



CUKAI PERKHIDMATAN 2018

**PANDUAN:
PERKHIDMATAN SEWAAN ATAU
PAJAKAN**

Diterbitkan oleh :

Jabatan Kastam Diraja Malaysia

Bahagian Cukai Dalam Negeri

Putrajaya

9 Jun 2025

Penerbitan

Tarikh: 9 Jun 2025

Notis Hakcipta

Hak Cipta 2025 Jabatan Kastam Diraja Malaysia.

Hakcipta 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 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	1
Pengenaan dan Skop Cukai	1
Terminologi	3
Operasi Industri Secara Umum	4
Skop Perkhidmatan Sewaan Atau Pajakan.....	4
Layanan Cukai Perkhidmatan ke Atas Perkhidmatan Sewaan Atau Pajakan.....	6
Orang Kena Cukai	6
Nilai Ambang Perkhidmatan Bercukai	6
Perkhidmatan Sewaan Atau Pajakan Yang Bercukai.....	6
Perkhidmatan Sewaan Atau Pajakan Yang Tidak Bercukai.....	9
Pengecualian Daripada Membayar Cukai Perkhidmatan.....	11
Mengakaunkan Cukai Perkhidmatan	15
Pendaftaran dan Tanggungjawab Orang Berdaftar.....	16
Tempoh Peralihan	18
Kesan Perubahan Dalam Perkhidmatan Bercukai	18
Soalan–Soalan Lazim	20
Pertanyaan	25

PENGENALAN

1. Cukai Perkhidmatan adalah cukai penggunaan yang ditadbir di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018 dan perundangan subsidiari. Menteri Kewangan telah menetapkan tarikh kuatkuasa Akta Cukai Perkhidmatan 2018 adalah pada 1 September 2018.
2. Cukai perkhidmatan dikenakan ke atas perkhidmatan yang ditetapkan dan dikenali sebagai perkhidmatan bercukai.
3. Mana-mana orang yang menjalankan perniagaan bagi menyediakan perkhidmatan bercukai dan perkhidmatan tersebut telah melebihi jumlah nilai perkhidmatan bercukai yang ditetapkan (nilai ambang) hendaklah berdaftar di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018. Orang tersebut adalah dikenali sebagai 'orang berdaftar' dan perlu mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan bercukai yang disediakan kepada pelanggannya.
4. Panduan ini disediakan bagi membantu pihak perniagaan untuk memahami perkara berkaitan dengan layanan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan sewaan atau pajakan.

PENGENAAN DAN SKOP CUKAI

5. Berdasarkan pengumuman Belanjawan 2025 pada 18 Oktober 2024, Kementerian Kewangan Malaysia telah menambahbaik cukai perkhidmatan dengan memperluaskan skop cukai perkhidmatan meliputi perkhidmatan komersil bagi tujuan menambah hasil dan meluaskan asas percukaian negara.
6. Berkuat kuasa mulai 1 Julai 2025, perkhidmatan sewaan atau pajakan adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan seperti yang diperuntukkan di bawah ruang dua (2), Kumpulan K, Jadual Pertama, Peraturan-peraturan Cukai Perkhidmatan (PPCP) 2018.
7. Sehubungan dengan itu, selaras dengan subseksyen 10(2) Akta Cukai Perkhidmatan 2018, Menteri Kewangan telah menetapkan kadar cukai perkhidmatan ke atas peluasan skop cukai perkhidmatan iaitu perkhidmatan sewaan atau pajakan pada kadar 8% berkuat kuasa pada 1 Julai 2025.

8. Layanannya dalam tempoh peralihan ke atas kesan perubahan dalam perkhidmatan bercukai hendaklah menggunakan pakai Peraturan 3A, PPCP 2018.
9. Bagi menyelaraskan layanan cukai terhadap perkhidmatan sewaan atau pajak, pindaan telah dibuat ke atas PPCP 2018 seperti berikut :
- i. Perkhidmatan penyewaan ruang di bawah butiran (c), ruang (2), Kumpulan B, Jadual Pertama, PPCP 2018 telah menjadi suatu perkhidmatan bercukai di bawah Kumpulan K, Jadual Pertama, PPCP 2018 berkuat kuasa 1 Julai 2025.
 - ii. Perkhidmatan sewaan kenderaan penumpang (merupakan perkhidmatan kereta sewa dan pandu, perkhidmatan bas carter, perkhidmatan bas persiaran) di butiran 7, Kumpulan I, Jadual Pertama, PPCP 2018 telah menjadi suatu perkhidmatan bercukai di bawah Kumpulan K, Jadual Pertama, PPCP 2018.
 - iii. Perkhidmatan kereta sewa yang dahulunya merupakan perkhidmatan bercukai di bawah butiran 7, Kumpulan I, Jadual Pertama, PPCP 2018 telah tidak menjadi suatu perkhidmatan bercukai berkuat kuasa 1 Julai 2025.
 - iv. Orang kena cukai bagi penyediaan perkhidmatan kereta sewa dan pandu, perkhidmatan bas carter dan perkhidmatan bas persiaran **tidak lagi terhad** kepada pengendali yang dilesenkan di bawah Akta Pengangkutan Awam Darat 2010 [*Akta 715*], Akta Lembaga Pelesenan Kenderaan Perdagangan 1987 [*Akta 334*] atau Akta Pelesenan Kenderaan Pelancongan 1999 [*Akta 594*]. Bermula 1 Julai 2025, mana – mana orang yang menyediakan perkhidmatan kereta sewa dan pandu, perkhidmatan bas carter dan perkhidmatan bas persiaran adalah bertanggungjawab untuk mendaftar sekiranya nilai perkhidmatan sewaan mencapai nilai ambang yang telah ditetapkan.

