



# B

## Bisnes

bhbiz@bh.com.my

**Cukai hartanah tidak terjual adalah sub cukai pengosongan, yang hanya dikenakan kepada unit kediaman tidak terjual oleh pemaju selepas beberapa tahun.**

**Sr Sulaiman Saheh, Pengarah Penyelidikan Rahim & Co International**



# Cukai hartanah tidak terjual atasi masalah lambakan

**Kajian penilaian pasaran sebelum lulus projek antara penyelesaian jangka panjang**

Oleh Hazwan Faisal Mohamad hazwanfaisal@bh.com.my

**Pengenalan** cukai ke atas kediaman siap tidak terjual atau *unsold property tax* mampu menjadi penyelesaian kepada masalah lambakan unit sedemikian di negara ini dalam jangka panjang.

Pengarah Penyelidikan Rahim & Co International Sdn Bhd, Sr Sulaiman Saheh, berkata cukai itu adalah berbeza dengan cukai pengosongan atau *vacancy tax* yang pernah dicadangkan tahun lalu.

Katanya, cukai hartanah tidak terjual adalah sub cukai pengosongan, yang hanya dikenakan kepada unit kediaman tidak terjual oleh pemaju selepas beberapa tahun.

"Berbeza dengan cukai pengosongan yang turut tidak dipersetujui oleh kami, Malaysia boleh melihat kepada pelaksanaan cukai hartanah tidak terjual yang sudah dilaksanakan di Singapura.

"Dengan cukai ini, pemaju yang membina projek hartanah dan kemudian tidak berjaya menjual sejumlah unit atau peratusan tertentu dalam tempoh beberapa tahun, akan dikenakan sama ada dalam bentuk levi atau penalti.

"Bagi memastikan mereka tidak dikenakan denda, maka pemaju akan mula mencari cara untuk menjual unit ini, termasuk mengurangkan harga, memberikan diskaun lebih tinggi atau meletakkan harga jualan yang tepat sebelum dilancarkan," katanya.

Kerajaan pada tahun lalu pernah bercadang untuk mem-

perkenalkan cukai pengosongan bagi mengatasi masalah kediaman siap tidak terjual, terutama membabitkan kediaman mewah.

Cadangan itu bagaimanapun menerima bantahan daripada banyak pihak khususnya dalam kalangan industri hartanah sehingga menyebabkan ia tidak dilaksanakan.

Cukai hartanah tidak terjual berbeza dengan cukai pengosongan kerana ia hanya dikenakan kepada pemaju yang tidak berjaya menjual unit mereka selepas siap dibina untuk tempoh tertentu.

Cukai pengosongan lebih meluas kerana selain pemaju, ia turut dikenakan kepada pemilik kediaman yang tidak mendiami hartanah dan membiarkannya kosong untuk tempoh tertentu.

Mengulas lanjut, Sulaiman berkata, penyelesaian jangka panjang lain bagi mengatasi masalah kediaman siap tidak terjual adalah menerusi pelaksanaan kajian penilaian

pasaran secara bebas sebelum projek hartanah diluluskan.

Selain itu, katanya, bank boleh melantik perunding bebas untuk membuat kajian daya maju mengenai projek hartanah berkenaan berbanding menggunakan laporan yang disediakan oleh pemaju kerana berkemungkinan akan ada unsur berat sebelah.

Kajian Rahim & Co mendapati, jumlah hartanah kediaman siap dibina tidak terjual berkemungkinan kekal tinggi pada 2021 berdasarkan kepada paras pendapatan semasa, lokasi dan harga produk.

Setakat suku ketiga 2020, terdapat 57,390 unit kediaman siap tidak terjual membabitkan hartanah kediaman, pangsapuri khidmat dan SoHo bernilai RM42.49 bilion.

Tiga negeri iaitu Johor, Selangor dan Kuala Lumpur kekal mempunyai jumlah unit kediaman siap tidak terjual paling tinggi di Malaysia, iaitu masing-masing sebanyak 33,000 unit, 87,000 unit dan 7,800 unit.

**Johor antara negeri yang mempunyai jumlah unit kediaman siap tidak terjual paling tinggi di Malaysia.**

(Foto hiasan)

