الإقامة · الإقامة الذهبية

الإقامة الذهبية في إندونيسيا: شروطها وتكلفتها ولمن تناسب فعلاً

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 3 من 4

من يعرف الإقامة الذهبية في الإمارات يتوقع أن يمنحه الاستثمار العقاري في بالي إقامة مماثلة. الإقامة الذهبية الإندونيسية تمنح المستثمر خمس أو عشر سنوات دون كفيل ودون تجديد سنوي، لكنها لا تمنح أي حق على الأرض، وشراء فيلا وحده لا يؤهلك لها.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/indonesia-golden-visa/

باختصار

تمنح الإقامة الذهبية الإندونيسية إقامة لخمس أو عشر سنوات. أرخص مسار، بالرمز E28C، يشترط نحو 6.26 مليار روبية في سندات حكومية إندونيسية أو أسهم مدرجة أو صناديق لخمس سنوات، أو 12.52 مليار روبية لعشر سنوات. الرسوم الحكومية 13 مليون روبية أو 19.5 مليون روبية. لا تمنح الإقامة أي حق على الأرض.

≈ 6.26 مليار روبية	13 مليون روبية	1,274	0
أدنى عتبة، خمس سنوات، دون شركة	الرسوم الحكومية لإقامة خمس سنوات	إقامة ذهبية صدرت حتى 18 مايو 2026	كفلاء مطلوبون

في هذا التقرير

01 ما هي الإقامة الذهبية
02 عتبات الاستثمار بحسب الرمز
03 الرسوم والمدة
04 ماذا تفعل للعقار، وماذا لا تفعل
05 من يستخدمها فعلاً
06 لمن تناسب فعلاً
07 مسارات أرخص للمالكين
08 الجانب الضريبي

09 من هنا تبدأ
10 ماذا يعني هذا للمشتري
11 أسئلة شائعة
12 من أين نعرف ذلك

01 / 09

ما هي الإقامة الذهبية

هي مجموعة رموز تأشيرات، لا قانوناً منفصلاً. البرنامج يعمل بموجب لائحة وزارة العدل وحقوق الإنسان 22/2023 كما عدّلتها 11/2024، وبدأ في 25 يوليو 2024. كل رمز يمنح إقامة لخمس أو عشر سنوات دفعة واحدة.

الفارق العملي عن تأشيرة المستثمر العادية KITAS هو الكفيل. رمز E28A القياسي يشترط شركة إندونيسية كفيلة تملك فيها أسهماً بقيمة 10 مليارات روبية فأكثر، ومدته سنة أو سنتان. أما طالب الإقامة الذهبية فيقدّم طلبه مباشرة عبر بوابة الهجرة evisa.imigrasi.go.id، دون كفيل على الإطلاق.

المصدر: لائحة وزارة العدل 22/2023 و11/2024؛ The Jakarta Post، 25 يوليو 2024؛ Emerhub وInvestinAsia، 2026

02 / 09

عتبات الاستثمار بحسب الرمز

كل عتبة مكتوبة بعملة أجنبية، والمبلغ بالروبية يتحرك مع سعر الصرف أسبوعياً. الأرقام أدناه بسعر بنك إندونيسيا المرجعي (JISDOR) في 22 سبتمبر 2026: 17,883 روبية.

أغلب المشترين الأفراد ينظرون إلى E28C، المسار الفردي دون شركة. خمس سنوات تحتاج نحو 6.26 مليار روبية في سندات حكومية إندونيسية أو أسهم شركات مدرجة أو صناديق استثمار. عشر سنوات تحتاج 12.52 مليار روبية، أو عقاراً سكنياً بقيمة نحو 17.88 مليار روبية. أما E28B فهو لمن يؤسس شركة هناك، ويجب إيداع المبلغ خلال 90 يوماً.

عتبات الإقامة الذهبية، محوّلة بسعر JISDOR 17,883 روبية (22 سبتمبر 2026)

الرمز	لمن	خمس سنوات	عشر سنوات
E28C	مستثمر فردي، دون شركة	≈ 6.26 مليار روبية	≈ 12.52 مليار روبية
E28B	مستثمر يؤسس شركة	≈ 44.7 مليار روبية	≈ 89.4 مليار روبية
E28D	مديرو ومفوّضو الفرع المحلي لشركة أجنبية	≈ 447 مليار روبية	≈ 894 مليار روبية
E28F	مستثمر في العاصمة الجديدة نوسانتارا	≈ 89.4 مليار روبية	≈ 178.8 مليار روبية

> قد تقرأ أن العتبات ارتفعت في يناير 2026. هذا غير دقيق. التغيير الوحيد ذلك الشهر خفّض مسار العاصمة الجديدة (E28F) إلى الأرقام أعلاه فقط. لم يتغيّر شيء في E28B أو E28C أو E28D، بحسب IMI Daily (22 مايو 2026) وEmerhub.

