

Impak peluasan SST ke atas pasaran hartanah

Oleh Sr Sulaiman Saheh

Pada 1 Julai 2025, Malaysia melangkah ke fasa baharu dalam reformasi fiskalnya dengan pelaksanaan peluasan Cukai Jualan dan Perkhidmatan (SST).

Seperti yang dimaklumkan oleh Kementerian Kewangan, kerangka cukai ini bertujuan untuk meluaskan asas percukaian negara dan mengukuhkan kedudukan fiskal negara

tanpa membebankan rakyat secara berlebihan.

Secara amnya, barangan dan perkhidmatan asas kekal dikecualikan SST.

Pindaan-pindaan yang dilaksanakan mulai 1 Julai itu kebanyakannya membabitkan barang pilihan dan bukan keperluan asas, dan aktiviti komersial niaga-ke-niaga.

Dalam kalangan itu, terdapat dua pindaan yang membabitkan sektor hartanah secara langsung.

Pertama adalah pelaksanaan cukai perkhidmatan sebanyak lapan peratus ke atas perkhidmatan sewaan atau pajakan yang merangkumi sewaan hartanah komersial termasuk ruang pejabat dan ruang runcit, selain premis pergudangan dan perindustrian.

Kedua adalah di dalam sektor pembinaan di mana cukai perkhidmatan sebanyak enam peratus dikenakan ke atas perkhidmatan pembinaan, tidak termasuk pembinaan bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman.

Maklum balas daripada masyarakat kepada langkah itu rata-rata menjangkakan impak kepada industri hartanah.

Bagi pemilik hartanah selain rumah tempat tinggal atau kediaman, peluasan SST ini menimbulkan cabaran kewangan baharu.

Sebelum ini, hasil sewaan hartanah

komersial dan industri tidak tertakluk kepada SST. Kini, ia tertakluk secara langsung, sekali gus meniriskan nilai bersih hasil sewaan.

Cukai tambahan

Pemilik kini perlu membuat keputusan sama ada untuk menyerap kos cukai tambahan ini atau mengagihkannya kepada penyewa.

Kecenderungan pasaran adalah ke arah penyewa yang akan menanggung kos tambahan ini, terutamanya jika sesebuah perjanjian penyewaan itu membenarkan pelarasan harga sewa berdasarkan perubahan cukai.

Tambahan pula, tindakan ini berisiko kerana pasaran, terutamanya pasaran komersial, masih dalam fasa awal pemulihan dan dibelenggui ketidaktentuan ekonomi.

Jika kadar sewa meningkat terlalu tinggi, pihak penyewa - terutamanya perusahaan kecil dan sederhana (PKS), mungkin akan berpindah atau mengurangkan ruang niaga yang disewa, yang akhirnya boleh menyebabkan kadar kekosongan meningkat.

Reaksi golongan penyewa juga akan lebih berhati-hati. Perniagaan yang beroperasi dengan margin keuntungan yang kecil kini menilai semula sama ada penyewaan sedia ada masih berbaloi.

Penyewa kecil seperti pengusaha industri makanan dan minuman (F&B), peruncit butik dan syarikat pemula mungkin akan beralih ke lokasi sekunder yang lebih murah atau memilih ruang kerja fleksibel seperti pejabat kongsi.

Sebaliknya, syarikat besar dengan kedudukan kewangan yang kukuh mungkin akan menyerap kos tambahan ini atau memindahkannya kepada pelanggan tanpa menjejaskan operasi secara ketara.

Walau apapun, ini akan mencetus kehendak untuk menstrukturkan semula perjanjian pajakan/sewaan yang memerlukan penyelesaian yang mengimbangi kepentingan kedua-dua pihak.

Bagi sektor pembinaan pula, pembinaan projek selain kediaman dan projek pembangunan bercampur dengan jumlah nilai perkhidmatan melebihi RM1.5 juta kini tertakluk kepada cukai perkhidmatan sebanyak enam peratus.

Perubahan ini akan meningkatkan kos keseluruhan pembangunan dan meniris kebolehlaksanaan sesebuah projek, khususnya di kawasan yang margin keuntungannya rendah.

Reaksi pemaju termasuklah mengecilkan skop projek, menangguhkan

pembangunan fasa tertentu, atau beralih kepada reka bentuk dan kaedah pembinaan.

Persatuan Industri seperti Persatuan Kontraktor Binaan Malaysia (MBAM) telah menyuarakan kebimbangan terhadap peningkatan kos dan kekeliruan pelaksanaan, dan menggesa kerajaan supaya mengeluarkan panduan pelaksanaan yang lebih jelas serta mempertimbangkan langkah peralihan yang munasabah.

Walapun kerajaan berpegang teguh kepada sasaran mengurangkan defisit fiskal kepada 3.8 peratus daripada Keluaran Dalam Negara

Kasar (KDNK) dan meningkatkan hasil kutipan cukai, ramai pemain industri berpandangan bahawa lebih banyak libat urus dengan pelbagai pemegangtaruh industri diperlukan bagi memastikan pelaksanaan peluasan SST ini berjalan lancar.

Antara cadangan yang boleh dipertimbangkan termasuklah pengecualian cukai bagi penyewa dalam struktur dana amanah hartanah (REIT) bagi mengelakkan cukai berganda, rebat SST untuk projek pembangunan berorientasikan transit (TOD), serta pelaksanaan secara berperingkat bagi membolehkan penyesuaian pasaran berlaku secara semula jadi.

Perlukan masa

Mungkin lebih masa diperlukan supaya perbincangan dan panduan pelaksanaan yang lebih komprehensif boleh dikecapi dengan lebih telus dan saksama.

Tambahan pula, walaupun sektor kediaman dikatakan tidak terjejas secara langsung oleh peluasan SST ini, kesan berantai masih boleh meningkatkan kos pemilikan atau penginapan secara tidak langsung bagi rakyat.

Kesimpulannya, peluasan SST yang mula berkuat kuasa bulan ini adalah satu langkah dasar yang penting dan akan membentuk semula landskap pasaran hartanah Malaysia.

Walapun ia memberikan manfaat kepada negara dari segi disiplin fiskal dan hasil jangka panjang, kesan jangka pendek terhadap pemilik hartanah, penyewa dan pemaju tidak boleh diabaikan.

Pendekatan yang seimbang membabitkan penyesuaian industri, kejelasan dasar serta kemampanan dan kesaksamaan dalam pelaksanaan.

Ini amatlah penting untuk memastikan pasaran hartanah kekal berdaya tahan, inklusif dan kompetitif dalam menghadapi perubahan ekonomi semasa dan masa depan.



Amatlah penting untuk memastikan pasaran hartanah kekal berdaya tahan, inklusif dan kompetitif dalam menghadapi perubahan ekonomi semasa dan masa depan”



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd