

MALAYSIA – CUKAI PADA PENYEWAAN JANGKA PENDEK

Maklumat berikut boleh membantu anda memulakan pembelajaran tentang beberapa keperluan cukai yang mungkin dikenakan pada anda apabila menyediakan penginapan jangka pendek di Malaysia.

Cukai boleh menjadi rumit dan ia adalah penting untuk memastikan bahawa anda mengikuti perkembangan terkini berkenaan kewajipan cukai anda dan kekal mematuhi kewajipan cukai. Penyediaan, pemfailan dan pembayaran cukai yang tepat pada masa, adalah tanggungjawab anda.

Sekiranya anda menyediakan penginapan jangka pendek di Malaysia, anda harus memastikan bahawa anda memahami setiap jenis cukai berikut, dan membayar cukai yang dikenakan kepada anda;

- Cukai pendapatan; dan
- Cukai perkhidmatan.

Sila fahami bahawa maklumat ini tidak menyeluruh, dan tidak bertujuan diambil sebagai menjadi nasihat undang-undang. Sekiranya anda tidak pasti tentang kewajipan cukai tempatan anda, kami menggalakkan anda untuk menyemak dengan sumber tempatan rasmi atau mendapatkan nasihat daripada profesional yang berkeelayakan.

Sila ambil perhatian bahawa kami tidak mengemas kini maklumat ini secara masa nyata, jadi anda harus mengesahkan bahawa undang-undang atau prosedur tidak berubah baru-baru ini.

Kami ingin menarik perhatian anda kepada fakta bahawa Airbnb mungkin mempunyai kewajipan untuk melaporkan pendapatan yang diperoleh oleh pengguna-pengguna platform. Oleh itu, sekiranya terdapat ketidakpadanan antara maklumat yang dilaporkan oleh Airbnb dan pendapatan yang anda laporkan dalam penyata cukai pendapatan tahunan anda, pihak berkuasa cukai mungkin akan mengemukakan soalan kepada anda.

CUKAI PENDAPATAN

Sekiranya anda memperoleh pendapatan di Malaysia, kemungkinan besar anda akan dikehendaki membayar sebahagian daripada pendapatan ini kepada pihak berkuasa cukai Malaysia dalam bentuk percukaian. Berikut adalah ringkasan mengenai cukai yang mungkin timbul daripada pendapatan yang diperoleh daripada penyewaan jangka pendek di Malaysia dan maklumat

tentang cara cukai ini boleh dibayar kepada pihak berkuasa cukai Malaysia.

Tahun cukai Malaysia bermula dari 1 Januari hingga 31 Disember.

Kewajipan untuk membayar cukai pendapatan Malaysia.

Anda dikehendaki membayar cukai pendapatan di Malaysia sekiranya anda adalah seorang yang dikenakan cukai yang memperoleh pendapatan bercukai terakru atau diperoleh dari Malaysia ("**Pendapatan Sumber Malaysia**") atau pendapatan yang diperoleh dari luar Malaysia ("**Pendapatan Sumber Asing**") yang diterima di Malaysia. Dalam hal ini:

- Orang yang dikenakan cukai merujuk kepada semua individu dan syarikat, tidak kira sama ada mereka pemastautin dan bukan pemastautin.
- Terdapat pelbagai kategori pendapatan bercukai dan ini termasuk pendapatan perniagaan dan pendapatan sewa.
- Pendapatan dianggap diperoleh dari Malaysia (iaitu, Pendapatan Sumber Malaysia) di mana, antara lain, pendapatan tersebut boleh dikaitkan dengan tempat perniagaan di Malaysia (contohnya, tempat pengurusan, cawangan, pejabat dan lain-lain). Kedua-dua pemastautin dan bukan pemastautin tertakluk kepada cukai pendapatan untuk Pendapatan Sumber Malaysia, tidak kira sama ada pendapatan tersebut dihantar ke Malaysia.
- Pendapatan Sumber Asing yang diterima di Malaysia oleh bukan pemastautin secara amnya dikecualikan daripada cukai pendapatan Malaysia.
- Pendapatan Sumber Asing yang diterima di Malaysia oleh pemastautin boleh dikecualikan daripada cukai pendapatan, asalnya syarat-syarat tertentu dipenuhi.

