

马来西亚房地产税务指南

作者: [Everlyn Eng](#) | 2019年12月25日

介绍

在马来西亚，特定房地产税务是必须被征收的。对于那些计划在马来西亚购买或拥有房地产的人，务必要了解那些税务的存在。

1. 印花税

印花税是根据 1949 年《印花法》第一附表规定对转让文件征收的税务。房地产的购买者（无论是个人或公司）都须要为房地产转让文件支付印花税。如果购房者是以借贷来购买房地产，则还须要为贷款协议和抵押文件支付印花税。

购房者必须支付房地产转让文件的印花税，其税务数额是基于房地产的交易价格或房地产的当前市场价值（较高者为准）而定，从 1 到 4%不等。另外，贷款协议的印花税则是基于贷款金额的 0.5%（统一税率）。

2. 房地产盈利税

在马来西亚，资本收益通常无须缴纳所得税。但是，对因出售位于马来西亚的房地产，或房地产的任何权益、期权或其他权利以及出售房地产公司股份而获得的收益则必须被征收房地产盈利税（RPGT）。

出售房地产或房地产公司股份的 RPGT 税率如下：

出售日期	公司	个人 (公民 & 永久居民)	个人 (非公民)
从购房日期起的三年内	30%	30%	30%
四年内	20%	20%	30%
五年内	15%	15%	30%
六年或以上	10%	5%	10%

3. 门牌税 (Cukai Harta)

地方政府会向在其管辖范围内的房地产业主征收“门牌税”或“Cukai Tanah”。该税务金额是按年租金价值的百分比计算，因物业类型和位置而异，再乘以地方政府设定的税率。

门牌税的目的是为房地产所在社区、城镇或城市周围的各种公共基础设施的维护和建设工作提供资金。

4. 地税 (Cukai Tanah)

所有地主都必须每年向各相应的州政府支付地税，无论是永久业权还是租赁业权。该税务也适用于以分层产权持有的公寓、豪华公寓和其他房地产的业主。各州之间甚至同一州内的地税也可能会有所不同。

5. 个人所得税

在马来西亚，根据《1967年所得税法》第4(a)（营业收入）或第4(d)（租赁收入）的规定，出租房地产所得的收入应被纳税。

如果全面与积极地为房地产提供相关维护或支援服务，该租赁收入将被视为营业收入。但是，如果不提供维护和支援服务的情况下出租房地产，所收取的租赁收入则被视为租金收入（非营业收入）。

Evelyn Eng
伙伴

***本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。*