



## DASAR CUKAI PERKHIDMATAN BIL. 3/2025 (Pindaan No. 3)

**MENTERI KEWANGAN** melalui perenggan 34(3)(a) Akta Cukai Perkhidmatan 2018 mengecualikan pembayaran cukai perkhidmatan **berkuat kuasa 1 Julai 2025** bagi –

### PERKHIDMATAN KERJA PEMBINAAN

Kumpulan L, Jadual Pertama

Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018

| BIL. | PENGECEUALIAN                                                                                                                                                                                              | SYARAT-SYARAT           |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.   | Kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri diberi pengecualian daripada pembayaran atau mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan.                                                  | Tiada.                  |
| 2.   | Pihak berkuasa tempatan (PBT) diberi pengecualian daripada pembayaran atau mengenakan cukai perkhidmatan ke atas perkhidmatan kerja pembinaan mulai 1 Julai 2025 hingga 30 September 2025.                 | Tiada.                  |
| 3.   | Kontrak tanpa peluang untuk dikaji semula ( <i>non-reviewable contracts</i> ) diberikan pengecualian daripada pembayaran cukai perkhidmatan bagi tempoh 1 Julai 2025 hingga 30 Jun 2027.                   | Rujuk <b>LAMPIRAN A</b> |
| 4.   | Pembinaan bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman tersebut dalam projek pembangunan bercampur ( <i>mixed development</i> ) diberikan pengecualian cukai perkhidmatan. | Rujuk <b>LAMPIRAN B</b> |



| BIL. | PENGECUALIAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SYARAT-SYARAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.   | <p>Kemudahan pengecualian <i>business to business</i> (B2B) diberikan ke atas perkhidmatan perunding dalam kontrak kerja pembinaan model reka bentuk dan bina (<i>design and build</i>) apabila perkhidmatan tersebut dibuat di bawah satu kontrak yang merangkumi keseluruhan kerja yang disediakan oleh kontraktor utama kepada pemaju atau pemilik tanah.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oleh itu, cukai perkhidmatan hanya dikenakan di peringkat kos keseluruhan projek pembinaan yang dicaj oleh kontraktor utama kepada pemaju atau pemilik tanah.</li></ul> | Rujuk <b>LAMPIRAN C</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.   | Kemudahan pengecualian <i>business to business</i> (B2B) ke atas kerja pembinaan bagi tempoh 1 Julai 2025 hingga 31 Ogos 2025 diberikan kepada penyedia perkhidmatan kerja pembinaan yang baharu mencapai nilai ambang dalam bulan Julai 2025 dan telah memohon pendaftaran cukai perkhidmatan sebelum atau pada 31 Ogos 2025.                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>(a) Tuntutan pembayaran balik (<i>refund</i>) ke atas cukai perkhidmatan yang telah diikrar dan dibayar dalam penyata SST-02 adalah dibenarkan dan hendaklah dikemukakan sebelum atau pada 30 November 2025; dan</p> <p>(b) Tuntutan tersebut dibuat oleh pemberi perkhidmatan kerja pembinaan selepas memulangkan semula amaun cukai perkhidmatan yang telah dipungut kepada penerima perkhidmatan kerja pembinaan.</p> |
| 7.   | Kemudahan pengecualian cukai perkhidmatan ke atas pembinaan bangunan ibadat dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan untuk tujuan ibadat sahaja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Rujuk <b>LAMPIRAN D</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| BIL. | PENGECUALIAN                                                                                                                   | SYARAT-SYARAT           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 8.   | Pengecualian cukai perkhidmatan bagi kerja pengubahsuaian (renovation) bangunan bukan kediaman yang dijadikan bangunan ibadat. | Rujuk <b>LAMPIRAN E</b> |



LAMPIRAN A  
DCP Bil. 3/2025 (Pindaan No. 3)

**Syarat-Syarat Pengecualian Cukai Perkhidmatan Bagi Tempoh 1 Julai 2025 Hingga 30 Jun 2027 Ke Atas Kontrak Tanpa Peluang Untuk Dikaji Semula (*Non-Reviewable Contracts*)**

