



GARIS PANDUAN BERHUBUNG LAYANAN CUKAI KE ATAS PEMAJU ATAU BADAN PENGURUSAN BAGI PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA

1. OBJEKTIF

Garis panduan ini adalah untuk menerangkan layanan cukai ke atas pemaaju atau badan pengurusan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama.

2. TAFSIRAN

Perkataan yang digunakan dalam garis panduan ini mempunyai maksud berikut:

- 2.1 “Badan pengurusan” bermaksud Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body - JMB*), Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation - MC*) atau Perbadanan Pengurusan Subsidiari (*Sub Management Corporation - Sub-MC*);
- 2.2 “Harta bersama” bermaksud bahagian yang selain daripada petak atau petak aksesori yang dinikmati oleh pembeli atau pemilik petak. Contohnya bumbung, lif, taman permainan, surau, dewan, kolam renang dan sebagainya;
- 2.3 “Petak” bermaksud satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan yang dipegang di bawah hakmilik strata berasingan (kecuali petak aksesori);
- 2.4 “Prinsip saling bersama” bermaksud urus niaga bersama yang berlaku dikalangan pemilik petak yang bersatu menubuhkan establishmen bagi mempertahankan manfaat bersama bukan untuk tujuan perniagaan. Mengikut prinsip ini seseorang tidak boleh mendapat keuntungan dengan berdagang sesama sendiri dan apa-apa pendapatan berpunca daripada pemilik petak dan transaksi antara pemilik petak adalah tidak tertakluk kepada cukai pendapatan.

3. PENGENALAN

- 3.1 Pemaju atau badan pengurusan merupakan entiti yang bertanggungjawab bagi penyenggaraan dan pengurusan suatu bangunan dan harta bersama dalam suatu kawasan pemajuan berstrata seperti rumah bandar (*townhouse*), rumah kedai, pangsapuri kos rendah, pangsapuri, pangsapuri servis (*service apartment*), rumah kedai pejabat dan perumahan komuniti berpagar (*gated community housing*).
- 3.2 Bagi tujuan penyenggaraan dan pengurusan suatu bangunan dan harta bersama, pemaju atau badan pengurusan adalah bertanggungjawab untuk menentukan, mengenakan dan mengutip Caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas (*sinking fund*) daripada pembeli berkenaan dengan petaknya atau pemaju itu berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual. Pemaju atau badan pengurusan juga boleh menerima lain-lain penerimaan termasuk bunga, derma dan amanah yang digunakan semata-mata bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama.
- 3.3 Penubuhan, tempoh pengurusan, tanggungjawab, kuasa dan lain-lain perkara berhubung pemaju atau badan pengurusan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama adalah dikawal selia oleh perundangan yang berbeza di Semenanjung Malaysia, Wilayah Persekutuan Labuan, Sabah dan Sarawak seperti yang berikut :
 - (a) Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan - Akta Pengurusan Strata 2013
 - (b) Sabah - *Land (Subsidiary Title) Enactment 1972*; dan
 - (c) Sarawak - *Strata Management Ordinance 2019 (Chapter 76)*.
- 3.4 Ejen atau ejen pengurusan boleh dilantik bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan ke atas bangunan dan harta bersama bagi pihak badan pengurusan dan boleh dibayar sejumlah fi yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

4. LAYANAN CUKAI

- 4.1 Pemaju atau Badan Pengurusan
 - 4.1.1 Prinsip saling bersama antara pemilik-pemilik petak adalah terpakai kepada pemaju atau badan pengurusan yang menyenggara dan mengurus bangunan dan harta bersama dalam tempoh yang berkaitan.