Seseorang individu dianggap sebagai pemastautin cukai di Malaysia sekiranya dia memenuhi mana-mana satu (1) ujian pemastautin di bawah Akta Cukai Pendapatan Malaysia 1967. Secara amnya, dia adalah pemastautin cukai di Malaysia di mana dia berada di Malaysia sekurang-kurangnya 182 hari dalam satu tahun kalendar.

Secara amnya, anda perlu memfailkan penyata cukai pendapatan atau membayar cukai pendapatan sekiranya anda mempunyai pendapatan bercukai yang merupakan Pendapatan Sumber Malaysia atau Pendapatan Sumber Asing yang diterima di Malaysia dan tidak tertakluk kepada sebarang pengecualian. Berkaitan dengan pendapatan pekerjaan, penyata cukai pendapatan hanya diperlukan sekiranya individu menerima lebih daripada RM 34,000 setahun selepas tolakkan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja ("**KWSP**").

Pemastautin cukai Malaysia berhak menuntut kredit cukai asing terhadap cukai Malaysia. Sekiranya Perjanjian Pengelakan Pencukaian Dua Kali wujud, kredit yang tersedia adalah keseluruhan cukai asing yang dibayar atau cukai Malaysia yang dikenakan, yang mana lebih rendah. Sekiranya tiada Perjanjian Pengelakan Pencukaian Dua Kali, kredit yang tersedia dihadkan kepada separuh daripada cukai asing yang dibayar.

Melaporkan cukai di Malaysia

Mulai 1 Januari 2024 dan seterusnya, penyata cukai pendapatan mesti difailkan melalui sistem e-Filing. Borang nyata cukai pendapatan ("**BNCP**") yang berkenaan adalah seperti berikut:

- Individu pemastautin: Borang e-B
- Individu bukan pemastautin: Borang e-M
- Syarikat: Borang-C

Sila hubungi pihak berkuasa cukai Malaysia (butiran hubungan seperti di bawah) sekiranya anda menghadapi sebarang masalah mengakses sistem e-Filing.

Penalti-penalti

Sila ambil perhatian bahawa kegagalan untuk mengemukakan penyata adalah satu kesalahan dan boleh, atas sabitan, mengakibatkan denda antara RM 200 hingga RM 20,000, dan/atau dipenjarakan sehingga 6 bulan. Selain itu, pembayaran cukai pendapatan yang lewat boleh dikenakan penalti sebanyak 10% daripada pendapatan yang perlu dibayar.

Pelaporan cukai - tarikh akhir pemfailan.

Tarikh akhir pemfailan BNCP untuk individu (pemastautin dan bukan pemastautin) biasanya pada 30 April tahun berikutnya bagi mereka yang tidak mempunyai pendapatan perniagaan. Bagi individu yang mempunyai pendapatan perniagaan, tarikh akhir ialah 30 Jun. Sekiranya anda memfailkan secara elektronik (e-filing), anda mungkin mempunyai tarikh akhir yang dilanjutkan hingga 15 Mei untuk pendapatan bukan perniagaan dan 15 Julai untuk pendapatan perniagaan.

Oleh itu, penyata cukai pendapatan bagi tahun taksiran 2024 hendaklah difailkan sebelum 30 April 2025 (untuk pendapatan bukan perniagaan) atau 30 Jun 2025 (untuk pendapatan perniagaan). Sekiranya anda menggunakan e-filing, tarikh akhir mungkin dilanjutkan hingga pada 15 Mei 2025 dan 15 Julai 2025, masing-masing.

Pelaporan cukai - tarikh akhir pembayaran.