- (a) Penyedia perkhidmatan adalah orang berdaftar cukai perkhidmatan;
- (b) Kontrak tersebut tidak mengandungi klausa semakan semula harga atau apa-apa mekanisme pelarasan nilai;
- (c) Kontrak dibuat secara bertulis, ditandatangani sebelum 1 Julai 2025 dan dimeterai duti setem oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) sebelum 31 Disember 2025;
- (d) Kontrak dengan jelas menyatakan:
  - (i) jenis perkhidmatan yang disediakan;
  - (ii) nilai kontrak yang tetap;
  - (iii) tempoh kontrak; dan
- (e) Kontrak masih berkuat kuasa selepas 1 Julai 2025.
- (f) Sekiranya kontrak ini mempunyai Perubahan Kerja (*Variation Order*), pengecualian cukai perkhidmatan layak diberikan sehingga 30 Jun 2027 jika:
  - (i) perubahan kerja yang tidak mengubah nilai keseluruhan kontrak; dan
  - (ii) perubahan kerja telah dimasukkan ke dalam kontrak melalui dokumen bertulis ditandatangani sebelum 1 Julai 2025 dan dimeterai duti setem oleh LHDN sebelum 31 Disember 2025.
- (g) Sekiranya kontrak ini mempunyai Lanjutan Tempoh Masa (*Extension Of Time/ EOT*), pengecualian cukai perkhidmatan layak diberikan sehingga 30 Jun 2027 jika:
  - (i) *EOT* berdasarkan kontrak asal yang memenuhi syarat (a) hingga (d);
  - (ii) nilai kontrak asal tidak berubah;
  - (iii) kontrak asal tamat sebelum 1 Julai 2025; dan
  - (iv) dokumen *EOT* ditandatangani sebelum 1 Julai 2025 dan dimeterai duti setem oleh LHDN sebelum 31 Disember 2025.



**LAMPIRAN B**  
**DCP Bil. 3/2025 (Pindaan No. 3)**

**Syarat-Syarat Pengecualian Cukai Perkhidmatan Ke Atas Pembinaan Bangunan Kediaman Dan Kemudahan Awam Yang Berkaitan Dengan Bangunan Kediaman Tersebut Yang Dibina Dalam Projek Pembangunan Bercampur (*Mixed Development*)**

1. Pengecualian daripada pembayaran cukai perkhidmatan diberikan kepada pemaju atau pemilik tanah ke atas kerja pembinaan bangunan kediaman dan kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan kediaman tersebut yang dibina dalam projek pembangunan bercampur (*mixed development*) berdasarkan **syarat-syarat berikut**:
  - (a) Pengesahan daripada juruukur, arkitek atau mana-mana orang bertaualiah yang diberi kuasa di bawah undang-undang bertulis yang sedang berkuat kuasa bagi penentuan bahagian berikut:
    - (i) bangunan kediaman;
    - (ii) bangunan bukan kediaman;
    - (iii) kemudahan awam berkaitan bangunan kediaman; dan
    - (iv) kemudahan awam berkaitan bangunan bukan kediaman.
    - (v) kemudahan awam berkaitan bangunan kediaman dan bukan kediaman yang digunasama.
  - (b) Pembahagian bagi menentukan bahagian di butiran (a)(v) hendaklah dibuat menggunakan kaedah pembahagian (*apportionment method*) berikut:

$$\frac{\text{Keluasan Binaan Bangunan Bukan Kediaman}}{\text{Jumlah Keluasan Binaan (Bukan Kediaman + Kediaman)}} \times 100$$

- (c) Kontrak perkhidmatan kerja pembinaan antara pemaju atau pemilik harta dan kontraktor pembinaan di buat secara bertulis, ditandatangani dan dimeterai setem duti oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN);
- (d) Kontrak seperti di butiran (b) hendaklah secara jelas menyatakan pembinaan tersebut adalah projek pembangunan bercampur (bangunan kediaman dan bukan kediaman) serta mengandungi klausa berkaitan skop kerja, tanggungjawab, jenis pembinaan bangunan kediaman, spesifikasi teknikal dan harga;



- (e) Pemaju atau pemilik harta hendaklah mengemukakan dokumen berikut kepada kontraktor utama:
- (i) Pelan pra-penghitungan (*pre-computation plan/ pre computered plan*); atau
  - (ii) Surat Kebenaran Merancang yang diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan; dan
- (f) Pemaju atau pemilik harta dan kontraktor utama hendaklah patuh kepada apa-apa ketetapan umum yang dikeluarkan oleh Ketua Pengarah Kastam.