- 4.1.2 Selaras dengan prinsip saling bersama, Caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dikutip dan disenggara oleh pemaju atau badan pengurusan, serta pendapatan lain yang terbit daripada urusan bersama antara pemilik petak adalah tidak tertakluk kepada cukai pendapatan menurut seksyen 53A Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP). Oleh itu, apa-apa perbelanjaan atau elaun modal yang berkaitan dengan pendapatan tersebut hendaklah diabaikan untuk tujuan ACP.
- 4.1.3 Pendapatan atau penerimaan selain dari perenggan 4.1.2 yang diterima oleh pemaju atau badan pengurusan adalah tertakluk kepada cukai pendapatan termasuk:
- (a) pendapatan yang terbit daripada Caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas bagi tujuan pelaburan seperti faedah, dividen dan lain-lain keuntungan, tidak termasuk pendapatan yang dikecualikan cukai dibawah mana-mana peruntukan ACP;
 - (b) pendapatan yang diterima daripada penggunaan mana-mana bahagian harta bersama oleh pemilik petak bagi tujuan perniagaan yang berunsurkan keuntungan. Contohnya, pendapatan sewa diterima daripada pemilik petak yang menjalankan perniagaan kafeteria di dalam kawasan harta bersama; atau
 - (c) pendapatan atau penerimaan yang diterima daripada bukan pemilik petak termasuk :
 - (i) pendapatan sewa atau bayaran yang diterima bagi penggunaan harta bersama seperti sewaan dewan serbaguna, kafe, gimnasium, dan kolam renang;
 - (ii) penerimaan sumbangan, derma atau dana yang tidak dikecualikan cukai di bawah mana-mana peruntukan ACP; atau
 - (iii) lain-lain pendapatan atau penerimaan (jika ada).
- 4.1.4 Dalam menentukan pendapatan larasan pemaju atau badan pengurusan berhubung dengan pendapatan kasar yang diterima di bawah perenggan 4.1.3 dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran, suatu potongan hendaklah dibenarkan ke atas –

- (a) amaun belanja pasti atau perbelanjaan yang dibenarkan di bawah seksyen 33 ACP dalam menghasilkan pendapatan kasar itu;
- (b) berhubung pendapatan atau penerimaan di bawah subperenggan 4.1.3(c), amaun belanja pasti atau perbelanjaan guna sama yang dibenarkan di bawah seksyen 33 ACP dalam menghasilkan pendapatan kasar daripada bukan pemilik petak yang ditentukan mengikut formula di bawah Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan [Potongan Berhubungan Dengan Transaksi Dengan Bukan Ahli Bagi Kelab, Persatuan Atau Institusi Serupa] 2011 [P.U.(A) 360/2011] seperti berikut:

$$A \quad \times \quad \frac{B}{C}$$

di mana

- A = amaun belanja pasti atau perbelanjaan guna sama yang dilakukan oleh pemaju atau badan pengurusan itu dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran;
- B = amaun pendapatan kasar daripada penggunaan harta bersama daripada bukan pemilik petak dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran; dan
- C = amaun pendapatan kasar daripada penggunaan harta bersama daripada pemilik petak dan bukan pemilik petak (termasuk Caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas) dalam tempoh asas bagi suatu tahun taksiran.

4.1.5 Tahun asas bagi suatu tahun taksiran bagi badan pengurusan adalah tahun kalender yang bersamaan dengan tahun taksiran itu. Contohnya, pendapatan badan pengurusan bagi tahun kalender 2020 dikenakan cukai bagi tahun taksiran 2020.

4.1.6 Pengenaan kadar cukai ke atas pemaju atau badan pengurusan adalah seperti berikut.

- (a) Pemaju (syarikat) dikenakan cukai pada kadar cukai syarikat di bawah perenggan 2, 2A atau 2B, Bahagian 1, Jadual 1, ACP; atau

(b) Badan pengurusan dikenakan cukai pada kadar cukai berkala di bawah perenggan 1, Bahagian 1, Jadual 1, ACP. Walau bagaimanapun, badan pengurusan adalah tidak layak menuntut pelepasan diri yang terpakai untuk individu apabila mengira pendapatan bercukai.

4.1.7 Badan pengurusan dikehendaki mengemukakan Borang Nyata Pertubuhan iaitu Borang TF untuk setiap tahun taksiran mengikut subseksyen 77(1) ACP.

4.1.8 Pemaju hendaklah menyediakan akaun penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama dan akaun perniagaannya secara berasingan.

4.1.9 Pemaju atau badan pengurusan bertanggungjawab menyimpan dengan selamat rekod dan lain-lain dokumen berkaitan dengan pendapatan daripada penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang diperolehi daripada pemilik petak dan bukan pemilik petak secara berasingan bagi tujuan semakan audit oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.

Contoh pengiraan cukai bagi badan pengurusan adalah seperti di **Lampiran 1**.