Oleh kerana Malaysia mengamalkan sistem penilaian sendiri, pemfailan BNCP dianggap sebagai taksiran. Cukai bagi satu tahun taksiran perlu dibayar pada tarikh-tarikh berikut dalam tahun selepas tahun taksiran tersebut:

- 30 April bagi individu yang memperoleh pendapatan bukan perniagaan, dan
- 30 Jun bagi mereka yang mempunyai pendapatan perniagaan.

Sila ambil perhatian bahawa pihak berkuasa cukai Malaysia boleh mengemukakan taksiran tambahan terhadap anda sekiranya tiada taksiran yang mencukupi dibuat, dalam tempoh had

masa lima (5) tahun. Walaubagaimanapun, tempoh had masa ini boleh diketepikan sekiranya terdapat fraud, kemungkiran yang disengajakan atau kecuaiian.

Butiran hubungan Pihak Berkuasa Cukai Malaysia.

Untuk pertanyaan, anda boleh menghubungi pihak berkuasa cukai Malaysia di:

- **1-300-88-3010** (dalam Malaysia)
- **+603-8911-1000** (dari luar negara)

Maklumat lanjut boleh didapati pada laman web rasmi pihak berkuasa cukai Malaysia.

Kadar-kadar cukai pendapatan Malaysia.

Kadar-kadar cukai pendapatan bagi individu pemastautin di Malaysia bagi tahun taksiran 2024 adalah seperti berikut:

Pendapatan Bercukai (RM)	Kadar Cukai Pendapatan (%)
0 - 5,000	0
5,001 - 20,000	1
20,001 - 35,000	3
35,001 - 50,000	6
50,001 - 70,000	11
70,001 - 100,000	19
100,001 - 400,000	25
400,001 - 600,000	26
600,001 - 2,000,000	28
Lebih daripada 2,000,000	30

Kadar-kadar yang dinyatakan di atas adalah terpakai kepada individu-individu pemastautin.

Individu-individu bukan pemastautin akan dikenakan cukai pada kadar rata **30%** atas pendapatan mereka.

Kadar-kadar yang dinyatakan di atas tidak termasuk caruman keselamatan sosial Malaysia. Kadar am caruman keselamatan sosial Malaysia ialah 0.5% untuk pekerja dan 1.25% untuk majikan, dengan caruman maksimum untuk gaji bulanan sebanyak RM 6,000.

Peraturan Malaysia terpakai kepada pendapatan yang diperoleh berhubung dengan penyewaan jangka pendek.

Secara amnya, sekiranya seseorang menyewakan harta dan menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan dan sokongan secara menyeluruh dan aktif, pendapatan yang diperoleh daripada perkhidmatan ini dikategorikan sebagai pendapatan perniagaan.

Perkhidmatan penyelenggaraan atau sokongan yang komprehensif merujuk kepada aktiviti-aktiviti yang diperlukan untuk mengurus dan menyelenggara harta tanah, yang termasuk:

1. *Penyelenggaraan dalaman:* Ini merangkumi semua tugas penting seperti pembersihan dan pembaikan yang berkaitan dengan komponen struktur bangunan, termasuk tangga, jalan keluar kebakaran, pintu masuk, lobi, koridor, lif dan pelbagai kelengkapan seperti longkang dan paip.
2. *Penyelenggaraan luaran:* Ini melibatkan penyelenggaraan kawasan luar, termasuk ruang rekreasi, jalan masuk, tempat letak kereta, landskap, dinding, pagar dan pencahayaan luaran.

Penyediaan Perkhidmatan Aktif bermaksud bahawa pemilik hartanah sama ada melaksanakan tugas penyelenggaraan ini sendiri atau mengupah individu atau syarikat lain untuk menjalankan perkhidmatan yang diperlukan.

Penyewaan harta dianggap sebagai pendapatan sewa sekiranya seseorang menyewakan harta tanah tanpa menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan atau perkhidmatan sokongan secara menyeluruh dan aktif.

