



您还在为
学校土地税务
与土地注册
而困扰吗?



PREMIUM TANAH

土地溢价

让人吃不消的天价!

PINDAH MILIK GERAN TANAH

土地割名费

如何避免缴付高额的割名费?

CUKAI TANAH

土地税

政府资助学校如何享有1令吉土地税?



董事强

则华教强



董事会必须确保拥有完整的地契和学校注册证书，方能解决学校各类土地税务问题！

无论是政府学校或政府资助学校
董事会必须保管好学校注册证书

《1996年教育法令》

第82(2)条款规定，学校董事长或负责管理学校的任何其他人，必须把学校注册证书副本展示在学内显眼处。

依据该法令第132(3)(a)条款，被定罪者必须被罚款不超过5千令吉。

如果学校注册证书已遗失、破烂或文字脱落模糊，则董事会须向州教育局的学校注册官申请补发。

政府学校和政府资助学校的学校注册证书是属永久性质的，没有所谓只有五年有效期的限制，也无须更新期限。申请时须清楚辨别，所获证书是否正确无误。

董事强

则华教强

学校地契处理的三种状况：



1

第一种状况：
完成永久地契处理程序，
以享有象征式税赋。



2

第二种状况：
完成租赁地契处理程序，
以享有象征式税赋。



3

第三种状况：
申请将州政府宪报颁布的
华校保留地，转让土地拥
有权至华校董事会，并完
成相关地契处理程序，
以享有象征式税赋。



董事强

则华教强

完成永久地契处理程序

以享有象征式税赋



1

移交土地拥有权至董事会

- 董事会需获取原地主的同意文件，将该土地拥有权交给董事会作为办校用途。

2

取得州教育局发出的“政府资助学校”证明信

- 向州教育局取得“政府资助学校”（所谓“Sekolah Bantuan Modal” / “半津贴学校”）的证明信。
- 证明信内须列明该校的注册编号（No.Daftar）。

3

取得州教育局发出的“学校注册证书”

- 如果学校注册证书已遗失、破烂或文字脱落模糊，申请补发程序如下：
 - a. 董事会开会议决向州教育局申请补发学校注册证书，并整理成会议记录。
 - b. 取得由地方政府（县议会 / 市议会 / 市政厅 / 市政局）核实的学校地段编号。
 - 情况一（无地契）：在土地局或官网上进行地契查册（land title search），列印该土地编号等资料，然后呈交地方政府核实地段编号。
 - 情况二（有地契）：直接把地契副本交给地方政府核实地段编号。
 - c. 董事会致函州教育局学校注册官以申请学校注册证书。所需文件包括以马来文书写的申请函、董事会会议信件和会议记录，以及经地方政府核实的学校地段编号文件。



4

取得地方土地局发出的学校土地使用证明支持信

- 将州教育局发出的政府资助学校证明信和学校注册证书呈至地方土地局。
- 取得土地局发出的支持信，证明该地为学校使用的土地。

5

查询和缴清欠款

- 到土地局和地方政府查询学校的土地是否拖欠地税、割名费和门牌税等。
- 如有拖欠地税，须向地方土地局提交Borang SBM2，申请豁免拖欠的地税和罚款。
- 另外也可寻求州务大臣协助，以加速手续进度。
- 申请批准后，方可进行土地割名手续。



6

土地割名/转名

- 获取州教育局发出的政府资助学校证明信和学校注册证书，以及地方土地局发出的学校土地使用证明支持信后，方可进行土地割名手续。
- 获取原地主的同意文件，将该土地拥有权交给董事会作为办校用途。
- 董事会与三位信托人（最多只能放四位信托人）签署土地信托契约，通过律师办妥立约手续。
- 若任何一位信托人去世，必须召开董事会议议决，另委一位信托人。将董事会议议决案交由律师向法院申请庭令，然后才能向土地局改换信托人代表。
- 向土地局申请土地割名，在地契内写明三位产业信托人姓名、身份证号码、马来西亚国籍和地址资料，以及信托契约编号，并注明学校的土地拥有权属于董事会，受委任的三位信托人是董事会在地契内的注册代表，以代表董事会拥有该土地。这可避免日后发生信托人亲属追讨该土地拥有权的纠纷。