TERMINOLOGI

10. Perkataan-perkataan berikut mempunyai makna berikut di dalam panduan ini melainkan jika terdapat maksud yang berlainan:

“**Aset ketara**” ertinya aset yang mempunyai bentuk fizikal;

“**Rumah tempat tinggal**” adalah merujuk sebagai bangunan kediaman dalam geran hak milik termasuklah pejabat kecil pejabat rumah, pangsapuri servis, kondominium servis, suite perkhidmatan atau suite kediaman;

“**Sewaan atau pajak**” ertinya pemberian hak untuk menggunakan aset ketara dari suatu pihak kepada suatu pihak yang lain untuk suatu tempoh melalui perjanjian sama ada secara bertulis atau lisan;

“**Kawasan ditetapkan**” ertinya Labuan, Langkawi, Tioman, Pangkor dan Pulau 1 [Seksyen 2, Akta Cukai Perkhidmatan 2018];

“**Kawasan khas**” ertinya mana-mana zon bebas, gudang berlesen dan gudang pengilangan berlesen, Kawasan Pembangunan Bersama, dan pangkalan bekalan petroleum yang dilesenkan di bawah seksyen 77B Akta Kastam 1967 [Seksyen 2, Akta Cukai Perkhidmatan 2018];

“**Kereta sewa**” ertinya suatu kenderaan motor yang muatan duduknya tidak melebihi enam orang atau, dalam Kawasan yang diluluskan oleh Suruhanjaya, dua belas orang (dalam semua keadaan termasuk pemandu) yang digunakan untuk membawa orang dalam satu perjalanan sebagai balasan bagi bayaran berasingan yang dibuat oleh mereka (Jadual Pertama, Akta Pengangkutan Awam Darat 2010 [Akta 715]).

OPERASI INDUSTRI SECARA UMUM

Skop Perkhidmatan Sewaan Atau Pajak

11. Mana-mana orang yang menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan di bawah Kumpulan K, Jadual Pertama, PPCP 2018.
12. Cukai perkhidmatan dikecualikan ke atas perkhidmatan sewaan atau pajak yang diberikan kepada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
13. Sewaan atau pajak merujuk kepada pemberian hak kebenaran untuk menggunakan aset ketara dari suatu pihak kepada suatu pihak yang lain untuk suatu tempoh melalui perjanjian sama ada secara bertulis atau lisan.
14. Perkhidmatan sewaan atau pajak meliputi perjanjian sewaan atau pajak ke atas sesuatu aset ketara yang terletak di Malaysia di antara pemberi sewa atau pemberi pajak dengan penyewa atau penerima pajak bagi suatu tempoh.
15. Dalam konteks pengenaan cukai perkhidmatan ke atas pajak, hanya **pajak operasi sahaja yang akan tertakluk kepada cukai perkhidmatan**. Manakala pajak kewangan tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan kerana berlaku pemindahan hak milik aset diujung tempoh sewaan atau pajak.
16. Secara ringkasnya, berikut merupakan beberapa perbezaan antara pajak kewangan dan pajak operasi:

Bil	Aspek	Pajak Kewangan	Pajak Operasi
1	Definisi	Kontrak di mana pemberi pajak membenarkan penerima pajak menggunakan aset dengan balasan	Kontrak di mana pemberi pajak membenarkan penerima pajak menggunakan aset

		pembayaran untuk tempoh yang panjang	dengan balasan pembayaran untuk tempoh yang singkat
2	Pemilik Aset	Pemilikan dipindahkan kepada penerima pajak	Pemilikan kekal dengan pemberi pajak
3	Risiko Aset	Penerima Pajak	Pemberi Pajak
4	Penjagaan Aset	Penerima Pajak	Pemberi Pajak
5	Tempoh akhir pajakan	Penerima pajak memiliki aset	Aset dikembalikan kepada pemberi pajak

Nota: Perbezaan ini adalah tidak muktamad dan bergantung kepada pengaturan pajakan

17. Perkhidmatan sewaan atau pajakan bagi skop pengenaan cukai perkhidmatan adalah **tidak termasuk** perkhidmatan sewaan atau pajakan berikut :

- i. bagi sewaan atau pajakan rumah tempat tinggal;
- ii. bagi sewaan atau pajakan bahan bacaan;
- iii. bagi sewaan atau pajakan aset ketara yang terletak di luar Malaysia; atau
- iv. pajakan aset ketara melalui suatu pajakan kewangan.

18. Antara contoh rumah tempat tinggal dinyatakan pada para 16(i) adalah seperti berikut:

- i. rumah teres;
- ii. rumah banglo;
- iii. pangsapuri servis;
- iv. rumah pangsa;
- v. rumah mampu milik;
- vi. kondominium;
- vii. rumah berkembar;
- viii. pejabat kecil pejabat rumah (SOHO);

- ix. kondominium servis;
- x. suite perkhidmatan; atau
- xi. suite kediaman

Nota: senarai di atas adalah tidak terhad

LAYANAN CUKAI PERKHIDMATAN KE ATAS PERKHIDMATAN SEWAAN ATAU PAJAKAN

Orang Kena Cukai

19. Mana-mana orang yang menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajakan tidak termasuk Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Nilai Ambang Perkhidmatan Bercukai

20. Nilai ambang (*threshold*) bagi tujuan pendaftaran wajib di bawah perkhidmatan sewaan atau pajakan ialah RM500,000 untuk tempoh 12 bulan.

Perkhidmatan Sewaan Atau Pajak Yang Bercukai

21. Penyediaan semua jenis perkhidmatan sewaan atau pajak termasuk apa-apa perkhidmatan lain yang menjadi sebahagian daripada perkhidmatan sewaan atau pajak adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan kecuali perkhidmatan yang dinyatakan di para 16 di atas. Perkhidmatan sewaan atau pajak tersebut termasuklah:

- i. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak.

