



TAX



BAGIAN PELAPORAN

TATA CARA PENYAMPAIAN DAN PENGOLAHAN SURAT PEMBERITAHUAN

PENYESUAIAN ATAS KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

(PMK 37/PMK.03/2017 dicabut PMK 81 Tahun 2024)

(Pasal 201 s.d. Pasal 207 PMK 81 Tahun 2024)

Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan
Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari
Pengalihan Real Estat Dalam Skema
Kontrak Investasi Kolektif Tertentu

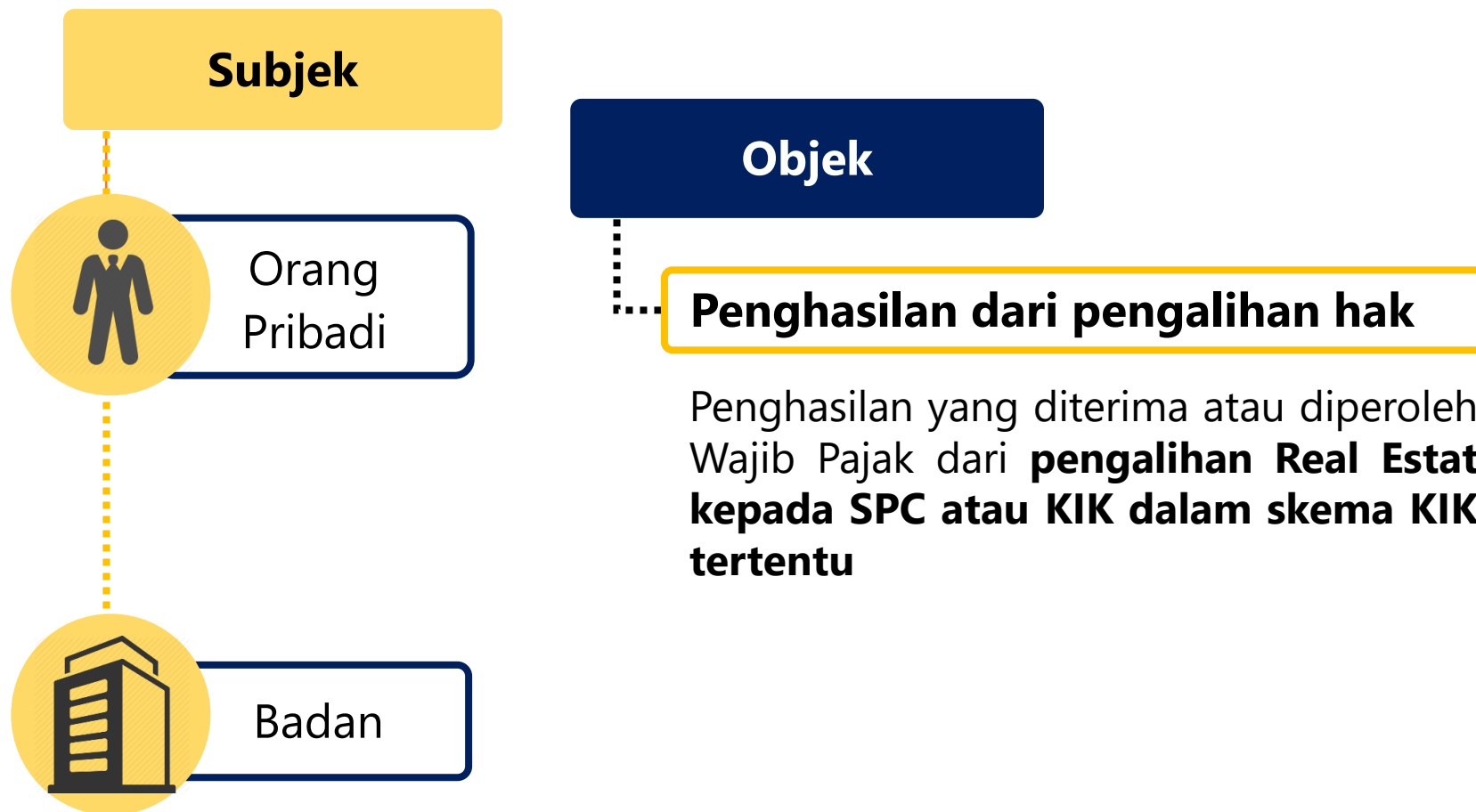
PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

KETENTUAN UMUM - DEFINISI

1. **Kontrak Investasi Kolektif** yang selanjutnya disingkat **KIK** adalah Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pasar Modal.
2. **Real Estat** adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya.
3. **Dana Investasi Real Estat** yang selanjutnya disebut dengan **DIRE** adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset Real Estat, aset yang berkaitan dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas.
4. **Special Purpose Company** yang selanjutnya disebut dengan **SPC** adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh DIRE berbentuk KIK paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor yang dibentuk semata-mata untuk kepentingan DIRE berbentuk KIK.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

SUBJEK DAN OBJEK PAJAK



PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

TARIF DAN DASAR PENGENAAN PPh

Penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu

TARIF

0,5 % (nol koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan Real Estat.

FINAL

Jumlah Bruto nilai pengalihan Real Estat

1. seluruh **jumlah yang sesungguhnya** diterima atau diperoleh Wajib Pajak, dalam hal tidak memiliki hubungan istimewa dengan SPC atau KIK.
2. seluruh **jumlah yang seharusnya** diterima atau diperoleh Wajib Pajak, dalam hal Wajib Pajak memiliki hubungan istimewa dengan SPC atau KIK.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

MEKANISME PEMBAYARAN PPh TERUTANG

Penyetoran

- ✓ **wajib dibayar sendiri** oleh Wajib Pajak yang mengalihkan Real Estat ke Kas Negara sebelum akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Saat Terutang

- ✓ pada saat **diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran** atas pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu.
- ✓ dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya, sehubungan dengan pengalihan Real Estat tersebut.