7

更换地契内的土地用途种类和条件

- 完成割名手续后，向地方土地局申请把地契内的土地用途种类（Kategori Penggunaan Tanah）转换为“Bangunan”，土地用途条件（Syarat-Syarat Nyata）转换为“Sekolah Bantuan Modal”（“半津贴学校” / 政府资助学校）。

8

申请享有象征式税赋

- 完成更换地契内的土地用途种类和条件后，向地方土地局提交Borang SBM1，申请获准后，学校的土地各种税赋将自动更新为制度性的象征式税赋，数额根据各州政府当时的土地通令决定：
 - a. 每段土地的每年土地税RM1或RM10。
 - b. 在地契内每次更换信托人的土地割名费RM1。
 - c. 土地溢价金RM1。



完成租赁地契处理程序

以享有象征式税赋

1. 租赁地契处理程序与永久地契的步骤相同，请参考步骤1-8。

(注意：租赁地契处理的步骤8，所用表格是Borang SBM3)。

2. 在学校的土地租赁期限届满前，必须提早(不得少于5年前)通过地方土地局向州政府申请延长土地租赁期限，以将土地拥有权继续交给董事会。董事会须取得教育部发出的延长土地租赁期限支持信。如果学校土地由几个地段组成，则须进行土地合并的申请程序，需提交的文件是：

- a. 州教育局发出的政府资助学校证明信
- b. 学校注册证书
- c. 地方土地局发出的学校土地使用证明支持信
- d. Borang SBM 3
- e. 教育部支持信副本

3. 对于土地租赁限期已经逾期并被州政府收回的学校土地，董事会可重新申请该土地的拥有权，申请批准后，每年地税RM1，州政府可酌情决定土地溢价金数额或豁免征收。



只要完成土地割名，更换地契的土地用途种类和条件获准后，如有需要，可进行土地细分(pecah sempadan tanah, subdivision of land)、土地分割(pecah bahagian tanah, partition of land)或土地合并(penyatuan tanah / percantuman tanah, amalgamation of land)。



如果学校的部分土地不属于教育用途，则需申请土地细分或土地分割，以分成几个地段，取得各个地段的地契。

董事强

则华教强

若申请顺序乱调，将面对高额的土地溢价金等税款。此外，如果学校迁至新地点，以上手续必须重新进行，包括向州教育局更新校地新地址。



第三种状况

申请将州政府宪报颁布的 华校保留地转让土地拥有权 至学校董事会的处理程序

州政府可根据《1965年国家土地法典》第62条，在州宪报颁布保留任何的州政府地（state land / tanah negeri）用于任何的公共目的，例如作为学校保留地（包括华校保留地），并必须指定公职人员控制该保留地。

有一些华小的土地已获州政府在宪报颁布为华校保留地（保留地并无地契）。这些土地虽是华小保留地，实际上仍属州政府的保留地，并非学校董事会所拥有。

董事会

1. 发函至地方教育局申请支持信，由地方教育局向联邦土地专员(Pesuruhjaya Tanah Persekutuan)传达申请将州政府宪报颁布的学校保留地，转换成学校董事会的土地。该支持信内容须明确说明：
 - a. 土地拥有权注册在学校董事会的三位产业信托人名下。
 - b. 学校董事会与三位产业信托人所签署信托契约的编号列明在地契上。

2 地方教育局

- 发出支持信给联邦土地专员。

3 联邦土地专员

- 发函至地方土地局通知有关的申请事宜。



4 地方土地局

- 审阅该申请后,进行相关程序,完成后转交州土地局后续处理。

5 州土地局

- 州土地局呈交地契申请文件给州政府。



6 州政府

- 州政府批准后，土地局将地契发给学校董事会，并把地契内的土地用途种类转换成BANGUNAN（建筑物），而土地用途则转换为SEKOLAH BANTUAN MODAL（半津贴学校）。





如果要解决
学校各类土地税赋问题
须尽快处理以下三项



学校注册证书

确保学校注册证书的地址与地契上的地址
是一致和完整的。

01



地契

更换地契内的土地用途种类成
BANGUNAN (建筑物)，而土地用途条件
则转换为 SEKOLAH BANTUAN MODAL (半津贴学校)。

02



委任产业信托人及签署信托契约

学校的土地拥有权属于董事会，受委托的三位产业信托人是董事会在地契内的注册代表，以代表董事会拥有该土地。董事会须通过律师向法庭办妥信托契约手续，与三位产业信托人签署信托契约。

03

董事强

则华教强

