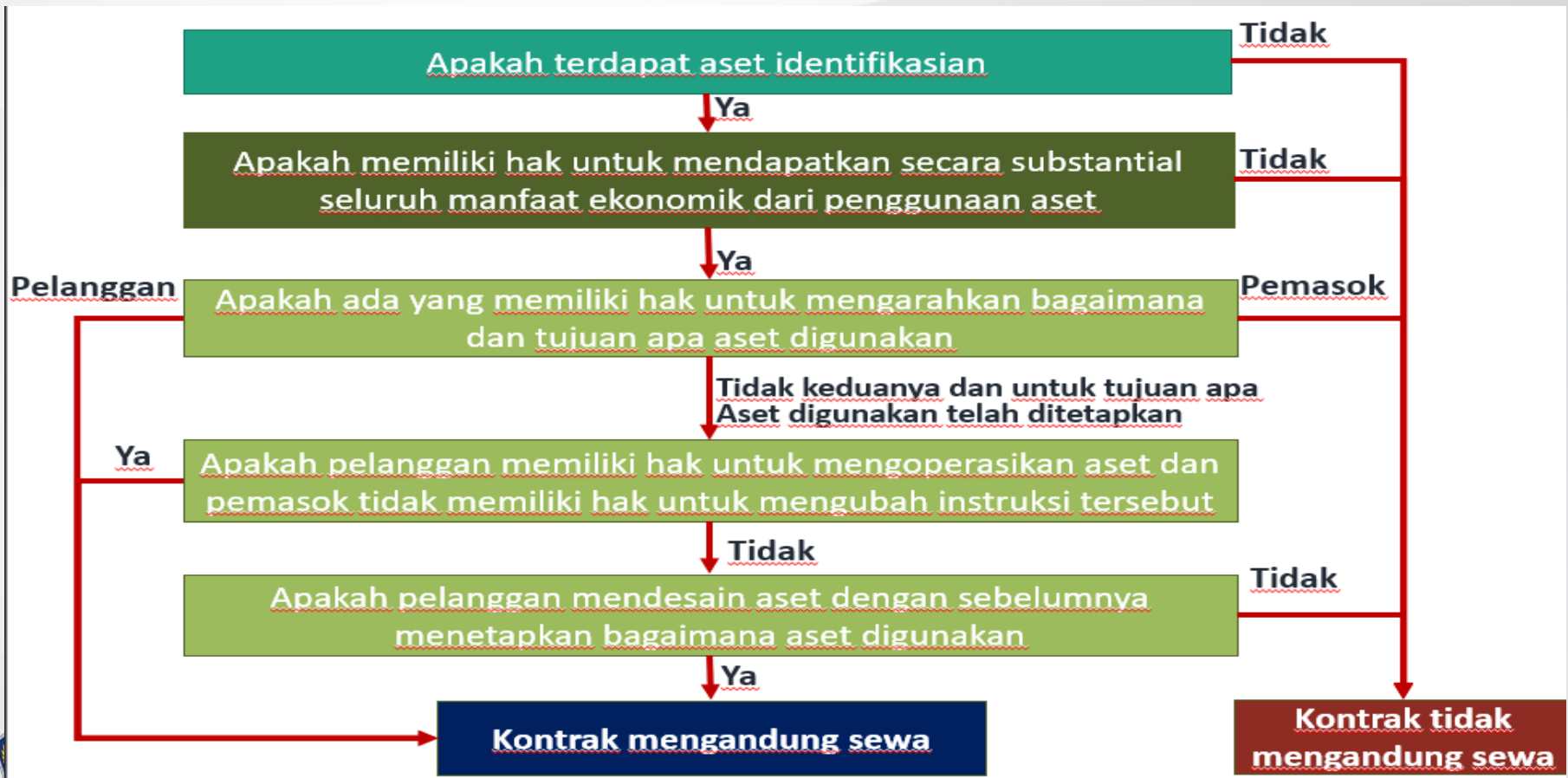


PPh atas Penghasilan dari Persewaan dan PSAK 73



IDENTIFIKASI SEWA PSAK 73

Suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.



