CUKAI PERKHIDMATAN 2018

PANDUAN:

PERKHIDMATAN KERJA PEMBINAAN

Diterbitkan oleh:

Jabatan Kastam Diraja Malaysia
Bahagian Cukai Dalam Negeri
Putrajaya

09 Jun 2025

Penerbitan

Tarikh: 09 Jun 2025

Notis Hakcipta

Hak Cipta 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Hak Cipta terpelihara. Tertakluk kepada Akta Hakcipta, 1987 (Malaysia).

Panduan ini boleh ditarik balik, sama ada secara keseluruhannya atau sebahagiannya, dengan penerbitan panduan baru. Tiada bahagian daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam sistem pengambilan atau dihantar dalam apa-apa bentuk, termasuk di tempat untuk tujuan komersil tanpa kebenaran bertulis daripada Jabatan Kastam Diraja Malaysia (JKDM). Dalam menghasilkan semula atau mengutip kandungan, pengiktirafan sumber diperlukan.

Penafian

Maklumat ini bertujuan untuk memberikan pemahaman umum mengenai layanan yang relevan di bawah Perundangan Cukai Perkhidmatan dan bertujuan untuk memberikan pemahaman umum tentang kewajipan pembayar cukai. Ia tidak bertujuan untuk mengatasi semua masalah cukai yang mungkin timbul secara komprehensif. Walaupun JKDM telah mengambil inisiatif untuk memastikan bahawa semua maklumat yang terkandung di dalam Panduan ini adalah betul, JKDM tidak akan bertanggungjawab terhadap sebarang kesilapan dan ketidaktepatan yang mungkin terkandung, atau apa-apa kerugian kewangan atau lain-lain yang dilakukan oleh individu menggunakan maklumat dari Panduan ini. Semua maklumat adalah semasa persediaan dan tertakluk kepada perubahan apabila perlu.

KANDUNGAN

PENGENALAN **3**

TERMINOLOGI **3**

OPERASI UMUM INDUSTRI **6**

Gambaran Umum Perkhidmatan Kerja Pembinaan **6**

PENGENAAN DAN SKOP CUKAI PERKHIDMATAN **8**

LAYANAN CUKAI PERKHIDMATAN **8**

Orang Kena Cukai **8**

Nilai Ambang dan Kadar Cukai **9**

Perkhidmatan Bercukai Di Bawah Perkhidmatan Kerja Pembinaan **10**

Perkhidmatan Kerja Pembinaan untuk Pembangunan Bercampur **12**

Perkhidmatan Kerja Pembinaan Bangunan Kediaman **13**

Pengecualian Daripada Pembayaran Cukai Perkhidmatan **14**

TEMPOH PERALIHAN **17**

Kesan Perubahan Cukai Perkhidmatan **17**

Layanan ke atas Wang Tahanan *(Retention Sum)* **22**

Ganti Rugi Tertentu (*Liquidated and Ascertained Damages*) **24**

Kontrak Tanpa Peluang Untuk Dikaji Semula **25**

LAYANAN CUKAI PERKHIDMATAN KE ATAS PERKHIDMATAN KERJA PEMBINAAN DI DALAM KAWASAN KHAS (*SPECIAL AREAS*) DAN KAWASAN DITETAPKAN (*DESIGNATED AREAS*) **25**

PENGELUARAN INVOIS **27**

Kaedah Pengurusan dan Pengeluaran Invois **28**

CUKAI PERKHIDMATAN YANG GENAP MASA **29**

PENDAFTARAN DAN TANGGUNGJAWAB ORANG BERDAFTAR **31**

SOALAN-SOALAN LAZIM **33**

PERTANYAAN **40**

BANTUAN SELANJUTNYA DAN INFORMASI BERKAITAN SST **40**

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

PENGENALAN

1. Cukai perkhidmatan adalah cukai kepenggunaan yang ditadbir oleh Jabatan Kastam Diraja Malaysia di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018 (ACP 2018) dan perundangan subsidiarinya berkuatkuasa pada 1 September 2018.

2. Cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan dan dilevikan ke atas:

   (i) Mana-mana perkhidmatan bercukai yang diberikan di Malaysia oleh orang berdaftar dalam menjalankan perniagaannya; atau

   (ii) Mana-mana perkhidmatan bercukai diimport (berkuat kuasa 1 Januari 2019)

3. Perkhidmatan bercukai adalah merujuk kepada senarai perkhidmatan yang ditetapkan di dalam Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018 (PCP 2018).

4. Mana-mana orang yang menyediakan perkhidmatan bercukai melebihi jumlah nilai perkhidmatan bercukai yang ditetapkan dikehendaki berdaftar di bawah ACP 2018. Orang berdaftar hendaklah mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan bercukai yang disediakan kepada pelanggannya.

5. Panduan ini disediakan untuk membantu pihak industri dalam memahami layanan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan.

TERMINOLOGI

6. Takrifan bagi perkataan-perkataan berikut mempunyai maksud berikut di dalam panduan ini melainkan jika terdapat maksud yang berlainan:

   (i) "**bangunan kediaman**" berhubung dengan perkhidmatan kerja pembinaan, ertinya bangunan yang keseluruhannya direka dan dibina bagi kediaman manusia tetapi tidak termasuk mana-mana bangunan yang dibina di atas tanah yang diperihalkan untuk atau diluluskan bagi pembangunan bercampur;

   (ii) "**kerja pembinaan**" ertinya pembinaan, penyambungan, pemasangan,

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

pembaikan, pembaharuan, pemindahan, pengubahsuaian, pengubahan, perombakan atau perobohan, termasuk penyenggaraan fasiliti dalam tempoh kerja pembinaan—

(a) mana-mana bangunan, binaan, bangunan besar, struktur, dinding, pagar atau cerobong, sama ada dibina keseluruhannya atau sebahagiannya di atas atau di bawah paras bumi;

(b) mana-mana jalan, kerja pelabuhan, landasan kereta api, laluan kabel, terusan atau lapangan terbang kecil;

(c) apa-apa kerja saliran, tali air atau kerja pengawalan sungai;

(d) apa-apa kerja elektrik, mekanikal, air, gas, petrokimia atau telekomunikasi; atau

(e) mana-mana jambatan, jejambat, empangan, takungan, kerja tanah, talian paip, salur najis, akueduk, pembetung, pemacu, syaf, terowong atau kerja penebusgunaan,

dan termasuklah apa-apa kerja yang membentuk bahagian yang penting dan perlu atau sebagai persediaan atau sementara bagi kerja-kerja yang diperihalkan dalam perenggan (a) hingga (e), tetapi hendaklah tidak termasuk perkhidmatan pengurusan fasiliti selepas berakhirnya tempoh kerja pembinaan.

(iii) "**kontrak pembinaan**" ertinya kontrak bagi pelaksanaan perkhidmatan pembinaan yang dirundingkan secara khusus bagi pembinaan aset atau gabungan aset-aset termasuk kejuruteraan mekanikal, kejuruteraan elektrik, projek kemudahan awam, reka bentuk projek dan perundingan, rekaan bentuk seni bina dan kontrak infrastruktur [Ketetapan Umum No. 2/2009, Lembaga Hasil Dalam Negeri];

(iv) "**kontraktor**" ertinya seseorang yang menjalankan atau menyiapkan atau mengaku janji untuk menjalankan atau menyiapkan apa-apa kerja pembinaan

.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

[Seksyen 2, Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia 1994];

(v) "**kontraktor pembinaan**" ertinya sesuatu syarikat, individu, perkongsian, pertubuhan koperasi, kumpulan orang, yang menceburkan diri dalam atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan diusahakan kontrak pembinaan [Ketetapan Umum No. 2/2009, Lembaga Hasil Dalam Negeri);

(vi) "**kemudahan awam**" ertinya bangunan atau kemudahan yang digunakan secara bersama termasuk lobi, laluan, jalan, lif, tangga, tempat letak kereta, taman permainan, kolam renang, kemudahan rekreasi, dan kemudahan awam lain;

(vii) "**kawasan ditetapkan**" (KD) ertinya Labuan, Langkawi, Tioman, Pangkor dan Pulau 1 [Seksyen 2, Akta Cukai Perkhidmatan 2018];

(viii) "**kawasan khas**" (KK) ertinya mana-mana zon bebas di bawah seksyen 3, Akta Zon Bebas 1990, gudang berlesen di bawah seksyen 65, Akta Kastam 1967 (AK 1967) dan gudang pengilangan berlesen di bawah seksyen 65A (AK 1967), kawasan pembangunan bersama (KPB) dan Pengkalan Bekalan Petroleum (Seksyen 77B, AK 1967);

(ix) "**pemaju harta**" ertinya suatu syarikat, individu, perkongsian, pertubuhan koperasi, kumpulan orang, yang melibatkan diri dalam atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan pemajuan harta diusahakan [Ketetapan Umum No. 2/2009, Lembaga Hasil Dalam Negeri;

(x) "**subkontraktor**" ertinya kontraktor yang dilantik oleh kontraktor utama untuk melaksanakan sebahagian daripada kerja kontraktor utama.

(xi) "**wang tahanan**" ertinya merujuk kepada sejumlah wang yang ditahan atau tidak dibayar sepenuhnya oleh pelanggan atau pemilik projek kepada kontraktor atau pihak yang terlibat dalam sesuatu kontrak sepanjang tempoh projek pembinaan sebagai jaminan untuk memastikan bahawa kerja-kerja yang dilakukan menepati spesifikasi kontrak. Bayaran tahanan ini hanya akan dibayar kepada kontraktor selepas tempoh liabiliti yang ditetapkan tamat.

.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

OPERASI UMUM INDUSTRI

Gambaran Umum Perkhidmatan Kerja Pembinaan

7. Secara umumnya, pemain utama yang terlibat dalam industri pembinaan ialah:

a) **Pemaju atau Pemilik Harta**

Memperoleh hartanah untuk dibangunkan dan melantik kontraktor untuk membina bangunan atau struktur di atas hartanah tersebut.

b) **Kontraktor Utama**

Kontraktor utama atau mana-mana orang yang bertindak bagi pihak pemaju atau pemilik harta adalah dilantik oleh pemaju harta untuk melaksanakan projek pembinaan dan mengambil sepenuhnya tanggungjawab untuk menyiapkan projek pembinaan.

c) **Subkontraktor**

Kontraktor yang dilantik oleh kontraktor utama untuk melaksanakan sebahagian daripada kerja kontraktor utama.

d) **Profesional**

Perkhidmatan profesional seperti jurutera, juruukur, pereka dalaman, kejuruteraan mekanikal & elektrikal (M&E), arkitek atau lain-lain yang menyediakan perkhidmatan kepada pemaju atau kontraktor utama. Perkhidmatan profesional ini telah dikenakan cukai perkhidmatan seperti yang diperuntukan di bawah Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018.

8. Perkhidmatan kerja pembinaan meliputi pembinaan, penyambungan, pemasangan, pembaikan, pembaharuan, pemindahan, pengubahsuaian, pengubahan, perombakan, atau perobohan, termasuk pengurusan fasiliti dalam tempoh kerja pembinaan ke atas apa-apa struktur binaan termasuk rumah, pejabat,

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

hotel, jalan raya, jambatan, jeti, lapangan terbang dan sebagainya.

9. Secara prinsipnya, perkhidmatan kerja pembinaan melibatkan kerja-kerja seperti berikut:

i) **Kerja pembinaan** merujuk kepada proses merancang, membina, dan menyiapkan struktur binaan dari permulaan hingga selesai dengan melibatkan pelbagai fasa kerja bagi memastikan struktur binaan tersebut dibina dengan kukuh, selamat, berfungsi, dan memenuhi keperluan pengguna.

ii) **Kerja kejuruteraan awam** dalam kerja pembinaan melibatkan kerja reka bentuk, pembinaan, dan penyenggaraan infrastruktur fizikal. Komponen utama kejuruteraan awam dalam pembinaan adalah seperti berikut:

a) Reka Bentuk Struktur
b) Pengurusan Tapak dan Penyeliaan Pembinaan
c) Pembinaan Jalan dan Infrastruktur Pengangkutan
d) Sistem Saliran dan Pengurusan Air
e) Asas dan Tapak Bangunan
f) Kejuruteraan Geoteknikal
g) Keselamatan dan Kelestarian Alam Sekitar
h) Kawalan Kos dan Bajet
i) Penyenggaraan dan Pengurusan Infrastruktur

* Nota: senarai ini tidak terhad kepada kerja kejuruteraan awam yang dinyatakan di atas.

iii) **Kerja mekanikal dan elektrikal** (M&E) dalam kerja pembinaan melibatkan kerja berkaitan dengan reka bentuk, pemasangan, penyenggaraan, dan pengurusan sistem yang menyokong operasi bangunan. Komponen kerja mekanikal merujuk kepada kerja pembinaan sistem yang berhubung kait dengan sistem persekitaran dalam bangunan seperti kerja pemasangan atau pembinaan sistem

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

penyaman udara, sistem pengudaraan, sistem perpaipan, sistem pembuangan air sisa, sistem pemadam kebakaran dan sebagainya. Manakala komponen kerja elektrikal merujuk kepada pembinaan sistem bekalan kuasa dan penggunaan tenaga dalam bangunan seperti kerja sistem pendawaian elektrik, kerja pencahayaan, kerja perlindungan kilat, kerja sistem keselamatan elektrik dan sebagainya.

iv) **Pengurusan fasiliti** bagi kerja pembinaan merujuk kepada proses perancangan, penyenggaraan dan, pengurusan aset dan kemudahan bangunan dalam tempoh kerja pembinaan dianggap sebagai sebahagian daripada kerja pembinaan. Selepas tempoh pembinaan, ianya hendaklah tertakluk kepada Perkhidmatan penyenggaraan di bawah Kumpulan G, Jadual Pertama, Peraturan-peraturan Cukai Perkhidmatan 2018.

PENGENAAN DAN SKOP CUKAI PERKHIDMATAN

10. Penyediaan apa-apa perkhidmatan kerja pembinaan termasuklah apa-apa perkhidmatan kerja pembinaan bagi bangunan kediaman yang dibina di atas tanah yang diperihalkan untuk atau diluluskan bagi pembangunan bercampur oleh pihak berkuasa tempatan adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan mulai 1 Julai 2025, di bawah Kumpulan L, Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018.

11. Walau bagaimanapun, penyediaan perkhidmatan kerja pembinaan ke atas bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman itu adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

LAYANAN CUKAI PERKHIDMATAN

Orang Kena Cukai

12. Orang kena cukai ditakrifkan sebagai orang berdaftar atau orang yang

bertanggungan untuk berdaftar di bawah seksyen 12, Akta Cukai Perkhidmatan 2018.

13. Mana-mana orang yang menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan tidak termasuk Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan dan nilai perkhidmatan melebihi jumlah nilai perkhidmatan bercukai yang ditetapkan (nilai ambang) adalah merupakan orang kena cukai selaras dengan butiran di ruang (1) Kumpulan L, Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018.

Contoh 1

Pada 16 Julai 2025, Kontraktor A diberikan kontrak untuk membina sebuah kompleks membeli belah di Shah Alam, Selangor dengan nilai kontrak sebanyak RM 2.5 bilion. Berkuat kuasa 1 Julai 2025, perkhidmatan kerja pembinaan menjadi perkhidmatan cukai di bawah peruntukan seksyen 8 Akta Cukai Perkhidmatan 2018. Oleh itu Kontraktor A telah menjadi orang kena cukai dan perlu berdaftar sebagai orang berdaftar di bawah Kumpulan L, Jadual Pertama, PCP 2018.

Contoh 2

Kontraktor B adalah subkontraktor yang dilantik oleh kontraktor utama untuk membuat kerja pemasangan paip. Nilai perkhidmatan bercukai ke atas kerja pemasangan paip adalah RM300,000 iaitu di bawah nilai ambang. Kontraktor B tiada kontrak lain selain daripada kontrak tersebut. Oleh itu, Kontraktor B tidak bertanggungan untuk berdaftar dan bukan merupakan orang kena cukai.

Nilai Ambang dan Kadar Cukai

14. Jumlah nilai perkhidmatan bercukai atau nilai ambang yang ditetapkan adalah melebihi RM1,500,000 bagi tempoh dua belas (12) bulan meliputi keseluruhan nilai bagi penyediaan apa-apa perkhidmatan kerja pembinaan tidak termasuk kerja pembinaan bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman itu.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Contoh 3

AB Building Sdn Bhd (AB) merupakan syarikat kontraktor pembinaan dan mendapat beberapa kontrak pembinaan pada 1 Julai 2025 seperti berikut:

i. Kontrak kerja pembinaan semula bangunan kedai di Puchong, Selangor yang bernilai RM550,000; dan
ii. Kontrak kerja pembinaan 15 bangunan kediaman kos rendah di Kuantan, Pahang yang bernilai RM1,000,000.

Jumlah nilai perkhidmatan kerja pembinaan yang tertakluk kepada cukai perkhidmatan adalah RM550,000 manakala kerja pembinaan bangunan kediaman yang bernilai RM1,000,000 tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. Oleh itu, AB tidak perlu berdaftar di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018 kerana tidak mencapai nilai ambang RM1.500,000.

15. Kadar cukai perkhidmatan yang ditetapkan bagi perkhidmatan kerja pembinaan adalah enam peratus (6%) seperti yang diperuntukkan di bawah Perintah Cukai Perkhidmatan (Kadar Cukai) (Pindaan) 2025.

Perkhidmatan Bercukai Di Bawah Perkhidmatan Kerja Pembinaan

16. Perkhidmatan bercukai yang ditetapkan di bawah perkhidmatan kerja pembinaan adalah meliputi penyediaan apa-apa perkhidmatan kerja pembinaan tidak termasuk kerja pembinaan bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman itu.

17. Perkhidmatan kerja pembinaan yang tertakluk kepada cukai perkhidmatan adalah merangkumi kerja-kerja pembinaan termasuk projek-projek pembinaan seperti berikut:

(i) Jambatan dan jeti (*bridges*)

(ii) Pembinaan jalan raya dan lebuh raya (*roads and highways*)

(iii) Terowong *(tunnel*)

.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

(iv) Pembentungan najis (*sewage*)

(v) Bangunan (bangunan bercampur, pejabat, hotel dan *resort*, hospital, sekolah, kilang, dan lain-lain)

(vi) Empangan (*dam*)

(vii) Pelantar minyak (*oilrig*)

(viii) Lapangan terbang (*airport*)

(ix) Landasan kereta api (*train*)

(x) Pelabuhan (*port*)

(xi) Solar, hidroelektrik, janakuasa

(xii) Telekomunikasi

* Nota: senarai ini tidak terhad kepada kerja pembinaan yang dinyatakan di atas.

18. Perkhidmatan kerja pembinaan kebiasaannya melibatkan pelbagai fasa kerja dari permulaan hingga selesai pembinaan bagi memastikan bangunan tersebut dibina dengan kukuh, selamat, berfungsi, dan memenuhi keperluan pengguna. Fasa kerja pembinaan ini meliputi kerja-kerja pembinaan seperti berikut:

(i) Kerja Awalan (*Preliminary Works*)

(ii) Kerja Tapak dan Asas (*Substructure Works*)

(iii) Pembinaan Struktur (*Superstructure Works*)

(iv) Kerja Mekanikal dan Elektrikal (*Mechanical & Electrical - M&E*)

(v) Kerja Penamat (*Finishing Works*)

(vi) Kerja Landskap dan Luar Bangunan (*External & Landscaping Works*)

(vii) Pemeriksaan, Ujian, dan Pengesahan (*Inspection, Testing, and Commissioning*)

.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

(viii) Penyerahan (*Handover)*

(ix) Penghunian (*Occupancy*)

19. Perkhidmatan pengurusan fasiliti dalam tempoh kerja pembinaan seperti menyenggara kawasan tapak pembinaan seperti yang dikehendaki dalam kontrak kerja pembinaan adalah menjadi sebahagian daripada kerja pembinaan dan tertakluk kepada pengenaan cukai perkhidmatan di bawah perkhidmatan kerja pembinaan.

Perkhidmatan Kerja Pembinaan untuk Pembangunan Bercampur

20. Perkhidmatan kerja pembinaan untuk pembangunan bercampur merujuk kepada kerja-kerja pembinaan gabungan projek pembangunan bangunan komersial, kediaman dan kawasan kemudahan awam.

21. Bangunan kediaman dan kemudahan awam yang diluluskan bagi maksud pembangunan bercampur oleh pihak berkuasa tempatan adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

22. Perkhidmatan kerja pembinaan bagi kontrak pembinaan bangunan bercampur adalah tertakluk kepada pengenaan cukai perkhidmatan. Cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas keseluruhan nilai kontrak perkhidmatan kerja pembinaan bangunan komersial, bangunan kediaman dan kawasan kegunaan awam tersebut.

Contoh 4

ADZ Development Berhad telah melantik syarikat kontraktor PQR Building Sdn Bhd melalui kontrak pembinaan untuk membina satu bangunan 25 tingkat di Kota Emaseri yang terdiri daripada 15 tingkat rumah kediaman dan 10 tingkat untuk pejabat serta lot-lot komersial. Kerja-kerja pembinaan keseluruhan bangunan bercampur 25 tingkat ini adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Perkhidmatan Kerja Pembinaan Bangunan Kediaman

23. Perkhidmatan kerja pembinaan untuk bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman itu yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan sebagai bangunan kediaman semata-mata adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 5

XYZ Construction Sdn Bhd (XYZ) telah mendapat kontrak bagi membina projek bangunan kediaman di Bidor, Perak. Untuk membina bangunan kediaman tersebut, XYZ perlu membina kemudahan awam seperti jalan, taman permainan dan kemudahan rekreasi di dalam kawasan kediaman itu sepertimana yang telah dinyatakan dalam kontrak pembinaan dan surat kebenaran merancang. Perkhidmatan kerja pembinaan bangunan kediaman termasuk kerja pembinaan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman yang disediakan oleh XYZ adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 6

Encik AS telah melantik AB Construction Enterprise untuk mengubahsuai reka bentuk dalaman dan pendawaian elektrik rumah kediamannya. Perkhidmatan kerja pengubahsuaian ini merupakan perkhidmatan kerja pembinaan rumah kediaman yang tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 7

Pemilik rumah kediaman yang berada dalam kawasan berstatus kelulusan pembangunan bercampur telah melantik kontraktor untuk mengubahsuai reka bentuk dalaman dan pendawaian elektrik rumah kediamannya. Kerja pengubahsuaian ini adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Pengecualian Daripada Pembayaran Cukai Perkhidmatan

24. Selaras dengan peruntukan yang dinyatakan dalam butiran 9, Perintah Cukai Perkhidmatan (Orang yang Dikecualikan daripada Pembayaran Cukai) (Pindaan) 2025, pengecualian daripada membayar cukai perkhidmatan bagi perkhidmatan antara perniagaan (B2B) adalah layak diberikan sekiranya memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan seperti berikut:

(i) kedua-dua penyedia dan penerima perkhidmatan kerja pembinaan adalah seorang orang berdaftar;

(ii) perkhidmatan kerja pembinaan ini diberikan kepada orang berdaftar;

(iii) kedua-dua penyedia dan penerima perkhidmatan kerja pembinaan ada menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan yang sama seperti yang dinyatakan di dalam perkhidmatan bercukai Kumpulan L, Jadual Pertama, PCP 2018; dan

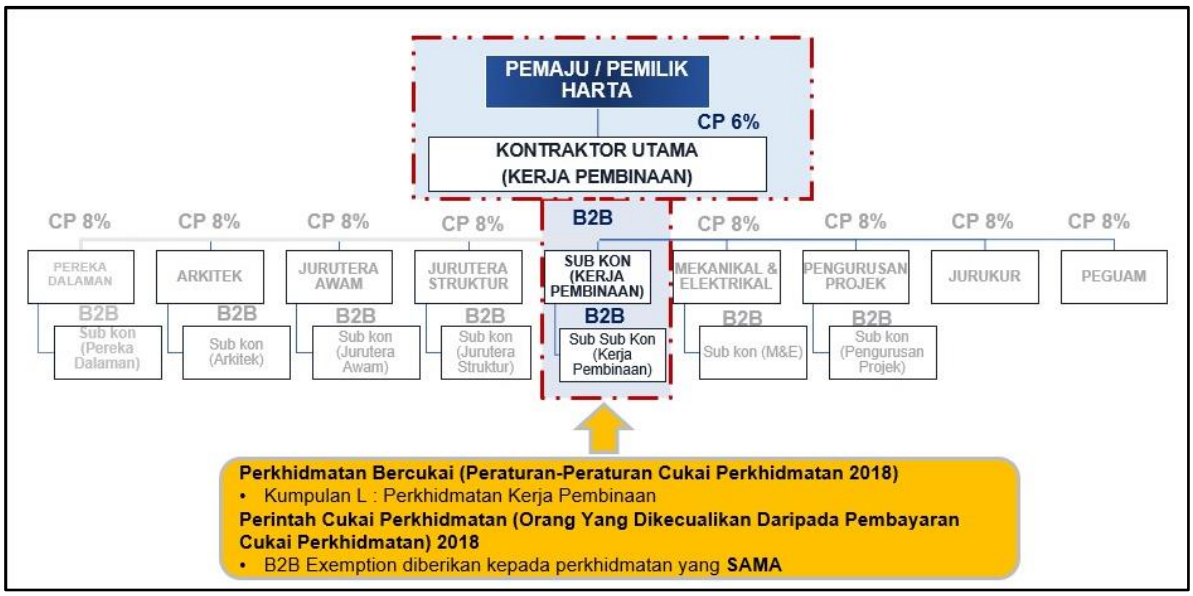
(iv) perkhidmatan kerja pembinaan yang dikecualikan bukan untuk kegunaan sendiri.

25. Pengecualian daripada membayar cukai perkhidmatan ini diberikan khusus kepada penerima perkhidmatan kerja pembinaan yang diperoleh daripada penyedia perkhidmatan kerja pembinaan dari kategori **butiran yang sama**, Kumpulan L, Jadual Pertama, PCP 2018 seperti dalam gambar rajah Model 1 (Kaedah Kontrak Tradisional) dan Model 2 (Kaedah Kontrak Reka Bentuk & Bina) berikut:

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Model 1: Kaedah Kontrak Tradisional

Model 2 : Kaedah Kontrak Reka Bentuk & Bina



26. Dalam kaedah kontrak tradisional dan kontrak reka bentuk & bina ini, pihak pemaju atau pemilik harta melantik kontraktor utama (orang berdaftar) untuk memberikan perkhidmatan kerja pembinaan. Kontraktor utama kemudian melantik subkontraktor (orang berdaftar) untuk memberikan sebahagian kerja pembinaan tersebut. Oleh itu, perkhidmatan kerja pembinaan yang diberikan oleh subkontraktor kepada kontraktor utama layak diberikan pengecualian daripada pengenaan cukai perkhidmatan selaras dengan peruntukan B2B tersebut.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Contoh 8

SS Project Builder Sdn Bhd (SPB) adalah kontraktor yang menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan yang juga merupakan orang berdaftar di bawah Kumpulan L, Jadual Pertama, PCP 2018. SPB telah dilantik sebagai subkontraktor oleh kontraktor utama iaitu AB Construction Berhad (ABC) yang juga merupakan kontraktor yang menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan dan orang berdaftar di bawah Kumpulan L, Jadual Pertama, PCP 2018. Kedua-dua syarikat ini bertanggungjawab untuk membina lot-lot komersial di Bandar Baru Bangi, Selangor. Perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan oleh SPB kepada ABC adalah layak diberikan pengecualian daripada membayar cukai perkhidmatan. ABC hendaklah mengenakan cukai perkhidmatan kepada pihak pemaju.

27. Selaras dengan Peraturan 10(1A) PCP 2018, berkenaan kandungan invois, mana-mana orang berdaftar yang layak mendapat pengecualian daripada membayar cukai perkhidmatan di bawah kategori pengecualian B2B, penyedia perkhidmatan hendaklah:

(a) Mengeluarkan invois dengan butiran tambahan berikut:
   i) nama dan alamat pelanggan;
   ii) nombor pendaftaran cukai perkhidmatan pelanggan; dan
   iii) jumlah cukai perkhidmatan yang dikecualikan

(b) Mengikrar nilai keseluruhan perkhidmatan yang dikecualikan cukai (pengecualian B2B) di dalam ruang 18(c) Penyata SST-02.

28. Bagi kontraktor pembinaan yang merupakan orang berdaftar memperoleh Perkhidmatan Bercukai Diimport (ImTS) ke atas perkhidmatan kerja pembinaan dan seterusnya menyediakan perkhidmatan yang sama kepada pelanggannya atau pihak pemaju, ia juga layak diberikan pengecualian daripada membayar cukai perkhidmatan ke atas ImTS tersebut. Pengecualian ini hanya terpakai kepada orang berdaftar yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Dasar Cukai Perkhidmatan (DCP)

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Bil. 2/2020. Untuk maklumat lanjut berkenaan Perkhidmatan Bercukai Diimport (ImTS), sila rujuk Dasar Cukai Perkhidmatan Bil. 2/2020.

