

Analisis aspek pajak penghasilan atas dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif (direkik)

Rima Aristiyani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=120805&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini membahas tentang permasalahan ketentuan perpajakan atas Real Estate Investment Trusts (REITs). REITs di Indonesia disebut sebagai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK). Dari sudut pandang investor, DIRE KIK merupakan reksa dana dengan perbedaan pada jenis investasi yang diinvestasikan. Bila reksa dana berinvestasi pada instrumen keuangan, maka DIRE KIK berinvestasi pada aset real estat dan efek yang diterbitkan oleh perusahaan real estat. Yang jadi permasalahan adalah bagaimana perlakuan perpajakan atas DIRE KIK, mengingat bahwa sampai saat ini belum terdapat aturan khusus tentang DIRE padahal salah satu hal yang menarik dari REITs adalah adanya fasilitas perpajakan. Sebagian orang mengira bahwa akan terdapat pengenaan pajak berganda bila tidak terdapat fasilitas perpajakan atas DIRE KIK. Berdasarkan hasil analisis terdapat beberapa hal yang perlu diatur secara khusus dalam ketentuan perpajakan atas DIRE KIK yaitu dividen yang diterima dari Special Purpose Company (SPC) dan penilaian kembali atas aset tetap. Bila DIRE KIK berinvestasi melalui SPC maka akan terdapat pengenaan pajak berganda. Penilaian kembali aset real estat DIRE KIK, pada substansinya merupakan penilaian aset investasi pada harga pasar dan bukan revaluasi aset tetap. Hasil analisis mengusulkan agar dilakukan amandemen terhadap UU Pajak Penghasilan, khususnya atas dividen yang dikecualikan dari beban pajak dan selisih lebih penilaian kembali aset real estat DIRE KIK.

.....The focus on this study is Income Tax treatment of Real Investment Trusts (REITs). REITs in Indonesia called Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK). From investor's point of view, DIRE KIK similar with mutual fund, with different investment type. If mutual funds invest in financial instruments, DIRE KIK invest in real asset and marketable securities issued by real estate agents. The problem is how the appropriate tax treatment of DIRE KIK, while no specific tax regulation regarding DIRE and the main attraction of DIRE for many customers are the tax facility. Some people assume that there will be double taxation if there is no tax facility on DIRE KIK, considering Indonesian taxation system is classical. If that is true, DIRE KIK would not be interesting for investor. Based on analysis on current tax regulation, the researcher suggest some specific regulation on dividend received from Special Purpose Company (SPC) and assets revaluation. If DIRE KIK invest through SPC will imposed double taxation. In substance, revaluation of DIRE KIK real estate asset is an investment asset re-measurement at fair value instead of fixed asset revaluation,