Sekiranya anda menyewakan beberapa hartanah, pendapatan yang diperoleh boleh dikumpulkan sebagai satu sumber sama ada sebagai pendapatan perniagaan atau pendapatan sewa atau gabungan atau kedua-duanya.

Perbelanjaan biasa yang boleh ditolak daripada pendapatan individu berhubung dengan penyewaan jangka pendek.

Anda boleh menolak perbelanjaan yang ditanggung sepenuhnya dan secara eksklusif dalam menyewakan hartanah tersebut. Ini boleh termasuk, tetapi tidak terhad kepada:

- Cukai taksiran
- Cukai tanah (*Quit rent*)

- Faedah pinjaman
- Premium insurans kebakaran
- Perbelanjaan yang ditanggung untuk kutipan sewa
- Perbelanjaan yang ditanggung untuk pembaharuan sewa
- Perbelanjaan untuk pembaikan dan penyelenggaraan harta benda

Sekiranya pendapatan daripada penyewaan hartanah dianggap sebagai pendapatan perniagaan, pembayar cukai boleh menuntut elaun modal (*capital allowance*) dan membawa ke hadapan (*carry forward*) sebarang lebihan perbelanjaan ke atas pendapatan sebagai kerugian.

Perbelanjaan awal yang berkaitan dengan penyewaan hartanah, seperti kos pengiklanan, yuran guaman untuk perjanjian sewa, duti setem dan komisen ejen hartanah, tidak boleh ditolak untuk kedua-dua pendapatan perniagaan dan sewa. Ini kerana kos-kos ini ditanggung untuk mewujudkan sumber pendapatan sewa dan bukannya untuk menjana pendapatan itu secara langsung.

Kewajipan cukai pendapatan Malaysia untuk individu bukan pemastautin.

Secara amnya, untuk diklasifikasikan sebagai bukan pemastautin, seseorang individu tidak boleh tinggal di Malaysia selama lebih daripada 182 hari.

Sekiranya anda bukan pemastautin, anda mungkin mempunyai kewajipan untuk membayar cukai pendapatan dan memfailkan penyata cukai pendapatan sekiranya anda menerima Pendapatan Sumber Malaysia.

Selanjutnya, mulai 1 Januari 2022, Pendapatan Sumber Asing, termasuk pendapatan sewa daripada hartanah yang terletak di luar Malaysia, adalah tertakluk kepada cukai pendapatan Malaysia apabila ia diterima di Malaysia. Bukan pemastautin secara amnya dikecualikan daripada cukai pendapatan berhubung dengan Pendapatan Sumber Asing termasuk pendapatan sewa, walaupun pendapatan tersebut diterima di Malaysia.

Kewajipan cukai pendapatan Malaysia untuk pemastautin Malaysia yang menerima pendapatan sewa asing.

Seperti yang dinyatakan di atas, berkuat kuasa mulai 1 Januari 2022, Pendapatan Sumber Asing, termasuk pendapatan sewa daripada hartanah yang terletak di luar Malaysia, adalah tertakluk kepada cukai pendapatan Malaysia apabila ia diterima di Malaysia. Individu pemastautin boleh menuntut pengecualian cukai pendapatan sekiranya dia boleh menunjukkan bahawa pendapatan sewa asing telah dikenakan cukai yang serupa di negara asal.

