

# Pulih pasaran hartanah

u.m.m/s10

Oleh SHAHROM MD. ARIFFIN

5/4/07

**PADA** 22 Mac lepas, Perdana Menteri, Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi mengumumkan satu lagi langkah kerajaan dalam usaha menggiatkan sektor hartanah dalam negara. Cukai keuntungan hartanah yang telah dilaksanakan sejak tahun 1975 dimansuhkan berkuatkuasa 1 April lalu.

Sehari sebelum pengumuman pemansuhan, pihak Bank Negara juga telah mengumumkan pemansuhan ke atas sekatan bilangan pinjaman pembelian hartanah kediaman atau komersial yang boleh dibuat oleh warga asing di negara ini.

Pihak kerajaan kelihatan mengambil pendekatan yang begitu liberal dalam menarik pelabur asing untuk melabur dalam sektor hartanah di dalam negara akhir-akhir ini.

Segmen pasaran hartanah yang dijangka mendapat kesan positif hasil daripada pemansuhan cukai keuntungan hartanah berkenaan ialah pasaran sekunder hartanah amnya. Pemilik-pemilik hartanah sedia ada akan lebih tertarik untuk menjual hartanah mereka kerana margin keuntungan kini lebih tinggi tanpa sebarang cukai ke atas keuntungan jualan.

Sebelum ini para penjual hartanah akan tertakluk kepada cukai setinggi 30 peratus ke atas keuntungan sekiranya mereka menjual hartanah dalam tempoh dua tahun dari tarikh perolehan hartanah dan kadar cukai menurun sehingga lima peratus sehingga tahun kelima pemilikan.

Pengecualian cukai diberikan kepada pemilik individu sekiranya hartanah dijual selepas tahun keenam pemilikan kecuali pemilik syarikat yang masih terikat dengan kadar lima peratus pencukaian manakala pemilik warga asing tertakluk kepada kadar 30 peratus pencukaian sekiranya hartanah dijual dalam tempoh lima tahun pemilikan.

Pasaran sekunder hartanah yang bakal berkembang dan aktif akan seterusnya memberi kesan limpahan kepada sektor pembangunan hartanah, industri binaan dan pasaran modal. Syarikat-syarikat pemaju hartanah begitu mengalu-alukan pemansuhan cukai ini

**Sebelum ini para penjual hartanah akan tertakluk kepada cukai setinggi 30 peratus ke atas keuntungan sekiranya mereka menjual hartanah dalam tempoh dua tahun dari tarikh perolehan dan kadar cukai menurun sehingga lima peratus**

yang bakal merencanakan kembali sektor pembangunan hartanah. Bagi syarikat-syarikat pemaju hartanah yang terlibat dengan pembangunan hartanah kediaman tinggi - mewah pula, pemansuhan cukai berkenaan adalah "bonus ketiga" selepas kelonggaran syarat kepada pembeli warga asing diberikan tiga bulan lalu serta kebebasan mendapatkan bilangan pinjaman yang tidak terhad dalam pembelian hartanah kediaman atau komersial dalam negara.

Cukai keuntungan hartanah dianggap tidak relevan lagi dalam keadaan pasaran hartanah yang berterusan lembap dan dikatakan hanya perlu pada masa keadaan pasaran hartanah yang meruap bagi mengekang gejala spekulasi berleluasa. Kecuali segmen pasaran hartanah tertentu dan di kawasan tertentu, dengan stok hartanah tidak terjual yang semakin meningkat, cukai berkenaan dilihat memudaratkan lagi pasaran hartanah yang sudah lama berada dalam kelembapan.

Pun begitu, dalam kita menjangka beberapa kesan positif ke atas pasaran hartanah serta pasaran kewangan ekoran daripada pemansuhan cukai keuntungan hartanah, kita wajar melihat lebih jauh implikasi jangka panjang keputusan kerajaan memansuhkan cukai berkenaan.

Cukai keuntungan hartanah yang telah dilaksanakan selama 32 tahun merupakan salah satu daripada instrumen pencukaian di dalam pengurusan fiskal negara.

