



GARIS PANDUAN BERHUBUNG LAYANAN CUKAI KE ATAS CAJ PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTA BERSAMA YANG DITERIMA OLEH PEMAJU, BADAN PENGURUSAN BERSAMA DAN PERBADANAN PENGURUSAN

1. PENGENALAN

- 1.1 Garis panduan ini menerangkan fungsi dan layanan cukai terkini ke atas pemaju, Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body - JMB*) dan Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation - MC*).
- 1.2 Perkataan dan rangkai kata yang akan digunakan dalam garis panduan ini mempunyai maksud berikut :
 - 1.2.1 "Akaun Penyenggaraan Bangunan" adalah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah seksyen 16, Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663].
 - 1.2.2 "Badan Pengurusan Bersama" adalah sebagaimana yang ditakrifkan di bawah seksyen 4, Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663].
 - 1.2.3 "Caj" sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] membawa maksud apa-apa wang yang dikutip oleh pemilik, pemaju, Badan Pengurusan Bersama atau ejen pengurusan daripada pembeli bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak dan harta bersama.
 - 1.2.4 "Hakmilik strata" sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) merujuk kepada hakmilik yang dikeluarkan di bawah seksyen 16, Akta yang sama.
 - 1.2.5 "Harta bersama" sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] merujuk kepada kawasan pemajuan yang tidak terkandung dalam mana-mana petak. Antara contohnya, elemen struktur bangunan, anak tangga,

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

tangga, koridor, ruang terbuka, kawasan rekreasi, kawasan meletak kereta dan mana-mana bahagian tanah yang boleh digunakan atau dinikmati bersama oleh semua penghuni bangunan itu.

- 1.2.6 “Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan” sebagaimana yang ditakrifkan di bawah seksyen 22, Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] adalah merujuk kepada akaun Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan yang dikehendaki disenggara oleh Badan Pengurusan Bersama.
- 1.2.7 “Perbadanan Pengurusan” adalah merujuk kepada Perbadanan Pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).
- 1.2.8 “Pesuruhjaya Bangunan” adalah merujuk kepada Pesuruhjaya Bangunan yang dilantik di bawah seksyen 3, Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663].
- 1.2.9 “Petak”, sebagaimana yang ditakrifkan di dalam Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] merujuk kepada suatu—
- (a) bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi – unit individu dalam bangunan itu yang dipegang atau akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan (kecuali dalam hal petak aksesori); dan
 - (b) tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi - tanah yang dipecah bahagi kepada beberapa unit individu.
- 1.2.10 “Prinsip mutualiti” adalah merujuk kepada urus niaga bersama yang berlaku dikalangan ahli yang bersatu menubuhkan establishmen bagi mempertahankan manfaat bersama bukan untuk tujuan perniagaan. Mengikut prinsip ini seseorang tidak boleh berdagang dengan diri sendiri dan keuntungan daripada urus niaga tersebut tidak dianggap sebagai pendapatan yang boleh dikenakan cukai.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Pada mulanya, peraturan mengenai pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama diperuntukkan di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 [Akta 118].
- 2.2 Dalam tahun 1985, Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] diperkenalkan bertujuan menyeragamkan pengendalian pecah bahagi bangunan kepada petak dan pelupusan hakmilik, diikuti dengan pengenalan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989.
- 2.3 Namun, dalam usaha untuk memperkemaskan lagi peruntukan undang-undang dan peraturan berhubung pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan telah mewartakan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] pada 13 Februari 2007 diperingkat Persekutuan dan mula berkuat kuasa di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan pada 12 April 2007.
- 2.4 Akta 663 memperuntukkan Yang DiPertua Pihak Berkuasa Tempatan dilantik bagi menjalankan peranan dan bidang tugas sebagai Pesuruhjaya Bangunan (COB).

3. UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN BERHUBUNG PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN BANGUNAN

- 3.1 Pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama di bawah Akta 663 meliputi semua jenis bangunan yang akan dan telah dipecah bahagi serta dikeluarkan hakmilik strata, iaitu –
 - 3.1.1 bangunan kediaman seperti kondominium, rumah pangsa, pemajuan berkonsepkan komuniti berpagar (*gated community*) dan pangsapuri;
 - 3.1.2 bangunan komersial seperti bangunan pejabat, kompleks membeli belah, pangsapuri perkhidmatan (*service apartment*), pemajuan bercampur (*mixed development*), dan

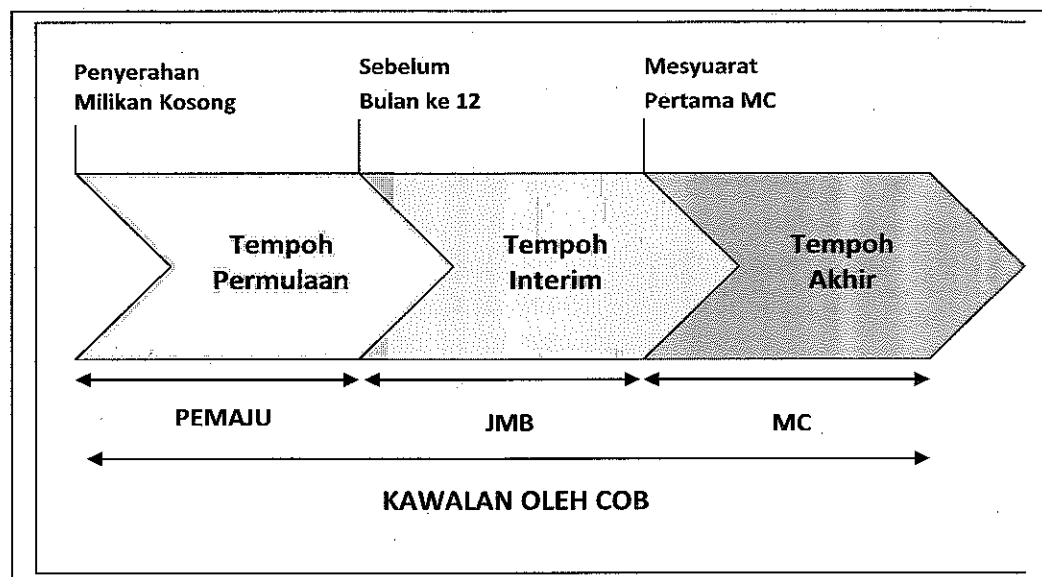
LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

3.1.3 bangunan industri.

Bagi bangunan yang telah mendapat hakmilik strata, pengurusan dan penyenggaraan merangkumi semua petak dan harta bersama.

- 3.2 Sebelum berkuatkuasanya Akta 663, hanya terdapat dua peringkat atau tempoh peralihan dalam pengurusan dan penyenggaraan bangunan. Akta 663 memperkenalkan satu tempoh peralihan yang dikenali sebagai tempoh interim. Ketiga-tiga tempoh tersebut ditunjukkan dalam Rajah 1.

Rajah 1
Tempoh Pengurusan dan Penyenggaraan Bangunan dan Harta Bersama



3.3 Tempoh Permulaan

3.3.1 Dalam suatu kawasan pemajuan bangunan yang akan dipecah bahagi, pemaju bukan sahaja bertanggungjawab menentukan bangunan dibina dengan sempurna tetapi juga menyenggarakannya dengan baik termasuk menyediakan segala kemudahan infrastruktur yang diperlukan.

3.3.2 Tanggungjawab pemaju mengurus dan menyenggarakan bangunan dan harta bersama bermula sebaik sahaja milikan kosong (vacant possession) diserahkan kepada pembeli.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

3.3.3 Pemaju diwajibkan membuka Akaun Penyenggaraan Bangunan dengan bank atau institusi kewangan berlesen atas nama kawasan pemajuan yang didirikan sehingga penubuhan Badan Pengurusan Bersama.

3.3.4 Bagi membiayai kos penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan, pemaju boleh mengutip bayaran perkhidmatan / caj daripada pembeli. Wang yang diterima perlu didepositkan ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan dalam tempoh dua hari kerja dari tarikh penerimaan wang tersebut.

3.3.5 Pemaju dikehendaki membuka Akaun Penyenggaraan Bangunan berasingan bagi setiap kawasan pemajuan.

3.4 Tempoh Interim

3.4.1 Diperkenalkan bagi membolehkan pembeli bersama pemaju mengurus dan menyenggara bangunan dan harta bersama melalui Badan Pengurusan Bersama sementara menunggu Perbadanan Pengurusan diwujudkan.

