

الضرائب · الشراء والتملك والبيع

ضرائب عقار بالي للأجانب: ماذا تدفع عند

25 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 3 من 4

في الإمارات لا توجد ضريبة سنوية على ملكية العقار للأفراد. في إندونيسيا الوضع مختلف: هناك ضرائب عند الش

الصيغة القانونية التي تشتري بها، والمنطقة التي تقع فيها الفيلا، وهل تقيم في إندونيسيا أكثر من 183 يوماً في ا

اقرأ على الموقع: <https://risereali.com/ar/guides/bali-property-taxes-for-foreigners>

باختصار

من يسجل عقاراً باسمه في بالي يدفع ضريبة نقل الملكية BPHTB بنسبة 5% على السعر بعد خصم 80 مليون روبية. البائع يدفع ضريبة دخل نهائية 2.5%. الضريبة السنوية على الأرض والمباني (PBB-P2) في بادونج تتراوح بين 0.2% و0.3% من القيمة الرسمية. أما الإيجار الطويل النموذجي فلا يخضع لـ BPHTB إطلاقاً.

5%	ضريبة BPHTB عند تسجيل عقار، بعد خصم 80 مليون روبية
2.5%	ضريبة الدخل النهائية على البائع من السعر الإجمالي
0.2-0%	ضريبة B-P2

في هذا التقرير

01	الضرائب التي تُدفع مرة واحدة عند الشراء
02	مثال عملي على فيلا بـ 6 مليارات روبية
03	ضريبة القيمة المضافة على فيلا جديدة من مطوّر
04	الضريبة السنوية: PBB وفق القيمة الرسمية NJOP
05	المتأخرات الضريبية تلازم العقار لا الشخص
06	ضريبة الإيجار الذي تحصل عليه
07	عند البيع أو الميراث أو الحيازة عبر شركة
08	ضع بنود الضريبة في الحساب قبل دفع العربون
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

الضرائب التي تُدفع مرة واحدة عند الشراء

ما تدفعه عند الشراء يتوقف على ما يتغيّر فعلاً في السجل. إذا انتقل عقار مسجّل باسمك، كحق الانتفاع (hakai) (HGB) الذي تجوزهُ شركتك، فأنت مدين بـ BPHTB. القانون 1/2022 يحدد سقفها عند 5%، وتفرضها بادونج لوائحها الإقليمية لعام 2023.

تُحسب الضريبة على السعر بعد خصم 80,000,000 روبية. في بادونج هذا الخصم يسري فقط على أول عملية يستفيد منه شراء ثانٍ. البائع من جهته يدفع 2.5% نهائية على السعر الإجمالي بموجب اللائحة الحكومية 2016

الإيجار الطويل يسير على نحو مختلف تماماً. توقّع عقداً مع مالك الأرض أمام كاتب العدل، ولا يدخل شيء في ال BPHTB إطلاقاً. مالك الأرض يدفع 10% نهائية على قيمة الإيجار (اللائحة الحكومية 34/2017)، وعقدك هو

الضرائب التي تُدفع مرة واحدة عند شراء عقار في بالي			
الضريبة	من يدفعها	النسبة	تُفرض على
BPHTB (ضريبة نقل الملكية)	المشتري	5% من السعر بعد خصم 80 مليون روبية	تسجيل Pakai
ضريبة نهائية على البيع	البائع	2.5% من السعر الإجمالي	أي نقل ملكية
ضريبة نهائية على الإيجار	مالك الأرض	10% من قيمة الإيجار	عقد إيجار طويل
ضريبة القيمة المضافة على بيع المطور	ضمن السعر	11% فعلياً	المباني الجديدة
PPnBM (ضريبة السلع الفاخرة)	ضمن السعر	20%	منازل بسعر 30

المصدر: القانون 1/2022 (HKPD)، المادتان 46-47؛ لائحة بادونج الإقليمية 7/2023؛ لائحة دنباسار الإقليمية 34/2016؛ اللائحة الحكومية 34/2017؛ PMK 131/2024؛ PMK 15/2023

08 / 02

مثال عملي على فيلا ب 6 مليارات روبية

لنأخذ منزلاً بحق الانتفاع في بادونج سعره 6,000,000,000 روبية، وهو أول شراء لك في المنطقة. BPHTB من 5,920,000,000 روبية، أي 296,000,000 روبية. نسبة 2.5% الخاصة بالبائع تبلغ 150,000,000 ر من مبلغك.

أضف رسوم كاتب العدل وكاتب عدل الأراضي (PPAT)، والتي يحدد القانون سقفها عند 1% من قيمة العقد، والكبيرة. دليلنا عن كاتب العدل وPPAT يفضل جدول الرسوم. في هذه الصفقة تصل تكاليف الإغلاق إلى نحو 5-

اشتر الفيلا نفسها بإيجار طويل لمدة 25 سنة وتقلب الصورة تماماً. لا BPHTB ولا رسوم تسجيل أرض، فقط الإغلاق عادة تكون 1-2% من السعر، وهذا أحد أسباب اختيار معظم المشترين الأجانب في الجزيرة للإيجار الط

1-2%

تكاليف الإغلاق المعتادة على إيجار طويل،
شاملة كاتب العدل

150 مليون روبية

نسبة 2.5% الخاصة بالبائع، تُخصم
من عائداته

296 مليون روبية

BPHTB على منزل بحق الانتفاع
سعره 6 مليارات روبية

المصدر: حسابنا وفق القانون 1/2022 ولائحة بادونج الإقليمية 7/2023؛ نطاق تكاليف الدخول من صفقات 2026-2023

08 / 03

ضريبة القيمة المضافة على فيلا جديدة من مطور

المطور المسجل في ضريبة القيمة المضافة يفرضها على البيع. النسبة المعلنة صارت 12% عام 2025، لكن 11 من أصل 12 جزءاً من السعر لكل ما ليس سلعة فاخرة، فتبقى النسبة الفعلية عند 11%. أغلب قوائم أسعار الضريبة، لكن اطلب تأكيد ذلك كتابةً قبل مقارنة مشروعات.

لعام 2026 تتحمل الحكومة ضريبة القيمة المضافة على أول 2,000,000,000 روبية من سعر منزل جديد حتى 5,000,000,000 روبية (PMK 90/2025)، شرط تسليمه قبل 31 ديسمبر 2026. وتفيد مصلحة الضرائب الأجنبي الحائز على الرقم الضريبي (NPWP) قد يستفيد منها إن كان يستطيع تملك المنزل قانوناً، وهو ما يعوّد الإيجار الطويل على الخارطة لا تنطبق عليها هذه الشروط.

المنازل بسعر 30 مليار روبية فأكثر تخضع لضريبة سلع فاخرة (PPnBM) بنسبة 20% عند أول تسليم، و 12%. هذه شريحة ضيقة في بالي، لكنها موجودة في أعلى كاجو وأولواتو.

المصدر: PMK 131/2024؛ PMK 90/2025؛ PMK 15/2023؛ مصلحة الضرائب الإندونيسية (DJP)، 27 إندونيسيا، 4 يناير 2026؛ DDTC، 5 يناير 2026

08 / 04

الضريبة السنوية: PBB وفتح القيمة الرسمية NJOP

بمجرد أن يُسجل عقار باسمك، تدفع سنوياً ضريبة الأرض والمباني PBB-P2. لا تُفرض على سعر الشراء، بل تحسب على NJOP، وتخصم منها 15,000,000 روبية معفاة، ثم تطبق نسبته. في بادونج النسبة 0.2% إن كانت 0.3% فوقها. دنباسار تفرض 0.1% و0.2%.

لسنوات ظلت القيمة الرسمية NJOP أقل بكثير من قيمة السوق، وكانت الفاتورة مبلغاً زهيداً. الوضع تغير. ذكر أغسطس 2025 أن قطعة أرض في باتوبيليج ففرت قيمتها الرسمية من 6,195,000 إلى 23,295,000 روبية عليها من 2,051,896 إلى 40,165,823 روبية خلال سنة واحدة.

رفعت دنباسار القيمة الرسمية حتى 300% لعام 2026، ثم خفّضت الفواتير الناتجة على المنازل بنسبة تتراوح لائحة العمدة 3/2026، وأعفت من غرامات المتأخرات حتى 30 نوفمبر 2026 (DDTC، 11 مارس 2026؛ st

قبل 2025

القيمة الرسمية أقل بكثير من السوق

ضريبة PBB-P2 لا تكاد تُلاحظ في ميزانية المالك.

2025

إعادة تقييم في بادونج

قطع كوتا أوتارا التي لم تُقيّم منذ 2020 تقفز عدة أضعاف.

2026

دنباسار حتى +300%

مقابل تخفيض الفواتير حتى 37.5% على المنازل.

30 نوفمبر 2026

انتهاء إعفاء الغرامات

على متأخرات دنباسار من 2025 وقبلها.

المصدر: لائحة بادونج الإقليمية 7/2023، المادتان 6-7؛ لائحة دنباسار الإقليمية 5/2023؛ NusaBali، 20 أغسطس 2025 و11 مارس 2026؛ Bali Post، 10 مارس 2026

08 / 05

المتأخرات الضريبية تلازم العقار لا الشخص

ضريبة PBB-P2 غير المسددة تُلزم الأرض نفسها، لا الشخص الذي تخلف عن دفعها. بموجب اللائحة الحكومية 1% شهرياً حتى 24 شهراً، وكاتب عدل الأراضي يطلب عادة إثبات السداد قبل توثيق نقل الملكية.

لذلك اطلب من البائع كشوف SPPT وإيصالات السداد لثلاث سنوات قبل دفع أي عربون. في الإيجار الطويل لكن تحقق أن عقدك ينص على ذلك؛ بعض العقود تُحملها للمستأجر دون إشعار واضح.

✓ القيمة الرسمية NJOOP الحالية للقطعة وسنة آخر مراجعة لها

✓ كشوف SPPT وإيصالات السداد لثلاث سنوات

✓ من يدفع PBB-P2 بحسب العقد

✓ هل يشمل سعر المطور ضريبة القيمة المضافة

✓ هل هذا أول شراء لك في المنطقة، لأجل خصم 80 مليون روبية

المصدر: اللائحة الحكومية 35/2023؛ ممارسة الفحص القانوني في Rise Real Bali، 2023-2026

08 / 06

ضريبة الإيجار الذي تحصل عليه

الإيجار هو حيث تبدأ إقامتك الضريبية بالتأثير على الفاتورة. المالك الذي ليس مقيماً ضريبياً في إندونيسيا يدفع بموجب PPh 26، ولا تخفّضها اتفاقية تجنب الازدواج الضريبي مع بلدك. المقيم الذي يؤجّر بعقد طويل يدفع قواعده الخاصة، إضافة إلى ضريبة إقليمية 10% (PB-JT) يدفعها المنزل فوق السعر.

دليلنا عن ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا يشرح من يستقطع الضريبة ومتى تُدفع وكيف يختلف الإيجار الليلي. يفكر في العلاقة بين إقامته الضريبية هناك وملكيته في بالي، فهذا موضوع دليلنا مقيم في الإمارات ويملك فيلا في

المصدر: اللائحة الحكومية 34/2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ Ortax، 19 يونيو 2026؛ لائحة بادونج

08 / 07

عند البيع أو الميراث أو الحيازة عبر شركة

لا تفرض إندونيسيا ضريبة أرباح رأسمالية منفصلة. عند بيع عقار مسجّل تدفع 2.5% نهائية من السعر الإجمالي ويؤكد مثال Ortax العملي أن النسبة نفسها 2.5% تسري حتى عندما تبيع شركة PT PMA، بدلاً من ضريبة 10% سنوات إيجار طويل متبقية يُحتسب دخل إيجار، أي 10% للمقيم. لا توجد قاعدة صريحة لتنازل غير المقيم عن استقطاع 20% قياساً. اطلب رأياً كتابياً من مستشار ضرائب قبل عرض العقار للبيع.

لا ضريبة ميراث أو هبة في إندونيسيا. الوارث يدفع BPHTB على العقار المسجّل، لكن بخصم أكبر: 700,000,000 روبية ونسبة 0% للورثة من الدرجة الأولى. الشركة تدفع 22% على أرباح الإيجار، والأرباح لاستقطاع 20% ما لم تخفّضها اتفاقية. دليل بيع فيلا في بالي يغطي الخروج بالتفصيل.

المصدر: اللائحة الحكومية 34/2016؛ Ortax، 2 مارس 2025؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 4(3)؛ لائحة بادونج دنباسار الإقليمية 5/2023؛ PwC Worldwide Tax Summaries، 11 يونيو 2026

ضع بنود الضريبة في الحساب قبل دفع العربون

أكثر ما يدفعه المشتري زيادة في الضريبة يأتي من بند واحد مفقود: نسبة غير المقيم على الإيجار، أو قيمة JOP كل فيلا نعرضها، إلى جانب رسوم الإدارة والتشغيل.

تصقح الكالوج أو أبدأ من المناطق. أرسل لنا فيلا نعيد لك الصورة الضريبة الكاملة بحسب هيكلك وإقامتك،

ماذا يعني هذا للمشتري

01	الأجنبي يدفع نفس النسب الضريبة التي يدفعها الإندونيسي. الهيكل والإقامة هما ما يغيران الفاتورة.
02	BPHTB نسبتها 5% بعد خصم 80 مليون روبية، وعلى التسجيل فقط. الإيجار الطويل لا يخضع لها.
03	PBB-P2 في بادونج بين 0.2% و 0.3% من القيمة الرسمية، وهذه القيمة قد تقل عدة أضعاف في إعادة تقييم وال-
04	الضريبة العقارية غير المسددة تلزم الأرض. تحقق من إيصالات ثلاث سنوات قبل العربون.
05	لا ضريبة أرباح رأسمالية ولا ميراث، لكن نسبة 2.5% الخاصة بالبايع تسري على كل بيع عقار مسجل.

أسئلة شائعة

هل يدفع الأجانب ضريبة عقار أعلى في بالي من الإندونيسيين؟

لا. BPHTB وPBB-P2 ونسبة 2.5% الخاصة بالبايع واحدة للجميع. الفارق يظهر في الإيجار: المالك غير المقيم يدفع استقطاع 20% من الإيجار الإجمالي، بينما يدفع المقيم 10% نهائية على إيجار طويل.

هل هناك ضريبة عقار على فيلا بالإيجار الطويل؟

الإيجار الطويل لا ينشئ BPHTB لأن شيئاً لا يدخل السجل العقاري. مالك الأرض يدفع 10% نهائية على قيمة الإيجار، وعادة ضريبة PBB-P2 السنوية. تحقق من عقدك، فبعض العقود تحفلها للمستأجر.

كم تبلغ الضريبة العقارية السنوية في بالي؟

PBB-P2 في بادونج 0.2% من القيمة الرسمية NJOP إن كانت أقل من مليار روبية، و0.3% فوقها، بعد خصم 15 مليون روبية. القيمة الرسمية عادة أقل من السوق، لكن إعادة التقييم الأخيرة رفعت بعض الفواتير أكثر من عشرة أضعاف.

هل هناك ضريبة أرباح رأسمالية على بيع فيلا في بالي؟

لا توجد ضريبة أرباح رأسمالية منفصلة. بائع العقار المسجل يدفع 2.5% نهائية من السعر الإجمالي، أيأ كان الربح. بيع سنوات إيجار طويل متبقية يُحتسب كدخل إيجار بدلاً من ذلك.

هل تفرض إندونيسيا ضريبة ميراث؟

لا. العقار الموروث لا يُحتسب دخلاً خاضعاً للضريبة. الوارث يدفع BPHTB على العقار المسجل، بخصم أكبر قدره 300 مليون روبية في بادونج، وتفرض دنباسار نسبة 0% على الورثة من الدرجة الأولى.

من أين نعرف ذلك

النسب مأخوذة من نصوص القانون 1/2022 (المادتان 46-47) ولائحي بادونج ودنباسار الإقليميتين 2023 قاعدة بيانات لوائح BPK وموقع مصلحة إيرادات دنباسار، إضافة إلى اللوائح الحكومية 34/2016 و34/2017 و90/2025 وPMK 15/2023. كل نسبة رجعت مقابل مصدر ضريبي إندونيسي واحد على الأقل (DDTC أو حالة باتوبيليج مصدرها الوحيد NusaBali، وليست نموذجية للجزيرة. غرامة التأخير وفق اللائحة الحكومية 23 الأقدم كانت تستخدم 2% شهرياً. مثال الـ 6 مليارات روبية حسابنا الخاص. هذا ليس استشارة ضريبية.

— القانون رقم 1 لعام 2022 بشأن العلاقات المالية المركزية والإقليمية (HKPD)، المادتان 46-47

— لائحة بادونج الإقليمية رقم 7 لعام 2023 بشأن الضرائب والرسوم الإقليمية، كما عدلتها لائحة بادونج رقم 8 لعام 2025

— لائحة دنباسار الإقليمية رقم 5 لعام 2023؛ لائحة العمدة رقم 3 لعام 2026

— اللوائح الحكومية رقم 34 لعام 2016 ورقم 34 لعام 2017 ورقم 35 لعام 2023

— PMK 131/2024 بشأن ضريبة القيمة المضافة؛ PMK 90/2025 بشأن تحفل الحكومة لضريبة القيمة المضافة على المساكن؛ PMK 15/2023 بشأن

— NusaBali، 20 أغسطس 2025، DDTC News، 22 أغسطس 2025 و11 مارس 2026؛ Bali Post، 10 مارس 2026

— Ortax، 2 مارس 2025 و19 يونيو 2026؛ PwC Worldwide Tax Summaries، إندونيسيا، 11 يونيو 2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Rise Real Bali ,Dmitrii Rogov.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض إعلامية فقط، ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية قد تختلف. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) وأصحاب الحقوق الآخرين.

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية قد تختلف. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer)

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/bali-property-taxes-for-foreigners