Contoh 1

Syarikat AAK Sdn Bhd menyewakan ruang bangunan komersil bagi kegunaan pejabat kepada pelanggan. Tempoh perjanjian sewaan adalah selama 3 tahun dan Syarikat AAK Sdn Bhd akan mengenakan bayaran sewa bulanan. Perkhidmatan sewaan ruang bangunan komersil tersebut adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 2

Syarikat KNK Sdn Bhd menyediakan perkhidmatan pajakan mesin pencetak kepada Syarikat H&H Sdn Bhd untuk tempoh perjanjian selama 5 tahun. Syarikat KNK Sdn Bhd mengenakan bayaran pajakan secara bulanan dan mesin pencetak tersebut akan dikembalikan kepada Syarikat KNK Sdn Bhd pada akhir tempoh pajakan. Perkhidmatan pajakan mesin pencetak adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 3

Syarikat NSB menyewa sebuah unit Small Office Flexible Office (SOFO) untuk dijadikan sebagai pejabat pengurusan dari Syarikat MAF. Perkhidmatan sewaan SOFO tersebut adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- ii. Memperoleh perkhidmatan sewaan atau pajakan dari penyedia perkhidmatan luar Malaysia.

Contoh 4

Syarikat EMD Sdn Bhd (Malaysia) menyewa kapal layar dari LTM Ltd (Singapura) yang berada di Puteri Harbour, Johor. Perkhidmatan sewaan kapal layar ini adalah tertakluk kepada perkhidmatan bercukai diimport.

- iii. Menyediakan sewaan atau pajakan termasuk perkhidmatan penyenggaraan atau pembaikan dan perkhidmatan lain.

Contoh 5

Syarikat ZMA Sdn Bhd menyediakan perkhidmatan sewaan komputer riba kepada Syarikat ZAK Sdn Bhd. Dalam kontrak perjanjian, bayaran tetap sewaan bulanan adalah sebanyak RM 1,000.00. Bayaran sewaan bulanan adalah termasuk penyenggaraan, pembekalan alat ganti atau kerja-kerja pembaikan sekiranya terdapat kerosakan kepada komputer riba tersebut sepanjang tempoh penyewaan. Perkhidmatan sewaan komputer riba yang mana perkhidmatan penyenggaraan atau pembaikan dan perkhidmatan lain

merupakan sebahagian dari kontrak perjanjian sewaan adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 6

ABC Sdn. Bhd. (ABC) pemilik Kompleks Tinkerbell menyewakan lot-lot kedai dengan mengenakan caj sewa yang termasuk caj pengurusan penyenggaraan. Caj sewa yang termasuk caj pengurusan penyenggaraan dinyatakan di dalam Perjanjian Sewaan (Tenancy Agreement) dan perlu dibayar setiap bulan. Berdasarkan perjanjian sewaan, caj pengurusan penyenggaraan adalah nilai sumbangan (contribution) ke atas pelbagai perkhidmatan yang perlu dibuat di kawasan umum (common area). Caj sewaan dan perkhidmatan pengurusan penyenggaraan tersebut tertakluk kepada cukai perkhidmatan kerana perkhidmatan sewaan adalah suatu perkhidmatan bercukai.

- iv. Menyediakan perkhidmatan sewaan haiwan atau tumbuhan

Contoh 7

L&G Sdn Bhd menyewa 5 ekor kuda daripada K&K Sdn Bhd untuk digunakan dalam acara persembahan. Penyewaan kuda yang dibuat oleh L&G Sdn Bhd adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- v. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajakan bagi aset boleh alih yang terletak di Malaysia kepada pelanggan di luar Malaysia.

Contoh 8

Syarikat APX Sdn Bhd (APX) menyewakan 2 unit mesin penuai milik APX kepada PRD Co. Ltd. yang berpusat di Pattani, Thailand untuk pertanian. Perkhidmatan sewaan mesin penuai tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- vi. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak bagi aset boleh alih yang terletak di Malaysia.

Contoh 9

Syarikat MFR Sdn Bhd menandatangani kontrak sewaan kapal dengan Syarikat EMD Bhd yang berkuat kuasa pada 1 Julai 2025 sehingga 30 Jun 2034 yang mana kapal tersebut berpangkalan di Pelabuhan Klang. Syarikat MFR Sdn Bhd menggunakan kapal tersebut untuk menghantar dagangan dari Malaysia ke Korea Selatan. Perkhidmatan sewaan tersebut adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

22. Contoh di atas tidak terhad ke atas semua perkhidmatan sewaan atau pajak yang disediakan oleh orang berdaftar kepada pelanggannya yang tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Perkhidmatan Sewaan Atau Pajak Yang Tidak Bercukai

23. Perkhidmatan sewaan atau pajak berikut adalah tidak termasuk dalam skop cukai perkhidmatan:

- i. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak bagi aset boleh alih yang terletak di luar Malaysia.

Contoh 10

Syarikat APX Sdn Bhd (APX) menyewakan 2 unit mesin penuai yang berada di Thailand kepada PRD Co. Ltd. yang berpusat di Pattani, Thailand. Perkhidmatan sewaan mesin penuai tersebut tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan kerana ia berkaitan dengan perkhidmatan sewaan aset boleh alih yang terletak di luar Malaysia.

- ii. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak bagi rumah tempat tinggal.

Contoh 11

Syarikat TPS Sdn Bhd menyewakan 5 unit kondominium kepada Syarikat LGU Sdn Bhd untuk pekerja-pekerjanya. Perkhidmatan sewaan bagi rumah tempat tinggal tersebut adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 12

Ahmad menyewakan seunit Small Office Home Office (SOHO) daripada Syarikat POY Properties Sdn Bhd untuk dijadikan kediaman. Perkhidmatan sewaan SOHO tersebut adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- iii. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak di antara atau di dalam Kawasan Khas atau Kawasan Yang Ditetapkan dan di antara Kawasan Khas dan Kawasan Yang Ditetapkan.