3.4.2 Badan Pengurusan Bersama ditubuhkan melalui mesyuarat pertama semua pembeli yang perlu diuruskan oleh pemaju mengikut peraturan dan tatacara yang ditetapkan di bawah Jadual Pertama Akta 663. Sekiranya dalam tempoh interim Badan Pengurusan Bersama belum diwujudkan, apa-apa peranan dan fungsi yang sepatutnya dijalankan oleh Badan Pengurusan Bersama adalah merujuk kepada pemaju.

3.4.3 *Joint Management Committee (JMC)* yang terdiri daripada pemaju dan pembeli (5 hingga 12 orang) hendaklah diwujudkan oleh Badan Pengurusan Bersama bagi melaksanakan tugas dan menjalankan apa-apa urusan bagi pihaknya.

3.4.4 Lebihan Akaun Penyenggaraan Bangunan perlu dipindahkan oleh pemaju kepada Badan Pengurusan Bersama, yang akan menyenggara akaun Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

3.5 Tempoh Akhir

- 3.5.1 Tanggungjawab Badan Pengurusan Bersama berakhir apabila mesyuarat pertama Perbadanan Pengurusan diadakan dan Majlis Perbadanan Pengurusan dilantik. Badan Pengurusan Bersama perlu menyerahkan akaun beraudit Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan, serta liabiliti Badan Pengurusan Bersama kepada Perbadanan Pengurusan.
- 3.5.2 Perbadanan Pengurusan bertanggungjawab mengurus dan menyelenggara bangunan secara keseluruhan termasuk menggunakan wang daripada akaun Kumpulan Wang Pengurusan bagi tujuan pelaburan tetapi terhad kepada kelulusan mesyuarat agung.
- 3.5.3 Bagi unit-unit individu, pemilik petak bertanggungjawab menguruskannya. Setiap pemilik petak mempunyai syer masing-masing iaitu mengikut unit yang telah ditetapkan semasa pecah bahagi bangunan yang dilakukan oleh pemaju.
- 3.5.4 Hanya satu Perbadanan Pengurusan boleh diwujudkan bagi setiap lot tanpa mengambil kira jumlah bangunan yang terkandung di dalam lot tersebut. Perbadanan Pengurusan dikehendaki melantik suatu majlis (*council*) untuk menjalankan tugas dan bertindak bagi pihaknya.

4. LAYANAN CUKAI

4.1 Pemaju

- 4.1.1 Prinsip mutualiti (*mutuality principle*) antara pemilik-pemilik unit dipanjangkan kepada pemaju / syarikat subsidiari yang mengendalikan bangunan bagi pihak pemilik-pemilik unit.
- 4.1.2 Bayaran penyenggaraan tidak akan dikenakan cukai atas pemaju / syarikat subsidiari sekiranya lebihan bayaran penyenggaraan (setelah ditolak perbelanjaan) ditunjukkan dalam akaun pemaju atau syarikat subsidiari sebagai tanggungan kepada pemilik-pemilik unit.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

- 4.1.3 Faedah yang diterima atas simpanan wang lebihan dan pendapatan sewa yang diterima bagi harta yang dimiliki bersama oleh pemilik-pemilik unit seperti dewan serbaguna, dek kolam renang dan sebagainya, akan dikenakan cukai ke atas pemaju atau syarikat subsidiari pada kadar cukai korporat.
- 4.1.4 Pemaju / syarikat subsidiari hendaklah menyediakan akaun yang berasingan bagi transaksi melibatkan Akaun Penyenggaraan Bangunan dan juga akaun perniagaannya.
- 4.1.5 Pemaju / syarikat subsidiari juga bertanggungjawab menyimpan dengan selamat rekod dan lain-lain dokumen berkaitan penyenggaraan bangunan bagi maksud semakan audit oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDNM).
- 4.2 Badan Pengurusan Bersama
- 4.2.1 Prinsip mutualiti terpakai ke atas Badan Pengurusan Bersama / *Joint Management Committee*.
- 4.2.2 Selaras dengan prinsip mutualiti, apa-apa lebihan atau kekurangan daripada Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan adalah tidak tertakluk kepada cukai pendapatan.
- 4.2.3 Pendapatan yang terbit daripada penggunaan Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan seperti faedah, sewa, dividen dan lain-lain keuntungan adalah tertakluk kepada cukai pendapatan dan akaun yang berasingan perlu disediakan.
- 4.2.4 Badan Pengurusan Bersama / *Joint Management Committee* adalah dicukai sebagai **orang** (*person*) dan kadar cukai berkala di bawah Jadual 1, Bahagian 1, Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP 1967) terpakai.
- 4.2.5 Badan Pengurusan Bersama perlu mengemukakan Borang Nyata Cukai Pendapatan (BNCP) TF dan seksyen 77, ACP 1967 terpakai berhubung pengemukaan BNCP tersebut.
- 4.2.6 Badan Pengurusan Bersama juga bertanggungjawab menyimpan dengan selamat rekod dan lain-lain dokumen berkaitan penyenggaraan bangunan bagi maksud semakan audit oleh LHDNM.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

