. Kaedah pembahagian yang disediakan untuk lebih adil dan saksama kerana ia membolehkan pelarasan berdasarkan ke atas input sebenar yang ditanggung dan output yang perlu diambilkira.

**(Untuk maklumat lanjut sila rujuk Panduan ke atas Pengecualian Separa)**

**S27: Untuk pembangunan perbandaran, kos infrastruktur akan ditanggung terlebih dahulu untuk fasa masa hadapan termasuk cukai input. Sekiranya pelan pembangunan masa depan telah berubah daripada hartanah kediaman kepada komersil atau kelewatan dalam pelancaran pembangunan, bolehkah pemaju menuntut semula cukai input memandangkan berlakunya jangka masa yang berbeza antara cukai input dan cukai output (mungkin dalam jangka masa 3 tahun atau lebih)?**

J27: Pemaju boleh menuntut cukai input pada masa berlakunya perubahan perancangan pembinaan daripada kediaman kepada komersil. Walau bagaimanapun, apabila berlakunya perubahan perancangan daripada kediaman kepada komersil lebih daripada 6 tahun, pemaju tidak boleh menuntut kembali cukai input yang ditanggung terdahulu.

### **Amaun Tahanan**

**S28: Bilakah pelanggan anda boleh menuntut cukai input atas jumlah tahanan?**

J28: Apabila jumlah tahanan dibayar kepada anda atau anda mengeluarkan invoice cukai kepadanya, yang mana lebih awal.

### **Hutang Kerosakan**

**S29: Adakah hutang kerosakan yang melibatkan caj kelewatan penghantaran mempunyai implikasi CBP?**

J29: Tidak, hutang kerosakan yang melibatkan caj kelewatan penghantaran tidak mempunyai implikasi kepada CBP kerana ia bukan merupakan pembayaran untuk pembekalan.

**S30: Jika saya perlu membayar hutang kerosakan dan pada masa yang sama caj pelanggan untuk pembekalan lain, bolehkah saya menetapkan amaun satu sama lain?**

J30: Tidak, anda tidak boleh mengurangkan nilai pembekalan bercukai anda dengan menetapkan jumlah antara satu sama lain kerana ianya merupakan dua pembekalan yang berbeza. Anda perlu mengakaunkan secara berasingan. Jika pembekalan kepada pelanggan itu adalah pembekalan bercukai, anda hendaklah mengenakan CBP ke atas pembekalan tersebut.

### **Isu Tempoh Peralihan**

**S31: Adakah kontrak yang ditandatangani sebelum tarikh pelaksanaan CBP tertakluk kepada CBP?**

J31: Hartanah bercukai yang telah disiapkan dan diserahkan selepas tarikh pelaksanaan CBP adalah tertakluk kepada CBP walaupun kontrak ditandatangani sebelum tarikh pelaksanaan CBP.

**S32: Adakah kontrak yang ditandatangani dalam tempoh peralihan (sebelum dan selepas tarikh pelaksanaan CBP) tertakluk kepada CBP?**

J32: Hartanah yang telah dibina atau tersedia sebelum pelaksanaan CBP tidak dikenakan CBP. Walau bagaimanapun, hartanah bercukai yang akan dibina atau diserahkan selepas tarikh pelaksanaan akan dikenakan CBP. Dengan lain perkataan, untuk hartanah separa siap, CBP hanya dikenakan ke atas bahagian hartanah yang belum disiapkan sahaja. Individu yang diiktiraf seperti arkitek hendaklah membuat pengesahan pada bahagian hartanah yang telah siap pembinaannya.

**S33: Apakah akibatnya jika saya tidak membuat peruntukan untuk memasukkan elemen CBP dalam kontrak saya?**

J33: Kegagalan untuk memasukkan peruntukan CBP boleh menyebabkan pemaju tidak boleh mendapatkan kembali CBP dari pelanggan.