Contoh 13

Syarikat MRY Sdn Bhd merupakan syarikat yang tempat perniagaan utamanya terletak di Langkawi. Syarikat MRY Sdn Bhd menyediakan perkhidmatan penyewaan bot peranginan kepada Syarikat SHY Sdn Bhd yang juga tempat perniagaan utamanya terletak di Langkawi. Bot peranginan tersebut berada di Telaga Harbour Marina, Langkawi. Perkhidmatan sewaan bot peranginan kepada Syarikat SHY Sdn Bhd adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- iv. Menyediakan perkhidmatan pajak kewangan

Contoh 14

Puan Sri EMD membeli rumah kediaman berharga RM11,750,000 di Sepang, Selangor. Untuk membiayai pembelian rumah tersebut, Puan Sri EMD membuat pinjaman dengan NZM Bank selama 15 tahun. Pinjaman rumah yang

dibuat oleh Puan Sri EMD adalah merupakan pajakan kewangan yang tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- v. Menyediakan perkhidmatan sewaan bahan bacaan

Contoh 15

HHMK Enterprise terlibat dalam festival pameran buku di Kuala Lumpur. HHMK Enterprise menyewa buku dan transkrip purba dari pembekal tempatan untuk dipamerkan di kiosk semasa festival tersebut. Penyewaan buku dan majalah yang dibuat oleh HHMK Enterprise adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 16

Kedai Buku B2R menyediakan perkhidmatan sewaan buku, komik dan lain-lain bahan bacaan kepada pelanggan. Perkhidmatan sewaan bahan bacaan adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Pengecualian Daripada Membayar Cukai Perkhidmatan

A. Pengecualian Pembayaran Cukai Perkhidmatan Melalui Perintah Warta

24. Berkuat kuasa 1 Julai 2025, pengecualian cukai perkhidmatan diberikan kepada orang kena cukai yang dinyatakan dalam ruang (1) Kumpulan K, dalam Jadual Pertama kepada Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018.

25. Pengecualian ini berhak digunakan jika memenuhi syarat yang ditentukan di bawah ruang (4), Perintah Cukai Perkhidmatan (Orang yang Dikecualikan dari Pembayaran Cukai) 2018 seperti di bawah:

- i. Perkhidmatan yang dikecualikan di bawah Kumpulan K;
- ii. Penerima perkhidmatan merupakan orang berdaftar di bawah Kumpulan K;
- iii. Penyedia perkhidmatan merupakan orang berdaftar di bawah Kumpulan K;

- iv. Perkhidmatan yang dikecualikan cukai adalah perkhidmatan yang sama yang diberikan oleh orang berdaftar di bawah Kumpulan K; dan
- v. Perkhidmatan bercukai yang dikecualikan hendaklah digunakan untuk penyewaan atau pemajakan semula dan bukan untuk kegunaan sendiri.

26. Sekiranya orang yang dikecualikan daripada pembayaran cukai menyewakan semula atau memberi pajak semula sebahagian perkhidmatan bercukai, cukai perkhidmatan yang layak dikecualikan adalah atas sebahagian perkhidmatan bercukai itu sahaja.

27. Orang yang dikecualikan daripada pembayaran cukai hendaklah mengakaunkan cukai perkhidmatan dalam penyata SST-02 sekiranya tiada penyewaan atau pajak semula bagi mana-mana bulan dan cukai perkhidmatan perlu dibayar oleh orang itu mengikut tempoh bercukainya.

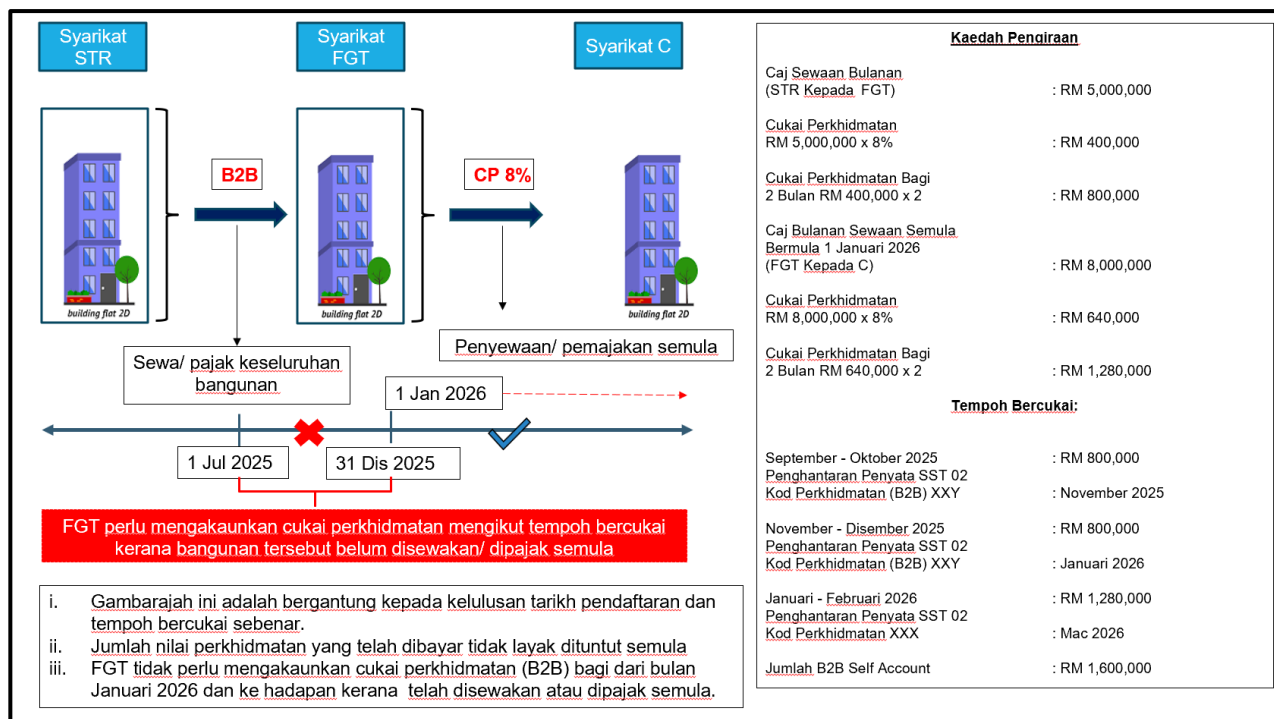
28. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak semula.

