



**GARIS PANDUAN  
PENGIKTIRAFAN PENDAPATAN KASAR PERNIAGAAN PEMAJUAN HARTA  
BAGI SKIM 10/90 DI BAWAH KAEDAH *BUILD-THEN-SELL***

---

**1. PENGENALAN**

- 1.1 Ketetapan Umum No. 1/2009 (KU 1/2009) disediakan untuk memberi penjelasan berhubung layanan cukai kepada perniagaan pemajuan harta yang mengamalkan kaedah *sell-then-build* mengikut polisi dan amalan semasa. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) kini sedang giat mempromosi dan menggalakkan pemaju harta untuk memakai kaedah *build-then-sell* dan skim 10/90 selaras dengan hasrat Kerajaan untuk melaksanakan kaedah tersebut sepenuhnya mulai tahun 2015.
- 1.2 Skim 10/90 di bawah kaedah *build-then-sell* adalah berbeza dengan kaedah yang diamalkan sekarang (*sell-then-build*) yang mana pembeli akan membayar deposit 10% dan baki 90% akan dibayar mengikut peringkat pembinaan (bayaran progresif) sehingga projek disiapkan.
- 1.3 Di bawah skim 10/90, pembeli akan membayar deposit 10% daripada harga jualan unit semasa perjanjian jual beli harta ditandatangani. Tiada bayaran dibuat dalam peringkat pembinaan dan baki sebanyak 90% akan dibayar sekali gus apabila unit tersebut disiapkan.

**2. OBJEKTIF**

Garis panduan ini bertujuan untuk memberi penjelasan berhubung layanan cukai ke atas pengiktirafan pendapatan kasar perniagaan yang diterima oleh pemaju harta yang mengamalkan skim 10/90 di bawah kaedah *build-then-sell*.

**3. LAYANAN CUKAI**

- 3.1 KU 1/2009 masih terpakai kepada kaedah *build-then-sell* kecuali bagi kaedah *build-then-sell*, pemaju harta tidak perlu membuat anggaran untung kasar. Ini bermakna formula di perenggan 5.7 dan 5.9 tidak terpakai kepada kaedah ini.

- 3.2 Bayaran deposit 10% yang diterima apabila perjanjian jual beli ditandatangani merupakan pendapatan perniagaan pemajuan harta bagi tempoh asas suatu tahun taksiran dan dikenakan cukai bagi tahun taksiran tersebut.
- 3.3 Baki bayaran 90% yang diterima sekali gus adalah terakru pada tarikh unit tersebut disiapkan. Unit-unit yang tidak dijual adalah merupakan stok perdagangan dan diambilkira dalam akaun untung dan rugi dan kunci kira-kira.
- 3.4 Kos pemajuan harta yang merupakan perbelanjaan langsung termasuk faedah hendaklah dipermodalkan dalam Akaun Perbelanjaan Pemajuan. Sebanyak 10% daripada kos pemajuan sebenar (tidak termasuk kos tanah) boleh dicajkan ke akaun untung dan rugi untuk ditolak daripada pendapatan pemajuan (deposit) secara berkadaran berasaskan bilangan unit dijual.

### Contoh 1

Hardka Development Sdn Bhd (HDSB) memulakan projek pembinaan dua blok bangunan satu tingkat yang mengandungi 50 unit rumah kedai dalam tahun 2012 yang disiapkan pada tahun 2014. Harga jualan seunit adalah RM150,000.

Sebanyak 45 unit rumah kedai dapat dijual sehingga tahun 2014. HDSB menerima bayaran deposit 10% atas harga jualan apabila perjanjian jual beli ditandatangani. Selebihnya (90%) diterima apabila projek disiapkan iaitu pada tahun 2014. Sebanyak 5 unit yang tidak dapat dijual sehingga 31 Disember 2014 ditunjukkan sebagai stok perdagangan dalam kunci kira-kira HDSB pada 31 Disember 2014.

Pengiraan pendapatan larasan bagi tahun taksiran 2012 dan 2013:

Tahun	2012	2013
Unit dijual	35	10
Amaun jualan (RM)	5,250,000	1,500,000
Kos pemajuan sebenar	3,000,000	4,000,000 (3,000,000 + 1,000,000)
Deposit 10% diterima	525,000	150,000
Tolak: Perbelanjaan pemajuan unit dijual x 10% kos pemajuan unit dibina	$\frac{35 \times 300,000}{50}$ 210,000	$\frac{10 \times 400,000}{50}$ 80,000
Untung kasar	315,000	70,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan di bawah subseksyen 33(1)	150,000	50,000
Pendapatan larasan	165,000	20,000

Pengiraan pendapatan larasan bagi tahun taksiran 2014:

Tahun	<b>2014</b>	
Unit dijual sebenar	45	
Harga jualan seunit (RM)	150,000	
Kos pemajuan bagi 50 unit	5,000,000	
Amaun jualan sebenar (RM)	45 x 150,000	6,750,000
Kos pemajuan sebenar	$\frac{45}{50} \times 5,000,000$	<u>4,500,000</u>
Untung kasar sebenar		2,250,000
Tolak: Pendapatan yang telah dilaporkan	(315,000 + 70,000)	<u>385,000</u>
Untung kasar		1,865,000
Tolak: Perbelanjaan dibenarkan di bawah subseksyen 33(1)		<u>100,000</u>
Pendapatan larasan		1,765,000

## Contoh 2

TSY Maju Sdn Bhd (TSY) yang menutup akaun pada 31 Disember 2012 mempunyai satu projek harta 3 fasa di Melaka. Kaedah yang digunakan bagi fasa 1 dan 2 adalah *sell-then-build* manakala pembinaan 30 unit rumah teres di bawah fasa 3 adalah mengikut kaedah *build-then-sell*.