4.2 Ejen atau Ejen Pengurusan

Fi atau saraan atau yuran perkhidmatan yang diterima oleh syarikat atau badan profesional atau badan orang yang menjalankan perniagaan yang dilantik sebagai ejen atau ejen pengurusan bagi menyenggara dan mengurus bangunan dan harta bersama adalah tertakluk kepada cukai pendapatan di bawah ACP.

5. PEMBATALAN

Garis panduan ini adalah membatalkan Garis Panduan Berhubung Layanan Cukai Ke Atas Caj Penyenggaraan Dan Pengurusan Harta Bersama Yang Diterima Oleh Pemaju, Badan Pengurusan Bersama Dan Perbadanan Pengurusan yang dikeluarkan pada 21 Mei 2012 [LHDN.01/35/42/51/54].

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

Tarikh : 18 Julai 2022

s.k : LHDN.01/35/(S)/42/51/112-4

Contoh pengiraan cukai bagi perbadanan pengurusan (MC)

1. Perbadanan Pengurusan Desa Regency Condominium mempunyai akaun pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun berakhir 31.12.2020 seperti berikut:

Penerimaan / Pendapatan	Jumlah RM	Perbelanjaan	Jumlah (RM)
Caj penyenggaraan	1,600,000	Bil utiliti, yuran sekuriti dan pengurusan (*)	850,000
Caruman kepada Kumpulan Wang Penjelas	160,000	Belanja pentadbiran (*)	150,000
Faedah atas bayaran lewat	60,000	Kos pengurusan bangunan (*)	580,000
Sewa ruang harta bersama bagi kedai dobi	24,000	Yuran audit (*)	4,500
Pendapatan lain – denda meletak kereta sembarangan	3,000	Pembaikan ke atas kedai dobi	2,500
Faedah simpanan tetap	50,000	Lebih pendapatan atas perbelanjaan	310,000
Jumlah	1,897,000 ⁽¹⁾	Jumlah	1,897,000

(*) Belanja pasti atau perbelanjaan guna sama berhubungan transaksi dengan pemilik dan bukan pemilik

2. Perbelanjaan guna sama bagi tahun berakhir 31.12.2020 adalah seperti berikut:

Perbelanjaan	Perbelanjaan gunasama berkaitan urusan dengan pemilik dan bukan pemilik RM
Utiliti, yuran sekuriti dan pengurusan	850,000
Perbelanjaan pentadbiran	150,000
Kos pengurusan bangunan	580,000
Yuran audit	4,500
Jumlah	1,584,500 ⁽²⁾

3. Pendapatan kasar yang dikenakan cukai dan tidak dikenakan cukai adalah seperti berikut:

Penerimaan / Pendapatan	Penerimaan saling bersama (tidak dikenakan cukai) RM	Penerimaan bukan saling bersama (dikenakan cukai) RM
Caj penyenggaraan	1,600,000	-
Caruman kepada Kumpulan Wang Penjelas	160,000	-
Faedah atas bayaran lewat	60,000	-
Sewa	-	24,000 ⁽³⁾
Pendapatan lain – denda untuk meletak kereta sembarangan	-	3,000 ⁽³⁾
Penerimaan pelaburan: Faedah simpanan tetap	-	50,000
Jumlah	1,820,000	77,000

4. Pengiraan cukai kena dibayar bagi Tahun Taksiran 2020

	RM	RM
Pendapatan Sewa	24,000	
(-) Belanja Pembaikan	2,500	21,500
Pendapatan Denda		3,000
		24,500
(-) Perbelanjaan guna sama ⁽⁴⁾		23,163
Pendapatan Larasan Sewa dan Denda		1,337
Pendapatan Larasan Faedah		50,000
Pendapatan Berkanun/Agregat		51,337
 <u>Pengiraan Cukai Pendapatan</u>		
Cukai atas RM50,000 pertama	1,800.00	
Cukai atas RM1,337 berikut @ 14%	187.18	
Jumlah Cukai Kena Bayar	1,987.18	

⁽⁴⁾ Pembahagian perbelanjaan guna sama (RM)

$$1,584,500^{(2)} \times \frac{27,000^{(3)}}{1,847,000 (1,897,000^{(1)} - 50,000)} = 23,163$$