



3 Oktober 2025  
3 October 2025  
P.U. (A) 359

WARTA KERAJAAN PERSEKUTUAN

*FEDERAL GOVERNMENT  
GAZETTE*

KAEDAH-KAEDAH CUKAI PENDAPATAN  
(ELAUN BANGUNAN INDUSTRI)  
(PULAU 1 ZON KEWANGAN KHAS FOREST CITY) 2025

*INCOME TAX (INDUSTRIAL BUILDING ALLOWANCE)  
(PULAU 1 OF FOREST CITY SPECIAL FINANCIAL ZONE)  
RULES 2025*

DISIARKAN OLEH/  
*PUBLISHED BY*  
JABATAN PEGUAM NEGARA/  
*ATTORNEY GENERAL'S CHAMBERS*

AKTA CUKAI PENDAPATAN 1967

KAEDAH-KAEDAH CUKAI PENDAPATAN (ELAUN BANGUNAN INDUSTRI)  
(PULAU 1 ZON KEWANGAN KHAS FOREST CITY) 2025

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh perenggan 154(1)(b) Akta Cukai Pendapatan 1967 [*Akta 53*] dibaca bersama-sama perenggan 80 Jadual 3 kepada Akta, Menteri membuat kaedah-kaedah yang berikut:

**Nama dan permulaan kuat kuasa**

1. (1) Kaedah-kaedah ini bolehlah dinamakan **Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Elaun Bangunan Industri) (Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City) 2025**.

(2) Kaedah-Kaedah ini disifatkan telah berkuat kuasa mulai tahun taksiran 2024.

**Tafsiran**

2. Dalam Kaedah-Kaedah ini—

“orang yang layak” ertinya orang yang layak sebagaimana yang diperuntukkan di bawah kaedah 3;

“Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City” ertinya Pulau 1, Forest City yang terletak di Mukim Tanjung Kupang, Daerah Johor Bahru, Johor sebagaimana yang ditunjukkan dalam Pelan *Warta PW50276* yang disimpan di Pejabat Pengarah Ukur dan Pemetaan, Johor.

**Orang yang layak**

3. (1) Orang yang layak ialah—

(a) orang yang dilesenkan di bawah seksyen 10 Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 [*Akta 758*] atau seksyen 10 Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 [*Akta 759*];

- (b) syarikat yang merupakan pemegang Lesen Perkhidmatan Pasaran Modal di bawah Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 [Akta 671];
- (c) pengendali pasaran diiktiraf yang didaftarkan di bawah seksyen 34 Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 selain seorang individu;
- (d) orang berdaftar yang didaftarkan di bawah seksyen 76 Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 selain seorang individu;
- (e) orang yang menyediakan perkhidmatan pasaran modal yang didaftarkan di bawah seksyen 76A Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 selain seorang individu;
- (f) syarikat dana keluarga tunggal yang ditentusahkan oleh Suruhanjaya Sekuriti;
- (g) syarikat teknologi kewangan, syarikat teknologi insurans, syarikat pengawalseliaan teknologi kewangan atau syarikat teknologi kewangan Islam yang dianugerahkan Status MSC Malaysia atau Status Malaysia Digital dan ditentusahkan oleh Malaysia Digital Economy Corporation Sdn. Bhd.;
- (h) pengendali sistem pembayaran yang ditubuhkan atau diperbadankan dalam suatu bidang kuasa asing yang diluluskan di bawah seksyen 11 Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 atau seksyen 11 Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 untuk mengendalikan suatu sistem pembayaran di Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City; atau

- (i) entiti perkhidmatan berpusat yang menyediakan perkhidmatan perniagaan global kewangan yang dianugerahkan Status MSC Malaysia atau Status Malaysia Digital dan ditentukan oleh Malaysia Digital Economy Corporation Sdn. Bhd.

(2) Orang yang layak yang disebut dalam subkaedah (1) bukan merupakan orang yang layak di bawah Kaedah-Kaedah ini jika perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan industri dilakukan oleh orang yang layak itu selepas 31 Disember 2034.