LAMPIRAN C  
DCP Bil. 3/2025 (Pindaan No. 3)

**Syarat-Syarat Kemudahan Pengecualian *Business To Business* (B2B) Ke Atas Perkhidmatan Perunding Dalam Kontrak Kerja Pembinaan Model Reka Bentuk Dan Bina (*Design And Build*)**

1. Pengecualian daripada pembayaran cukai perkhidmatan diberikan kepada kontraktor utama yang dilantik oleh pemaju atau pemilik tanah ke atas perkhidmatan perunding di bawah butiran 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9 dan 13, Kumpulan G, Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018 berdasarkan **syarat-syarat berikut:**
  - (a) Kontraktor utama hendaklah merupakan orang berdaftar cukai perkhidmatan;
  - (b) Perunding yang dinyatakan dalam butiran 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9 atau 13 dalam ruang (1), Kumpulan G, Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018 hendaklah merupakan orang berdaftar cukai perkhidmatan;
  - (c) Perkhidmatan perunding yang diberikan oleh perunding di perenggan (b) layak mendapat pengecualian ini adalah bagi perkhidmatan bercukai yang dinyatakan di bawah butiran (a), (c), (d), (e), (f), (g), (i) atau (n) dalam ruang (2), Kumpulan G, Jadual Pertama, Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018;
  - (d) Kontraktor utama telah memperolehi salinan surat kebenaran merancang, dokumen surat tawaran, kontrak, surat setuju terima dan lain-lain dokumen berkaitan bagi kerja pembinaan model reka bentuk dan bina daripada pemaju;
  - (e) Nombor rujukan surat kebenaran merancang dan tawaran kontrak pembinaan model reka bentuk dan bina hendaklah dinyatakan dalam invoice;
  - (f) Pengecualian hanya sah laku mengikut tempoh kelulusan bagi kebenaran merancang di perenggan (d);
  - (g) Pengecualian hanya diberikan ke atas projek pembinaan berasaskan model reka bentuk dan bina sahaja;
  - (h) Kontraktor utama hendaklah mengenakan cukai perkhidmatan kepada pemaju atau pemilik hartanah ke atas perkhidmatan kerja pembinaan berdasarkan keseluruhan nilai kontrak yang diperolehi mengikut kadar cukai yang ditetapkan;
  - (i) Pengecualian ini boleh digunakan terus secara pematuhan sendiri (*self-compliance*); dan
  - (j) Kontraktor utama hendaklah patuh kepada apa-apa ketetapan umum yang dikeluarkan oleh Ketua Pengarah.



**LAMPIRAN D**  
**DCP Bil. 3/2025 (Pindaan No. 3)**

**Syarat-Syarat Pengecualian Cukai Perkhidmatan Ke Atas Pembinaan Bangunan Ibadat Dan Kemudahan Awam Yang Berkaitan Dengan Bangunan Untuk Tujuan Ibadat Sahaja.**

1. Pengecualian daripada pengenaan dan pembayaran cukai perkhidmatan adalah diberikan ke atas kerja-kerja pembinaan bangunan ibadat, termasuk kemudahan awam yang berkaitan dengannya bagi maksud ibadat semata-mata, tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:
  - (a) Penyedia perkhidmatan kerja pembinaan adalah orang berdaftar cukai perkhidmatan di bawah Kumpulan L;
  - (b) Kontrak pembinaan hendaklah secara jelas menyatakan pembinaan tersebut adalah projek pembinaan bangunan ibadat termasuk kemudahan awam yang berkaitan dengan bangunan ibadat itu;
  - (c) Perlaksanaan pengecualian ini hendaklah berdasarkan kepada kontrak pembinaan, surat kebenaran merancang yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), *Pre-Com Plan* dan atau apa-apa dokumen lain yang berkaitan dengan projek pembinaan rumah ibadat tersebut;
  - (d) Pembinaan mana-mana bangunan bukan kediaman bagi maksud komersial (contoh: lot kedai) di dalam kawasan yang sama dengan bangunan ibadat sedia ada, adalah tidak layak untuk mendapat pengecualian di bawah peruntukan ini;
  - (e) Bangunan ibadat yang akan dibangunkan bersekalikan dengan bangunan komersial sama ada dalam satu bangunan atau kawasan yang sama adalah tidak layak untuk mendapat pengecualian di bawah peruntukan ini. Walau bagaimanapun, pihak pentadbir bangunan ibadat tersebut boleh mengemukakan permohonan pengecualian cukai perkhidmatan ke atas bangunan ibadat tersebut secara berasingan kepada Bahagian Cukai, Kementerian Kewangan; dan
  - (f) Lain-lain syarat tambahan yang bersifat operasi yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Kastam melalui Ketetapan Umum atau Garis Panduan.