29. Cukai perkhidmatan dikecualikan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan yang diberikan kepada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Oleh itu, mana-mana orang yang menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan kepada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) hendaklah mengakauankan nilai perkhidmatan kerja pembinaan tersebut sebagai perkhidmatan yang dikecualikan daripada pengenaan cukai perkhidmatan di dalam penyata ruang (2), penyata SST-02.

30. Walaupun perkhidmatan kerja pembinaan kepada pihak Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dikecualikan daripada pembayaran cukai perkhidmatan, nilai perkhidmatan kerja pembinaan yang terlibat adalah diambilkira sebagai nilai perkhidmatan bercukai dalam penentuan nilai ambang bagi tujuan pendaftaran.

TEMPOH PERALIHAN

Kesan Perubahan Cukai Perkhidmatan

31. Penentuan cukai perkhidmatan bagi perkhidmatan kerja pembinaan semasa peralihan cukai perkhidmatan hendaklah berdasarkan kepada **Peraturan 3A, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018**.

32. Perkhidmatan kerja pembinaan yang siap sepenuhnya **sebelum** tarikh kuatkuasa perkhidmatan bercukai adalah **tidak tertakluk** kepada cukai perkhidmatan.

33. Perkhidmatan kerja pembinaan yang dilaksanakan sepenuhnya **selepas** tarikh kuatkuasa cukai perkhidmatan adalah **tertakluk** kepada cukai perkhidmatan.

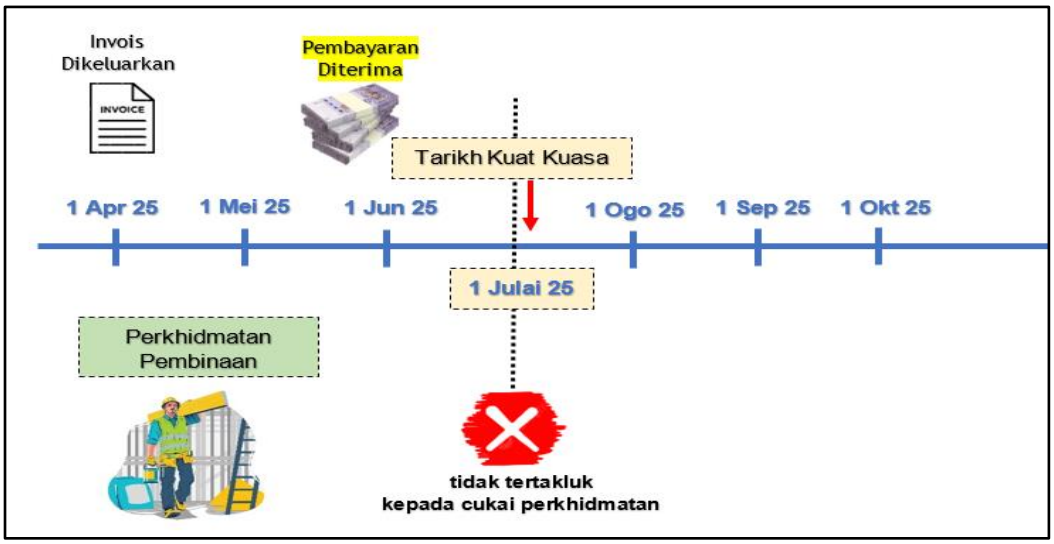
34. Bagi perkhidmatan kerja pembinaan yang bermula sebelum tarikh kuatkuasa dan **menjangkaui** tarikh kuatkuasa perkhidmatan kerja pembinaan hendaklah dikenakan berdasarkan pembahagian (*apportionment*) seperti berikut:

(i) perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan **sebelum** tarikh kuatkuasa adalah **tidak tertakluk** kepada cukai perkhidmatan.

(ii) perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan **pada/selepas** tarikh kuatkuasa adalah **tertakluk** kepada cukai perkhidmatan.

35. Apa-apa bayaran yang diterima sebelum tarikh kuat kuasa pengenaan cukai ke atas perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan pada/selepas tarikh kuat kuasa, bayaran tersebut tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

36. Perkhidmatan kerja pembinaan, pengeluaran invois dan pembayaran diselesaikan **sepenuhnya sebelum** tarikh kuat kuasa adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 1)



Rajah 1

37. Perkhidmatan kerja pembinaan dan invois yang disediakan **sepenuhnya sebelum** tarikh kuat kuasa manakala **bayaran diterima selepas** tarikh kuat kuasa tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 2)

Rajah 2

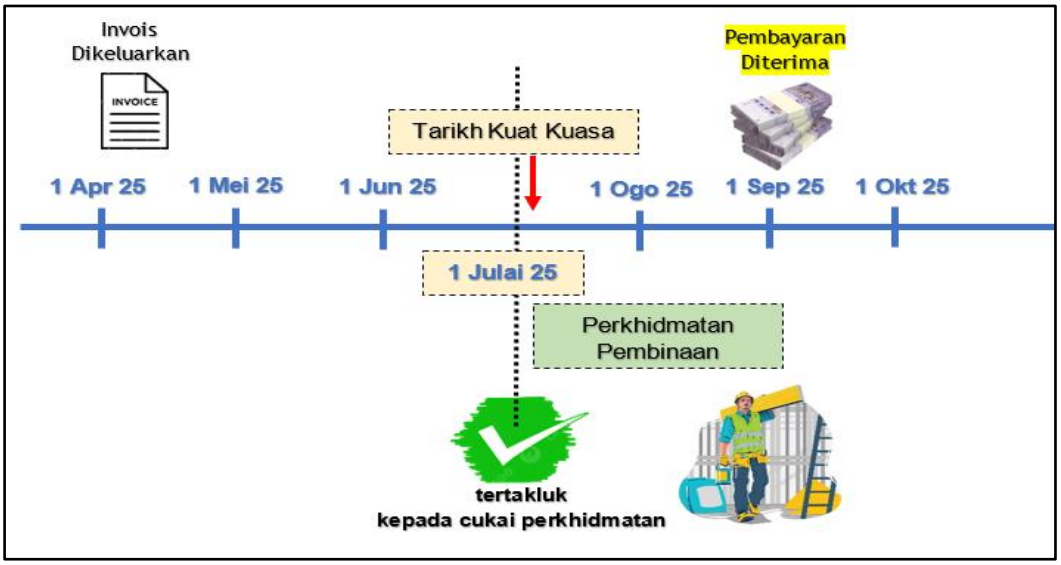
38. Perkhidmatan kerja pembinaan disediakan **sepenuhnya sebelum** tarikh kuat kuasa manakala invois dan bayaran dibuat selepas tarikh kuatkuasa adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 3)

Rajah 3

39. Perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan **sepenuhnya selepas** tarikh kuat kuasa manakala invois dan **bayaran dibuat sebelum tarikh kuat kuasa** adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 4)

Rajah 4

40. Perkhidmatan kerja pembinaan dan bayaran diterima **selepas** tarikh kuat kuasa manakala invois dikeluarkan **sebelum** tarikh kuatkuasa adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 5)

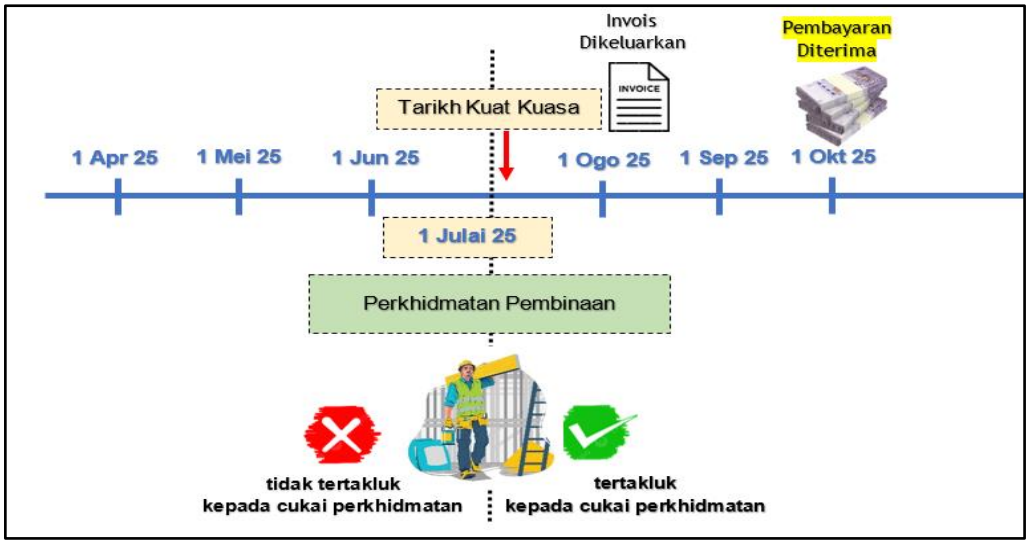


Rajah 5

41. Perkhidmatan kerja pembinaan, invois dan bayaran diterima **sepenuhnya selepas** tarikh kuat kuasa hendaklah tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 6)

Rajah 6

42. Pemberian perkhidmatan kerja pembinaan yang bermula sebelum tarikh kuat kuasa dan menjangkaui selepas tarikh kuat kuasa, cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas bahagian perkhidmatan bagi tempoh selepas tarikh kuat kuasa itu. (Rujuk Rajah 7)



Rajah 7

43. Walau bagaimanapun, apa-apa bayaran yang diterima sebelum tarikh kuatkuasa perkhidmatan bercukai kerja pembinaan berkaitan dengan apa-apa perkhidmatan yang disediakan pada/selepas tarikh kuat kuasa perkhidmatan bercukai, bayaran tersebut tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

44. Berhubung dengan perkhidmatan kerja pembinaan yang menjangkaui selepas tarikh kuat kuasa, nilai semua kerja dan bahan yang digabungkan atau dipasang secara kekal di atas tapak pembinaan atau kerja kejuruteraan awam hendaklah ditentukan pada takat permulaan kuat kuasa perkhidmatan kerja pembinaan menjadi perkhidmatan bercukai.