Contoh 17

MOW Sdn Bhd mempunyai sebuah gedung membeli belah dan menyewakan lot ruang perniagaan kepada STW Enterprise. MOW Sdn Bhd dan STW Enterprise adalah orang berdaftar di bawah Kumpulan K. STW Enterprise pula menyewakan lot ruang perniagaan tersebut kepada GLX Enterprise dengan kebenaran MOW Sdn Bhd. Perkhidmatan sewaan adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Walau bagaimanapun, bagi perkhidmatan sewaan semula MOW Sdn Bhd dan STW Enterprise layak menggunakan kemudahan B2B kerana memenuhi syarat-syarat di dalam Perintah Cukai Perkhidmatan (Orang Yang Dikecualikan Daripada Pembayaran Cukai) 2018. Manakala perkhidmatan sewaan STW Enterprise kepada GLX Enterprise adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Contoh 18



STR dan FGT merupakan sebuah syarikat yang baharu berdaftar pada bulan Ogos 2025 dan tarikh kuat kuasa pendaftaran ialah 1 September 2025. Tempoh bercukai pertama bagi STR dan FGT ialah September – Oktober 2025.

Syarikat FGT Sdn Bhd menyewa bangunan daripada Syarikat STR Sdn Bhd bermula 1 Julai 2025 dengan bayaran sewaan bulanan RM5,000,000.00 untuk disewakan semula. STR tidak mengenakan cukai perkhidmatan kepada FGT bermula 1 September sehingga 31 Disember 2025 kerana memenuhi syarat B2B.

Walau bagaimanapun, Syarikat FGT Sdn Bhd tidak dapat menyewakan semula sehingga 31 Disember 2025. Syarikat FGT Sdn Bhd hendaklah mengakaunkan cukai perkhidmatan (self-account) dari 1 September 2025 sehingga 31 Disember 2025 mengikut setiap tempoh bercukai.

Cukai perkhidmatan yang perlu dibayar oleh syarikat FGT Sdn Bhd adalah $RM5,000,000.00 \times 8\% = RM400,000.00$ sebulan. Syarikat FGT Sdn Bhd hendaklah mengakaunkan, mengemukakan penyata SST-02 dan membayar cukai sebanyak RM400,000.00 sebulan mengikut setiap tempoh bercukai sehingga 31 Disember 2025.

Bagi bulan Januari 2026 dan seterusnya, bangunan telah disewakan atau dipajakan semula. FGT tidak perlu lagi mengakaunkan nilai cukai perkhidmatan bagi bangunan yang tidak dapat disewakan semula (self-account).

29. Menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajakan semula secara sebahagian

Contoh 19

Syarikat ANL Sdn Bhd merupakan pemilik bangunan 10 tingkat dan menyewakan kepada Syarikat JAR Sdn Bhd pada harga RM200,000.00 sebulan berkuat kuasa pada 1 Julai 2025. Syarikat JAR Sdn Bhd memaklumkan akan menggunakan 3 tingkat bangunan tersebut untuk tujuan perniagaan sendiri manakala baki 7 tingkat adalah untuk sewaan semula.

Bermula 1 Julai 2025, Syarikat ANL Sdn Bhd akan mengenakan cukai perkhidmatan ke atas 3 tingkat bangunan tersebut dan Syarikat JAR Sdn Bhd layak menggunakan fasiliti pengecualian cukai perkhidmatan (B2B) untuk 7 tingkat yang akan disewakan semula tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.

Namun demikian, Syarikat JAR Sdn Bhd masih tidak dapat mencari penyewa sehingga 30 September 2025. Oleh itu, Syarikat JAR Sdn Bhd hendaklah mengakaunkan cukai perkhidmatan bagi tempoh Julai hingga September 2025 mengikut tempoh bercukai masing-masing kerana tidak memenuhi syarat pengecualian cukai perkhidmatan (B2B).

Bermula 1 Oktober 2025, Syarikat JAR Sdn Bhd menyewakan 7 tingkat bangunan tersebut kepada Syarikat LGU Sdn Bhd pada harga RM220,000.00 sebulan dengan mengenakan cukai perkhidmatan 8%. Syarikat JAR Sdn Bhd tidak perlu lagi mengakaunkan cukai perkhidmatan dan layak menggunakan fasiliti pengecualian cukai perkhidmatan (B2B) ke atas 7 tingkat bangunan yang disewa semula tersebut.

B. Pengecualian Pembayaran Cukai Perkhidmatan Di Bawah Subseksyen 34(3) ACP 2018

30. **Perusahaan Mikro dan Kecil** - pengecualian cukai perkhidmatan diberikan kepada penyewa yang merupakan perusahaan mikro dan kecil dengan hasil tahunan kurang daripada RM500,000.

31. **Kontrak Tanpa Peluang Untuk Dikaji Semula** - bagi mana-mana kontrak sewaan atau pajak 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.

MENGAKAUNKAN CUKAI PERKHIDMATAN

32. Orang berdaftar yang menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak hendaklah mengeluarkan invois dan mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan bercukai yang diberikan. Orang berdaftar hendaklah mengenakan cukai perkhidmatan berdasarkan nilai sebenar perkhidmatan bercukai yang disediakan.

33. Cukai perkhidmatan hendaklah diakaunkan seperti berikut:

- i. Pada masa bayaran diterima ke atas perkhidmatan bercukai yang diberikan;

Contoh 20

Syarikat SPM Sdn Bhd (SPMSB) telah menjadi orang berdaftar di bawah Kumpulan G pada April 2025. Syarikat ini menyewakan ruang pejabat kepada Syarikat RLL Sdn Bhd pada Julai 2025 dan menerima pembayaran pada Ogos 2025. SPMSB hendaklah mengakaunkan cukai perkhidmatan pada tempoh bercukai Julai - Ogos 2025.

- ii. Pada hari selepas tempoh 12 bulan dari tarikh perkhidmatan bercukai itu diberikan; atau

Contoh 21

SPMSB juga menyediakan sewaan dewan kepada Syarikat STL Sdn Bhd pada 1 Julai 2025. Syarikat STL Sdn Bhd menghadapi masalah kewangan dan menyebabkan pembayaran sewaan tertangguh. SPMSB hanya menerima pembayaran pada 1 Ogos 2026. Oleh kerana pembayaran diterima selepas berakhirnya tempoh 12 bulan, SPMSB perlu mengakaunkan cukai perkhidmatan tersebut mengikut tempoh bercukai Julai - Ogos 2026.