4.3 Perbadanan Pengurusan

- 4.3.1 Prinsip mutualiti terpakai ke atas Perbadanan Pengurusan.
- 4.3.2 Walaupun dari segi penubuhannya, Badan Pengurusan Bersama dan Perbadanan Pengurusan adalah di bawah Akta yang berbeza, namun bagi tujuan percukaian, ianya dianggap entiti yang berterusan.
- 4.3.3 Nombor rujukan fail cukai pendapatan yang telah didaftarkan atas nama Badan Pengurusan Bersama / *Joint Management Committee* akan terus digunakan walau pun Badan Pengurusan Bersama telah ditamatkan dan pengurusan ke atas pemajuan tersebut dikendalikan oleh Perbadanan Pengurusan.
- 4.3.4 Memandangkan ianya dianggap berterusan dan entiti yang sama bagi maksud cukai pendapatan, maka layanan cukai sebagaimana para 4.2. di atas adalah juga terpakai ke atas Perbadanan Pengurusan.
- 4.3.5 Sebuah syarikat menurut jaminan boleh ditubuhkan bagi tujuan penyenggaraan bangunan. Layanan cukai atas syarikat menurut jaminan adalah sama seperti Perbadanan Pengurusan.
- 4.3.6 Jika urusan penyenggaraan bangunan dikendalikan oleh syarikat atau badan professional atau orang yang menjalankan perniagaan perkhidmatan, yuran yang diterima bagi perkhidmatan tersebut akan dikenakan cukai atas syarikat atau badan professional atau orang berkenaan.
- 4.3.7 Perbadanan Pengurusan juga bertanggungjawab menyimpan dengan selamat rekod dan lain-lain dokumen berkaitan penyenggaraan bangunan bagi maksud semakan audit oleh LHDNM.

Rujuk lampiran A untuk contoh pengiraan cukai.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

5. PEMAKAIAN

- 5.1 Badan Pengurusan Bersama mula berkuat kuasa pada 12 April 2007 di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan selaras dengan pewartaan Akta 663 .
- 5.2 Sebelum 12 April 2007, tanggungjawab percukaian ke atas sesuatu pemajuan adalah terletak ke atas pemaju. Selepas hakmilik strata dikeluarkan, tanggungjawab dipindahkan kepada Perbadanan Pengurusan.
- 5.3 Memandangkan Akta 663 masih belum diwartakan di peringkat Negeri Sabah dan Sarawak, bagi maksud pengendalian Badan Pengurusan Bersama, garis panduan ini adalah tidak terpakai melainkan terdapat pindaan undang-undang yang sama seperti di Semenanjung Malaysia.

LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI MALAYSIA

21 Mei 2012

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

LAMPIRAN A

Contoh 1

Perbadanan pengurusan Desa Regency Condominium mempunyai akaun pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun berakhir 31.12.2010 seperti berikut:

Jumlah penerimaan	RM	Jumlah perbelanjaan	RM
Caj perkhidmatan	1,800,000	Letrik, yuran sekuriti dan pengurusan (*)	850,000
Faedah atas bayaran lewat	60,000	Perbelanjaan pentadbiran (*)	150,000
Sewa ruang hakmilik bersama untuk menjalankan perniagaan kedai dobi layan diri	12,000	Kos pengurusan bangunan (*)	580,000
Pendapatan lain – denda untuk meletak kereta sembarangan	300	Yuran audit (*)	4,500
Faedah simpanan tetap	10,000	Lebihan pendapatan atas perbelanjaan	297,800
Jumlah	1,882,300	Total	1,882,300

(*) Belanja pasti atau perbelanjaan gunasama berhubungan transaksi dengan ahli dan bukan ahli.

