



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2009/2010**

NAMA MATA PELAJARAN : PENILAIAN STATUT
KOD MATA PELAJARAN : BPE 2273
KURSUS : 2 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : NOVEMBER 2009
JANGKA MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB **EMPAT (4)** SOALAN
SAHAJA DARIPADA ENAM (6)
SOALAN.

- S1 Istilah sewa yang dinyatakan dalam statut untuk tujuan penilaian perkadaran adalah berdasarkan kepada penyewaan hipotetik yang ditentukan mengikut prinsip-prinsip perkadaran.
- (a) Terangkan maksud penyewaan hipotetik. (10 markah)
- (b) Bincangkan kepentingan prinsip-prinsip perkadaran tersebut dalam menentukan Nilai Tahunan harta tanah berkadar. (15 markah)
- Q1 *The rent prescribed by statute for the purpose of rating valuation is based on a hypothetical tenancy which is determined in accordance with rating principles.*
- (a) *Explain the term "hypothetical tenancy".* (10 marks)
- (b) *Discuss the significance of the abovementioned rating principles in determining the Annual Value of rateable properties.* (15 marks)
- S2 Pemakaian aras senarai nilai yang sedia ada untuk harta tanah berkadar yang baru telah memastikan wujudnya keadilan (iaitu salah satu kriteria kecekapan cukai) dalam penganan cukai kadaran.
- (a) Huraikan pernyataan di atas dalam konteks peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976. (10 markah)
- (b) Bincangkan implikasi yang mungkin akan timbul sekiranya peruntukan di atas tidak diguna pakai dalam penilaian harta tanah berkadar yang baru. (15 markah)
- Q2 *The adoption of the tone of the existing valuation list for new rateable properties has ensured that the tax efficiency criteria of fairness exists in the imposition of rates.*
- (a) *Elaborate on the above statement in the context of the Local Government Act 1976.* (10 marks)

- (b) *Discuss the implications that may arise if the above provision is not adopted in the valuation of new rateable properties.*

(15 marks)

S3 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 memperuntukkan Pihak Berkuasa Tempatan untuk mengenakan sejenis cukai pemajuan yang dikenali sebagai caj pembangunan.

- (a) Terangkan rasional pengenaan caj pembangunan.

(5 markah)

- (b) Bincangkan implikasi ke atas penawaran dan nilai tanah yang timbul akibat daripada pengenaan caj pembangunan dalam lingkungan kawasan pusat perniagaan dalam bandar.

(20 markah)

Q3 *The Town and Country Planning Act 1976 provides for Local Authorities to levy a betterment tax known as a development charge.*

- (a) *Explain the rationale of levying a development charge.*

(5 marks)

- (b) *Discuss the implications on the supply and value of lands arising from the imposition of development charges within the central business district of a township.*

(20 marks)

S4 Urusniaga harta tanah membolehkan pengenaan satu duti di bawah Akta Setem 1949. Huraikan perkara-perkara berikut dalam konteks Akta tersebut:

- (a) Urusniaga harta tanah di bawah Perkara 32(a), Jadual Pertama.

(10 markah)

- (b) Penentuan nilai harta tanah dalam mentaksir duti setem.

(10 markah)

- (c) Kepentingan duti setem.

(5 markah)

- Q4 The conveyance of real estate attracts a duty under the Stamp Act 1949. Explain the following within the context of the Act:*
- (a) Conveyance on sale of real property under Item 32(a) of the First Schedule. (10 marks)*
 - (b) Determination of value of property for assessing stamp duty. (10 marks)*
 - (c) Significance of stamp duty. (5 marks)*
- S5** Pelanggan anda, sebuah syarikat tersenarai, memiliki sebuah banglo besar yang telah diperolehi pada tahun 2006. Rumah tersebut diperolehi dalam keadaan pembaikan yang agak teruk tetapi telah diubahsuai secara meluas untuk dijadikan kediaman Ketua Pegawai Eksekutif syarikat tersebut. Syarikat tersebut kini merancang untuk melupuskan rumah berkenaan dan telah berjumpa anda untuk mendapatkan khidmat nasihat ke atas cukai keuntungan harta tanah yang perlu dibayar.
- (a) Huraikan implikasi cukai tersebut kepada pelanggan anda. (10 markah)*
 - (b) Huraikan secara terperinci bagaimana cukai tersebut dihitung. (15 markah)*
- Q5 Your client, a public listed company, owns a big bungalow which was acquired in 2006. The property was acquired in a poor state of repairs and had since been renovated extensively to house the present Chief Executive Officer. The company plans to dispose off this property and now seek your advice on the real property gains tax payable.*
- (a) Explain the tax implications to your client. (10 marks)*
 - (b) Explain in detail as to how the tax is calculated. (15 marks)*

S6 Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan memperuntukkan:
“(1) *Tiada seorangpun yang boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang;*
(2) *Tiada sesuatu undang-undang pun boleh membuat peruntukan bagi mengambil atau menggunakan harta secara paksa dengan tiada diberi pampasan yang mencukupi.*”

(a) Huraikan keadaan di mana sesuatu Pihak Berkuasa Negeri boleh menggunakan kuasanya dalam pengambilan balik tanah.
(10 markah)

(b) Bincangkan **LIMA (5)** prinsip utama yang timbul daripada keputusan kes mahkamah Ng Tiou Hong v Pemungut Hasil Tanah, Gombak (1984) 2 MLJ 35 berkaitan dengan nilai pasaran harta tanah untuk tujuan penentuan pampasan.
(15 markah)

Q6 *Article 13 of the Federal Constitution states:*

“(1) *No person shall be deprived of property save in accordance with law;*
(2) *No law shall provide for the compulsory acquisition or use of property without adequate compensation.*”

(a) *Explain the circumstances in which a State Authority may exercise its power of compulsory acquisition.*
(10 marks)

(b) *Discuss the FIVE (5) main principles arising from the court case of Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue, Gombak (1984) 2 MLJ 35 pertaining to the market value of property for the purpose of determining compensation.*
(15 marks)