LAMPIRAN E  
DCP Bil. 3/2025 (Pindaan No. 3)

**Syarat-Syarat Pengecualian Ke Atas Kerja Pengubahsuaian (Renovation) Bangunan Bukan Kediaman Yang Dijadikan Bangunan Ibadat.**

1. Pengecualian daripada pengenaan dan pembayaran cukai perkhidmatan adalah diberikan ke atas kerja pengubahsuaian (*renovation*) bangunan bukan kediaman untuk dijadikan bangunan ibadat adalah tertakluk kepada syarat-syarat seperti berikut:
  - (a) Penyedia perkhidmatan kerja pembinaan adalah orang berdaftar cukai perkhidmatan di bawah Kumpulan L;
  - (b) Dokumen kontrak atau apa-apa dokumen berkaitan kerja pembinaan hendaklah secara jelas menyatakan kerja pembinaan tersebut adalah untuk kerja pengubahsuaian ke atas mana-mana bangunan bukan kediaman untuk dijadikan bangunan ibadat;
  - (c) Bagi ruang/bangunan bukan kediaman yang telah siap (sama ada telah mendapat Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan atau Certificate of Completion and Compliance – CCC atau tidak) yang sebelum ini dikenakan cukai perkhidmatan ke atas kerja pembinaan dan kemudiannya ditukar (*conversion*) untuk dijadikan ruang/tempat ibadat adalah **tidak layak untuk mendapat bayaran balik (refund) cukai perkhidmatan**;
  - (d) Kerja pengubahsuaian (*renovation*) ke atas bangunan bukan kediaman yang telah siap (sedia ada) dan diubahsuai menjadi ruang/tempat ibadat adalah layak mendapat pengecualian cukai perkhidmatan;
  - (e) Kerja pembinaan melibatkan sambungan atau penambahan ruang/tempat ibadat pada struktur bangunan bukan kediaman sedia ada (*extension*) layak untuk mendapat pengecualian cukai perkhidmatan; dan
  - (f) Lain-lain syarat tambahan yang bersifat operasi yang ditetapkan oleh Ketua Pengarah Kastam melalui Ketetapan Umum atau Garis Panduan.



**Senarai Pindaan:**

| Bil. | Keterangan Pindaan                                                                                                                     | Tarikh Kuat Kuasa |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.   | Pindaan ke atas butiran 3 bagi melanjutkan tempoh pengecualian ke atas kontrak tanpa peluang untuk dikaji semula sehingga 30 Jun 2027. | 1 Julai 2025      |
| 2.   | Pindaan editorial ke atas butiran 7 & 8.                                                                                               | 1 Julai 2025      |

**Makluman:**

Dasar Cukai Perkhidmatan Bil. 3 (Pindaan No. 2) adalah **dibatalkan** dan digantikan dengan Dasar Cukai Perkhidmatan Bil. 3 (Pindaan No. 3) berkuat kuasa **mulai 30 Januari 2026**.

**Penafian:**

Dasar cukai perkhidmatan yang dikeluarkan ini adalah tertakluk kepada sebarang pindaan sekiranya terdapat apa-apa perubahan dasar yang berkaitan.

**BAHAGIAN CUKAI DALAM NEGERI IBU PEJABAT  
JABATAN KASTAM DIRAJA MALAYSIA**