Contoh Pengiraan Cukai		
Fahmi memiliki sebuah apartmen 2 bilik tidur di Kuala Lumpur. Dia menyewakan unit apartment tersebut kepada tetamu untuk penginapan jangka pendek.		
Fahmi menerima jumlah sewa kasar pada tahun 2024 sebanyak RM 5,000.		
Fahmi menanggung perbelanjaan berikut berhubung dengan pangsapuri ini pada tahun 2024: kos untuk mengiklankan hartanah dalam talian: RM 300, cukai taksiran: RM 300, cukai tanah (<i>quit rent</i>): RM 100, pembaikan hartanah: RM 600.		
		RM
Pendapatan sewa kasar		5,000
<i>Kurang perbelanjaan yang boleh ditolak:</i>		
	Cukai taksiran	(300)
	Cukai tanah (<i>quit rent</i>)	(100)
	Pembaikan hartanah	(600)
Pendapatan sewa bersih		4,000
Cukai yang perlu dibayar	*(25% daripada pendapatan sewa bersih)	1,000

Pendapatan sewa bersih Fahmi sebanyak RM 4,000 akan ditambah kepada jumlah pendapatannya untuk tahun tersebut.

Kadar cukai pendapatan sewa di Malaysia adalah antara 0% hingga 30%, bergantung kepada

jumlah kurungan cukai pendapatan individu.

*Andaikan Fahmi berada dalam kurungan cukai 25%, cukai yang perlu dibayarnya adalah RM 1,000.

CUKAI PERKHIDMATAN

Cukai nilai tambah boleh menjadi rumit dan anda harus meluangkan masa untuk memahami peraturan kerana ia terpakai kepada anda dan situasi tertentu anda.

Di Malaysia, tiada cukai penggunaan yang meluas (*broad-based consumption tax*), tetapi sebaliknya cukai perkhidmatan dikenakan atas pelbagai kategori perkhidmatan bercukai.

Seseorang yang menyediakan perkhidmatan di Malaysia mungkin perlu mengenakan dan mengutip cukai perkhidmatan dan membayar cukai perkhidmatan ini kepada pihak berkuasa cukai Malaysia. Seperti semua cukai, kami menggalakkan anda untuk berunding dengan penasihat cukai mengenai potensi kewajipan cukai perkhidmatan anda dalam kewajipan tersebut.

Sekiranya anda sedang menyediakan penginapan kepada tetamu, anda mungkin dikehendaki mengenakan cukai perkhidmatan atas caj penginapan anda dan membayar jumlah cukai perkhidmatan ini kepada pihak berkuasa cukai Malaysia. Oleh kerana Airbnb tidak membekalkan penginapan itu sendiri, ia merupakan tanggungjawab hos untuk mempertimbangkan kewajipan cukai perkhidmatan tempatan bagi caj penginapan.

Adakah saya perlu mengutip sebarang cukai perkhidmatan daripada tetamu sekiranya saya membenarkan penginapan jangka pendek di Malaysia?

Di bawah Akta Cukai Perkhidmatan Malaysia 2018, cukai perkhidmatan pada kadar 8% akan dikenakan atas:

- perkhidmatan bercukai yang disediakan di Malaysia oleh orang berdaftar dalam menjalankan perniagaannya, atau
- mana-mana perkhidmatan bercukai yang diimport (iaitu, mana-mana perkhidmatan bercukai yang diperoleh oleh seseorang di Malaysia daripada seseorang yang berada di luar Malaysia).

Jadual Pertama Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan Malaysia 2018 menetapkan senarai perkhidmatan bercukai yang akan dikenakan cukai perkhidmatan sekiranya disediakan oleh orang kena cukai berdaftar. Senarai perkhidmatan bercukai ini termasuk, antara lain, perkhidmatan penginapan seperti hotel, rumah tumpangan, rumah penginapan, pangsapuri perkhidmatan, *homestay* dan mana-mana pertubuhan lain yang serupa.

Sesiapa yang menyediakan perkhidmatan penginapan hendaklah mendaftar cukai perkhidmatan sekiranya jumlah nilai perkhidmatan tersebut untuk tempoh 12 bulan melebihi ambang RM 500,000.

Keperluan bagi pembekal perkhidmatan individu untuk mengenakan dan mengutip cukai perkhidmatan atas perkhidmatan penginapan adalah terpakai, tidak kira sama ada penyewa adalah tetamu perniagaan atau tetamu bukan perniagaan.