45. Bagi maksud menentukan nilai kerja pembinaan tersebut, orang berdaftar hendaklah apabila dikehendaki oleh pegawai cukai perkhidmatan, memberikan suatu perakuan yang mengesahkan nilai semua kerja dan bahan yang digabungkan atau dipasang secara kekal di atas tapak pembinaan atau kerja kejuruteraan awam yang ditandatangani oleh mana-mana orang yang diberi kuasa sebagaimana yang diperuntukkan di bawah mana-mana undang-undang bertulis.

Layanan ke atas Wang Tahanan *(Retention Sum)*

46. Dalam kebanyakan kontrak pembinaan, terdapat peruntukan yang membolehkan penahanan sebahagian daripada jumlah bayaran yang sepatutnya dibayar kepada kontraktor. Jumlah ini dikenali sebagai 'wang tahanan'. Wang tahanan merujuk kepada sebahagian daripada bayaran kemajuan yang tidak dibayar kepada kontraktor sehinggalah syarat-syarat tertentu yang ditetapkan dalam kontrak dipenuhi, atau sehingga sebarang kecacatan kerja yang dikenalpasti telah dibaiki sepenuhnya.

47. Kontrak pembinaan memperuntukkan bahawa kontraktor boleh mengemukakan tuntutan bayaran kemajuan selaras dengan kemajuan kerja yang dilaksanakan. Bayaran kepada kontraktor biasanya dibuat selepas bahagian kerja yang berkaitan disiapkan dengan memuaskan dan disahkan oleh pihak diberi kuasa yang berkenaan. Kontrak pembinaan juga membenarkan pihak pemaju atau pemilik untuk menahan peratusan tertentu daripada setiap bayaran kemajuan sebagai wang tahanan sementara menunggu penyempurnaan keseluruhan kontrak dengan memuaskan. Wang tahanan ini merupakan jumlah tertentu yang ditahan pada setiap peringkat bayaran kemajuan, dan hanya akan dilepaskan kepada kontraktor setelah pemaju atau pemilik berpuas hati dengan hasil kerja yang dilaksanakan iaitu selepas projek pembinaan disiapkan sepenuhnya atau selepas tamat tempoh liabiliti yang ditetapkan.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

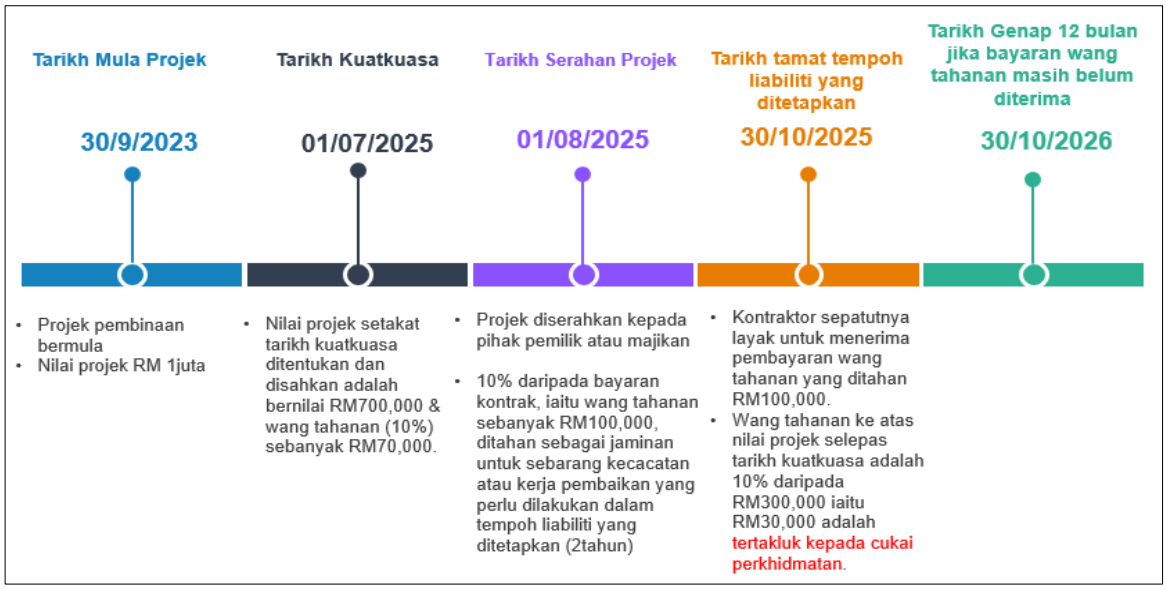
48. Wang tahanan (*retention sum*) akan menjadi genap masa apabila bayaran wang tahanan tersebut diterima oleh kontraktor (atau subkontraktor) selepas semua kerja yang dilaksanakan memenuhi piawaian atau selepas tempoh liabiliti yang ditetapkan tamat.

49. Bagi layanan semasa tempoh peralihan, iaitu merujuk kepada kontrak pembinaan yang telah dimeterai dan serahan projek dibuat sebelum tarikh kuatkuasa, tetapi tempoh liabiliti yang ditetapkan menjangkaui tarikh kuatkuasa, maka wang tahanan adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. (Rujuk Rajah 8)

Rajah 8

50. Bagi pelaksanaan projek pembinaan yang dimeterai sebelum tarikh kuat kuasa dan menjangkaui tarikh kuat kuasa, cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas bayaran wang tahanan yang berhubungan dengan perkhidmatan kerja pembinaan selepas tarikh kuat kuasa berdasarkan kepada Peraturan 3A, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018. (Rujuk Rajah 9)

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia



Rajah 9

51. Bagi pelaksanaan projek pembinaan yang dimeterai selepas tarikh kuatkuasa, cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas bayaran wang tahanan apabila bayaran wang tahanan tersebut telah tamat tempoh liabiliti atau diterima oleh kontraktor, yang mana terdahulu.

52. Jika bayaran wang tahanan tidak diterima oleh kontraktor dalam tempoh 12 bulan daripada tarikh tamat tempoh liabiliti yang ditetapkan, cukai perkhidmatan akan menjadi genap masa dan kena dibayar pada hari yang mengikuti tempoh 12 bulan itu.

Ganti Rugi Tertentu (*Liquidated and Ascertained Damages*)

53. Ganti Rugi Tertentu (LAD) bermaksud denda atau pampasan yang dikenakan ke atas kontraktor atau pembekal yang gagal memenuhi kewajipan kontrak seperti yang dinyatakan dalam kontrak. Antara kegagalan memenuhi kewajipan kontrak yang boleh dikenakan LAD adalah seperti berikut:

(a) kelewatan dalam menyiapkan projek yang tidak mengikut jadual seperti yang ditetapkan dalam kontrak; atau

(b) kelewatan dalam pembekalan, kegagalan untuk membekalkan, atau kualiti perkhidmatan yang dibekalkan tidak mengikut spesifikasi dalam kontrak.

54. Kegagalan untuk menyiapkan kerja pembinaan dalam tempoh yang ditetapkan akan menyebabkan kontraktor tersebut bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi tertentu kepada pihak pelanggan bagi tempoh kerja yang masih belum disiapkan.

55. Sebarang pampasan bagi kerja yang dilakukan dengan mutu yang rendah, penalti kelewatan, ganti rugi tertentu dan sebagainya yang disebabkan oleh kelewatan menyiapkan projek pembinaan. Bayaran tersebut di buat melalui persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat bagi memberi pampasan kepada satu pihak atas kesulitan, kerugian atau kerosakan yang dialami.

56. Ganti Rugi Tertentu (LAD) tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 9

Syarikat A menandatangani kontrak dengan Syarikat B untuk menyiapkan sebuah bangunan dalam masa 6 bulan. Dalam kontrak, dinyatakan bahawa jika berlaku kelewatan, Syarikat A perlu membayar ***RM10,000 sehari*** *sebagai liquidated damages. Jika berlaku kelewatan 10 hari, maka Syarikat A perlu membayar RM100,000 kepada Syarikat B. Denda kelewatan ini tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.*

Kontrak Tanpa Peluang Untuk Dikaji Semula

57. Bagi mana-mana kontrak kerja pembinaan tanpa peluang untuk dikaji semula (*non-reviewable contract*) diberikan pengecualian daripada membayar cukai perkhidmatan bagi tempoh satu (1) tahun dari tarikh kuat kuasa tertakluk kepada syarat-syarat ditetapkan. Pengecualian diberikan selaras dengan kuasa Menteri Kewangan di bawah peruntukan seksyen 34(3)(a) Akta Cukai Perkhidmatan 2018.

LAYANAN CUKAI PERKHIDMATAN KE ATAS PERKHIDMATAN KERJA PEMBINAAN DI DALAM KAWASAN KHAS (*SPECIAL AREAS*) DAN KAWASAN DITETAPKAN (*DESIGNATED AREAS*)

58. Bagi tujuan cukai perkhidmatan, perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan

di dalam Kawasan Khas dan Kawasan Ditetapkan adalah tertakluk kepada layanan cukai perkhidmatan seperti yang ditetapkan di Bahagian VIII dan Bahagian IX, Akta Cukai Perkhidmatan 2018. Layanan cukai bagi Kawasan Khas (“KK”) atau Kawasan Ditetapkan (“KD”) adalah berdasarkan kepada tempat perniagaan utama syarikat.