**S34: Bagaimanakah cara untuk saya membuat pengiraan CBP atas nilai bangunan jika bangunan itu dibina dalam masa peralihan pelaksanaan CBP?**

J34: Anda hendaklah membuat pembahagian ke atas nilai bangunan tersebut mengikut tempoh sebelum dan selepas CBP. CBP hanya dikenakan ke atas bahagian bangunan yang dibina selepas pelaksanaan CBP. Nilainya adalah termasuk semua nilai kerja-kerja yang dipasang ke atas bangunan sebelum dan selepas CBP. Individu yang diiktiraf seperti jurutera dan arkitek boleh mengesahkan nilai bahagian bangunan tersebut melalui pengeluaran sijil sementara (interim).

**Contoh 5:**

*(CBP akan dilaksanakan pada tarikh 1 April 2015)*

*KL Sdn Bhd menandatangani kontrak dengan JK Sdn Bhd untuk membeli sebuah bangunan komersil. Kontrak itu dijadualkan akan bermula pada tarikh 16 April 2014 dan siap pada 30 April 2015. Berdasarkan perjanjian dalam kontrak, KL Sdn Bhd akan menerima amaun sebagaimana yang ditentukan dalam jadual bayaran berperingkat. KL Sdn Bhd akan mengeluarkan invoice kepada JK Sdn Bhd pada 15 hb setiap bulan. Pada 15 April 2015, KL Sdn Bhd menemukan tuntutan sebanyak RM 200,000.00 untuk nilai ditambah ke atas bangunan antara 16 Mac - 15 April 2015. CBP yang genap masa untuk nilai ditambah bangunan selepas pelaksanaan CBP adalah sebagai berikut:*

$$CBP = RM200,000.00 \times 15/30 \times 6\% = RM6,000.00$$

$$Jumlah tempoh yang terlibat dalam penilaian = 30 hari$$

$$Tempoh selepas pelaksanaan CBP = 15 hari$$

**S35: Adakah saya perlu mengakaunkan CBP ke atas hartanah yang telah disiapkan sebelum pelaksanaan CBP tetapi dijual hanya selepas pelaksanaan CBP?**

J35: Hartanah yang telah disiapkan sebelum pelaksanaan CBP tetapi hanya dijual selepas tempoh pelaksanaan CBP akan dikenakan CBP. Hartanah yang siap adalah merujuk kepada hartanah yang telah dikeluarkan dengan Sijil Siap Kerja atau Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan.

**S36: Projek A memulakan pembinaannya pada 1 Januari 2012 dan dijangka siap pada 31 Julai 2015. Semua produk, yang terdiri daripada lot runcit dan pangsapuri perkhidmatan, yang dijual pada tahun 2012 dan dijadualkan tuntutan berperingkat sehingga Julai 2015. Antara produk yang dijual dengan reka bentuk dalaman yang lengkap dengan kemasan. Adakah tuntutan berperingkat dan tuntutan yang dibuat oleh kontraktor selepas 1 April 2015 dikenakan CBP? Adakah bil ke atas reka bentuk dalaman yang lengkap dengan kemasan selepas 1 April 2015 juga tertakluk kepada CBP?**

J36: Bahagian hartanah (lot runcit dan pangsapuri perkhidmatan) yang telah dibekalkan sebelum tarikh pelaksanaan CBP tidak tertakluk kepada CBP. Bahagian yang akan dibekalkan selepas pelaksanaan akan dikenakan CBP. Tuntutan berperingkat ke atas bahagian hartanah yang akan dibekalkan selepas tarikh pelaksanaan adalah tertakluk kepada CBP. Perkhidmatan pembinaan yang dibekalkan selepas tarikh pelaksanaan akan dikenakan CBP. Begitu juga dengan pembekalan reka bentuk dalaman yang lengkap dengan kemasan yang dibekalkan selepas tarikh pelaksanaan adalah tertakluk kepada CBP.

