



3 Oktober 2025
3 October 2025
P.U. (A) 358

WARTA KERAJAAN PERSEKUTUAN

*FEDERAL GOVERNMENT
GAZETTE*

PERINTAH CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH
(PULAU 1 ZON KEWANGAN KHAS FOREST CITY)
(PENGECUALIAN) 2025

*REAL PROPERTY GAINS TAX
(PULAU 1 OF FOREST CITY SPECIAL FINANCIAL ZONE)
(EXEMPTION) ORDER 2025*

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

AKTA CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH 1976

PERINTAH CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH
(PULAU 1 ZON KEWANGAN KHAS FOREST CITY) (PENGECUALIAN) 2025

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh subseksyen 9(3) Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 [*Akta 169*], Menteri membuat perintah yang berikut:

Nama dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Perintah ini bolehlah dinamakan **Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City) (Pengecualian) 2025**.

(2) Perintah ini disifatkan telah mula berkuat kuasa pada 1 September 2024.

Tafsiran

2. Dalam Perintah ini, “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.

Pengecualian

3. (1) Tertakluk kepada subperenggan (3), Menteri mengecualikan mana-mana individu yang bukan warganegara atau bukan pemastautin tetap daripada pemakaian Jadual 5 kepada Akta bagi pelupusan harta tanah di Pulau 1 Zon Kewangan Khas Forest City—

(a) yang dibuat dalam tahun keempat selepas tarikh pemerolehan harta tanah daripada pembayaran cukai atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang terakru atas pelupusan harta tanah itu;

- (b) yang dibuat dalam tahun kelima selepas tarikh pemerolehan harta tanah daripada pembayaran cukai atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang terakru atas pelupusan harta tanah itu; dan
- (c) yang dibuat dalam tahun keenam dan tahun-tahun yang berikutnya selepas tarikh pemerolehan harta tanah daripada pembayaran cukai atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang terakru atas pelupusan harta tanah itu.

(2) Amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai yang disebut dalam subsubperenggan (1)(a) dan (b) hendaklah ditentukan mengikut formula yang berikut:

- (a) bagi pelupusan harta tanah yang dibuat dalam tahun keempat selepas tarikh pemerolehan harta tanah—

$$\frac{A}{B} \times C$$

iaitu

- A ialah amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai atas orang itu mengikut kadar cukai yang berkenaan yang dikurangkan sebanyak amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu pada kadar dua puluh peratus;
- B ialah amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu mengikut kadar cukai yang berkenaan; dan
- C ialah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai; dan

(b) bagi pelupusan harta tanah yang dibuat dalam tahun kelima selepas tarikh pemerolehan harta tanah—

$$\frac{A}{B} \times C$$

iaitu

- A ialah amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai atas orang itu mengikut kadar cukai yang berkenaan yang dikurangkan sebanyak amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu pada kadar lima belas peratus;
- B ialah amaun cukai yang dikenakan atas keuntungan yang boleh dikenakan cukai itu mengikut kadar cukai yang berkenaan; dan
- C ialah amaun keuntungan yang boleh dikenakan cukai.

(3) Bagi maksud pengecualian yang disebut dalam subperenggan (1), perjanjian jual beli bagi pelupusan harta tanah itu disempurnakan mulai 1 September 2024 hingga 31 Julai 2034 dan disetamkan dengan sewajarnya sebelum 1 September 2034.

(4) Tiada apa-apa jua dalam subperenggan (1) boleh melepaskan atau disifatkan telah melepaskan individu yang bukan warganegara atau bukan pemastautin tetap itu daripada mematuhi apa-apa kehendak untuk mengemukakan apa-apa penyata atau penyata akaun atau untuk memberikan apa-apa maklumat lain di bawah Akta.

Kontrak bersyarat

4. Jika suatu kontrak bagi pelupusan harta tanah itu ialah suatu kontrak bersyarat yang memerlukan kelulusan oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri, pengecualian yang disebut dalam subperenggan 3(1) hanya terpakai jika—

- (a) kontrak bagi pelupusan harta tanah itu disempurnakan mulai 1 September 2024 hingga 31 Julai 2034 dan disetemkan dengan sewajarnya sebelum 1 September 2034; dan
- (b) kelulusan oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri bagi pelupusan harta tanah itu diperoleh pada atau selepas 1 September 2024.