59. Tempat perniagaan utama (TPU) boleh dirujuk sebagai satu lokasi utama, iaitu ibu pejabat, yang berfungsi sebagai pusat pentadbiran, hala tuju, kawalan dan penyelarasan aktiviti perniagaan sesebuah syarikat. Ibu pejabat tersebut adalah merupakan pusat saraf syarikat yang menempatkan pihak pengurusan atasan, perakaunan, kawalan dan penyelarasan operasi harian syarikat. Di dalam konsep asas, TPU adalah merujuk kepada ibu pejabat sesebuah syarikat.

60. Perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan di dalam kawasan khas oleh syarikat yang berdaftar perniagaan utamanya di Malaysia adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 10

Perkhidmatan kerja pembinaan disediakan di dalam Kawasan Khas

Syarikat DEF Construction yang berdaftar tempat perniagaan utamanya di Kuala Lumpur telah mendapat kontrak bernilai RM5 juta untuk pembinaan bangunan tambahan kargo KLIA yang berada di dalam KK. Bagi perkhidmatan kerja pembinaan yang dilakukan di dalam KK tersebut adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan selaras dengan peruntukan seksyen 55, ACP 2018.

61. Perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan di dalam kawasan ditetapkan oleh syarikat yang berdaftar perniagaan utamanya di Kawasan Ditetapkan adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan

Contoh 11

Perkhidmatan kerja pembinaan disediakan di dalam Kawasan Ditetapkan

Syarikat AB Construction Sdn Bhd yang berdaftar tempat perniagaan utamanya di Pulau Langkawi telah mendapat kontrak untuk pembinaan bangunan tambahan kompleks membeli belah di Padang Mat Sirat, Pulau

Langkawi bernilai RM 1.5 juta. Bagi perkhidmatan kerja pembinaan di KD oleh syarikat yang berdaftar tempat perniagaan utamanya di KD adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan selaras dengan peruntukan seksyen 48, ACP 2018.

62. Perkhidmatan kerja pembinaan yang disediakan di dalam kawasan ditetapkan oleh syarikat yang berdaftar perniagaan utamanya di Malaysia adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan

Contoh 12

Perkhidmatan kerja pembinaan disediakan di dalam Kawasan Ditetapkan

Syarikat DE Construction Sdn Bhd yang berdaftar tempat perniagaan utamanya di Pulau Pinang telah mendapat kontrak untuk pembinaan bangunan tambahan kompleks membeli belah di Padang Mat Sirat, Pulau Langkawi bernilai RM 1.6 juta. Bagi perkhidmatan kerja pembinaan di KD oleh syarikat yang berdaftar tempat perniagaan utamanya di Pulau Pinang adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan selaras dengan peruntukan seksyen 50, ACP 2018.

PENGELUARAN INVOIS

63. Setiap orang berdaftar dikehendaki mengeluarkan invois yang mengandungi butir-butir yang ditetapkan dalam Peraturan 10, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018 kepada pengguna berkenaan dengan transaksi itu, dalam masa satu tahun daripada tarikh perkhidmatan bercukai itu diberikan atau tempoh lanjutan yang diluluskan oleh Ketua Pengarah melalui peruntukan seksyen 21(1) ACP 2018.

64. Orang berdaftar boleh memohon secara bertulis kepada Ketua Pengarah untuk menggugurkan sebarang butiran dalam invois untuk tidak dinyatakan dalam invois.

65. Pengeluaran invois secara elektronik, e-invois atau dalam bentuk cetakan di atas kertas adalah dibenarkan.

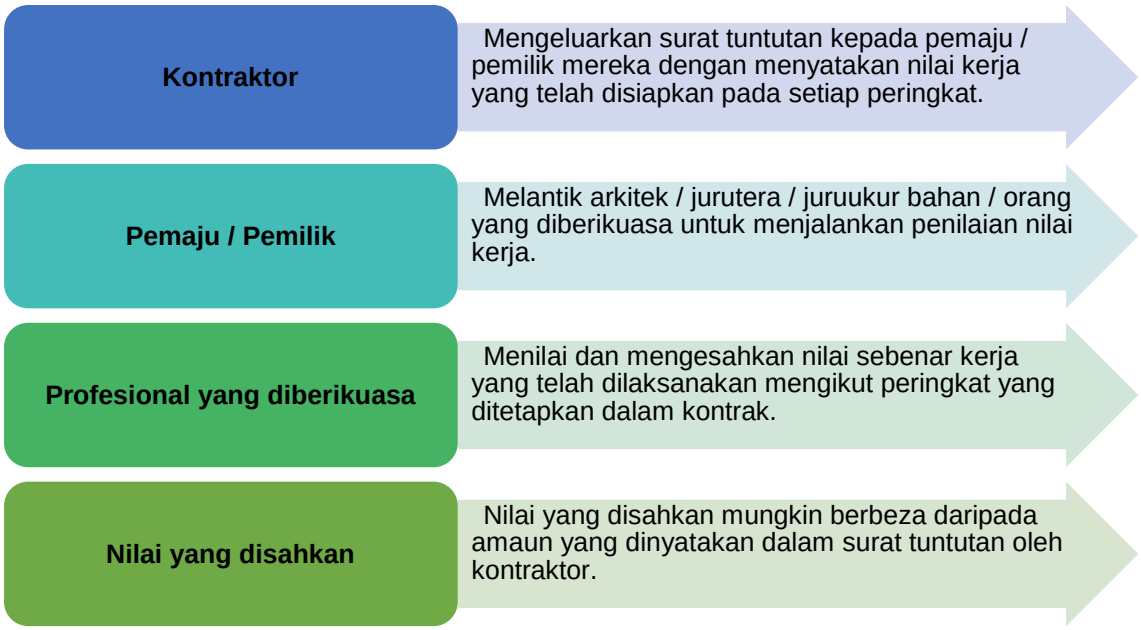
Kaedah Pengurusan dan Pengeluaran Invois

66. Kaedah pengurusan dan pengeluaran invois dalam projek pembinaan melibatkan beberapa langkah utama. Pertama, kontrak awal antara pemilik projek dan kontraktor menetapkan terma dalam invois dan pembayaran. Pembayaran dibuat berdasarkan kemajuan kerja yang dicapai, iaitu kontraktor menghantar surat tuntutan kepada pemilik projek mengikut jadual yang ditetapkan dalam kontrak. Selepas menerima surat tuntutan, pemilik projek akan melantik wakil mereka untuk melakukan penilaian nilai kerja ke atas kerja yang disiapkan.

67. Pembayaran akan dilakukan mengikut nilai kerja yang telah disahkan, manakala sebahagian daripada amaun pembayaran tersebut akan ditahan (wang tahanan) bagi tujuan jaminan ke atas tanggungjawab kontraktor kepada pemilik projek dan akan dibayar apabila projek selesai sepenuhnya dengan semua kerja disahkan memenuhi spesifikasi kontrak yang ditetapkan.

68. Selepas penyelesaian projek, invois akhir dikeluarkan untuk tuntutan pembayaran akhir termasuk wang tahanan.

69. Aliran perniagaan dan pengeluaran bil di bawah aktiviti perkhidmatan kerja pembinaan adalah seperti yang ditunjukkan dalam ilustrasi berikut**:**



70. Kontraktor akan mengemukakan surat tuntutan pembayaran kepada pemaju atau pemilik, dengan menyatakan nilai kerja yang telah disiapkan bagi setiap peringkat pembinaan. Pelanggan kemudiannya akan melantik sama ada seorang arkitek, jurutera, atau orang yang diberi kuasa untuk menjalankan penilaian dan mengesahkan nilai sebenar kerja yang telah dilaksanakan. Nilai yang disahkan oleh orang yang diberi kuasa ini mungkin berbeza daripada amaun yang dinyatakan dalam surat tuntutan yang dikemukakan oleh kontraktor.

CUKAI PERKHIDMATAN YANG GENAP MASA

71. Cukai perkhidmatan yang dikenakan kepada pelanggan menjadi genap masa dan perlu diikrar serta dibayar kepada Jabatan Kastam Diraja Malaysia apabila bayaran telah diterima daripada pelanggan berdasarkan kepada seksyen 11(1), ACP 2018.

Contoh 13

LTM Construction Sdn Bhd (LTM) merupakan sebuah syarikat kontraktor pembinaan yang mendapat kontrak utama daripada ASM Properties Berhad (ASM) bagi membina kompleks sukan di Putrajaya bernilai RM5 juta. LTM selaku orang berdaftar cukai perkhidmatan memberikan perkhidmatan kerja pembinaan kompleks sukan tersebut. LTM telah mengeluarkan invois kemajuan kerja kepada ASM pada 1 Oktober 2025 bernilai RM200,000. ASM membuat bayaran tersebut pada 2 Disember 2025. LTM perlu membuat pengikraran dan pembayaran cukai perkhidmatan sebelum atau pada 31 Januari 2026 (bagi tempoh bercukai November – Disember) ke atas bayaran yang diterima pada 2 Disember 2025.