(3) Syarikat dana keluarga tunggal yang disebut dalam perenggan (1)(f) ialah suatu syarikat yang—

- (a) diperbadankan di bawah Akta Syarikat 2016 [Akta 777] dan bermastautin di Malaysia;
- (b) dimiliki sepenuhnya, secara langsung atau tidak langsung, oleh anggota suatu keluarga tunggal;
- (c) beroperasi di Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City; dan
- (d) ditubuhkan semata-mata bagi maksud memegang aset dan aktiviti pelaburan bagi kepentingan anggota suatu keluarga tunggal.

(4) Bagi maksud kaedah ini, “keluarga tunggal” ertinya suatu keluarga yang anggotanya ialah individu yang mempunyai pertalian nasab langsung daripada nenek moyang tunggal dan termasuklah—

- (a) suami atau isteri;
- (b) anak kandung;

(c) anak tiri; dan

(d) anak yang diambil menjadi anak angkat mengikut mana-mana undang-undang bertulis.

### **Elaun bangunan industri**

4. (1) Orang yang layak di bawah Kaedah-Kaedah ini layak untuk menuntut elaun bangunan industri sebagaimana yang diperuntukkan dalam perenggan 80 Jadual 3 kepada Akta jika orang yang layak itu melakukan perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan industri bagi maksud aktiviti perniagaan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual.

(2) Amaun bagi elaun bangunan industri yang disebut dalam subkaedah (1) adalah bersamaan dengan satu per sepuluh daripada perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan industri yang dilakukan bagi tahun taksiran itu dan bagi setiap daripada sembilan tahun taksiran yang berikutnya.

### **Bangunan industri**

5. Bagi maksud Kaedah-Kaedah ini, suatu bangunan komersial yang dibina atau dibeli oleh orang yang layak di Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City hendaklah disifatkan sebagai bangunan industri bagi maksud Jadual 3 kepada Akta jika—

(a) orang yang layak itu ialah pemilik bangunan komersial itu; dan

(b) bangunan komersial itu digunakan oleh orang yang layak itu bagi maksud aktiviti perniagaan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual.

### **Syarat bagi perbelanjaan modal**

6. (1) Perbelanjaan modal yang disebut dalam subkaedah 4(1) adalah tertakluk kepada syarat yang berikut:

- (a) jika hanya sebahagian daripada bangunan itu digunakan sebagai bangunan industri, perbelanjaan modal yang dilakukan atas pembinaan atau pembelian bahagian yang tidak digunakan sebagai bangunan industri itu hendaklah ditentukan mengikut perenggan 66 Jadual 3 kepada Akta;
- (b) bangunan industri itu hendaklah digunakan bagi maksud aktiviti perniagaan yang dinyatakan dalam Jadual;
- (c) jika bangunan industri itu digunakan bagi maksud aktiviti perniagaan yang dinyatakan dalam Jadual bersekali dengan aktiviti lain, elauun bangunan industri yang boleh dibenarkan di bawah Kaedah-Kaedah ini hendaklah setakat bangunan industri itu digunakan bagi maksud aktiviti perniagaan yang dinyatakan dalam Jadual; dan
- (d) bangunan industri itu tidak boleh dilupuskan dalam tempoh dua tahun dari tarikh perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian bangunan industri itu dilakukan dalam mana-mana hal keadaan yang berikut:
  - (i) penjualan, pindah milik atau penyerahan hak bangunan industri itu;
  - (ii) perobohan atau pemusnahan bangunan industri itu; atau
  - (iii) bangunan industri itu terhenti digunakan bagi maksud Kaedah-Kaedah ini.

(2) Bagi maksud kaedah ini, perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian suatu bangunan industri telah dilakukan jika—

- (a) dalam hal apa-apa perbelanjaan modal dilakukan—

- (i) atas pembinaan bangunan industri itu, hari yang perbelanjaan modal itu dilakukan ialah hari yang pembinaan bangunan industri itu selesai; dan
  - (ii) atas penyediaan loji atau jentera bagi maksud suatu perniagaan, hari yang perbelanjaan modal itu dilakukan ialah hari yang loji atau jentera itu boleh digunakan bagi maksud perniagaan itu; atau
- (b) dalam apa-apa hal lain, hari yang mana apa-apa perbelanjaan modal kena dibayar ialah hari yang mana perbelanjaan modal itu dilakukan.

(3) Jika perbelanjaan modal yang dilakukan oleh orang yang layak dalam perenggan 2(a) atau (b) adalah bagi maksud aktiviti perniagaan yang belum dimulakan, perbelanjaan modal itu hendaklah disifatkan telah dilakukan pada masa orang yang layak itu mula menjalankan aktiviti perniagaan itu.

### **Pelupusan bangunan industri**

7. Jika elaun bangunan industri di bawah Kaedah-Kaedah ini telah diberikan kepada orang yang layak dan bangunan industri itu telah dilupuskan—

- (a) dalam tempoh dua tahun dari tarikh perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian bangunan industri itu telah dilakukan, suatu caj imbalan bersamaan dengan elaun bangunan industri itu hendaklah dikenakan terhadap orang yang layak itu bagi tahun taksiran dalam tempoh asas bangunan itu dilupuskan; atau
- (b) selepas tempoh dua tahun dari tarikh perbelanjaan modal atas pembinaan atau pembelian bangunan industri itu dilakukan dan pelupusan itu dibuat mengikut perenggan 38 Jadual 3 kepada Akta, perenggan 39 dan 40 Jadual 3 kepada Akta hendaklah terpakai.

## JADUAL

[Kaedah 4]

(1) Bil.	(2) Aktiviti Perniagaan
1.	Perniagaan perbankan, perniagaan insurans atau perniagaan perbankan pelaburan
2.	Perniagaan perbankan Islam, perniagaan takaful, perniagaan perbankan Islam antarabangsa atau perniagaan takaful antarabangsa
3.	Aktiviti terkawal sebagaimana yang dinyatakan dalam Bahagian 1 Jadual 2 kepada Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007
4.	Aktiviti pengendalian atau penyelenggaraan suatu pasaran saham atau pasaran derivatif oleh pengendali pasaran diiktiraf yang didaftarkan di bawah seksyen 34 Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007
5.	Aktiviti terkawal sebagaimana yang dinyatakan dalam ruang kedua Jadual 4 kepada Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007
6.	Perkhidmatan pasaran modal sebagaimana yang ditentukan di bawah seksyen 76A Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007
7.	Aktiviti pemegangan aset dan aktiviti pelaburan yang dijalankan oleh syarikat dana keluarga tunggal di bawah Kaedah-Kaedah Cukai Pendapatan (Skim Insentif Pejabat Keluarga Tunggal) (Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City) 2025 [ <i>P.U. (A) 350/2025</i> ]
8.	Perkhidmatan berhubung dengan syarikat teknologi kewangan, syarikat teknologi insurans, syarikat pengawalseliaan teknologi kewangan atau syarikat teknologi kewangan Islam

(1)	(2)
Bil.	Aktiviti Perniagaan

- |     |   |
|-----|---|
| 9.  | Pengendalian sistem pembayaran          |
| 10. | Perkhidmatan perniagaan global kewangan |

Dibuat 30 September 2025

[MOF.TAX(S)700-2/7/1314/3; LHDN.AY.A 600-12/1/7(29)-452; PN(PU2)80/JLD.114]

DATUK SERI AMIR HAMZAH AZIZAN  
*Menteri Kewangan II*

*[Akan dibentangkan di Dewan Rakyat menurut subseksyen 154(2)  
Akta Cukai Pendapatan 1967]*

## INCOME TAX ACT 1967

INCOME TAX (INDUSTRIAL BUILDING ALLOWANCE)  
(PULAU 1 OF FOREST CITY SPECIAL FINANCIAL ZONE) RULES 2025

IN exercise of the powers conferred by paragraph 154(1)(b) of the Income Tax Act 1967 [Act 53] read together with paragraph 80 of Schedule 3 to the Act, the Minister makes the following rules:

**Citation and commencement**

1. (1) These rules may be cited as the **Income Tax (Industrial Building Allowance) (Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone) Rules 2025**.

(2) These Rules are deemed to have effect from the year of assessment 2024.

**Interpretation**

2. In these Rules—

“qualifying person” means a qualifying person as provided for under rule 3;

“Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone” means Pulau 1, Forest City situated in the Mukim of Tanjung Kupang, District of Johor Bahru, Johore as shown in the *Gazette* Plan PW50276 deposited in the Office of the Director of Survey and Mapping, Johore.

**Qualifying person**

3. (1) A qualifying person is—

(a) a person who is licensed under section 10 of the Financial Services Act 2013 [Act 758] or section 10 of the Islamic Financial Services Act 2013 [Act 759];

(b) a company which is a holder of a Capital Market Services Licence under the Capital Markets and Services Act 2007 [Act 671];

- (c) a recognized market operator who is registered under section 34 of the Capital Markets and Services Act 2007 other than an individual;
- (d) a registered person registered under section 76 of the Capital Markets and Services Act 2007 other than an individual;
- (e) a person providing capital market services registered under section 76A of the Capital Markets and Services Act 2007 other than an individual;
- (f) a single family fund company which is verified by the Securities Commission;
- (g) a financial technology company, insurance technology company, regulatory financial technology company or Islamic financial technology company which has been awarded MSC Malaysia Status or Malaysia Digital Status and is verified by Malaysia Digital Economy Corporation Sdn. Bhd.;
- (h) a payment system operator established or incorporated in a foreign jurisdiction approved under section 11 of the Financial Services Act 2013 or section 11 of the Islamic Financial Services Act 2013 to operate a payment system in Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone; or
- (i) a centralized services entity providing financial global business services which has been awarded MSC Malaysia Status or Malaysia Digital Status and is verified by Malaysia Digital Economy Corporation Sdn. Bhd.

(2) The qualifying person referred to in subrule (1) is not a qualifying person under these Rules if the capital expenditure on the construction or purchase of an industrial building incurred by the qualifying person after 31 December 2034.

(3) The single family fund company referred to in paragraph (1)(f) is a company which—

- (a) is incorporated under the Companies Act 2016 [Act 777] and resident in Malaysia;
- (b) is wholly owned, directly or indirectly, by a member of a single family;
- (c) operates in Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone; and
- (d) is established solely for the purpose of holding the asset and investment activity for the interest of members of a single family.

(4) For the purposes of this rule, “single family” means a family whose members are individuals who are lineal descendants of a single ancestor and includes—

- (a) the spouse;
- (b) the biological child;
- (c) the stepchild; and
- (d) the child adopted in accordance with any written law.

**Industrial building allowance**

4. (1) The qualifying person under these Rules is qualified to claim for an industrial building allowance as provided for in paragraph 80 of Schedule 3 to the Act if the qualified person incurs a capital expenditure on construction or purchase of an industrial building for the purposes of business activity as specified in the Schedule.

(2) The amount for industrial building allowance referred to in subrule (1) is equivalent to one-tenth of the capital expenditure on the construction or purchase of an industrial building incurred for that year of assessment and for each of the nine following years of assessment.

**Industrial building**

5. For the purposes of these Rules, a commercial building which is constructed or purchased by a qualifying person in Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone shall be deemed as an industrial building for the purposes of Schedule 3 to the Act if—

- (a) the qualifying person is the owner of the commercial building; and
- (b) the commercial building is used by that qualifying person for the purposes of a business activity as specified in the Schedule.

**Conditions for capital expenditure**

6. (1) The capital expenditure referred to in subrule 4(1) is subject to the following conditions:

- (a) where only a part of the building is used as an industrial building, the capital expenditure incurred on the construction or purchase of the part which is not so used as the industrial building shall be determined in accordance with paragraph 66 of Schedule 3 to the Act;
- (b) the industrial building shall be used for the purposes of business activity specified in the Schedule;

- (c) where the industrial building is used for the purposes of business activity specified in the Schedule together with other activity, the industrial building allowance which may be allowed under these Rules shall be to the extent to which the industrial building is used for the purposes of the business activity specified in the Schedule; and
- (d) the industrial building shall not be disposed of within the period of two years from the date the capital expenditure on construction or purchase of an industrial building was incurred in any of the following circumstances:

  - (i) the sale, transfer or assignment of the industrial building;
  - (ii) the demolition or destruction of the industrial building; or
  - (iii) the industrial building ceases to be used for the purposes of these Rules.

(2) For the purposes of this rule, the capital expenditure on the construction or purchase of an industrial building is incurred if—

- (a) in the case of any capital expenditure incurred—

  - (i) on the construction of the industrial building, the day on which that capital expenditure is incurred is the day on which the construction of the industrial building is completed; and
  - (ii) on the provision of plant or machinery for the purposes of a business, the day on which that capital expenditure is incurred is the day on which the plant or machinery is capable of being used for the purposes of the business; or

(b) in any other case, the day on which the amount of any capital expenditure becomes payable is the day on which that amount of capital expenditure is incurred.

(3) Where the capital expenditure incurred by the qualifying person in paragraph 2(a) or (b) is for the purposes of business activity which has not commenced, the capital expenditure shall be deemed to be incurred at the time the qualifying person commences to carry on the business activity.

**Disposal of industrial building**

7. Where the industrial building allowance under these Rules has been granted to the qualifying person and the industrial building has been disposed of—

(a) within the period of two years from the date the capital expenditure on construction or purchase of an industrial building was incurred, a balancing charge equal to such industrial building allowance shall be charged to the qualifying person for the year of assessment in the basis period for which the building was disposed of; or

(b) after the period of two years from the date the capital expenditure on construction or purchase of an industrial building was incurred and the disposal is made in accordance with paragraph 38 of Schedule 3 to the Act, paragraphs 39 and 40 of Schedule 3 to the Act shall apply.

SCHEDULE

[Rule 4]

(1)	(2)
No.	Business Activity

1. Banking business, insurance business or investment banking business

(1) No.	(2) Business Activity
2.	Islamic banking business, takaful business, international Islamic banking business or international takaful business
3.	Regulated activity as specified in Part 1 Schedule 2 to the Capital Markets and Services Act 2007
4.	Activity of operating or maintaining a stock market or derivatives market by a recognized market operator who is registered under section 34 of the Capital Markets and Services Act 2007
5.	Regulated activity as specified in the second column of Schedule 4 to the Capital Markets and Services Act 2007
6.	Capital market services as may be specified under section 76A of the Capital Markets and Services Act 2007
7.	Activity of holding of assets and investment activity undertaken by a single family fund company under the Income Tax (Single Family Office Incentive Scheme) (Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone) Rules 2025 [P.U. (A) 350/2025]
8.	Services in relation to financial technology company, insurance technology company, regulatory financial technology company or Islamic financial technology company
9.	Operation of a payment system
10.	Financial global business services

Made 30 September 2025

[MOF.TAX(S)700-2/7/1314/3; LHDN.AY.A 600-12/1/7(29)-452; PN(PU2)80/JLD.114]

DATUK SERI AMIR HAMZAH AZIZAN  
*Minister of Finance II*

*[To be laid before the Dewan Rakyat pursuant to subsection 154(2)  
of the Income Tax Act 1967]*