- iii. Pada masa pembayaran dibuat atau invois diterima, mana-mana lebih awal bagi perkhidmatan bercukai diimport.

Contoh 22

Syarikat KFE Sdn Bhd menyewa mesin gerudi terowong yang terletak di Malaysia daripada MCH Pte Ltd (Singapura) yang terletak di Malaysia pada 1 Julai 2025. Syarikat KFE Sdn Bhd terima invois pada 10 Julai 2025 dan membuat pembayaran pada 1 Oktober 2025. Syarikat KFE Sdn Bhd hendaklah mengakaunkan cukai perkhidmatan bagi perkhidmatan bercukai diimport pada tempoh bercukai Julai - Ogos 2025.

PENDAFTARAN DAN TANGGUNGJAWAB ORANG BERDAFTAR

34. Penyedia perkhidmatan sewaan atau pajakan yang telah mencapai nilai perkhidmatan bercukai yang ditetapkan bagi perkhidmatan bercukai adalah dikehendaki berdaftar di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018.

35. Orang berdaftar adalah bertanggungjawab untuk:

- i. Mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan bercukai;
- ii. Mengeluarkan invois dan resit seperti yang ditetapkan di bawah akta kepada pelanggan berkenaan dengan apa-apa transaksi yang berkaitan dengan

penyediaan perkhidmatan bercukai;

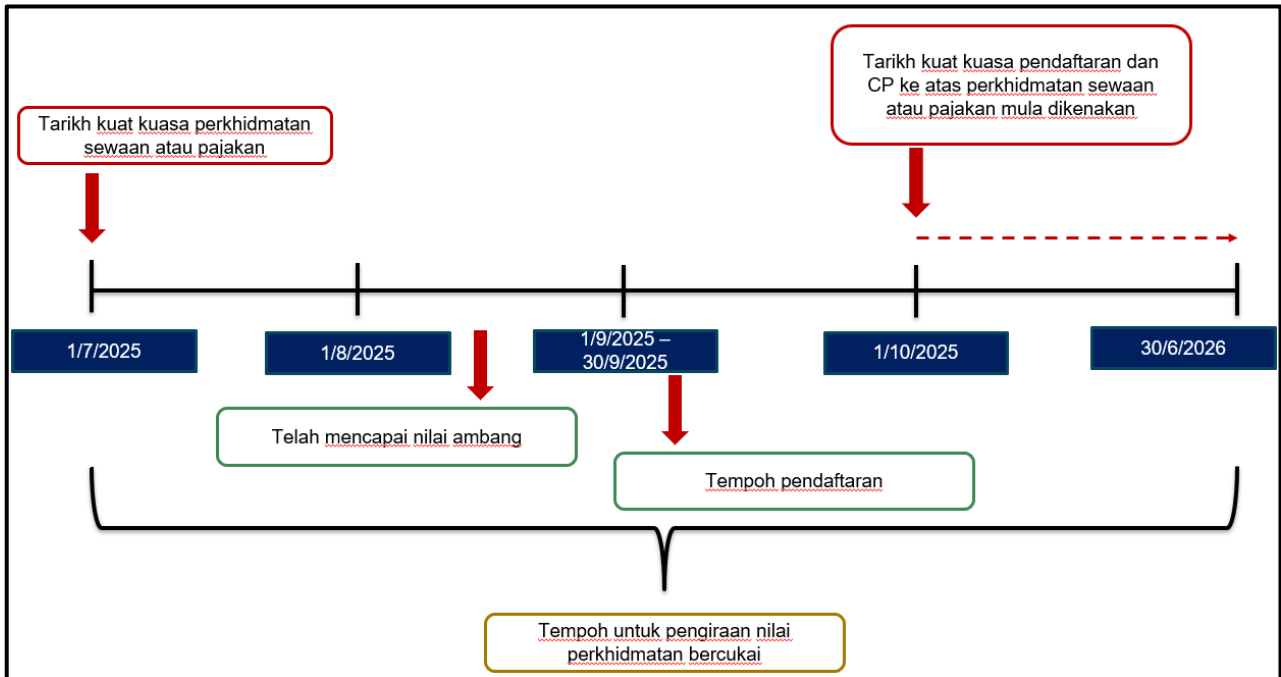
- iii. Mengemukakan penyata cukai perkhidmatan SST-02 secara elektronik dan membayar cukai perkhidmatan sebelum tarikh tamat tempoh;
- iv. Menyimpan rekod yang sewajarnya berhubung dengan transaksi cukai perkhidmatan selama 7 tahun.

36. Bagi orang berdaftar sedia ada di mana-mana kumpulan atau di bawah butiran 7, Kumpulan I, Jadual Pertama, PPCP 2018 iaitu perkhidmatan sewaan kenderaan penumpang adalah bertanggung untuk mengemaskini maklumat pendaftaran dengan menambah pendaftaran perkhidmatan bercukai baharu iaitu Kumpulan K jika menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajakan.

Contoh 23

Syarikat ALX menyediakan perkhidmatan sewaan kereta dan pandu. Syarikat ALX telah menjadi orang berdaftar di bawah butiran 7, Kumpulan I bermula Januari 2021. Bermula 1 Julai 2025, Syarikat ALX hendaklah mengemaskini maklumat perkhidmatan bercukai di dalam pendaftaran di bawah Kumpulan K: Sewaan atau Pajak.

37. Bagi tujuan pendaftaran di bawah ACP 2018, mana-mana orang yang memberikan perkhidmatan sewaan atau pajakan hendaklah membuat pengiraan ke atas jumlah nilai perkhidmatan bercukai yang diberikan pada bulan semasa dan sebelas bulan ke hadapan. Sekiranya jumlah nilai perkhidmatan bercukai tersebut melebihi RM500,000, permohonan untuk tujuan pendaftaran perkhidmatan bercukai tersebut hendaklah dimohon tidak lewat dari hari terakhir bulan berikutnya.