### **Lain-lain Isu**

**S37: Adakah saya perlu mengakaun CBP bila projek saya terbengkalai?**

J37: Semasa dalam tempoh projek terbengkalai, anda mungkin tidak membuat pembekalan bercukai berkenaan dengan hartanah dan oleh itu anda tidak perlu mengakaunkan CBP. Walau bagaimanapun sekiranya anda menerima apa-apa bayaran atau mengeluarkan apa-apa invois cukai dalam tempoh ini, anda perlu mengakaunkannya. Jika anda telah mengeluarkan invois cukai dan mengakaunkannya tetapi tidak menerima bayaran dalam masa 6 bulan, anda boleh menuntut kembali CBP sebagai pelepasan hutang lapuk.

**S38: Saya membuat pembayaran kepada kontraktor sebagai pampasan akibat penangguhan sementara kerja. Adakah pembayaran ke atas penangguhan sementara kerja atas permintaan saya tertakluk kepada CBP?**

J38: Pembayaran pampasan ke atas kerugian kepada kontraktor akibat penangguhan sementara kerja yang diminta oleh anda tidak tertakluk kepada CBP.

**S39: Saya membekalkan bahan bekalan, utiliti dan meminjamkan pekerja kepada kontraktor untuk digunakan dalam projek saya. Bolehkah saya kontra nilai bahan, utiliti dan pembekalan pekerja kepada kontraktor dengan nilai perkhidmatan pembinaan yang telah dibekalkan kepada saya?**

J39: Tidak. Kedua-dua ini merupakan dua jenis pembekalan yang berbeza. Anda perlu mengenakan CBP untuk keseluruhan nilai atas bahan-bahan, utiliti dan perkhidmatan pekerjaan yang anda bekalkan kepada kontraktor. Begitu juga dengan kontraktor yang perlu mengenakan bayaran dengan nilai penuh ke atas perkhidmatan pembinaan yang dibekalkan kepada anda.

**S40: Dalam Industri Pembangunan Hartanah, adalah menjadi kebiasaan bahawa pemaaju menanggung pembelian bahan binaan seperti batang besi, konkrit siap campur, simen, dan lain-lain atau membuat bayaran terus kepada sub-kontraktor bagi pihak kontraktor utama. Terdapat pelbagai kaedah pemulihan dari perbelanjaan ini yang dibayar bagi pihaknya. Adakah Kastam akan mengeluarkan panduan ke atas pembayaran balik dan pembayaran perbelanjaan (*reimbursement dan disbursement*)?**

J40: Pihak Kastam akan mengeluarkan ketetapan mengenai isu pembayaran balik dan pembayaran perbelanjaan. Ini adalah amalan biasa dalam industri hartanah dan pembinaan untuk menanggung perbelanjaan yang di caj kepada pelanggan anda. Apa-apa tanggungan ke atas perbelanjaan adalah pembayaran balik dan CBP dikenakan ke atas pemulihan perbelanjaan ini jika anda berdaftar CBP. Ini adalah bersamaan jika anda mengenakan caj



berasaskan kos kepada kos atau jika perbelanjaan yang ditanggung tanpa CBP.

Pemulihan perbelanjaan akan dianggap sebagai pembayaran dan tidak akan tertakluk kepada GST jika ia memenuhi syarat-syarat berikut:

- (a) Pelanggan anda bertanggungjawab untuk membayar kepada pihak ketiga;
- (b) Pelanggan anda tahu bahawa barang atau perkhidmatan akan disediakan oleh pihak ketiga;
- (c) Pelanggan memberi kuasa kepada anda untuk membuat pembayaran bagi pihaknya, iaitu, anda bertindak sebagai agen kepada pelanggan apabila membuat pembayaran kepada pihak ketiga;
- (d) Pelanggan anda menerima dan menggunakan barang atau perkhidmatan yang disediakan oleh pihak ketiga;
- (e) Bayaran itu hendaklah berasingan dan terperinci apabila anda mengeluarkan invois kepada pelanggan;
- (f) Anda hanya memperolehi amaun sebenar yang telah dibayar kepada pihak ketiga; dan
- (g) Barang atau perkhidmatan yang telah dibayar adalah jelas sebagai tambahan kepada bekalan yang anda buat kepada pelanggan.