Dalam tahun 2012, sebanyak 20 unit di bawah fasa 3 berjaya dijual dan apabila perjanjian jual beli ditandatangani, TSY menerima deposit (10%) sebanyak RM350,000. Sebanyak RM150,000 perbelanjaan pemajuan bagi fasa 3 dibenarkan dalam mengira untung kasar.

Anggaran untung/rugi dari fasa 1 dan 2 dan untung kasar sebenar dari fasa 3 bagi tahun 2012 adalah seperti berikut:

Fasa 1:	Anggaran untung kasar	RM 100,000
Fasa 2:	Anggaran rugi kasar	(155,000)
Fasa 3:	Untung kasar sebenar	200,000

Pendapatan kasar perniagaan pemajuan TSY bagi tahun 2012 ialah RM200,000. Anggaran kerugian (RM155,000) daripada fasa 2 hanya boleh ditolak daripada anggaran untung kasar RM100,000 daripada fasa 1. Baki rugi (RM55,000) hanya boleh dibenarkan apabila fasa 1 dan 2 disiapkan iaitu apabila rugi sebenar ditentukan.

### Contoh 3

Perkasa Jaya Sdn Bhd (PJSB) memulakan projek perumahan satu fasa pada tahun 2013 dan disiapkan pada tahun 2015. Syarikat mengguna pakai skim 10/90 di bawah kaedah *build-then-sell*. Layanan cukai adalah seperti di perenggan 3.1. Sehingga tahun 2015, semua unit-unit rumah yang dibina telah dijual. Walau bagaimanapun, disebabkan kos pembinaan yang tinggi, syarikat menanggung kerugian atas projek yang dijalankan dan tiada lagi projek lain selepasnya.

Tahun	2013 (RM)	2014 (RM)		2015 (RM)
Amaun jualan	2,000,000	1,500,000	Amaun jualan sebenar	3,500,000
Deposit 10%	200,000	150,000		
Tolak: Perbelanjaan pemajuan (10%)	100,000	80,000	Tolak: Perbelanjaan pemajuan sebenar	3,000,000
Untung kasar	100,000	70,000	Untung kasar sebenar	500,000
Tolak: Perbelanjaan yang dibenarkan di bawah subseksyen 33(1)	80,000	55,000	Tolak: Pendapatan yang telah dilaporkan (100,000+70,000)	170,000
Pendapatan larasan/berkanun	20,000	15,000	Untung kasar Tolak: Perbelanjaan yang dibenarkan di bawah subseksyen 33(1)	330,000
	@ 25%	@ 25%		380,000
Cukai dikenakan	5,000	3,750	Kerugian larasan	(50,000)
			Tolak: Pendapatan yang telah dikenakan cukai	35,000
			Rugi sebenar	(15,000)
			Cukai telah dibayar	<u>8,750.00</u>
			Cukai terlebih bayar	<u>8,750.00</u>

Di bawah kaedah *sell-then-build*, taksiran bagi tahun-tahun kebelakangan adalah berdasarkan amaun anggaran. Apabila projek akhirnya didapati rugi, kerugian kasar sebenar hendaklah dibahagikan kepada setiap tahun taksiran dengan menggunakan formula seperti yang ditetapkan (perenggan 10.6.4 KU 1/2009). Oleh itu, taksiran bagi tahun-tahun kebelakangan yang ditaksir berdasarkan pendapatan anggaran hendaklah dibuka semula.

Dalam kes ini, walaupun PJSB mempunyai pendapatan larasan pada tahun pertama dan kedua tetapi projek perumahan tersebut akhirnya mengalami kerugian apabila ia disiapkan pada tahun 2015. Bagi maksud cukai pendapatan, pelarasan hendaklah dibuat dalam tahun 2015 dengan menolak pendapatan yang telah dikenakan cukai bagi tahun taksiran 2013 (RM20,000) dan 2014 (RM15,000) daripada jumlah kerugian (RM50,000), menjadikan amaun kerugian sebenar bagi projek tersebut ialah RM15,000. Cukai yang telah dibayar berjumlah RM8,750 hendaklah dibayar balik kepada PJSB.

Disebabkan syarikat tidak mempunyai projek lain maka kerugian berjumlah RM15,000 diabaikan. Kerugian tersebut boleh dibenarkan tolakan sekiranya syarikat mempunyai keuntungan daripada projek siap yang lain.

- 3.5 Seperti kaedah *sell-then-build*, sekatan faedah di bawah subseksyen 33(2) Akta Cukai Pendapatan 1967 adalah terpakai dalam mengira pendapatan larasan perniagaan pemajuan harta bagi kaedah *build-then-sell*. Oleh itu, pengiraan hendaklah dibuat bagi tempoh asas setiap tahun taksiran dan pelarasan bagi maksud cukai hanya dibuat apabila projek siap.
- 3.6 Pemaju harta yang mengamalkan kedua-dua kaedah *build-then-sell* dan *sell-then-build* hendaklah menyifatkan setiap projek pemajuan harta tersebut sebagai punca pendapatan yang berlainan dan akaun hendaklah disediakan secara berasingan.

**LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA**  
31 Mei 2012

s.k: LHDN.01/35/42/51/188