

Tax Case

Issue No.11/2021 | 13 January 2021

Income Tax Treatment – Property Developer disposes of Vacant Land



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 年的期限租赁出去，收到大概 1 亿令吉
2. 请问，这 1 亿令吉中 Tax 吗？
3. 如果中，那么是中 4a 还是 4d？
4. 如果是中 4a，那么物业发展的费用 [Property Development Expenses] 可以拿来扣除吗？
5. 这一起 2020 年最新的案件，为你一一解答
6. 这里有三方：
 - a. 柔佛州政府；
 - b. S 公司；及
 - c. T 公司
7. 柔佛州政府委任 S 公司开发石化与海事工业中心
8. 因此 5 块地段在 2005 年被州政府切割出来，并赋予 99 年地契【政府这种举动，把土地从无到有地契，称之为“Alienated”】



9. 2008 年 9 月 26 日，通过租赁协议 [Lease Agreement]:

- a. S 公司把其中一个占总面积的 5%的地段的拥有权，出售给 T 公司，为期 30 年；
- b. 同时再附加 30 年的延长选择 [option to renew for an additional 30 years]。
- c. 总值 RM107.60m

10. 现在来到税务问题，内陆税收局 [DGIR] 最初的立场是:

- i. 当中的 RM93.80m 属于是租金收入 [rental income]，应该在 1967 年所得税法令第 4 条文 d 段征税；
- ii. 同时，任何物业发展的费用 [Property Development Expenses] 都不被拿来从这 RM93.80m 的所谓“租金收入”扣税

11. S 公司与内陆税收局 [DGIR] 双方经过来回多次的商讨后:

- a. 内陆税收局 [DGIR] 改变初衷，
- b. 同意把有关土地销售的收入，视为 1967 年所得税法令第 4 条文 a 段下的“商业收入” [“business income”]



12. 但是内陆税收局 [DGIR] 却宣称:
- a. 出售租赁权益 [disposal of the leasehold interest] 的收入，被归纳为来自“出租” [letting out] 的商业收入 [* Tax Agent 应该会比较明白这点];
 - b. 而不是房地产开发业务 [not a business of property development];
 - c. 因此，从出售租赁权益所获得的“租金”收入，内陆税收局 [DGIR] 不允许 S 公司拿来扣除物业开发所产生的费用 [Property Development Expenses]。
13. 这里，我就这么做一个假设，让大家比较明白:
- i. S 公司已经开始进行物业发展，开发石化与海事工业中心
 - ii. 因此，公司产生了**物业开发费用 [Property Development Expenses]**，就当作 **RM xx**
 - iii. S 公司出售租赁权益，收到 RM107.60m
 - iv. 当中，争议性的 **RM93.80m**，内陆税收局 [DGIR] 同意当做是来自商业的收入 [Business Income]，但是属于“出租” [Letting Out] 类型
 - v. 物业发展的收入 [Income from Property Development]，其实也是商业收入的一种，但是与“出租”并不属于同一类型

vi. S 公司的物业发展，要嘛还在初期阶段，所以没有任何收入；要嘛就是收入不多，因此造成公司有着上述 (ii) RM xx 物业发展费用 [Property Development Expenses]

vii. 现在，内陆税收局 [DGIR]说：

1. S 公司，你不能拿 RM xx 物业发展的费用；
2. 在 RM93.80m 出租收入这里扣税；
3. 因为他们是来自不同类型的商业收入；
4. RM xx 物业发展的费用只能留来以后在物业发展所得 [Income from Property Development]

14. 如果你是 S 公司，你会怎样？

15. 上诉吧，对不对？

16. 那谁会赢呢？



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

© 2020 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.