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 أجّرت فيلا في بالي وأنت مقيم خارج إندونيسيا، تأخذ الدولة 20% من الإيجار الإجمالي قبل أن تصلك روبية واحدة. النزيل يدفع ضريبة إقليمية منفصلة 10% فوق ذلك، ولا تغيّر اتفاقية تجنب الازدواج الضريبي مع بلدك أياً 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 يؤجّر بعقد طويل يدفع 10% نهائية بموجب اللائحة الحكومية 34/2017. الإيجار الليلي يخضع أيضاً لضريبة إقليمية 10% (PBJT، وكانت تُعرف بـPHR) يدفعها النزيل.

20%
استقطاع PPh 26 على الإيجار الإجمالي لغير المقيم

10%
الضريبة النهائية على إيجار طويل للمقيم

10%
ضريبة PBJT على الإقامة الليلية في بادونج، يدفعها النزيل

183 يوماً
خلال 12 شهراً تجعلك مقيماً ضريبياً في إندونيسيا

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 لمالك أجنبي
08 ماذا يفعل هذا بعائدك

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

01 / 08

ضريبتان تفرضهما جهتان مختلفتان

إيجار فيلا في بالي يحمل ضريبتين منفصلتين. جاكرتا تفرض ضريبة دخل على ما يجنيه المالك. المنطقة تفرض PBJT، وهي ضريبة على الإقامة يدفعها النزيل 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 أوسع على سلع وخدمات محددة، وحدد سقف نسبة الإقامة عند 10%. بادونج تفرض النسبة الكاملة 10% بموجب لائحتها 7/2023، والقائمة تشمل صراحة الفلل والمنازل 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 يحوّلها
غير مقيم، أي نوع تأجير	20% من الإجمالي (PPh 26)	10% PBJT إن كان ليلياً	الجهة الإندونيسية الدافعة تستقطع
مقيم، إيجار طويل	10% نهائية (PPh 4(2))	لا يوجد	المستأجر الاعتباري، أو أنت
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

المصدر: القانون 1/2022 (HKPD)؛ لائحة بادونج الإقليمية 7/2023؛ اللائحة الحكومية 34/2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ PMK 70/2020، المادة 6

02 / 08

PPh 26: لماذا يدفع غير المقيم 20%

اللائحة الحكومية 34/2017 تحدد نسبة 10% النهائية للمقيمين والمنشآت الدائمة. أما المالك الذي يعيش خارج إندونيسيا فيندرج تحت المادة 26 من قانون ضريبة الدخل، والتي تأخذ 20% من المبلغ الإجمالي. الإيجار مدرج ضمن قائمة الدخل الذي تغطيه هذه المادة. عرضت Ortax 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 وقّعتها إندونيسيا، ومنها اتفاقيات مع الولايات المتحدة وأستراليا والمملكة المتحدة وسنغافورة، يجوز فرض الضريبة على دخل العقار حيث يقع العقار نفسه. الاتفاقية تتيح لبلدك خصم الضريبة الإندونيسية من ضريبتك هناك، لكنها لا تخفّض النسبة الإندونيسية.

180 مليون روبية
26 PPh على إيجار إجمالي قدره 900 مليون روبية

90 مليون روبية
الفيلا نفسها بعقد إيجار طويل لمقيم

0
خصومات مسموحة ضمن PPh 26

المصدر: قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ Ortax، 19 يونيو 2026؛ PwC Worldwide Tax Summaries، إندونيسيا، 11 يونيو 2026؛ مثالنا

03 / 08

المقيمون: الإيجار الطويل والإيجار الليلي لا يُعاملان بالتساوي

أجّر فيلا بعقد سنة أو أكثر، وبصفتك مقيماً ضريبياً تدفع 10% نهائية من المبلغ الإجمالي. لا شيء قابل للخصم، وبعد سدادها تنتهي المسألة.

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

نحن لا نختار لك بين القراءتين. إن كنت ستصبح مقيماً وتؤجّر ليلياً، اطلب رأياً كتابياً من مستشار ضرائب مسجَّل قبل أول حجز، واحسب عائدك 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 2025، كما نقلت DDTC، أن إيجار الأرض أو المباني يبقى على نسبة 10% النهائية.

المصدر: اللائحة الحكومية 34/2017؛ اللائحة الحكومية 20/2026؛ DDTC، 12 أغسطس 2024 و17 نوفمبر 2025؛ Airbnb، دليل الضرائب لمضيفي إندونيسيا، 2024

04 / 08

ماذا يعني "السعر باستثناء الضريبة" في عقد الإيجار

إعلانات الإيجار الطويل كثيراً ما تكتب "غير شامل الضريبة"، أي أن الضريبة تُضاف فوق السعر. فيلا بـ20,000,000 روبية شهرياً غير شاملة الضريبة تكلّف المستأجر 22,000,000 روبية إن تحمّلها هو، بنسبة 10%.