Akuntansi Penyewa

Pengakuan dan Pengukuran Liabilitas Sewa

- Pada tanggal permulaan, penyewa mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa dan mengukur liabilitas sewa pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut
- **Pengukuran Lanjutan:** saat pembayaran selama periode sewa, mengurangi liabilitas sewa dan adanya beban bunga
- Pencatatan atas beban depresiasi selama periode sewa

Jurnal

Jurnal pengakuan liabilitas sewa:

Aset hak-guna	XXX	
Liabilitas sewa		XXX

Jurnal pembayaran sewa:

Liabilitas sewa	XXX	
Beban Bunga	XXX	
Kas		XXX

Jurnal depresiasi:

Beban depresiasi	XXX	
Akumulasi depresiasi		XXX



PPh Final Sewa Tanah Bangunan

PP 34 Tahun 2017

Subjek



Orang Pribadi



Badan

Objek

Penghasilan dari **persewaan tanah dan/atau bangunan** baik sebagian maupun seluruh bangunan

&

Penghasilan dari pelaksanaan perjanjian **Bangun Guna Serah**

PPh

10%

Bersifat Final

Terutang saat pembayaran atau pengakuan utang

DPP

Semua jumlah yang dibayarkan atau yang diakui sebagi utang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya layanan, dan biaya fasilitas lainnya, baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan



PPh Pasal 23 atas Sewa Harta

Subjek



Orang Pribadi



Badan

Objek

Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai PPh final

PPh

2%

Bersifat
Tidak Final

Terutang pada saat pembayaran dan jatuh tempo

DPP

Jumlah bruto nilai persewaaan harta



PPh Final atas Sewa Kapal

KMK-416/1996 dan KMK-417/1996

Subjek



WP Pelayaran Dalam Negeri



WP Pelayaran Luar Negeri
melalui BUT

Objek

Pengangkutan orang dan/atau barang, **termasuk penghasilan penyewaan kapal**, dari Pelabuhan ke Pelabuhan lain

Tarif
Pelayaran DN

1,2%

Peredaran Bruto

**Bersifat
Final**

Tarif
Pelayaran LN

2,64%

Peredaran Bruto

**Bersifat
Final**



PPH Final atas Sewa Pesawat

KMK-417/1996 dan KMK-475/1996

Subjek



WP Penerbangan Dalam Negeri
berdasarkan Charter



WP Penerbangan Luar
Negeri melalui BUT

Objek

Pengangkutan orang dan/atau barang **berdasarkan perjanjian Charter** dari Pelabuhan ke Pelabuhan lain

Pengangkutan orang dan/atau barang, **termasuk penghasilan penyewaan kapal**, dari Pelabuhan ke Pelabuhan lain

Tarif
Penerbangan DN

1,8%

Peredaran Bruto

**Bersifat
Tidak Final**

Tarif
Penerbangan LN

2,64%

Peredaran Bruto

**Bersifat
Final**



Pemajakan Sewa Guna Usaha

KMK-1169/1191

	Pesewa (Lessor)	Penyewa (Lessee)
Sewa Guna Usaha Dengan Hak Opsi (Financial Lease)	• Pembayaran sewa: penghasilan, hanya sebagian saja yang menjadi objek PPh (taxable) • DPP: imbalan jasa sewa guna usaha • Beban Penyusutan: non-deductible • Tidak terutang PPN: bukan JKP	• Pembayaran Sewa: a. deductible, kecuali pembebanan tanah b. bukan objek Pemotongan PPh Pasal 23 • DPP: jumlah bruto yang dibayarkan • Beban Penyusutan: non-deductible, sampai saat lessee menggunakan hak opsi beli (deductible) • Tidak terutang PPN: bukan JKP
Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi (Operating Lease)	• Pembayaran sewa: taxable • DPP: seluruh pembayaran sewa guna usaha yang diterima atau diperoleh • Beban penyusutan: deductible • Terutang PPN: memungut PPN kepada lessee.	• Pembayaran Sewa: a. deductible, kecuali pembebanan tanah; b. objek Pemotongan PPh Pasal 23 • DPP: jumlah bruto yang dibayarkan atau terutang kepada lessor • Beban penyusutan: tidak diperbolehkan (aset bukan milik penyewa); • Terutang PPN: dipungut PPN oleh lessor.



Dampak PSAK 73 terhadap ketentuan PPh atas Persewaan

1. Lingkup dan Identifikasi Sewa

- ✓ Terdapat perbedaan identifikasi sewa antara akuntansi dengan pajak.
- ✓ Secara akuntansi, termasuk kontrak mengandung sewa, secara pajak bisa jadi bukan sewa melainkan menjadi kontrak jual beli biasa.
- ✓ Contoh: transaksi jual beli listrik antara perusahaan utilitas dengan perusahaan listrik.

PSAK 73

Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan **hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian** selama suatu **jangka waktu** untuk dipertukarkan dengan **imbalan**.