Dibuat 30 September 2025

[MOF.TAX(S)700-2/7/1314/14; LHDN.AY.A 600-12/1/7 (29)-436; PN(PU2)325/V]

DATUK SERI AMIR HAMZAH AZIZAN
Menteri Kewangan II

[Akan dibentangkan dalam Dewan Rakyat menurut subseksyen 9(4) Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976]

REAL PROPERTY GAINS TAX ACT 1976

REAL PROPERTY GAINS TAX
(PULAU 1 OF FOREST CITY SPECIAL FINANCIAL ZONE) (EXEMPTION) ORDER 2025

IN exercise of the powers conferred by subsection 9(3) of the Real Property Gains Tax Act 1976 [*Act 169*], the Minister makes the following order:

Citation and commencement

1. (1) This order may be cited as the **Real Property Gains Tax (Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone) (Exemption) Order 2025**.

(2) This Order is deemed to have come into operation on 1 September 2024.

Interpretation

2. In this Order, “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.

Exemption

3. (1) Subject to subparagraph (3), the Minister exempts any individual who is not a citizen or not a permanent resident from the application of Schedule 5 to the Act for the disposal of the real property in Pulau 1 of Forest City Special Financial Zone—

(a) made in the fourth year after the date of acquisition of such real property from the payment of tax on the chargeable gain accruing on the disposal of the real property;

(b) made in the fifth year after the date of acquisition of such real property from the payment of tax on the chargeable gain accruing on the disposal of the real property; and

(c) made in the sixth year and the subsequent years after the date of acquisition of such real property from the payment of tax on the chargeable gain accruing on the disposal of the real property.

(2) The amount of chargeable gain referred to in subparagraphs (1)(a) and (b) shall be determined in accordance with the following formula:

(a) for the disposal of the real property made in the fourth year after the date of acquisition of such real property—

$$\frac{A}{B} \times C$$

where

A is the amount of tax charged on the chargeable gain on the person at the appropriate tax rate reduced by the amount of tax charged on such chargeable gain at the rate of twenty per cent;

B is the amount of tax charged on such chargeable gain at the appropriate tax rate; and

C is the amount of such chargeable gain; and

(b) for the disposal of the real property made in the fifth year after the date of acquisition of such real property—

$$\frac{A}{B} \times C$$

where

A is the amount of tax charged on the chargeable gain on the person at the appropriate tax rate reduced by the amount of tax charged on such chargeable gain at the rate of fifteen per cent;

B is the amount of tax charged on such chargeable gain at the appropriate tax rate; and

C is the amount of such chargeable gain.

(3) For the purposes of exemption referred to in subparagraph (1), the sale and purchase agreement for the disposal of the real property is executed from 1 September 2024 to 31 July 2034 and is duly stamped before 1 September 2034.

(4) Nothing in subparagraph (1) shall absolve or be deemed to have absolved the individual who is not a citizen or not a permanent resident from complying with any requirement to submit any return or statement of accounts or to furnish any other information under the Act.

Conditional contract

4. Where a contract for the disposal of the real property is a conditional contract which requires the approval by the Federal Government or the State Government, the exemption referred to in subparagraph 3(1) shall only be applicable if—

(a) the contract for the disposal of the real property is executed from 1 September 2024 to 31 July 2034 and is duly stamped before 1 September 2034; and

(b) the approval by the Federal Government or the State Government for the disposal of the real property is obtained on or after 1 September 2024.

Made 30 September 2025

[MOF.TAX(S)700-2/7/1314/14; LHDN.AY.A 600-12/1/7 (29)-436; PN(PU2)325/V]

DATUK SERI AMIR HAMZAH AZIZAN
Minister of Finance II

[To be laid before the Dewan Rakyat pursuant to subsection 9(4) of the Real Property Gains Tax Act 1976]