72. Walau bagaimanapun, di bawah seksyen 11(2), ACP 2018 sekiranya tiada sebarang bayaran diterima dalam tempoh dua belas (12) bulan dari tarikh perkhidmatan kerja pembinaan itu diberikan, maka adalah menjadi tanggungjawab orang berdaftar untuk mengakaun dan membuat bayaran kepada Jabatan Kastam Diraja Malaysia ke atas nilai bayaran yang belum diterima itu pada hari selepas tempoh 12 bulan tersebut.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

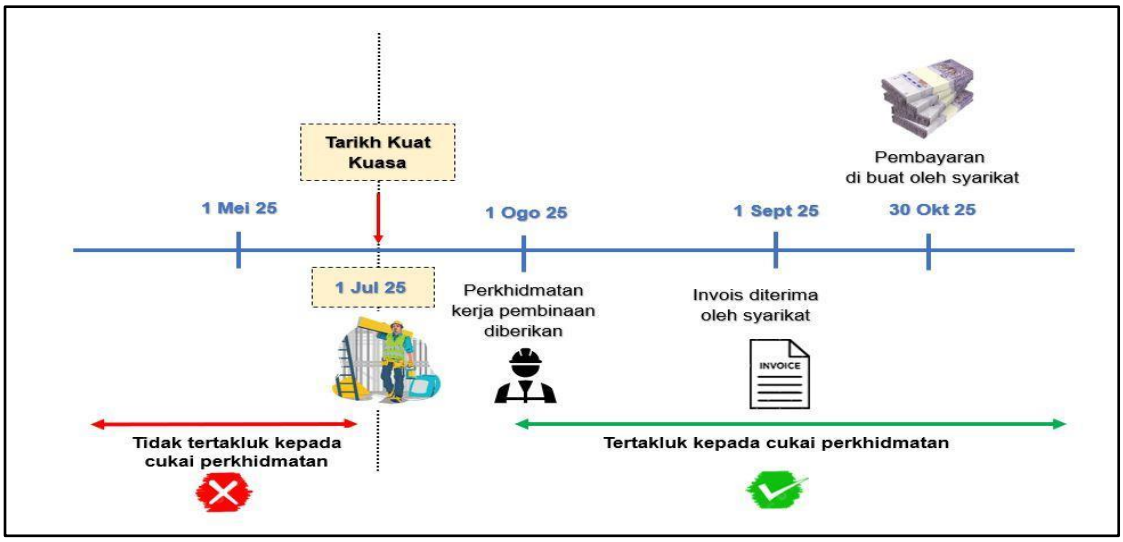
73. Selain itu, orang berdaftar boleh memohon kelulusan secara bertulis kepada Ketua Pengarah Kastam untuk menggunakan asas invois bagi penentuan cukai genap masa berkenaan dengan perkhidmatan bercukai yang diberikan selaras dengan peruntukan di bawah Seksyen 11(1A), ACP 2018.

74. Orang berdaftar yang diluluskan bagi penggunaan asas invois hendaklah mengakaunkan cukai perkhidmatan secara konsisten mengikut asas invois sahaja.

75. Bagi perkhidmatan bercukai diimport, cukai perkhidmatan menjadi genap masa pada masa pembayaran dibuat atau invois diterima bagi perkhidmatan itu, mana-mana yang lebih awal.

Contoh 14

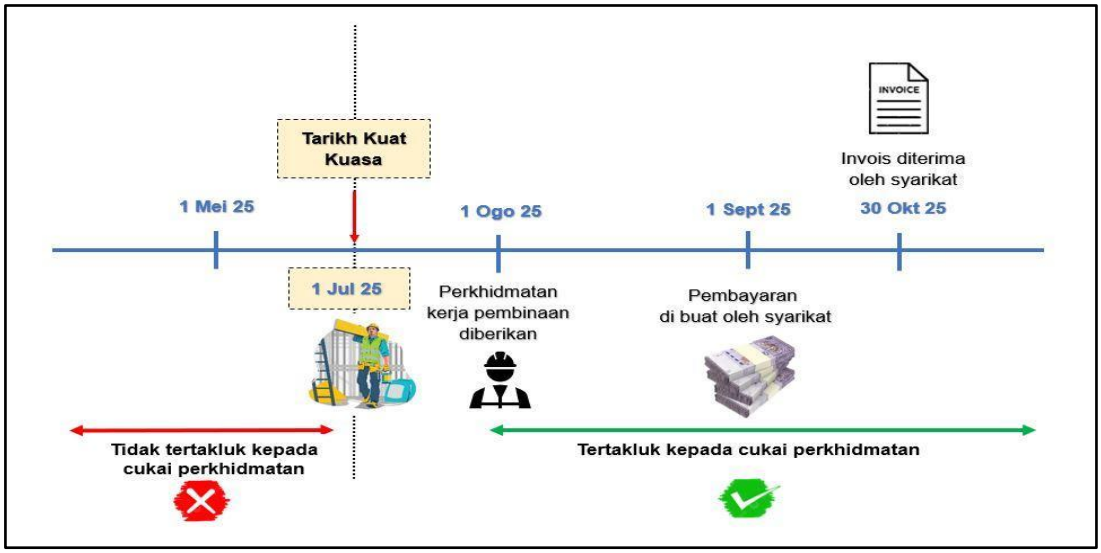
Syarikat A menerima invois dari pemberi perkhidmatan luar negara pada 1 September 2025 untuk perkhidmatan yang telah diterima pada 1 Ogos 2025. Pada 30 Oktober 2025, Syarikat A membuat pembayaran kepada pemberi perkhidmatan luar negara tersebut. Oleh yang demikian, tarikh invois pada 1 September 2025 tersebut dianggap sebagai tarikh cukai genap masa.



Rajah 10

Contoh 15

Syarikat SKV telah menerima perkhidmatan bercukai daripada pemberi perkhidmatan luar negara pada 1 Ogos 2025. Pada 1 September 2025, Syarikat SKV membuat pembayaran kepada pemberi perkhidmatan luar negara tersebut dan invois daripada pemberi perkhidmatan luar negara diterima pada 30 Oktober 2025. Oleh yang demikian, tarikh pembayaran di buat oleh Syarikat SKV iaitu pada 1 September 2025 tersebut dianggap sebagai tarikh cukai genap masa.



Rajah 11

PENDAFTARAN DAN TANGGUNGJAWAB ORANG BERDAFTAR

76. Penyedia perkhidmatan kerja pembinaan yang telah mencapai jumlah nilai perkhidmatan bercukai yang ditetapkan adalah bertanggungan untuk berdaftar di bawah seksyen 12, Akta Cukai Perkhidmatan 2018. Oleh itu, penyedia perkhidmatan kerja pembinaan yang bertanggungan untuk berdaftar hendaklah memohon pendaftaran seperti yang peruntukan di bawah seksyen 13, Akta Cukai Perkhidmatan 2018.

77. Bagi orang berdaftar sedia ada yang menyediakan perkhidmatan bercukai dan telah berdaftar di bawah mana-mana kumpulan lain, hendaklah mengemaskinikan maklumat penyediaan perkhidmatan bercukai dengan menambah perkhidmatan kerja

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

pembinaan dalam sistem MySST dan seterusnya mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan mulai tarikh kuatkuasa perkhidmatan baru ini.

78. Orang berdaftar adalah bertanggungjawab untuk:

(i) Mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan bercukai;

(ii) Mengeluarkan invois atau resit seperti yang ditetapkan di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018 kepada pelanggan berkenaan dengan apa-apa transaksi yang berkaitan dengan penyediaan perkhidmatan bercukai;

(iii) Mengemukakan penyata cukai perkhidmatan SST-02 secara elektronik dan membayar cukai perkhidmatan sebelum tarikh tamat tempoh bercukai yang ditetapkan; dan

(iv) Menyimpan rekod yang sewajarnya berhubung dengan transaksi cukai perkhidmatan.

79. Untuk maklumat lanjut mengenai tanggungjawab orang berdaftar, sila rujuk **Panduan Umum Cukai Perkhidmatan.**

SOALAN-SOALAN LAZIM

1. **S : Bagaimana untuk menjadi orang berdaftar?**

   J : Mana-mana orang yang menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan tidak termasuk kerja pembinaan bangunan kediaman dan kawasan umum yang yang berkaitan dengan bangunan kediaman itu dan nilai perkhidmatan tersebut melebihi nilai ambang RM1,500,000 perlu memohon pendaftaran secara atas talian melalui pautan www.mysst.customs.gov.my

2. **S : Bagaimanakah cara menghantar penyata dan membuat bayaran cukai?**

   J : Orang berdaftar perlu mengemukakan penyata cukai perkhidmatan SST-02 melalui perkhidmatan elektronik (MySST), pos atau perkhidmatan kurier ke Pusat Pemprosesan Kastam di Kelana Jaya. Kaedah pembayaran adalah sama ada melalui perbankan elektronik, cek atau draf bank. Bagi pembayaran menggunakan cek atau draf bank hendaklah dihantar melalui pos atau perkhidmatan kurier ke Pusat Pemprosesan Kastam di Kelana Jaya. Untuk mendapatkan maklumat lanjut, sila rujuk Panduan Penyata dan Bayaran.

3. **S : Adakah orang berdaftar perlu mengeluarkan invois untuk perkhidmatan kerja pembinaan yang diberikan?**

   J : Ya. Orang berdaftar perlu mengeluarkan invois ke atas semua perkhidmatan kerja pembinaan yang dibuat. Sila rujuk Panduan Umum bagi keterangan lanjut.

4. **S : Apakah perkhidmatan yang tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan di bawah perkhidmatan kerja pembinaan?**

   J : Perkhidmatan kerja pembinaan bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman itu adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

5. **S : Siapakah yang dikecualikan daripada pembayaran cukai perkhidmatan di bawah perkhidmatan kerja pembinaan?**

J : Orang yang dikecualikan daripada membayar cukai perkhidmatan di bawah perkhidmatan kerja pembinaan ialah Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.

6. **S : Berapakah kadar cukai perkhidmatan yang dikenakan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan?**

J : Perkhidmatan kerja pembinaan dikenakan cukai perkhidmatan pada kadar 6%.

7. **S : Bagaimanakah nilai bagi perkhidmatan kerja pembinaan ditentukan?**

J : Penentuan nilai bagi perkhidmatan kerja pembinaan adalah berdasarkan kepada nilai sebenar perkhidmatan kerja pembinaan yang diberikan termasuk nilai barang ataupun bahan mentah yang digunakan dalam penyediaan perkhidmatan kerja pembinaan tersebut.