Pasal 4 UU PPh

Dalam pengertian sewa termasuk imbalan yang diterima atau diperoleh dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan harta gerak atau harta tak gerak.

Dampak PSAK 73 terhadap ketentuan PPh atas Persewaan

2. Pengakuan dan Pengukuran Awal

PSAK 73

Pada tanggal permulaan, penyewa mengukur liabilitas sewa pada **nilai kini pembayaran sewa** yang belum dibayar pada tanggal tersebut.

Ketentuan PPh

1. Saat terutang dan pemotongan PPh

- ✓ **Sewa Tanah dan/atau Bangunan**: saat pembayaran atau terutangnya sewa, mana yang lebih dulu.
- ✓ **Sewa Harta PPh Pasal 23**: pada akhir bulan dibayarkannya penghasilan atau jatuh temponya pembayaran, mana yang lebih dulu.
- ✓ **Sewa Charter Kapal/ Pesawat Pasal 15**: saat pembayaran atau terutangnya imbalan/nilai pengganti.

Ketentuan PPh

2. DPP PPh

- ✓ **Sewa Tanah dan/atau Bangunan**: jumlah bruto sewa, yaitu semua jumlah yang dibayarkan atau diakui sebagai utang oleh penyewa, **termasuk biaya perawatan, pemeliharaan, layanan, dan fasilitas lain**, baik perjanjian terpisah maupun yang disatukan.
- ✓ **Sewa Harta PPh Pasal 23**: jumlah bruto sewa harta
- ✓ **Sewa Charter Kapal/ Pesawat Pasal 15**: semua imbalan atau nilai pengganti berupa uang atau nilai uang yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Perusahaan Pelayaran dan/atau Penerbangan

Ilustrasi

PT A sewa gedung selama 2 tahun kepada PT B dengan nilai kontrak 240 juta.

Suku bunga incremental 10% 0,83%
 Pembayaran per bulan 10.000.000 24 240.000.000
 Pembayaran service charge 500.000

Bulan	Pembayaran	Interest expense	Principle	Liability	Service Charge
				Rp216.708.548	
1	10.000.000	1.805.905	8.194.095	Rp208.514.453	500.000
2	10.000.000	1.737.620	8.262.380	Rp200.252.073	500.000
3	10.000.000	1.668.767	8.331.233	Rp191.920.841	500.000
4	10.000.000	1.599.340	8.400.660	Rp183.520.181	500.000
5	10.000.000	1.529.335	8.470.665	Rp175.049.516	500.000
6	10.000.000	1.458.746	8.541.254	Rp166.508.262	500.000
21	10.000.000	326.503	9.673.497	Rp29.506.859	500.000
22	10.000.000	245.890	9.754.110	Rp19.752.749	500.000
23	10.000.000	164.606	9.835.394	Rp9.917.355	500.000
24	10.000.000	82.645	9.917.355	-Rp0	500.000
	Total	23.291.452	216.708.548	Rp240.000.000	12.000.000

D Service ch
 C Kas/utang

500.000
 500.000

Pembayaran tagihan

D Liabilitas Kontrak Sewa Rp8.194.095
 D Beban Bunga Kontrak Rp1.805.905
 C Kas/utang Rp10.000.000

Dampak PSAK 73 terhadap ketentuan PPh atas Persewaan

3. Pengakuan dan Pengukuran Selanjutnya

✓ Terdapat Perubahan Pengakuan Beban atas Sewa

PSAK 73

Penyewa mengukur aset hak-guna pada biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai dan disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa.

Setelah tanggal permulaan, penyewa mengukur liabilitas sewa dengan:

Nilai tercatat awal + Bunga – Sewa yang Telah Dibayar +/- Penilaian Kembali/ Modifikasi Sewa

	PSAK 30	PSAK 73
Menerima Aset Sewa	-	Aset Hak Guna (D)
		Liabilitas Sewa (K)
Membayar Sewa	Beban Sewa (D)	Liabilitas Sewa (D)
	Kas (K)	Beban Bunga (D)
		Kas (K)
Mencatat Penyusutan		Beban Penyusutan (D)
		Akum. Penyusutan (K)

Terima Kasih



Kementerian Keuangan Republik Indonesia
Direktorat Jenderal Pajak

 www.pajak.go.id  [DitjenPajakRI](https://www.facebook.com/DitjenPajakRI)  [@DitjenPajakRI](https://twitter.com/DitjenPajakRI)  [DitjenPajakRI](https://www.youtube.com/DitjenPajakRI)  [1500-200](tel:1500-200)