

Tax Case

Issue No.11.3/2021 | 22 January 2021

Income Tax Treatment –

Property Developer disposes of Vacant Land

High Court held that : Public Rulings are merely expressive of the views of the irb and carry with them no force of law



SEE BEYOND THE NUMBERS

CCS & CO [CHARTERED ACCOUNTANTS] | WHAT'S NEW

1. 如果你是一家物业发展商 [Property Developer]，有着一块 99 年地契的地，你把 5% 的拥有权，以 30 年的期限出售，收到大概 1 亿令吉
2. 这 1 亿令吉，内陆税收局 [DGIR] 开始的时候说这是属于 1967 年所得税法令第 4 (d) 条文下的“租金收入”
3. 经过一番商讨后，最终 DGIR 同意把它视为 1967 年所得税法令第 4 (a) 条文下的“商业收入”，但是：
 - a. 物业发展的费用 [Property Development Expenses]
 - b. 不能拿来从扣税
4. 上一篇，我分享了高庭的裁决与审理。
5. 高庭最终裁决纳税人胜诉，因为内陆税收局 [DGIR] 没有把“相关”的事项 [Relevant Matters] 考虑在内，却去看“非相关”的事项 [Irrelevant Matters]

Income Tax Treatment – Property Developer | 2021

如果有证据显示：

- 内陆税收局 [DGIR] 没有把“相关”的事项 [Relevant Matters] 考虑在内，却去看“非相关”的事项 [Irrelevant Matters]，
- 然后作出错误地和/或不正确的决定，
- 从而导致纳税人被施加额外的税务和罚款，
- 在这种情况下，法庭将倾向于允许纳税人提出司法审查 [judicial review] 申请。

从而作出错误地和/或不正确的决定，

6. 到底高庭所谓的“非相关”的事项 [Irrelevant Matters], 是指什么呢?

7. 第 1/2009 号公共裁决 [Public Ruling No. 1/2009]

DGIR 在作出有关的决定时, 即: 不允许纳税人把物业发展的费用 [Property Development Expenses], 在出售有关土地所得中扣税:

- 完全没有考虑到纳税人本身就是房地产开发公司这一事实,
- 仅仅是凭着 2009 年 5 月 22 日所发布的关于房地产开发的第 1/2009 号公共裁决 [Public Ruling No. 1/2009] 。

公共裁决 [Public Ruling] 仅表示内陆稅收局 [IRB] 的观点, 它并没有法律效力。可以参考 Multi-Purpose Holdings Bhd 起诉 Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri [2006] 2 MLJ 498 这个案件。

有鉴于此, 完全依据公共裁决 [Public Ruling] 而作出上述决定, 很显然, 内陆稅收局 [DGIR] 所考量的是一个无关紧要的因素。[Irrelevant Matters] 。



8. 审计报告 [Audited Accounts]

内陆税收局 [DGIR] 也非常重视纳税人的审计报告，特别是审计报告中使用的词句和术语 [the phrases and terminology]，以及税额计算。

然而，重要的是，财务报表和经审计的审计报告 [financial statements and audited accounts] 的准备，主要的目的是以公司及其股东的利益为出发点，而不是为了让内陆税收局 [DGIR] 进行税务审计之用。

因此，这类文件 [financial statements and audited accounts] 中所使用的词句和术语 [the phrases and terminology]，是无法反映出纳税人本身和 T 公司 [土地买家] 之间交易的准确和真实的性质。

有鉴于此，是不应作为内陆税收局 [DGIR] 做决定的依据。

法律最初的规定，一个交易要如何记载在账面上 [entry in the account]，是没有定论的，同时也不能优先于法律所应有的原则。

9. 买卖协议、合同的形式 [The Form of the Agreement]

在这个过程中，内陆税收局 [DGIR] 也非常重视买卖合同的形式 [The Form of the Agreement]。

高庭却认为，内陆税收局 [DGIR] 应该将重点放在买卖合同的本质上。

如果这样做，内陆税收局 [DGIR] 就将清楚知道，纳税人实际上就是在从事房地产开发活动。

10. 尽管高庭允许纳税人 [S 公司] 的司法审查申请，但并没有撤销 DGIR 的决定。
11. 取而代之的是，高庭发布了一项禁止令，以阻止内陆税收局 [DGIR] 在纳税人 [S 公司] 向所得税审裁处特委 (Special Commissioners of Income Tax) 提出上诉前，对其 [S 公司] 采取任何进一步的行动。
12. 从这个案件，我们可以看到的是：
 - a. 任何税务上的纠纷，行政法中的旧有原则，依然适用。因此内陆税收局 [DGIR] 在作出决策的过程中，需要考虑相关事项，并将不相关的事项排除在考虑的范围之外；同时
 - b. 1967 年所得税法令现有的第 99 条文所赋予的内部上诉程序，即：允许纳税人通过提交表格 Q [Form Q] 向所得税审裁处特委 (Special Commissioners of Income Tax) 提出上诉，并不会禁止他们继而提出司法审查的要求。
13. 然而，纳税人 [S 公司] 和因此内陆税收局 [DGIR] 双方都对高庭的裁决提出上诉，上诉至上诉庭 [Court of Appeal]。
14. 这起案件就是- ***Seaport Worldwide Sdn Bhd v Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri*** [2020] 8 AMR 88

Credit to: Skrine 律师事务所

For further consultation, please contact:

Chin Chee Seng

Partner

+6012 365 4331

cschin@ccs-co.com

Jared Low

Assurance Manager

+6018 763 4813

jared@ccs-co.com

Wong Woei Teng

Audit Manager

+6017 237 8233

woeiteng@ccs-co.com

Vivian Lim

HR Manager

+6012 618 6220

vivian@ccs-co.com

CCS & Co

© 2021 CCS. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of CCS & Co. "CCS" refers to the network of member firms of CCS & Co. The information contained in the slides represents the views of CCS and does not constitute the provision of professional advice of any kind. The information contained in the slides is based on our interpretation of existing legislation as at the published date. While CCS makes reasonable efforts to provide information which we believe to be reliable, we make no representations or warranties that the information provided is complete, accurate, up to date or non-misleading. The information provided herein should not be used as a substitute for consultation with professional advisers. Before making any decision or taking any action, you should consult a professional adviser who has been provided with all the pertinent facts relevant to your particular situation. No responsibility for loss occasioned to any person action or refraining from action as a result from using the information in the slides can be accepted by CCS.