

懂得税务 ——坐拥财富



Be Taxwise, Be Rich

人民所获得的收入多寡，与国家可获得的税收成正比，并依赖税收的多寡来衡量策划国家各方面的发展。在马来西亚，国家总收入来源的百分之五十以上来自其所征收的各项税收。

然而若你懂得税务，包括搞清楚收入的分别以及是否需要缴税，加上配合政府在各方面的税务优惠，聪明节税，让财富翻倍、坐拥财富。

到底哪些收入是需要缴税、哪些收入是免税的？

收入的来源可分主动收入和被动收入。

所谓**主动收入(Active Income)**，也称“劳动收入”，就是凭劳力所获得的血汗钱或酬劳，包括薪金、津贴及佣金，也可以是经营生意或其他管道获取的收入。所有归纳在“劳动收入类别”的收入，大部分须向政府交纳所得税。

第二是**被动收入(Passive Income)**，也称“投资收入”。多数人手头上若有充裕的资金，都会将资金转移到不同的地方上做投资。其中，产业投资向来是投资者心中的热门投资项目，并从买差与卖差，让钱赚钱。此外，很多物业投资者也依靠他们的产业租金收益支付每个月的贷款，以从中获得灵活的现金流量，更是常年的定期收入。

所有投资房地产的收益，必须缴交的税务包括产业盈利税、所得税以及印花税。



什么是产业盈利税？

房地产盈利税是在1975年推出的新措施，即纳税人变卖房产时，在当中所赚取的盈利必须缴付的税务。

曾经为了刺激本地房地产，政府于2007年4月1日宣布无限期豁免产业盈利税。一直到2010年的财政预算案中，政府才再重新实施产业盈利税，其税率定于盈利的5%。

然而，为控制炒房地产情况，扼制炒卖房地产市场过热，照顾中低收入者，政府于2012年起规定，出售持有2年或以下的产业，须缴交10%的产业盈利税。2013年的财政预算案更进一步将有关税率提高至15%，而转售持有2年以上至5年的产业，则从5%提高至10%。

无论如何，当业主出售已经持有超过5年的房产时，将即不需缴付产业盈利税，此外，业主还可以在以下第1及第2的情况下无需缴付产业盈利税，或在第3的情况下享有全部或部分的豁免优惠：

- 1 纳税人一生中只享有一次产业盈利税全免优惠（仅限住宅产业），若纳税人在转售住宅产业中选择支付产业盈利税，则此优惠可保留至下一次的交易；
- 2 亲属之间的产业转让，即父母与子女、夫妻、祖父祖母与孙子之间的产业转让，都可获得税务豁免的优惠，唯继承者日后出售该产业，则必须支付产业盈利税；
- 3 纳税人的产业盈利税的豁免税额达RM10,000或产业盈利所得之10%，视何者为高。换言之，若纳税人在出售产业中仅赚取RM10,000或10%而已，就无需缴税。

于此同时，纳税人可减少税务的优惠尚包括扣除房地产关联费用，如转售房地产所需要支付的偶发性成本包括律师费、佣金、给予土地测量师、估价师、会计师、产业代理或法律顾问等的报酬、转名费用（如印花税）、招徕买家的广告费等。

而房地产在出租后，也可扣除一些费用减低税金包括：

- 房地产经纪招徕继首个以后的租客费用（产业招徕第一个租客的房地产经纪费是不能被扣税的）
- 支付给物业管理机构有关的维修费
- 地税及门牌税
- 保险费
- 维修和保养
- 银行贷款利息，用作房地产融资以赚取租金
- 支付续期租赁协议的律师费和印花税

另外，首次购买不超过RM350,000的住宅，贷款和买卖合约印花税可获50%折扣，条件是买卖合同必须在2011年1月1日至2012年12月31日之间执行。2013年起，有关住宅房价提高至

不超过RM400,000，其买卖合同必须在2013年1月1日至2014年12月31日之间执行。

于2012年起，凡购买一个大马房屋计划下，价格为RM150,000至RM300,000的房屋者，名下不能拥有超过1间住宅产业，其贷款合约可豁免缴付印花税，条件是买卖合同必须在2012年1月1日至2016年12月31日之间执行。

而个人收入RM3,000或以下者，购买首个“我的首间房屋计划”下的房屋，价格介于RM100,000至RM400,000，而买卖合同的执行日期为2011年1月1日至2012年12月31日，其贷款和买卖合约印花税可获50%折扣。2013年起，有关个人收入提高至RM5,000以下，而买卖的执行日期则延长至2014年12月31日。

相较起邻近国家，尤其是中国香港及新加坡，目前我国的房地产价格可谓较低，租金也相对较低。大马地处全球经济势力即中国、中东、印度、印尼以及日本和韩国的中心点，是东盟成员国拥有最好基础设施的国家之一，是优越的国际贸易中心。在去年的世界竞争力排名上，与众多强国与先进国相比，我国更占上第14位。加上近年来我国相继推出的大型发展计划如捷运工程、经济特区如伊斯干达特区等、敦拉萨交易区以及马中关丹产业园，相信这些将吸引更多的外资涌入我国，带动我国房地产业前景看俏，潜能不可忽视。

新手物业投资者在置产前，可多多培养投资的眼光与认识，也可先问自己为何“**Why**”要投资该项产业，该产业是否会增值？产业的位置在哪里“**Where**”？是否处于策略性地点？应向谁“**Who**”咨询洽谈购置？是什么样“**What**”的产业计划？应何时“**When**”购置？以及如何“**How**”购置？确保将要购置的产业能为自己带来更多财富，并让所得的财富在不需缴税或免税的情况下，越来越丰厚。

此文是本会中央理事孔令龙局绅撰稿。