8. **S : Apakah caj-caj yang tertakluk kepada cukai perkhidmatan dalam industri pembinaan?**

J : Caj-caj yang dikenakan cukai perkhidmatan adalah nilai semua kerja dan bahan yang dibina secara kekal atau dipasang di tapak bangunan atau projek pembinaan dikenakan bayaran oleh kontraktor kepada pelanggan.

<u>Contoh:</u>

ASM Sdn Bhd telah menganugerahkan kontrak kepada LTM Construction Sdn Bhd untuk membina sebuah bangunan komersial. Berdasarkan perjanjian kontrak, nilai perkhidmatan pembinaan termasuk nilai bahan dan kerja yang dilakukan adalah RM6,000,000. Jumlah cukai perkhidmatan yang dikenakan adalah RM360,000 (RM6,000,000 X 6%).

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

9. **S** : **Jika saya membeli bahan mentah sendiri dan melantik kontraktor untuk membina bangunan komersial, adakah nilai perkhidmatan kerja pembinaan termasuk bahan mentah tersebut?**

J : Nilai perkhidmatan kerja pembinaan adalah berdasarkan kepada kontrak di antara pemaju dan kontraktor. Jika kontrak di antara pemaju bersama kontraktor adalah upah perkhidmatan kerja pembinaan, hanya upah kerja pembinaan sahaja yang akan tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

10. **S** : **Bilakah saya perlu mengakaunkan cukai perkhidmatan?**

J : Anda perlu mengakaunkan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan pembinaan pada masa pembayaran diterima bagi perkhidmatan bercukai yang diberikan oleh orang berdaftar kepada pelanggan.

Walau bagaimanapun, jika anda telah diluluskan oleh Ketua Pengarah Kastam untuk menggunakan invois sebagai asas perakaunan, anda perlu mengakaunkan cukai perkhidmatan pada masa tarikh invois dikeluarkan.

11. **S** : **Bilakah saya perlu mengemukakan penyata cukai perkhidmatan dan membuat pembayaran kepada kastam?**

J : Penyata cukai perkhidmatan dan pembayaran hendaklah dikemukakan kepada kastam setiap dua bulan mengikut tempoh bercukai yang ditetapkan.

12. **S** : **Saya adalah seorang kontraktor yang menyediakan perkhidmatan pembinaan sepenuhnya ke atas bangunan kediaman. Adakah saya perlu mendaftar?**

J : Tidak, anda tidak perlu mendaftar kerana perkhidmatan pembinaan untuk bangunan kediaman bukan perkhidmatan bercukai.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

13. **S : Adakah perkhidmatan kerja pembinaan yang mendapat pengecualian B2B dan pengecualian perkhidmatan kerja pembinaan kepada Kerajaan atau Kerajaan Negeri diambil kira dalam pengiraan *threshold* bagi perkhidmatan kerja pembinaan?**

J : Ya. Perkhidmatan kerja pembinaan yang mendapat pengecualian adalah merupakan suatu perkhidmatan bercukai dan pengecualian tersebut hendaklah kena diambil kira untuk tujuan pengiraan *threshold.*

14. **S : Saya adalah seorang kontraktor di Kuala Lumpur dan menyediakan perkhidmatan kerja pembinaan untuk membina bangunan komersial di Kawasan Ditetapkan (Pulau Langkawi, Pulau Tioman, Pulau Pangkor atau Labuan) dan Kawasan Khas (Zon Bebas, Gudang Berlesen, Gudang Pengilangan Berlesen, Kawasan Pembangunan Bersama dan Pengkalan Petroleum). Adakah saya perlu mengenakan cukai perkhidmatan?**

J : Ya, anda dikehendaki untuk mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan tersebut. Penyediaan perkhidmatan kerja pembinaan di Kawasan Ditetapkan (DA) iaitu Langkawi, Tioman, Pangkor, Labuan atau Pulau 1, dan Kawasan Khas (Zon Bebas, Gudang Berlesen, Gudang Pengilangan Berlesen, Kawasan Pembangunan Bersama, dan Pengkalan Petroleum) oleh mana-mana kontraktor yang tempat perniagaan utamanya terletak di Malaysia adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

15. **S : Adakah kontraktor yang berada di Kawasan Ditetapkan dan Kawasan Khas yang menyediakan perkhidmatan pembinaan di Malaysia bertanggungan untuk berdaftar dan mengenakan cukai perkhidmatan kepada pelanggannya?**

J : Ya, mana-mana kontraktor yang tempat perniagaan utamanya terletak di Kawasan Ditetapkan dan Kawasan Khas yang menyediakan perkhidmatan pembinaan di Malaysia adalah bertanggungan untuk

berdaftar di bawah seksyen 12, Akta Cukai Perkhidmatan 2018 jika perkhidmatan bercukai yang disediakan itu melebihi nilai ambang yang ditetapkan. Apabila kontraktor tersebut telah menjadi orang berdaftar, maka kontraktor itu hendaklah mengenakan dan mengakaunkan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan kepada pelanggannya di Malaysia.

16. **S** : **Bila dan bagaimana saya perlu mengakaunkan cukai perkhidmatan bagi kontrak bayaran progresif yang melibatkan pengeluaran sijil berkaitan dengan kerja yang telah dilakukan?**

J : Cukai perkhidmatan untuk perkhidmatan kerja pembinaan berkaitan dengan bayaran secara progresif yang melibatkan pengeluaran sijil berkaitan dengan kerja yang telah dilakukan hendaklah dikenakan dan diakaunkan pada masa bayaran itu diterima. Jika bayaran tidak diterima dalam tempoh 12 bulan dari tarikh perkhidmatan disediakan, cukai perkhidmatan itu menjadi genap masa dan kena dibayar pada hari yang mengikuti tempoh 12 bulan itu.

17. **S** : **Kontrak pembinaan membenarkan pelanggan seperti pemaju atau individu untuk menahan peratusan daripada pembayaran setiap bayaran progresif sehingga siapnya keseluruhan kontrak dengan memuaskan. Adakah penahanan atau wang tahanan ini tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**

J : Ya, wang tahanan adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan. Oleh itu, kontraktor perlu mengenakan cukai perkhidmatan ke atas bayaran wang tahanan tersebut.

18. **S** : **Apakah layanan cukai perkhidmatan untuk ganti rugi dan penyelesaian di luar mahkamah?**

J : Ganti rugi dan penyelesaian di luar mahkamah yang dibayar kerana pelanggaran jaminan atau kelewatan dalam menyiapkan kontrak

adalah bersifat pampasan. Oleh itu, cukai perkhidmatan tidak dikenakan ke atas ganti rugi dan penyelesaian di luar mahkamah tersebut.

19. **S** : **Adakah ganti rugi yang dikenakan seperti kelewatan dalam menyiapkan kerja tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**

J : Tidak, ganti rugi yang dikenakan akibat kelewatan dalam menyiapkan projek pembinaan tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

20. **S** : **Apakah layanan cukai perkhidmatan ke atas bayaran progresif untuk mana-mana kontrak pembinaan yang dibuat sebelum tarikh kuat kuasa?**

J : Cukai perkhidmatan perlu dikenakan ke atas penyediaan perkhidmatan pembinaan yang dibuat pada atau selepas tarikh kuat kuasa. Nilai kerja pembinaan sebelum tarikh kuat kuasa tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

21. **S** : **Apakah layanan cukai perkhidmatan ke atas wang tahanan yang melibatkan perkhidmatan kerja pembinaan dalam dua tempoh, iaitu sebelum dan selepas tarikh kuat kuasa?**

J : Jumlah wang tahanan di bawah kontrak pembinaan berkaitan dengan penyediaan perkhidmatan kerja pembinaan yang dibuat sebelum tarikh kuat kuasa, jumlah wang tahanan tersebut tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. Walau bagaimanapun, jika penyediaan perkhidmatan kerja pembinaan menjangkaui tarikh kuatkuasa, cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas bayaran wang tahanan yang berhubungan dengan perkhidmatan kerja pembinaan selepas tarikh kuat kuasa berdasarkan kepada Peraturan 3A, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

22. **S** : **Projek *Engineering, Procurement, Construction, and Commissioning* (EPCC) adalah satu model perolehan yang digunakan dalam projek-projek besar dan kompleks seperti pembinaan loji industri, stesen janakuasa, dan infrastruktur awam yang lain, di mana kontraktor utama bertanggungjawab untuk semua aspek (rekabentuk, perolehan, pembinaan, dan pengujian) dan menghantar projek siap kepada pemilik projek. Adakah projek EPCC ini tertakluk kepada cukai perkhidmatan di bawah perkhidmatan kerja pembinaan?**

J : Ya, projek EPCC merupakan perkhidmatan kerja pembinaan yang tertakluk kepada cukai perkhidmatan di bawah Kumpulan L, Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018 – Perkhidmatan Kerja Pembinaan.

.

Hakcipta Terpelihara © 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia

PERTANYAAN

Sebarang pertanyaan berkaitan panduan ini sila berhubung dengan:

Bahagian Cukai Dalam Negeri
Cawangan Dasar Cukai Perkhidmatan
Jabatan Kastam Diraja Malaysia
Aras 6, Tower A, Suasana PjH
Jalan Tun Abdul Razak, Presint 2
62100 Putrajaya.

BANTUAN SELANJUTNYA DAN INFORMASI BERKAITAN SST

Informasi selanjutnya boleh didapati di:

(i) Laman Web SST: https://mysst.customs.gov.my

(ii) Pusat Panggilan Kastam: -

- Hotline : 1 300 88 8500
- Telefon : 03-8882 2100/ 2300/ 2500
- Email : ccc@customs.gov.my