

الضرائب · دخل الإيجار

ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا: من يدفع PPh 26، ومتى تحتاج الرقم الضريبي NPWP

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

إن أُجرت فيلا في بالي وأنت مقيم خارج إندونيسيا، تأخذ الدولة 20% من الإيجار الإجمالي قبل أن تصلك روبية الازدواج الضريبي مع بلدك أيضاً من النسبتين.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/indonesia-rental-income-tax>

باختصار

المالك غير المقيم ضريبياً في إندونيسيا يدفع استقطاعاً 20% (PPh 26) على الإيجار الإجمالي، دون خصومات ودون تخفيف من أي اتفاقية. المقيم الضريبي الذي يؤجر بعقد طويل يدفع 10% نهائية بموجب اللائحة الحكومية 34/2017. الإيجار الليلي يخضع أيضاً لضريبة إقليمية 10% (PBJT، وكانت تُعرف بـPHR) يدفعها النزِيل.

10%	10%	20%
ضريبة PBJT	الضريبة النهائية على إيجار طويل للمقيم	استقطاع PPh 26 على الإيجار الإجمالي لغير المقيم

في هذا التقرير

01	ضريبتان تفرضهما جهتان مختلفتان
02	PPh 26: لماذا يدفع غير المقيم 20%؟
03	المقيمون: الإيجار الطويل والإيجار الليلي لا يُعاملان بالتساوي
04	ماذا يعني "السعر باستثناء الضريبة" في عقد الإيجار
05	من يستقطع الضريبة، والمواعيد الشهرية
06	Airbnb لا يدفع عنك شيئاً
07	الرقم الضريبي NPWP والإقامة الضريبية: ماذا تعني
08	ماذا يفعل هذا بعائدك
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين تعرف ذلك

08 / 01

ضريبتان تفرضهما جهتان مختلفتان

إيجار فيلا في بالي يحمل ضريبتين منفصلتين. جاكرتا تفرض ضريبة دخل على ما يجنيه المالك، المنطقة تفرض الإقامة يدفعها النزِيل فوق سعر الليلة. لا تحل إحداهما محل الأخرى، وفي الإيجار الليلي تواجه كلتيهما معاً.

PBJT هي ما كان يُعرف سابقاً بـPHR، ضريبة الفنادق والمطاعم. القانون 1/2022 دمج PHR في ضريبة أوسِيْجْ وحدد سقف نسبة الإقامة عند 10%. بادونج تفرض النسبة الكاملة 10% بموجب لائحته 7/2023، والقائمة الخاصة التي تُستخدم كفنادق. ولأن الإقامة الليلية تخضع لـPBJT، فإن ضريبة القيمة المضافة لا تُفرض عليها.

أي ضريبة تنطبق على إيجارك

وضعك	ضريبة الدخل	الضريبة الإقليمية	من يحولها
غير مقيم، أي نوع تأجير	20% من الإجمالي (PPh 26)	10% PBJT إن كان ليلياً	الجهة الإندونيسية
مقيم، إيجار طويل	10% نهائية (PPh 4)(2)	لا يوجد	المستأجر الأجنبي
مقيم، إيجار ليلي	دخل نشاط تجاري (انظر أدناه)	10% PBJT	أنت، شهرياً
فيلا تحوزها شركة PT PMA	22% على الأرباح	10% PBJT إن كان ليلياً	الشركة

26 PPh: لماذا يدفع غير المقيم 20%

اللائحة الحكومية 34/2017 تحدد نسبة 10% النهائية للمقيمين والمنشآت الدائمة. أما المالك الذي يعيش خارج البلاد، المادة 26 من قانون ضريبة الدخل، والتي تأخذ 20% من المبلغ الإجمالي. الإيجار مدرج ضمن قائمة الدخل الإجمالي. هذه القراءة في 19 يونيو 2026، وملخص PwC الضريبي لإندونيسيا يذكر النسبة نفسها 20%.

اتفاقية الازدواج الضريبي مع بلدك لن تفيدك هنا. بموجب المادة 6 من الاتفاقيات التي وقعتها إندونيسيا، ومنزلة وأستراليا والمملكة المتحدة وسنغافورة، يجوز فرض الضريبة على دخل العقار حيث يقع العقار نفسه. الاتفاقية الإندونيسية من ضريبتك هناك، لكنها لا تخفّض النسبة الإندونيسية.

0

90 مليون روبية

180 مليون روبية

خصومات مسموحة ضمن PPh 26

الفيلا نفسها بعقد إيجار طويل لمقيم

PPh 26 على إيجار إجمالي
قدره 900 مليون روبية

المصدر: قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ Ortax، 19 يونيو 2026؛ PwC Worldwide Tax Summaries، 2026؛ مثالنا

المقيمون: الإيجار الطويل والإيجار الليلي لا يُعاملان بالتساوي

أجر فيلا بعقد سنة أو أكثر، وبصفتك مقيماً ضريبياً تدفع 10% نهائية من المبلغ الإجمالي. لا شيء قابل للخصم.

الإيجار الليلي أقل وضوحاً. قراءة DDTc المنشورة في 12 أغسطس 2024 ترى أن خدمة الإقامة ليست إيجار 10% النهائية وتُحتسب دخلاً من نشاط تجاري. يمكن للمقيم الفرد حينها استخدام ضريبة الدوران 0.5%، والـ 20/2026 دائمة اعتباراً من 22 أبريل 2026، مع إعفاء أول 500,000,000 روبية من الدوران السنوي. دليل لعام 2024 يذكر النسبتين 10% و0.5% معاً.

نحن لا نختار لك بين القراءتين. إن كنت ستصبح مقيماً وتؤجر ليلاً، اطلب رأياً كتابياً من مستشار ضرائب مسجّل. عاتذك على أساس نسبة 10% حتى يصلك هذا الرأي.

الإيجار الطويل لا يستخدم أبداً نسبة الدوران 0.5%. مكتب مساعدة مصلحة الضرائب أكد في 17 نوفمبر 2024 إيجار الأرض أو المباني يبقى على نسبة 10% النهائية.

المصدر: اللائحة الحكومية 34/2017؛ اللائحة الحكومية 20/2026؛ DDTc، 12 أغسطس 2024 و17 نوفمبر 2024 الضرائب لمضيفي إندونيسيا، 2024

ماذا يعني "السعر باستثناء الضريبة" في عقد الإيجار

إعلانات الإيجار الطويل كثيراً ما تكتب "غير شامل الضريبة"، أي أن الضريبة تُضاف فوق السعر. فيلا بـ 22,000,000 روبية تكلف المستأجر 22,000,000 روبية إن تحقّلها هو، بنسبة 10%.

الخلاف يقع أيضاً حول أساس الحساب. اللائحة الحكومية 34/2017 تعتبر رسوم الخدمات والصيانة والتنظيف الإجمالي، حتى لو فوترها العقد على بند منفصل. تقسيم الدفعة إلى "إيجار" و"خدمات" لا يقلّل الضريبة. اكتب وبأي نسبة، وهل الرقم المذكور يشملها أم لا.

المصدر: اللائحة الحكومية 34/2017؛ DDTc بشأن رسوم الخدمات ضمن أساس الإيجار

من يستقطع الضريبة، والمواعيد الشهرية

إن كان مستأجرك شركة، أو منشأة دائمة، أو جهة حكومية، أو مكتب تمثيل أجنبي، فهو من يستقطع الضريبة ويُدفعها. لا يفعل ذلك، فيبقى الالتزام عليك أنت كمالك. أما المالك غير المقيم الذي تدير فيلته شركة إدارة محلية، فالشركة من تستقطع نسبة 20% وعليها أن تسلّمك إيصال الاستقطاع (bukti potong).

بموجب 81/2024 PMK، الضريبة المستقطعة في شهر تُستحق قبل الخامس عشر من الشهر التالي، وتُبلّغ عبر Coretax، العاملة منذ 1 يناير 2025. الإقرارات السنوية موعدها 31 مارس للأفراد. في التقديم يكلف 100,000 روبية للفرد و1,000,000 روبية للشركة، والتأخر في السداد يراكم فائدة بمعدل مرجح لكل شهر.

01	حدّد إقامتك الضريبية
هي التي تقرر 20% أم النظام الخاص بالمقيمين.	
02	حدّد من يستقطع
اكتبه في عقد الإيجار أو عقد الإدارة.	
03	ادفع قبل اليوم الخامس عشر
عن الدخل المستلم في الشهر السابق.	
04	بأغ قبل اليوم العشرين
عبر e-Bupot في منظومة Coretax.	
05	احتفظ بكل إيصال
سيطلبها مكتبك الضريبي في بلدك لأجل الخصم.	

المصدر: PMK 81/2024، المادة 94؛ DDTC، 6 مايو 2024؛ قانون الأحكام الضريبية العامة (KUP)، المادة

08 / 06

Airbnb لا يدفع عنك شيئاً

منصات الحجز لا تحصيل PBJT ولا ضريبة الدخل عن المضيفين الإندونيسيين. صفحة Airbnb عن الاستضافة إن المضيف يسجل رقمًا ضريبياً إقليمياً (NPWPD) ويدفع PBJT للمنطقة كل شهر. Airbnb تفرض ضريبة رسوم خدماتها الخاصة، بنسبة فعالية 11% منذ يناير 2025.

