

# Cukai tanah, cukai taksiran, CKHT... Apa tu?

Oleh Shafiqah Shukor, 4 Julai 2023



Cukai tanah, cukai petak dan cukai taksiran. Itu tiga jenis cukai yang anda perlu tahu jika memiliki sebarang hartanah. Apa itu cukai tanah, cukai petak dan cukai taksiran?

Perunding Hartanah, Hazran Zuberi berkata, cukai tanah dikenakan ke atas pemilikan hartanah dan perlu dibayar oleh pemilik berdaftar atau wakil kepada pihak berkuasa negeri melalui Pejabat Tanah dan Galian (PTG).

Cukai tanah juga boleh dianggap sebagai cukai tahunan kerana pemilik perlu menjelaskannya dalam tempoh enam bulan pertama atau sebelum 31 Mei setiap tahun bagi mengelak sebarang tunggakan cukai berlaku.

Kata beliau, cukai ini juga dikenali sebagai cukai petak bagi hartanah berstatus strata.

Cukai taksiran juga sebagai cukai pintu. Ia perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau lebih kita kenali sebagai Majlis Daerah, Majlis Perbandaran dan sebagainya.

“PBT mengenakan cukai bagi menampung kos membangun dan mengekalkan infrastruktur dan perkhidmatan tempatan di kawasan pentadbiran mereka. Cukai ini akan dipecahkan kepada bayaran dua kali setahun,” jelasnya kepada RINGGIT, baru-baru ini.

Sekiranya pemilik culas membayar cukai tanah, tindakan daripada pejabat tanah seperti denda tunggakan akan dikenakan sebagai tambahan kepada cukai tanah.

Jumlah itu biasanya melibatkan peratusan yang kecil dari nilai cukai itu sendiri. Kadar ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Selain itu, jelas Hazran, notis tuntutan bayaran tertunggak (Borang 6A) akan dikeluarkan dan jika masih tidak dijelaskan dalam tempoh tiga bulan dari tarikh arahan notis tersebut, tindakan merampas tanah di bawah Seksyen 100 Kanun Tanah Negara boleh diambil.

Namun, sebelum tindakan itu dilakukan, Pihak Berkuasa Negeri akan terlebih dahulu melakukan siasatan, budi bicara dan memberi ruang kepada pemilik.

“Tindakan ‘rampasan’ ini adalah tindakan melucutkan hak pemilikan hartanah tersebut daripada pemilik dan hak milik tersebut dikembalikan kepada Pihak Berkuasa Negeri.

“Apabila berlaku pelucutan hak milik ke atas hartanah, pemilik perlu menjalani proses yang panjang untuk membuat rayuan agar hak milik dikembalikan kepada mereka. Rayuan boleh dikemukakan di Pejabat Tanah. Tiada sebarang transaksi boleh dilakukan selagi pertukaran semula hak milik selesai.

“Begitu juga dengan tunggakan cukai taksiran. Harta tak alih boleh dilelong bersandarkan undang-undang dan ini pasti memberi lebih banyak kesan negatif kepada pemilik hartanah tersebut.

“Justeru adalah penting untuk pembeli sesuatu hartanah untuk mengetahui segala cukai dan bil-bil tertunggak dari pemilik lama sebelum membuat tawaran pembelian,” katanya.

Selain cukai di atas, terdapat juga Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) atau lebih popular dalam kalangan pemain industri dan perunding hartanah sebagai RPGT (Real Property Gains Tax).

Menurut Hazran, cukai itu seperti namanya, dikenakan ke atas keuntungan jualan sesuatu hartanah.

Jelasnya, tiga kumpulan asas yang dikenakan CKHT itu adalah individu warganegara Malaysia serta penduduk tetap, individu bukan warganegara serta syarikat.

Sebagai contoh, bagi individu warganegara serta penduduk tetap, CKHT yang dikenakan untuk tahun pertama sehingga tahun ketiga adalah sebanyak 30 peratus, manakala tahun keempat akan dikenakan sebanyak 20 peratus dan tahun kelima 15 peratus. Selepas lima tahun, cukai itu tidak akan dikenakan lagi.

“Selain itu, terdapat beberapa kos yang boleh ditolak dan dikecualikan dalam kiraan keuntungan atas jualan sesuatu hartanah kediaman.

“Sebagai contoh, kos renovasi, kos yuran guaman, jurunilai, perunding hartanah, kos ke atas iklan jualan serta pengecualian atau pelepasan individu.

“Nilai pengecualian yang diberi kerajaan adalah 10 peratus atau RM10,000 yang mana lebih tinggi.

“Pemilik yang menjual hartanah yang berstatus kediaman juga boleh memohon pengecualian CKHT ini sekali seumur hidup.

“Bagi memudahkan kiraan CKHT ini, anda bolehlah merujuk kepada kalkulator CKHT yang tersedia dalam rangkaian internet,” katanya.

CHKT atau RPGT adalah cukai yang dikenakan Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) atas keuntungan daripada pelupusan hartanah. Ia sebenarnya telah diperkenalkan pada 1976 di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976.

Kadar kena bayar bergantung pada entiti yang dikenakan CKHT/RPGT dengan tempoh pemegangan hartanah yang hendak dijual.

Tempoh pemegangan itu adalah tarikh Perjanjian Jual Beli, atau Sales & Purchase Agreement (SPA), serta tarikh pelupusan dokumen.

– Utusan