38. Berdasarkan gambarajah di atas, jika nilai ambang telah dicapai pada bulan Ogos 2025, tempoh pendaftaran adalah sepanjang bulan September 2025. Pendaftaran akan berkuat kuasa pada 1 Oktober 2025 seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 13(3), ACP 2018 dan cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan mulai 1 Oktober 2025.

39. Untuk maklumat lanjut mengenai tanggungjawab orang berdaftar, sila rujuk Panduan Umum Cukai Perkhidmatan dan Panduan Spesifik yang berkaitan dalam Portal MySST.

TEMPOH PERALIHAN

Kesan Perubahan Dalam Perkhidmatan Bercukai

40. Berdasarkan Peraturan 3A, PPCP 2018, jika terdapat suatu perubahan dalam mana-mana perkhidmatan bercukai sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Pertama, kesan perubahan itu ke atas cukai perkhidmatan adalah seperti berikut:

- i. Dalam hal jika perkhidmatan bercukai tidak lagi dinyatakan sebagai suatu perkhidmatan bercukai dalam Jadual Pertama dan pemberian perkhidmatan itu menjangkau selepas perubahan itu, cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas bahagian perkhidmatan yang boleh dihubungkan

dengan bahagian tempoh sebelum tarikh perubahan itu.

- ii. Dalam hal suatu perkhidmatan baharu dinyatakan sebagai suatu perkhidmatan bercukai dan pemberian perkhidmatan itu menjangkau selepas perubahan itu, cukai perkhidmatan hendaklah dikenakan ke atas bahagian perkhidmatan yang boleh dihubungkan dengan bahagian tempoh selepas tarikh perubahan itu.

Contoh 24

Syarikat P telah menandatangani kontrak pajak tanah dengan Syarikat Q untuk tempoh Jun 2023 sehingga Mei 2027. Perkhidmatan pajak bagi tempoh dari bulan Jun 2023 sehingga Jun 2025 adalah bukan suatu perkhidmatan bercukai manakala bagi tempoh dari Julai 2025 sehingga tamat kontrak adalah suatu perkhidmatan bercukai.

- iii. Dalam hal jika suatu perkhidmatan baharu dinyatakan sebagai suatu perkhidmatan bercukai dan sebelum tarikh perubahan itu apa-apa bayaran diterima (penuh atau sebahagian) berkaitan dengan perkhidmatan itu yang akan diberikan pada atau selepas tarikh perubahan itu, tiada cukai perkhidmatan dikenakan ke atas bayaran yang diterima itu.

Contoh 25

Syarikat BC Sdn Bhd telah membayar caj sewaan helikopter kepada Syarikat PC Sdn Bhd pada bulan November 2024 untuk membuat satu pertunjukan udara yang akan diadakan pada bulan Julai 2025. Syarikat PC Sdn Bhd telah menjadi orang berdaftar SST pada Julai 2025. Bayaran yang diterima bagi perkhidmatan sewaan helikopter daripada Syarikat BC Sdn Bhd adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

SOALAN-SOALAN LAZIM

1. **S** : **Bilakah tarikh kuat kuasa cukai perkhidmatan bagi perkhidmatan sewaan atau pajak?**

J : Tarikh kuat kuasa cukai perkhidmatan bagi perkhidmatan sewaan atau pajak adalah 1 Julai 2025.

2. **S** : **Berapakah nilai ambang bagi pendaftaran perkhidmatan sewaan atau pajak?**

J : Nilai ambang bagi perkhidmatan sewaan atau pajak adalah RM500,000.00.

3. **S** : **Berapakah kadar cukai perkhidmatan yang dikenakan ke atas perkhidmatan sewaan atau pajak?**

J : Kadar cukai bagi perkhidmatan sewaan atau pajak adalah 8%.

4. **S** : **Syarikat saya telah berdaftar di bawah butiran 13, Kumpulan I. Adakah saya perlu berdaftar semula sekiranya menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajak?**

J : Tidak. Bagi yang telah berdaftar di bawah butiran 13, Kumpulan I tidak perlu membuat pendaftaran semula sebaliknya hanya perlu mengemaskini maklumat pendaftaran dengan menambah maklumat perkhidmatan bercukai iaitu perkhidmatan sewaan atau pajak.

5. **S** : **Adakah cukai perkhidmatan dikenakan sekiranya syarikat memberi perkhidmatan pajak di mana pemilikan aset dipindahkan kepada penerima pajak pada akhir tempoh pajak?**

J : Tidak. Pemilikan aset dipindahkan kepada penerima pajak pada akhir tempoh pajak adalah pajak kewangan yang tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

6. **S** : **Encik MBS menandatangani kontrak sewa beli penapis air selama 5 tahun di mana penapis air tersebut akan menjadi hak milik Encik MBS pada akhir tempoh kontrak. Adakah penyewaan penapis air ini tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**
- J : Tidak. Apa-apa penyewaan di bawah kontrak sewa beli adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.
7. **S** : **JNY Enterprise telah melantik FDB Enterprise untuk perkhidmatan sewaan mesin penjana kuasa elektrik bagi tempoh selama 3 bulan. Perkhidmatan sewaan mesin penjana kuasa elektrik telah diberikan oleh FDB Enterprise kepada JNY Enterprise pada bulan Februari 2025 hingga Mei 2025 dan pembayaran dibuat pada Julai 2025. Apakah layanan cukai perkhidmatan terhadap perkhidmatan yang diberikan oleh FDB Enterprise ini?**
- J : Perkhidmatan sewaan mesin penjana kuasa elektrik yang diberikan oleh FDB Enterprise kepada JNY Enterprise pada bulan Februari 2025 hingga Mei 2025 adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan kerana perkhidmatan diberikan sebelum tarikh kuat kuasa 1 Julai 2025.
8. **S** : **Jika saya menyediakan perkhidmatan sewaan atau pajakan aset yang terletak di luar Malaysia, adakah saya perlu mengakaunkan cukai perkhidmatan?**
- J : Tidak perlu. Perkhidmatan sewaan atau pajakan aset atau harta yang terletak di luar Malaysia adalah tidak dikenakan cukai perkhidmatan.
9. **S** : **ABC Sdn Bhd menyewakan rumah kediaman sebanyak RM1,500.00 sebulan dan menyewakan sebuah gudang dengan sewaan sebanyak RM20,000.00 sebulan. Berapakah cukai perkhidmatan yang perlu dikenakan oleh ABC Sdn Bhd?**
- J : Perkhidmatan sewaan bagi rumah kediaman adalah tidak tertakluk kepada dikenakan cukai perkhidmatan. Sehubungan itu, cukai perkhidmatan yang perlu diakaunkan adalah untuk sewaan gudang sahaja : $RM20,000.00 \times 8\% = RM1,600.00$