فيلا واحدة بعيدة تماماً عن دوران 4,800,000,000 روبية الذي يُلزمك بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة، نطاق هذه الضريبة أصلاً. هذا السقف يهتم شركة إدارة تدير محفظة فلل. الحكومة طرحت خفضه، لكن لا لائحة

المصدر: Airbnb، الاستضافة المسؤولة في إندونيسيا؛ دليل Airbnb الضريبي لإندونيسيا، 2024؛ 31/2024

08 / 07

الرقم الضريبي NPWP والإقامة الضريبية: ماذا تعني لماللاك

حيازة إيجار طويل على فيلا لا تفرض عليك رقمًا ضريبياً. تحتاجه حين يصبح لإندونيسيا سبب لفرض الضريبة على مقيماً ضريبياً، أو تؤجر منزلاً تحوزه بحق الانتفاع، أو تكون عضواً في مجلس إدارة شركة إندونيسية، بما فيها شركتك

منذ إصلاح 2024 صار الرقم 16 خانة. الإندونيسيون يستخدمون رقم هويتهم الوطنية، والأجانب يحصلون على الإقرارات الضريبية، سُطّالب به من البنوك، ومن شركة الإدارة التي تحوّل إيجارك، ومن المطور إن طلبت إعفاء 2026 على منزل جديد.

التسجيل انتقل إلى بوابة Coretax في 1 يناير 2025، ولا يقبل موقع التسجيل الإلكتروني القديم أي طلب بعد الجهة رسمية تفرض رسوماً على البطاقة. تحتاج جواز سفر، وتأشيرة KITAS أو KITAP، وصورة شخصية، وصور وعنواناً في إندونيسيا، وبريداً إلكترونياً ورقم هاتف يستقبلان رموز التحقق. الطلب النظيف يحصل على رقمه خلا الضرائب كثيراً ما تُجري فحوصاً إضافية على الأجانب، فتتمدد المدة إلى ثلاثة إلى خمسة أيام.

نسب ضريبة الدخل للمقيم الضريبي، الدخل الخاضع سنوياً

الدخل الخاضع للضريبة
حتى 60 مليون روبية
60 – 250 مليون روبية
250 – 500 مليون روبية
500 مليون – 5 مليارات روبية
فوق 5 مليارات روبية

تجني إيجاراً من عقار إندونيسي

تقيم أكثر من 183 يوماً في إندونيسيا خلال أي 12 شهراً

تحوز حق الانتفاع وتؤجر العقار

أنت مدير أو مقوِّض في شركة إندونيسية

الإقامة الضريبية تبدأ حين تمضي أكثر من 183 يوماً خلال أي 12 شهراً متدرجة في إندونيسيا، والأيام لا يلز يُحاسب على دخله من كل دول العالم بنسب تصاعدية حتى 35%، أما غير المقيم فيدفع 20% ثابتة على أي خصومات. من يملك فيلا واحدة ودخلًا كبيراً خارج إندونيسيا يجد غالباً أن البقاء غير مقيم أرخص إجمالاً من 20% إلى 10% عند الإقامة.

ماذا يفعل هذا بعائدك

خذ فيلا بغرفتي نوم في كانجو تحقق 900,000,000 روبية سنوياً من النزلاء، بعد خصم PBJT. المالك غير الم منها 180,000,000 روبية لصالح PPh 26 قبل أن يدفع الإدارة والمنصات والموظفين والصيانة. على فيلا س هذا البند وحده يكلف 3.6 نقطة من العائد الإجمالي.

حين نعيد بناء نموذج عائد مطوّر، غالباً ما يغيب بندان: الضريبة الإقليمية ونسبة غير المقيم. دليلنا عن عائد الإي من الإجمالي إلى الصافي، ودليل ضرائب العقار يغطي الشراء والتملك والبيع.

لمعرفة عائد فيلا بعد الضريبة بالنسبة لك، اختر واحدة من الكتالوج أو قارن المناطق. نحسب لك الأرقام على أ تلتزم بشيء.

المصدر: حسابنا، فيلا افتراضية سعرها 5 مليارات روبية وإيراد إجمالي 900 مليون روبية

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 المالك غير المقيم يدفع 20% من الإيجار الإجمالي بموجب PPh 26، دون خصومات ودون تخفيف من أي اتفاقية
- 02 المقيم بعقد إيجار طويل يدفع 10% نهائية. الإيجار الليلي للمقيمين يخضع لقواعد أخرى، فاطلب رأياً كتابياً.
- 03 النزيل يدفع 10% PBJT على الإقامة الليلية في بادونج، ويحوّلها المضيف كل شهر.
- 04 لا Airbnb ولا غيرها من المنصات تدفع الضريبة الإندونيسية نيابة عن المضيف.
- 05 الرقم الضريبي NPWP مجاني ويصدر خلال يوم إلى خمسة أيام عمل عبر Coretax لحامل KITAS أو KITAP، ومو مقيماً ضريبياً على دخله العالمي.

أسئلة شائعة

كم ضريبة يدفعها الأجنبي على دخل الإيجار في بالي؟

غير المقيم يدفع استقطاعاً 20% (PPh 26) على الإيجار الإجمالي، دون خصومات. المقيم الضريبي بعقد إيجار طويل يدفع 10% نهائية بموجب اللائحة الحكومية 34/2017. الإيجار الليلي يضيف ضريبة إقليمية 10% يدفعها النزيل.

هل تخفّض اتفاقية الازدواج الضريبي الإندونيسية على الإيجار؟

لا. بموجب المادة 6 من اتفاقيات إندونيسيا، تحتفظ إندونيسيا بحق فرض الضريبة على إيجار فيلا فيها بنسبتها الخاصة. الاتفاقية تتيح لبلدك خصم الضريبة الإندونيسية من ضريبتك هناك، لا أكثر.

متى أحتاج الرقم الضريبي NPWP في بالي؟

لا تحتاجه لمجرد حيازة إيجار طويل. تحتاجه حين تجي إيجاراً، أو تصبح مقيماً ضريبياً، أو تؤجّر عقاراً بحق الانتفا أو تكون مديراً في شركة إندونيسية. حامل KITAS أو KITAP يسجّله مجاناً عبر Coretax خلال يوم إلى خمسة أيام عمل.

كم يوماً يجعلني مقيماً ضريبياً في إندونيسيا؟

أكثر من 183 يوماً خلال أي فترة 12 شهراً، محسوبة إجمالاً لا متتالية. يمكن أن تصبح مقيماً بأيام أقل إن كنت بنية الإقامة، بحسب تأشيرة طويلة الأمد أو عقد عمل.

هل تفرض إندونيسيا ضريبة إضافية إن لم يكن لديك رقم NPWP؟

نعم على بعض البنود: استقطاع الأجور يرتفع 20%، و22 PPh و23 PPh يتضاعفان. أما الضريبة النهائية 10 على الإيجار الطويل فتبقى كما هي بوجود الرقم أو دونه، لكن شركة الإدارة ستطلبه غالباً قبل أول تحويل.

من أين نعرف ذلك

النسب والمواعيد مأخوذة من اللائحة الحكومية 34/2017، والمادة 26 من قانون ضريبة الدخل، و31/2024 و20/2026، والقانون 1/2022، ولائحة بادونج الإقليمية 7/2023. كل بند رُوجع مقابل نشرتين ضريبيتين إندون Ortax و صفحات مصلحة الضرائب نفسها) أو PwC. طريقة فرض الضريبة على الإيجار الليلي للمقيمين لم تُ

Airbnb لعام 2024 يختلفان في قراءتها، وعرضنا القراءتين معاً. اختبار الإقامة الضريبية 183 يوماً وقواعد WP قانون ضريبة الدخل وPER-23/PJ/2025، أكدتتهما مصلحة الضرائب Kontang. مثال كانجو حسابنا الخاص استشارة ضريبية.

- اللائحة الحكومية رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل على إيجار الأراضي والمباني
- قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ تحليل Ortax لضريبة 26 PPh على الإيجار، 19 يونيو 2026
- PMK 81/2024 بشأن الإدارة الضريبية ضمن Coretax، المادة 94
- اللائحة الحكومية رقم 20 لعام 2026 بشأن الضريبة النهائية على دوران المشاريع الصغيرة؛ DDTC، 12 أغسطس 2024 و 17 نوفمبر 2025
- القانون رقم 1 لعام 2022 (HKPD)؛ لائحة بادونج الإقليمية رقم 7 لعام 2023
- قانون ضريبة الدخل، المادة 2، كما عدّله القانون 7/2021 (HPP)؛ PER-23/PJ/2025 بشأن تحديد الإقامة الضريبية، ساري المفعول من 9 ديسمبر 2025
- Airbnb، الاستضافة المسؤولة في إندونيسيا، دليل Airbnb الضريبي لمضيفي إندونيسيا، 2024
- PwC Worldwide Tax Summaries، إندونيسيا، استقطاعات الضريبة، 11 يونيو 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 لأ «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثاً 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 ت جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) 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-rental-income-tax