**S41: Disebabkan oleh jualan yang tidak memuaskan, Tinggi Developer tidak mampu menjual 20 unit rumah kedai. Oleh itu, mereka memutuskan untuk mengekalkan 10 unit rumah kedai sebagai aset tetap / pelaburan untuk pendapatan sewa. Bagaimanakah Tinggi Developer mengira cukai input yang telah dituntut sebelum ini ke atas perubahan penggunaan yang dibuat? Adakah menukar inventori kepada hartanah pelaburan ditafsirkan sebagai untuk kegunaan sendiri dan dianggap sebagai suatu pembekalan?**

J41: Cukai input yang telah dituntut terdahulu dengan niat untuk membuat pembekalan bercukai ke atas jualan (jangkaan jualan) unit komersil tidak perlu dibuat pelarasan kerana bahagian yang dituntut tidak mengubah apa-

apa, kerana sewaan unit komersil melayakkan pemaju untuk menuntut cukai ke atas bahagian yang sama. Kedua-duanya membuat pembekalan bercukai.

Menukar inventori kepada pelaburan hartanah seperti yang dikatakan adalah bukan suatu pembekalan. Penyewaan hartanah tersebut merupakan suatu pembekalan bercukai. Menggunakan hartanah untuk perniagaan tanpa balasan bukan pembekalan tetapi kredit cukai input boleh dituntut kerana hartanah yang digunakan adalah untuk tujuan perniagaan. Walau bagaimanapun, jika hartanah itu digunakan oleh pemaju yang membuat pembekalan bercampur, pemaju dikehendaki membayar balik kredit cukai input yang telah dituntut terdahulu dengan membuat pelarasan. Menggunakan hartanah untuk kegunaan peribadi adalah dianggap sebagai pembekalan dan pemaju hendaklah mengakaunkan cukai output.

**S42: Pemaju bangunan kediaman tinggi bertingkat biasanya mempunyai pelbagai jenis bil. Apakah layanan GST ke atas perihal bil yang berikut?**

<b>Bil.</b>	<b>Perihal Bil</b>
a.	Jumlah pelucutan hak
b.	kawasan varian, pakej tambahan dan bil tempat letak kereta, fi pentadbiran
c.	Pelarasan kontra (debit)
d.	Pembalikan - diskaun yang dibenarkan
e.	Deposit TNB dan JBA
f.	Cukai tanah dan taksiran

J42: Layanan GST untuk perihal bil di atas adalah seperti berikut:

- (a) Jumlah wang pelucutan hak adalah wang yang diterima kerana melanggar kontrak. Oleh itu, jika wang yang diterima sebagai deposit untuk tujuan sekuriti dan bukan sebagai sebahagian daripada balasan, ia tidak tertakluk kepada CBP. Jika wang itu dilucutkan hak, ia juga tidak mempunyai implikasi ke atas CBP.

- (b) Kawasan varian, pakej tambahan, bil tempat letak kereta dan fi pentadbiran adalah tertakluk kepada CBP pada kadar standard.
- (c) Pada amnya, pelarasan kontra tidak terpakai dalam CBP. Ia hendaklah mempunyai dua pembekalan berasingan di mana pembekal mengeluarkan invois cukai dan caj CBP ke atas pelanggan. Jika pelanggan adalah orang berdaftar, dia dibenarkan untuk menuntut cukai input. Perakaunan untuk CBP yang berdasarkan kepada perbezaan (kontra) adalah tidak dibenarkan.
- (d) Nilai untuk tujuan CBP ke atas pembalikan atau diskaun yang dibenarkan akan dikurangkan mengikut nilai diskaun yang diberikan.
- (e) Deposit untuk bekalan air dan elektrik tidak tertakluk kepada GST jika wang yang diterima adalah deposit bagi tujuan sekuriti dan bukan sebagai sebahagian daripada pembayaran.
- (f) cukai tanah dan taksiran adalah pembekalan di luar skop.

**S43: Landholding Sdn. Bhd adalah pemaju hartanah yang berdaftar dengan CBP dan Fieldland Sdn. Bhd pemilik tanah yang bersama-sama membangunkan hartanah komersial. Bagaimanakah layanan GST dan bilakah masa pembekalannya?**

J43: Dalam senario pembangunan bersama, pemaju hartanah akan memajukan tanah kepunyaan tuan tanah berdasarkan satu perjanjian di mana pemaju akan diberikan kuasa di bawah undang-undang bagi membangun keseluruhan hartanah berkenaan. Pemilik tanah akan menjual lot-lot yang dibangunkan dan membayar sebahagian daripada keuntungan kepada pemaju. Dalam perjanjian pembangunan bersama, kedua-dua pihak adalah dianggap sebagai dua entiti yang berasingan. Nilai dan masa pembekalan berhubung dengan transaksi ini adalah berdasarkan kepada beberapa senario seperti berikut:

***Senario 1 – Pemaju menyediakan perkhidmatan kepada pemilik tanah. Sebagai balasan, pemilik tanah membayar keseluruhannya dalam bentuk wang kepada pemaju.***

*Nilai pembekalan adalah balasan ke atas wang yang diterima.*

*Masa pembekalan ialah apabila pembayaran diterima atau invois cukai dikeluarkan atau pada akhir perkhidmatan dilaksanakan, yang mana lebih awal.*

**Senario 2** – *Pemaju menyediakan perkhidmatan kepada pemilik tanah. Sebagai balasan pemilik tanah memberikan tanah kepada pemaju.*

*Nilai pembekalan kepada pemaju adalah berdasarkan nilai pasaran terbuka yang diterima. Masa pembekalan ialah apabila hartanah itu disediakan, atau pemindahan hartanah berkuatkuasa, yang mana lebih awal.*

**Senario 3** - *Pemaju menyediakan perkhidmatan kepada pemilik tanah. Sebagai balasan pemilik tanah membayar sebahagiannya dalam bentuk wang dan sebahagian lagi dalam bentuk barangan kepada pemaju.*

*Nilai bekalannya adalah berdasarkan kepada balasan ke atas balasan wang yang diterima dan nilai pasaran terbuka bagi balasan barangan (bukan wang) yang diterima.*

*Masa pembekalan perkhidmatan adalah apabila pembayaran diterima atau invois cukai dikeluarkan atau apabila selesainya perkhidmatan dilaksanakan, yang mana lebih awal.*

**S44: Apakah layanan GST ke atas pangsapuri perkhidmatan dan rumah kedai yang akan digunakan sebagai separa komersial dan separa kediaman?**

J44: Secara amnya, layanan ke atas tanah adalah berasaskan kepada penggunaannya. Pangsapuri perkhidmatan dianggap sebagai hartanah kediaman. Oleh itu, ia dikecualikan daripada CBP. Rumah kedai dianggap sebagai separa komersial dan separa kediaman sekiranya satu tingkat digunakan untuk komersial dan tingkat yang lain digunakan untuk kediaman. Anda dikehendaki untuk membuat pembahagian antara kegunaan komersial

dan kediaman. Penggunaan komersil adalah tertakluk kepada CBP manakala kediaman dikecualikan daripada CBP.

## **MAKLUM BALAS DAN KOMEN**

24. Sebarang maklum balas atau komen adalah amat dihargai. Sila e-mel maklum balas atau komen anda kepada Mohd Hisham b. Mohd Nor (m\_hisham.nor@customs.gov.my) atau Aminul Izmeer b. Mohd Sohaimi (izmeer.msohaimi@customs.gov.my).

## **MAKLUMAT LANJUT**

25. Untuk maklumat lanjut, sila hubungi:-

- (a) laman web CBP: [www.gst.customs.gov.my](http://www.gst.customs.gov.my)
- (b) Hotline CBP: 03-88822111
- (c) Pusat Panggilan Kastam
  - Tel : 03-78067200/ 1-300-888-500
  - Faks : 03-78067599
  - e-mel : [ccc@customs.gov.my](mailto:ccc@customs.gov.my)