Berkaitan dengan penyedia perkhidmatan bukan pemastautin, perkhidmatan penginapan yang diberikan kepada penyewa-penyewa di Malaysia akan dianggap sebagai perkhidmatan bercukai yang diimport dan penyewa-penyewa akan bertanggungjawab untuk *reverse charge* atau *self-account* untuk cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan penginapan. Sila ambil perhatian bahawa keperluan untuk *self-account* hanya terpakai sekiranya penyewa-penyewa adalah tetamu perniagaan.

Cukai perkhidmatan terpakai kepada saya. Bagaimanakah saya boleh mengutip cukai perkhidmatan daripada tetamu?

Sekiranya anda menentukan bahawa anda perlu mengenakan cukai perkhidmatan atas bekalan yang anda buat kepada tetamu, sila ingat bahawa anda perlu mengutip cukai perkhidmatan ini daripada tetamu anda dan melaporkan serta menghantar cukai perkhidmatan ini pada penyata cukai perkhidmatan secara berkala (*periodic*). Di Malaysia, penyata cukai perkhidmatan biasanya meliputi tempoh 2 bulan (cth. Januari - Februari).

Penyata cukai perkhidmatan dikehendaki difailkan pada hari terakhir bulan selepas tempoh bercukai tersebut (contohnya penyata cukai perkhidmatan Januari – Februari akan difailkan pada 31 Mac). Pembayaran cukai perkhidmatan perlu dibuat pada hari yang sama dengan penyata cukai perkhidmatan perlu difailkan.

Sekiranya anda dikehendaki mengenakan cukai perkhidmatan, harga anda terhadap semua tetamu hendaklah termasuk cukai perkhidmatan. Oleh itu, sekiranya anda membekalkan penginapan percutian, yang tertakluk kepada cukai perkhidmatan pada 8%, maka jumlah cukai perkhidmatan Malaysia yang perlu dibayar hendaklah dikira dengan membahagikan harga penginapan yang dipersetujui dengan 108 dan dengan mendarabkannya dengan 8. Sebagai contoh, jumlah harga untuk penginapan sebanyak RM 300 dipersetujui. Cukai perkhidmatan Malaysia yang timbul atas pembekalan ini hendaklah dikira seperti berikut; $300/108 = 2.75 \times 8 = \text{RM } 22.22$ cukai perkhidmatan Malaysia.

Beberapa formaliti, seperti mengeluarkan resit atau invois kepada tetamu anda, mungkin diperlukan. Sila dapatkan maklumat lanjut melalui <https://mysst.customs.gov.my/FAQServicesTax>. Untuk panduan lanjut mengenai pemfailan penyata, sila rujuk juga kepada <https://mysst.customs.gov.my/FAQServicesTax>. Kami mengesyorkan agar anda menyemak kewajipan berkaitan cukai perkhidmatan anda dan keperluan invois yang berkenaan dengan penasihat cukai tempatan.

Penalti-penalti

Sila ambil perhatian bahawa penalti pembayaran lewat pada kadar 10% hingga 40% boleh dikenakan atas cukai perkhidmatan tertunggak yang perlu dibayar, bergantung pada tempoh kelewatan pembayaran selepas tarikh cukai perkhidmatan perlu dibayar (seperti yang dinyatakan

di atas) iaitu:

Bilangan Hari selepas Tarikh Akhir Pembayaran	Penalti
1 - 30 hari	10% daripada cukai perkhidmatan yang belum dibayar
31 – 60 hari	25% daripada cukai perkhidmatan yang belum dibayar
61 hari atau lebih	40% daripada cukai perkhidmatan yang belum dibayar

Selanjutnya, kegagalan untuk mengemukakan penyata dan pemfailan penyata yang salah adalah satu kesalahan dan atas sabitan, boleh mengakibatkan denda sehingga RM 50,000 dan/atau penjara sehingga 3 tahun.