10. **S : Syarikat YYY Sdn Bhd adalah syarikat yang menyediakan perkhidmatan sewaan mesin yang tempat perniagaan utamanya terletak di Ipoh. Syarikat YYY Sdn Bhd telah menandatangani kontrak untuk menyewakan mesin gerudi kepada pelanggannya yang terletak di Zon Bebas Kinta, Perak dan Pulau Pangkor untuk suatu tempoh masa.**

Adakah perkhidmatan sewaan mesin gerudi tersebut tertakluk kepada cukai perkhidmatan memandangkan perkhidmatan sewaan tersebut diberikan kepada pelanggannya yang berada di kawasan khas dan kawasan yang ditetapkan?

J : Perkhidmatan sewaan atau pajak yang disediakan oleh mana-mana orang berdaftar yang tempat perniagaan utamanya terletak di Malaysia ke kawasan khas atau kawasan yang ditetapkan, atau sebaliknya, adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

Dalam kes ini, Zon Bebas Kinta terletak di Kawasan Khas dan Pulau Pangkor berada di kawasan yang ditetapkan. Oleh itu, Syarikat YYY Sdn Bhd hendaklah mengenakan cukai perkhidmatan ke atas penyediaan perkhidmatan sewaan kepada pelanggan-pelanggannya.

11. **S : Syarikat P&D Sdn Bhd yang terletak di Pulau Langkawi telah menyewakan bot peranginan yang berpangkalan di Pulau Pinang kepada Syarikat KAL Sdn Bhd yang terletak di Pulau Pangkor. Adakah perkhidmatan tersebut tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**

J : Perkhidmatan sewaan bot peranginan kepada Syarikat KAL Sdn Bhd adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan kerana perkhidmatan diberikan di dalam Malaysia.

12. **S : Adakah cukai perkhidmatan dikenakan ke atas deposit yang diterima daripada pelanggan bagi perkhidmatan sewaan?**

J : Deposit yang diterima bagi tujuan sekuriti dan akan dipulangkan

(*refundable*) adalah tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan. Walau bagaimanapun, jika deposit yang diterima adalah sebahagian daripada pembayaran perkhidmatan, maka ia tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

13. **S** : **Encik SSZ menyewa sebuah kenderaan dari Syarikat JJO Sdn Bhd untuk tempoh setahun bermula 1 Januari 2025 hingga 31 Disember 2025. Keseluruhan bayaran sewaan telah dibuat pada 1 Januari 2025. Adakah sewaan tersebut tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**

J : Tidak. Ini adalah kerana bayaran telah diterima sepenuhnya oleh Syarikat JJO Sdn Bhd sebelum tarikh kuat kuasa.

14 **S** : **Syarikat BHX Sdn Bhd memajak sebidang tanah daripada Syarikat DEA Sdn Bhd untuk tempoh 10 tahun bermula 1 Januari 2025 hingga 31 Disember 2034. Berdasarkan perjanjian yang ditandatangani, terdapat terma perjanjian tersebut boleh disemak semula (*reviewable contract*). Syarikat telah menerima bayaran pajakan secara bulanan bagi tempoh Januari sehingga Jun 2025. Adakah syarikat DEA Sdn Bhd perlu mengenakan cukai perkhidmatan bagi tempoh Julai 2025 dan seterusnya?**

J : Ya. Syarikat DEA Sdn Bhd perlu mengenakan cukai perkhidmatan bagi bagi tempoh Julai 2025 dan seterusnya.

15 **S** : **Syarikat ABC Holdings Sdn. Bhd menyewakan mesin pencetak kepada Syarikat DEF Sdn Bhd dengan harga sewaan bulanan RM 1,000.00 sebulan. Di dalam kontrak menyatakan penalti sebanyak 10% daripada bayaran sewaan bulanan akan dikenakan kepada DEF sekiranya lewat membuat bayaran. Adakah penalti tersebut tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**

J : Penalti tidak dikategorikan sebagai suatu penyediaan perkhidmatan bercukai. Justeru tidak tertakluk kepada cukai perkhidmatan.

- 16 **S** : **FRMN Enterprise merupakan perusahaan kecil yang menjalankan perniagaan percetakan mempunyai jualan tahunan sebanyak RM 450,000 setahun. FRMN menyewa satu unit kedai daripada Syarikat EMD Property Sdn. Bhd. yang merupakan orang berdaftar cukai perkhidmatan. Adakah perkhidmatan sewaan kepada FRMN Enterprise tertakluk kepada cukai perkhidmatan?**
- J** : Perkhidmatan sewaan tersebut adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan. Walau bagaimanapun, FRMN diberi pengecualian daripada pembayaran cukai perkhidmatan di bawah kuasa Menteri Kewangan melalui peruntukan Subseksyen 34(3) ACP 2018.

PERTANYAAN

Sebarang pertanyaan berkaitan panduan ini sila berhubung dengan:

Bahagian Cukai Dalam Negeri (SST)
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:

1. Laman Web SST : <https://mysst.customs.gov.my>

2. Pusat Panggilan Kastam
 - Tel : 1-300-888-500
 - Fax : 03-8882 2100 / 2300 / 2500
 - Email : ccc@customs.gov.my