المصدر: صفحات مؤشرات التأشيرات لدى مديرية الهجرة العامة؛ Emerhub؛ IMI Daily، 22 مايو 2026؛ سعر JISDOR لبنك إندونيسيا

03 / 09

الرسوم والمدة

الرسوم الحكومية ثابتة بموجب اللائحة الحكومية 45/2024، سارية منذ 17 ديسمبر 2024. خمس سنوات تكلّف 13,000,000 روبية. عشر سنوات تكلّف 19,500,000 روبية. لا تُرَدّ الرسوم إن رُفض الطلب، وبوابة التأشيرة الإلكترونية تذكر ذلك صراحة.

رسمياً، يستغرق الملف الكامل أياماً معدودة. لكن المستشارين يذكرون أسابيع في الواقع العملي، خصوصاً حين يحتاج الاستثمار إلى تحقق. بعد الإصدار، يجب استخدام التأشيرة لدخول إندونيسيا خلال 90 يوماً.

الرسوم الحكومية للإقامة الذهبية بموجب اللائحة الحكومية 45/2024

البند	خمس سنوات	عشر سنوات
التأشيرة	500,000 روبية	500,000 روبية
التحقق	2,000,000 روبية	2,000,000 روبية
تصريح الإقامة (ITAS)	7,000,000 روبية	12,000,000 روبية
تصريح العودة	3,500,000 روبية	5,000,000 روبية
الإجمالي	13,000,000 روبية	19,500,000 روبية

المصدر: اللائحة الحكومية 45/2024 بشأن الإيرادات غير الضريبية لدى وزارة العدل؛ الأسئلة الشائعة على evisa.imigrasi.go.id؛ ملخصات XPND وflado.id، 2025–2026

04 / 09

ماذا تفعل للعقار، وماذا لا تفعل

الإقامة الذهبية إذن بالإقامة فقط. ليست سنداً للأرض. التملك الحر (Hak Milik) يبقى مغلقاً أمام الأجانب أياً كانت تأشيرتهم. يستطيع الأجنبي حيازة حق الانتفاع (Hak Pakai) حتى 80 سنة على مراحل، أو تملّك وحدة شقة بالكامل، أو حيازة الأرض عبر شركة أجنبية (PT PMA) بحق مساطحة (HGB).

شراء فيلا وحده لا يؤهلك للإقامة أيضاً. مسار E28C لعشر سنوات يقبل العقار فقط كوحدة سكنية بقيمة نحو 17.88 مليار روبية فأكثر. وتضع الهيئة العقارية أيضاً، بمعزل عن هذا المسار، حداً أدنى لما يستطيع الأجنبي شراءه بحق الانتفاع في بالي: 5 مليارات روبية للمنزل و2 مليار روبية للشقة. دليلنا عن حق الانتفاع للأجانب يغطي هذه الحدود، ودليل ما يستطيع الأجانب تملّكه يعرض المسارات كاملة.

المصدر: اللائحة الحكومية 18/2021، المواد 49 و52 و67؛ القرار الوزاري ATR/BPN 1241/2022

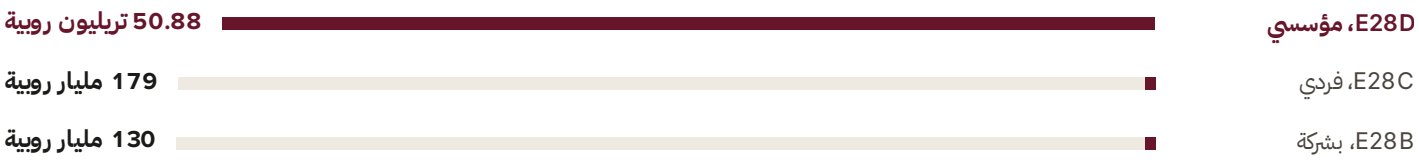
05 / 09

من يستخدمها فعلاً

حتى 18 مايو 2026، أصدرت إندونيسيا 1,274 إقامة ذهبية مدعومة باستثمار ملتزم به قدره 52.1 تريليون روبية، بحسب مديرية الهجرة في 21 مايو. 50.88 تريليون روبية من ذلك جاء عبر المسار المؤسسي E28D. المستثمرون الأفراد على E28C ساهموا بـ179 مليار روبية، ومؤسسو الشركات على E28B بـ130 مليار روبية.

بعبارة أخرى، يعمل البرنامج بأموال الشركات. طلبات الأفراد نسبة ضئيلة جداً. من حيث الجنسيات، تصدّرت الولايات المتحدة بـ160 حاملاً، تلتها الصين بـ147، ثم تايوان بـ110.

الاستثمار الملتزم به بحسب المسار، حتى 18 مايو 2026



طول الشريط نسبة إلى أكبر مسار. المساران الفرديان أقل من 1% منه.

المصدر: بيان مديرية الهجرة العامة، 21 مايو 2026؛ ANTARA وCNN إندونيسيا، 21 مايو 2026

06 / 09

لمن تناسب فعلاً

لمن يشتري فيلا في بالي بميزانية متوسطة، نادراً ما تكون الإقامة الذهبية منطقية. E28C يطلب منك إيداع نحو 6.26 مليار روبية في أوراق مالية إندونيسية فوق ثمن العقار، والفيلا نفسها لا تُحتسب. أغلب مشترينا يخدمهم أكثر تصريح إقامة أرخص، ودليل تأشيرات الإقامة الطويلة يقارن بينها.

تستحق النظر إن

- ستحتفظ بسندات أو أسهم إندونيسية بهذا الحجم أصلاً
- تبني شركة هناك بدوران مالي حقيقي
- تريد عشر سنوات دون أي تجديد
- لا تريد الاعتماد على كفيل أو صاحب عمل أو شريك محلي لحق إقامتك

على الأرجح ليست لك إن

- كل رأس مالك سيذهب إلى الفيلا
- تحتاج تصريحاً سريعاً
- تتوقع أن تمنحك التأشيرة حقاً على الأرض
- ميزانيتك أقل من حد حق الانتفاع للأجانب

07 / 09

مسارات أرخص للمالكين

تأشيرة Second Home تمنح خمس أو عشر سنوات مقابل 2 مليار روبية في بنك حكومي إندونيسي، أو عقار بقيمة نحو 17.88 مليار روبية نفسها المطلوبة في مسار E28C. يجب إيداع المبلغ خلال 90 يوماً من الموافقة. لا يُسمح بالعمل لدى صاحب عمل هناك بهذه التأشيرة. إن كانت مدخراتك ستبقى في بنك على أي حال، فهذا المسار أرخص بكثير من E28C.

للمتقاعدين مسار منفصل برمز E33E. شروطه المنشورة تختلف بين موقع الهجرة والمستشارين، في السن والمبلغ معاً، فتأكّد منها عند التقديم. دليلنا عن تأشيرات الإقامة الطويلة يعرض الصيغتين.

المصدر: Emerhub، دليل تأشيرة Second Home، 2026؛ صفحة E33E على imigrasi.go.id كما ظهرت في 2026

08 / 09

الجانب الضريبي

خمس أو عشر سنوات من الإقامة تطرح سؤالاً ضريبياً يستحق الحسم أولاً. تفرض إندونيسيا على مقيميها ضريبة على الدخل من كل مكان في العالم بنسب 5–35%. تصبح مقيماً بالإقامة الفعلية أكثر من 183 يوماً خلال 12 شهراً، أو بإظهار نيتك الإقامة هناك، ولاحظت KPMG في فبراير 2026 أن قاعدة PER-23/PJ/2025 تعتبر تصريح الإقامة متعدد السنوات دليلاً على هذه النية.

غير المقيم يدفع 20% ثابتة على دخله من مصدر إندونيسي، مثل إيجار فيلا. احسم أي جانب ستقع فيه قبل التقديم لا بعده، لأن الإجابة تغيّر ما يعود به العقار فعلاً. دليلنا عن ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا يشرح الحالتين، والمقيم في الإمارات تحديداً يجد تفصيل حالته في دليل مقيم في الإمارات ويملك فيلا في بالي.

- أبقِ الاستثمار المؤهّل قائماً طوال مدة التصريح، حتى مع تراجع الأسواق
- التزم بمهلة 90 يوماً
- احسب الرسوم الحكومية على حدة، فهي غير مستردة
- احسب أيامك في إندونيسيا لأغراض الضريبة، لا للهجرة فقط

المصدر: قانون ضريبة الدخل، المادة 2؛ PER-23/PJ/2025؛ تنبيه KPMG الضريبي لإندونيسيا، فبراير 2026

09 / 09

من هنا تبدأ

إن كنت تزن الإقامة الذهبية إلى جانب شراء عقار، أرسل لنا ميزانيتك وخططك. نوضّح لك أي تصريح يناسبك، ونعرض فللاً من الكتالوج بحسب الوضع الضريبي الذي ستكون عليه فعلاً.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 أدنى عتبة للإقامة الذهبية، E28C، نحو 6.26 مليار روبية في أوراق مالية إندونيسية لخمس سنوات.

02 الرسوم الحكومية 13 مليون روبية لخمس سنوات و19.5 مليون لعشر، دون استرداد عند الرفض.

03 لا تمنح التأشيرة أي حق على الأرض، وشراء فيلا وحده لا يؤهّل لها.

04 تأشيرة Second Home تطلب 2 مليار روبية في بنك حكومي، وتناسب أغلب المالكين أكثر.

05 الإقامة متعددة السنوات عادة ما تجلب معها الإقامة الضريبية الإندونيسية، بدخل عالمي خاضع للضريبة.

أسئلة شائعة

هل يمكنني الحصول على الإقامة الذهبية الإندونيسية بشراء فيلا في بالي؟

لا. المسار الفردي يحتسب العقار فقط لمدة العشر سنوات، وفقط كوحدة سكنية بقيمة نحو 17.88 مليار روبية فأكثر. شراء فيلا عادية لا يؤهّلك.

هل تمنح الإقامة الذهبية الأجنبي حق تملّك أرض في بالي؟

لا. التملك الحر يبقى مغلقاً أمام الأجانب أياً كانت تأشيرتهم. يستطيع الأجنبي حيازة حق الانتفاع، أو تملّك وحدة شقة، أو حيازة الأرض عبر شركة PT PMA بحق مساطحة (HGB).

كم تكلّف الإقامة الذهبية؟

الرسوم الحكومية 13,000,000 روبية لخمس سنوات و19,500,000 روبية لعشر، بموجب اللائحة الحكومية 45/2024. لا تُرَدّ إن رُفض الطلب. مبلغ الاستثمار نفسه منفصل عن هذه الرسوم.

هل أحتاج كفيلاً للإقامة الذهبية؟

لا. طالب الإقامة الذهبية يقدّم طلبه مباشرة عبر evisa.imigrasi.go.id. الكفيل مطلوب فقط لتأشيرة المستثمر العادية (E28A)، التي تشترط أيضاً أسهماً بقيمة 10 مليارات روبية على الأقل في شركة إندونيسية.

هل تجعلني الإقامة الذهبية مقيماً ضريبياً في إندونيسيا؟

قد تفعل. الإقامة الضريبية تنشأ من الإقامة الفعلية أكثر من 183 يوماً خلال 12 شهراً، أو من نية الإقامة، والتصريح متعدد السنوات يُعدّ دليلاً على هذه النية. المقيم الضريبي في إندونيسيا يُحاسَب على دخله من كل دول العالم.

من أين نعرف ذلك

العتبات والرموز وتغيير يناير 2026 مأخوذة من صفحات مديرية الهجرة، وروجعت مقابل Emerhub وIMI Daily. الرسوم وفق اللائحة الحكومية 45/2024 كما فصّلها ناشران إندونيسيان. إحصاءات البرنامج من بيان المديرية في 21 مايو 2026 كما نقلته ANTARA وCNN إندونيسيا. المعادلات بالروبية بسعر JISDOR في 22 سبتمبر 2026. شروط E33E الرسمية وملخصات المستشارين تتعارض، وعرضنا الصيغتين. هذا ليس استشارة هجرة ولا استشارة ضريبية.

- لائحة وزارة العدل وحقوق الإنسان 22/2023 كما عدّلتها 11/2024، إطار الإقامة الذهبية
- مديرية الهجرة العامة، صفحات تأشيرات E28F–E28B وE33 وE33E، سبتمبر 2026
- اللائحة الحكومية 45/2024 بشأن الإيرادات غير الضريبية، سارية منذ 17 ديسمبر 2024
- بيان مديرية الهجرة العامة بنتائج البرنامج، 21 مايو 2026؛ ANTARA؛ CNN إندونيسيا
- اللائحة الحكومية 18/2021 بشأن حقوق الأرض؛ القرار الوزاري ATR/BPN 1241/2022 بشأن الحد الأدنى للأسعار للأجانب
- PER-23/PJ/2025 بشأن الإقامة الضريبية؛ KPMG إندونيسيا، فبراير 2026
- Emerhub، أدلة الإقامة الذهبية وSecond Home والتقاعد، 2026؛ IMI Daily، 22 مايو 2026
- بنك إندونيسيا، سعر JISDOR، 22 سبتمبر 2026

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض تجارية، بشرط ذكر «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد: حقوقها للمطوّرين 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 تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغيّر الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيَّين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: 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/indonesia-golden-visa/