

MAHKAMAH PESURUHJAYA KHAS CUKAI PENDAPATAN MENOLAK RAYUAN PEMBAYAR CUKAI DAN MENGEKALKAN TAKSIRAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH YANG DIBANGKITKAN OLEH KETUA PENGARAH HASIL DALAM NEGERI

KES : AR v. KETUA PENGARAH HASIL DALAM NEGERI

Pada 31 Julai 2019, Pesuruhjaya Khas Cukai Pendapatan (“PKCP”) telah menolak rayuan daripada Perayu untuk meminda harga pemerolehan bagi penentuan Cukai Keuntungan Harta Tanah (“CKHT”) bagi pelupusan harta tanah - harta tanah pada tahun 2011.

ISU

Sama ada harga pemerolehan Perayu bagi Lot 7282, geran 23170 dan Lot 7284, Geran 23171 adalah RM17,000,000.00 atau RM32,700,000.00 bagi menentukan jumlah Cukai Keuntungan Harta Tanah (“CKHT”) bagi Tahun Taksiran 2011.

FAKTA KES

1. Perayu telah melupuskan harta tanah Lot 7282, geran 23170 dan Lot 7284, Geran 23171 (**“harta tanah - harta tanah tersebut”**) kepada GVSB melalui perjanjian jual beli bertarikh 17.11.2011 dengan harga balasan RM45,000,000.
2. GVSB telah mengemukakan Borang CKHT 2A untuk transaksi tersebut pada 18.1.2012.

ReveNews

3. Berdasarkan borang pindah milik (Borang KTN14A) bertarikh 15.12.2009 yang dihantar bersama dengan Borang CKHT 2A tersebut, harta tanah - harta tanah tersebut telah diperolehi oleh Perayu daripada CHTI Sdn Bhd dengan harga RM17,000,000 pada 2.8.2007.
4. Responden menentukan CKHT yang perlu dibayar oleh Perayu dengan menggunakan harga perolehan RM17,000,000 berdasarkan borang pindah milik (Borang KTN14A) tersebut dan taksiran CKHT telah dibangkitkan terhadap Perayu.
5. Perayu tidak bersetuju dengan taksiran tersebut dan menyatakan bahawa harga perolehan sebenar adalah lebih tinggi daripada RM17,000,000 yang dinyatakan dalam borang pindah milik (Borang KTN14A) tersebut. Terdapat perjanjian jual beli yang menunjukkan bahawa harga perolehan sebenar adalah RM32,700,000 di mana Perayu telah membeli harta tanah - harta tanah tersebut daripada MDH Sdn Bhd dan bukannya CHTI Sdn Bhd.
6. Perayu telah mengemukakan:
 - (a) Perjanjian Jual Beli di antara CHTI Sdn Bhd dan MHD Sdn Bhd bertarikh 2.8.2007 dengan harga belian berjumlah RM17,000,000; dan
 - (b) Perjanjian Jual Beli antara MHD Sdn Bhd dan Perayu bertarikh 5.9.2007 dengan harga belian berjumlah RM32,700,000.

ReveNews

7. Perayu mengemukakan Borang CKHT 1A selepas taksiran dibangkitkan.

HUJAHAN PERAYU

1. Pihak Responden perlu mengambilkira harga pemerolehan bagi pengiraan CKHT berdasarkan kepada perjanjian jual beli diantara MHD Sdn Bhd dan Perayu yang menunjukkan harga pemerolehan adalah berjumlah RM32,700,000.

HUJAHAN RESPONDEN

1. Responden menghujahkan bahawa syarat utama dalam menentukan harga pemerolehan adalah wujudnya pindahmilik aset.
2. Berdasarkan kepada fakta kes ini, pindahmilik aset hanya berlaku melalui transaksi jual beli harta tanah - harta tanah tersebut daripada CHTI Sdn Bhd kepada Perayu.
3. Perayu telah gagal mengemukakan sebarang bukti yang menunjukkan bahawa pemindahan aset tersebut benar-benar berlaku di antara CHTI Sdn Bhd kepada MHD Sdn Bhd dan seterusnya di antara MHD Sdn Bhd kepada Perayu sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli.
4. Perayu telah gagal untuk mengemukakan Borang CKHT 1A dalam tempoh yang ditetapkan oleh ACKHT 1976.

ReveNews

5. Transaksi pindahmilik yang dilakukan di antara CHTI Sdn Bhd kepada MHD Sdn Bhd dan seterusnya daripada MHD Sdn Bhd kepada Perayu yang melibatkan harga pemerolehan berjumlah RM32,700,000.00 ini amat meragukan. Responden menghujahkan bahawa harga pemerolehan berjumlah RM32,700,000.00 ini merupakan suatu transaksi yang dipertikaikan kesahihannya.

6. Memandangkan transaksi melalui kedua-dua perjanjian jual beli ini meragukan, maka KPHDN mempunyai kuasa untuk menggunakan seksyen 25(2) ACKHT 1976 kerana peruntukan ini memberi kuasa kepada KPHDN untuk mengenenepikan (*disregard*) kedua-dua Perjanjian Jual Beli ini kerana tiada bukti pindah milik berlaku dan tiada borang pindah milik (Borang KTN14A) dikemukakan serta tiada pembayaran duti setem bagi borang pindah milik (Borang KTN14A) dilakukan.

7. Terdapat perbezaan yang amat ketara pada peningkatan harga belian harta tanah - harta tanah tersebut dalam tempoh pegangan yang singkat dimana MHD Sdn Bhd telah membeli harta tanah - harta tanah tersebut pada harga RM17,000,000 dan menjualnya kepada Perayu pada harga RM32,700,000.00 hanya dalam tempoh lebih kurang sebulan.

8. Hasil semakan Responden kepada pihak SSM mendapati bahawa ringkasan Penyata Kewangan daripada SSM tidak menunjukkan apa-apa maklumat berkaitan dengan kedudukan kewangan, aset dan liabiliti MHD Sdn Bhd.

KEPUTUSAN MAHKAMAH PKCP

Mahkamah bersetuju dengan hujahan Responden. Rayuan Perayu ditolak dan taksiran yang dibangkitkan ke atas Perayu bagi Tahun Taksiran 2011 dikekalkan.

PEGUAM RESPONDEN

1. MOHD HARRIS BIN HANAPI
2. ZUL-HASYMI BIN MOHAMAD

02/08/2019