Memandangkan cukai berkenaan memberi peratus sumbangan hasil yang agak kecil kepada negara berbanding daripada sumber hasil cukai utama yang lain, maka pemansuhan cukai ini dilihat tidak memberi impak yang signifikan kepada kedudukan fiskal negara.

Sebaliknya, pemansuhan ini dikatakan akan menyumbang kepada hasil yang lebih besar melalui instrumen pen-

cukaian yang lain seperti cukai ke atas pendapatan dan keuntungan yang akan meningkat dalam sektor hartanah, sektor binaan dan sektor-sektor lain yang bakal menerima limpahan dari peningkatan pasaran hartanah.

Mungkin terlalu awal untuk kita melihat kegiatan spekulasi berlaku di dalam pasaran hartanah untuk tempoh terdekat kerana kedudukan pasaran hartanah kini yang berlebihan penawaran.

Namun pada jangka panjang apabila penawaran semakin menguncup dan seandainya permintaan meningkat dalam pasaran kesan daripada peningkatan dalam pendapatan benar, keadaan akan mengundang kepada kegiatan spekulasi yang sukar dikawal sedangkan satu-satunya instrumen pencukaian yang lazimnya berkesan bagi memerangi spekulasi kini sudah dimansuhkan.

Pandangan yang mengatakan cukai keuntungan hartanah tidak relevan dan akan mengekang operasi pasaran hartanah kembali aktif merupakan pandangan singkat seolah-olah menyalahkan instrumen fiskal berkenaan menjadi punca kepada kelembapan pasaran hartanah selama ini.

Punca sebenar kepada kelembapan yang berpanjangan dalam pasaran hartanah sebenarnya disebabkan aliran penawaran hartanah yang tidak dikawal sedangkan aliran permintaan tidak meningkat kesan daripada pendapatan benar dan kemampuan membayar yang terjejas akibat kelembapan ekonomi selama ini.

Walaupun kelembapan pasaran hartanah bermula daripada krisis kewangan Asia yang berlaku pada 1997/98, peningkatan yang berlaku dalam stok hartanah yang tidak terjual sehingga kini bukannya daripada stok hartanah berlebihan pada masa itu. Sebaliknya pertambahan stok hartanah tidak terjual adalah dari projek-projek pembangunan hartanah yang dijalankan selepas krisis kewangan berlaku sehingga kini.

Persoalan aneh, bagaimana pihak pemaju sanggup mengambil risiko menjalankan projek pembangunan perumahan pada masa ekonomi yang tidak menentu dengan pasaran kewangan yang tidak sihat, kedudukan inflasi kos yang meningkat dan pendapatan benar menurun sepanjang tempoh sepuluh tahun lalu?

Dengan tercetusnya krisis kenaikan harga minyak bermula suku akhir 2004, suasana ekonomi menjadi lebih tertekan dan sektor hartanah bertambah terhimpit akibat tekanan inflasi kos dan kenaikan kadar faedah pinjaman.

Walaupun tujuan pemansuhan cukai keuntungan hartanah ialah atas alasan menggiatkan dan merencanakan suasana pasaran hartanah yang agak lesu, pada masa yang sama, implikasi serta kesan sebaliknya ke atas ekonomi jangka panjang, pasaran kewangan, pengagihan dan kebajikan rakyat wajar diberi perhatian yang lebih serius.

Persoalan serius juga wajar diberikan kepada mereka yang terlibat dalam pasaran hartanah selain daripada penjual dan pembeli. Seandainya pasaran hartanah kembali aktif dan rancak, apakah pihak yang terlibat dalam mengendalikan urusan jual beli hartanah seperti para ejen hartanah, peguam, penilai hartanah dan bank-bank mampu menjadi lebih efisien dan profesional dalam sistem penyampaian mereka kepada para penjual dan pembeli hartanah.

Begitu juga dengan sistem penyampaian pejabat-pejabat tanah yang mengendalikan urusan pengeluaran hak milik, kelulusan serta pendaftaran pertukaran hak milik, cagaran, kaveat dan lain-lain.

**SHAHROM MD. ARIFFIN** ialah pensyarah kanan Jabatan Pengurusan Hartanah, Universiti Teknologi Mara (UiTM), Shah Alam.