LAMPIRAN A

Perbelanjaan berkaitan dengan ahli dan bukan ahli bagi tahun berakhir 31.12.2010 adalah seperti berikut:

<i>Perbelanjaan</i>	<i>Potongan tidak dibenarkan (perbelanjaan berkaitan dengan harta umum yang dimiliki bersama oleh pemilik unit kondominium) RM</i>	<i>Potongan dibenarkan (perbelanjaan berkaitan dengan urus niaga dengan bukan pemilik unit kondominium) RM</i>	<i>Perbelanjaan am berkaitan dengan pendapatan daripada urus niaga dengan kedua-dua pemilik dan bukan pemilik RM</i>
<i>Letrik, air, yuran sekuriti dan pentadbiran</i>	-	-	850,000
<i>Perbelanjaan pentadbiran</i>	-	-	150,000
<i>Kos pentadbiran bangunan</i>	-	-	580,000
<i>Yuran audit</i>	-	-	4,500
<i>Jumlah</i>	-	-	1,584,500

LAMPIRAN A

Penerimaan kasar yang dikenakan cukai dan tidak dikenakan cukai adalah seperti berikut:

Penerimaan	Penerimaan tidak dikenakan cukai (penerimaan saling bersama) RM	Penerimaan dikenakan cukai (penerimaan bukan saling bersama) RM
Caj perkhidmatan	1,800,000	-
Faedah atas bayaran lewat	60,000	-
Sewa	-	12,000
Penerimaan pelaburan: Faedah simpanan tetap	-	10,000
Pendapatan lain – denda untuk meletak kereta sembarangan	-	300
Jumlah	1,860,000	22,300

Pengiraan cukai kena dibayar untuk tahun taksiran 2010

	RM
Rental	12,000
Pendapatan lain - denda	<u>300</u>
	12,300
Tolak:	
Perbelanjaan gunasama ⁽¹⁰⁾	<u>10,410</u>
Pendapatan larasan	1,890
Faedah	<u>10,000</u>
Pendapatan agregat	<u>11,890</u>

	RM
Cukai atas RM10,000 pertama	175.00
Cukai atas RM1,890 @ 3%	<u>56.70</u>
Cukai kena dibayar	<u>231.70</u>

LAMPIRAN A

⁽¹⁰⁾ **Pembahagian perbelanjaan gunasama**

$$1,584,500 \quad X \quad \frac{12,300}{1,872,300} = 10,410$$

Contoh 2

Persatuan penduduk Taman Kuala Lumpur mempunyai akaun pendapatan dan perbelanjaan berikut bagi tahun berakhir 31.12.2010:

Jumlah penerimaan	RM	Jumlah perbelanjaan	RM
Caj perkhidmatan	168,000	Yuran sekuriti	150,000
Faedah simpanan tetap	1,000	Hari keluarga persatuan penduduk	12,000
		Pembaikan kepada rumah kawalan	800
		Kelebihan pendapatan atas perbelanjaan	6,200
Jumlah	169,000	Jumlah	169,000

Penerimaan kasar yang dikenakan cukai dan tidak dikenakan cukai adalah seperti berikut:

<i>Penerimaan</i>	<i>Penerimaan tidak dikenakan cukai (penerimaan saling bersama) RM</i>	<i>Penerimaan dikenakan cukai (penerimaan bukan saling bersama) RM</i>
<i>Caj perkhidmatan</i>	<i>168,000</i>	<i>-</i>
<i>Faedah simpanan tetap</i>	<i>-</i>	<i>1,000</i>
<i>Jumlah</i>	<i>168,000</i>	<i>1,000</i>

LAMPIRAN A

Pengiraan cukai kena dibayar untuk tahun taksiran 2010

Pendapatan lain – faedah daripada simpanan tetap RM1,000

Cukai kena dibayar – Tiada.