Channel Pembayaran

- ✓ Melalui layanan atau kanal pembayaran yang disediakan oleh *Collecting Agent*

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

PERSYARATAN PENGENAAN TARIF 0,5%

- A. Menyampaikan **surat pemberitahuan** kepada kepala KPP tempat Wajib Pajak terdaftar mengenai adanya pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK DIRE yang dilengkapi dengan dokumen:
 - 1. Salinan surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran DIRE berbentuk KIK yang diterbitkan dan telah dilegalisasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
 - 2. Keterangan dari OJK bahwa Wajib Pajak yang mengalihkan Real Estat bertransaksi dengan SPC atau KIK DIRE;
 - 3. Surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa Wajib Pajak melakukan pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK DIRE; dan
 - 4. Salinan SSP atas penghasilan dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu; dan
- B. Memenuhi persyaratan untuk diberikan **Surat Keterangan Fiskal**.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

TEMPAT TERUTANG

Bagi Wajib Pajak yang melakukan pengalihan Real Estat kepada *Special Purpose Company* atau Kontrak Investasi Kolektif tertentu

terutang di **tempat terdaftar Wajib Pajak**, di mana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan WP diadministrasikan

NEW

Sebelumnya (PMK-37/2017):

- ✓ Bagi Wajib Pajak **developer**, PPh terutang di lokasi Real Estat.
- ✓ Bagi orang pribadi atau badan **selain developer**, PPh terutang di **tempat tinggal OP** atau **tempat kedudukan badan** dimana SPT Tahunan PPh Wajib Pajak yang bersangkutan diadministrasikan.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

MEKANISME PELAPORAN



Wajib Pajak yang telah membayar sendiri wajib melaporkan dalam **SPT Masa PPh Unifikasi**

NEW



Wajib Pajak yang telah melakukan **penyetoran PPh Pasal 4 ayat (2)** dan **telah dilakukan penelitian pembayaran pajak (Suket Validasi)** dianggap telah menyampaikan SPT Masa PPh Unifikasi sesuai dengan tanggal pembayaran yang tercantum dalam SSP

NEW



Sebelumnya (PMK-37/2017):

OP/badan yang telah menyetoran PPh Pasal 4 ayat (2) wajib menyampaikan SPT Masa PPh, kecuali orang pribadi yang penghasilannya di bawah batasan PTKP atau Subjek Pajak Luar Negeri

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

KETENTUAN LAIN



1. Pejabat yang berwenang **hanya dapat hanya dapat menandatangani** akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan Real Estat apabila kepadanya telah dibuktikan bahwa:
 - a. PPh telah dibayar dengan menyerahkan salinan SSP atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan Surat Setoran Pajak bersangkutan yang telah dilakukan penelitian atas pembayarannya, dengan menunjukkan aslinya; dan
 - b. penyampaian surat pemberitahuan dan pemenuhan persyaratan untuk diberikan surat keterangan fiskal telah dipenuhi, dengan menyerahkan salinan surat dan/atau dokumen bersangkutan serta salinan tanda bukti penerimaan surat dari kantor pelayanan pajak tempat Wajib Pajak terdaftar.
2. Pejabat yang berwenang harus menyampaikan **laporan bulanan** mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan Real Estat, ke KPP tempat pejabat yang bersangkutan terdaftar.
3. **Tata cara penelitian SSP** atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan SSP Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan Real Estat sesuai dengan ketentuan mengenai tata cara penelitian SSP atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan SSP atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan PPJB.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 37/PMK.03/2017

KETENTUAN PERALIHAN

Wajib Pajak yang melakukan pengalihan Real Estat ^{NEW} kepada *Special Purpose Company* atau Kontrak Investasi Kolektif dalam skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu



2016

17 Oktober 2016



A

1. Pembayaran atas pengalihan **dilunasi sebelum 17 Oktober 2016 dan belum dibuatkan akta**
2. Penghasilan telah dilaporkan di SPT Tahunan dan PPh telah dilunasi



dikecualikan atas pengenaan PPh berdasarkan PP 40/2016 dengan penerbitan SKB.

B

1. Pembayaran atas pengalihan baru **dilunasi sebagian sebelum tanggal 17 Oktober 2016 dan belum dibuatkan akta**
2. Penghasilan **telah dilaporkan di SPT Tahunan** dan PPh telah dilunasi sesuai ketentuan saat periode pengalihan



dikecualikan atas pengenaan PPh berdasarkan PP 40/2016 dengan penerbitan SKB, dengan melakukan penyetoran PPh atas bagian **pelunasan pembayaran pengalihan sejak tanggal 17 Oktober 2016** berdasarkan PP 40/2016

C

1. Pembayaran atas pengalihan tersebut telah **dilunasi sebelum tanggal 17 Oktober 2016 dan belum dibuatkan akta**
2. PPh **belum dilaksanakan sepenuhnya** sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku pada periode pengalihan hak atas tanah dan bangunan
3. Penghasilan **telah dilaporkan di SPT Tahunan**



dikecualikan atas pengenaan PPh berdasarkan PP 40/2016, dengan **melakukan penyetoran kekurangan PPh** sesuai dengan **ketentuan perpajakan yang berlaku pada periode pengalihan** hak atas tanah dan bangunan

D

1. Pengalihan **sebelum tanggal 17 Oktober 2016, dan** belum dibuatkan akta
2. penghasilan dari pengalihan tersebut **belum dilaporkan dalam SPT Tahunan**



dikenakan PPh berdasarkan PP 40/2016, dengan DPP sebesar nilai transaksi saat dilakukan pembuatan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang