



建筑业消费税指南 所有服务都须 征收消费税

GST
消费税

在 建筑业行业里，关键的人物包括了发展商、总承包商与分包商。发展商主要是收购土地，并聘请承包商在该土地上兴建建筑物或结构。

至于总承包商则是负责进行建筑工程，直至计划完成为止，而分包商则是受聘于承包商，以完成部分工程。一般上，分包商包括了水管工、电工、油漆工和泥瓦匠等。

在一般情况下，建筑业的工作包括建造新的结构、修改、维护、修理、改造、装修、拆除、搬迁及对建筑的种种改造。可以说，建筑商的工作包含了与建筑物相关的所有建造或准备部分，如工地清理、土壤勘察及改善、运土、挖掘、打地基、工地复原及美化工程等。

建筑业的承包商和分包商可以分为以下3大类别：

1. 建筑或一般承包商：涉及住宅、商用、工厂和其他建筑工程；
2. 重型及土木工程承包商：涉及建造公路、高速公路、隧道、大桥、下水道和其他计划；
3. 特别贸易承包商：从事与建筑相关的专门活动，如木工、水管工、电工、油漆工及其他。

在马来西亚，所有的建筑服务都必须征收消费税。这意味着，凡是已向大马皇家关税局注册为消费税商家的承包

商，必须就他们的供应征收消费税，无论该项目是属于住宅或非住宅类别。

供应时间非常关键

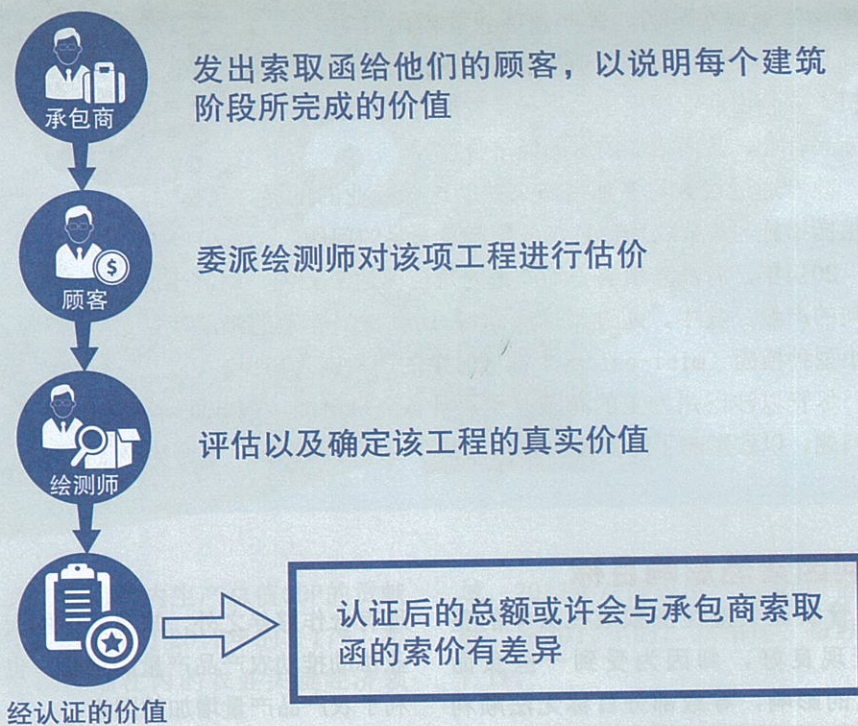
在消费税定义下，建筑业的供应时间是当承包商提供建筑服务的时候。然而，根据2014年消费税法第11条文指出，销项税的呈报日期是以业者在收到报酬当天计算。

这也意味着，承包商开出发票（invoice）的时间，将被视为是供应时间。建筑服务供应商开出的发票，或是由授权人士发出证实工程已完成的文件（如果在该文件发出后的21天内，仍未开出税务发票，也没有收到任何款项）将被视为是支付该服务供应的单据。不过，文件必须含有第33条文提出的“规定项目”（prescribed particulars）。预知更多详情，可浏览税务发票及记录保存（Tax Invoice and Record Keeping）的消费税指南。

承包商开出的发票或索取函，将被视作他们开给发展商的支付账单，并说明承包商在每个建筑阶段所完成的工作价值。

发展商在受到这类文件后，将会委派绘测师或工程师为授权人，对相关项目进行评估，并确定该工程的实际价格。一般上，经过授权人认证后的总额，会与承包商所开出的发票或索取函有所差异。

下图显示了索取函（Letter of Claim）和税务发票（Tax invoice）之间的关系。



在消费税法第33条文下，这类发票或索取函不可当作是税务发票，因它并非发展商最终需要支付的总额。已注册为消费税商家的承包商，必须在授权人在完成对该工程的实际价格确认后，开出税务发票给他的顾客。

同时，承包商在发出税务发票时，需

要将绘测师在评估后所发出的证书，一同交给他们的顾客（发展商）。

若是客户最终支付的数额少于进度付款的数额，那么消费税商家在申报消费税时，可以利用退款单（Credit Note）来进行调整。在这个情况下，承包商应该减少该应税期的销项税。

例子：

承包商根据绘测师/工程师发出的评估证书开出价值7万令吉的税务发票。然而，承包商预计收到的数额为8万令吉（合约数额）。在这个情况下，承包商可以为剩余的1万令吉发出退款单，并根据7万令吉的数额来征收消费税。