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

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

05 / 08

من يستقطع الضريبة، والمواعيد الشهرية

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

بموجب PMK 81/2024، الضريبة المستقطعة في شهر تُستحق قبل الخامس عشر من الشهر التالي، وتُبلَّغ عبر نظام e-Bupot قبل العشرين منه. كل ذلك يمر عبر منظومة Coretax، العاملة منذ 1 يناير 2025. الإقرارات السنوية موعدها 31 مارس للأفراد

و30 أبريل للشركات. التأخر في التقديم يكلّف 100,000 روبية للفرد و1,000,000 روبية للشركة، والتأخر في السداد يراكم فائدة بمعدل مرجعي زائد 5%، مقسوماً على 12 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 **بلّغ 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)، المادتان 7 و9

06 / 08

Airbnb لا يدفع عنك شيئاً

منصات الحجز لا تحصّل PBJT ولا ضريبة الدخل عن المضيفين الإندونيسيين. صفحة Airbnb عن الاستضافة المسؤولة في إندونيسيا تقول إن المضيف يسجّل رقماً ضريبياً إقليمياً (NPWPD) ويدفع PBJT للمنطقة كل شهر. Airbnb تفرض ضريبة القيمة المضافة فقط على رسوم خدمتها الخاصة، بنسبة فعلية 11% منذ يناير 2025.

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

المصدر: Airbnb، الاستضافة المسؤولة في إندونيسيا؛ دليل Airbnb الضريبي لإندونيسيا، 2024؛ PMK 131/2024؛ PMK 81/2024

07 / 08

الرقم الضريبي NPWP والإقامة الضريبية: ماذا تعني لمالك أجنبي

حيازة إيجار طويل على فيلا لا تفرض عليك رقماً ضريبياً. تحتاجه حين يصبح لإندونيسيا سبب لفرض الضريبة عليك: تجني إيجاراً هنا، أو تصبح مقيماً ضريبياً، أو تؤجّر منزلاً تحوزه بحق الانتفاع، أو تكون عضواً في مجلس إدارة شركة إندونيسية، بما فيها شركتك PT PMA.

منذ إصلاح 2024 صار الرقم 16 خانة. الإندونيسيون يستخدمون رقم هويتهم الوطنية، والأجانب يحصلون على رقم منفصل. إلى جانب الإقرارات الضريبية، ستُطالَب به من البنوك، ومن شركة الإدارة التي تحوّل إيجارك، ومن المطوّر إن طلبت إعفاء ضريبة

القيمة المضافة لعام 2026 على منزل جديد.

التسجيل انتقل إلى بوابة Coretax في 1 يناير 2025، ولا يقبل موقع التسجيل الإلكتروني القديم أي طلب بعد اليوم. لا يكلّف شيئاً، ولا توجد جهة رسمية تفرض رسوماً على البطاقة. تحتاج جواز سفر، وتأشيرة KITAS أو KITAP، وصورة شخصية، وصورة وأنت تحمل جواز سفرك، وعنواناً في إندونيسيا، وبريداً إلكترونياً ورقم هاتف يستقبلان رموز التحقق. الطلب النظيف يحصل على رقمه خلال يوم عمل واحد، لكن مصلحة الضرائب كثيراً ما تُجري فحوصاً إضافية على الأجانب، فتمتد المدة إلى ثلاثة إلى خمسة أيام.

نسب ضريبة الدخل للمقيم الضريبي، الدخل الخاضع سنوياً

الدخل الخاضع للضريبة	النسبة
حتى 60 مليون روبية	5%
60 – 250 مليون روبية	15%
250 – 500 مليون روبية	25%
500 مليون – 5 مليارات روبية	30%
فوق 5 مليارات روبية	35%

- تجني إيجاراً من عقار إندونيسي
- تقيم أكثر من 183 يوماً في إندونيسيا خلال أي 12 شهراً
- تحوز حق الانتفاع وتؤجّر العقار
- أنت مدير أو مفوّض في شركة إندونيسية

> الإقامة الضريبية تبدأ حين تمضي أكثر من 183 يوماً خلال أي 12 شهراً متدحرجة في إندونيسيا، والأيام لا يلزم أن تكون متتالية. المقيم يُحاسَب على دخله من كل دول العالم بنسب تصاعدية حتى 35%، أما غير المقيم فيدفع 20% ثابتة على دخله الإندونيسي فقط، دون أي خصومات. من يملك فيلا واحدة ودخلاً كبيراً خارج إندونيسيا يجد غالباً أن البقاء غير مقيم أرخص إجمالاً، رغم أن نسبة الإيجار تنخفض من 20% إلى 10% عند الإقامة.

المصدر: قانون ضريبة الدخل، المادة 2، كما عدّله القانون 7/2021 (HPP)؛ PER-23/PJ/2025؛ PMK 81/2024؛ PMK 90/2025؛ Ortax

08 / 08

ماذا يفعل هذا بعائدك

خذ فيلا بغرفتي نوم في كانجو تحقق 900,000,000 روبية سنوياً من النزلاء، بعد خصم PBJT. المالك غير المقيم يخسر منها 180,000,000 روبية لصالح PPh 26 قبل أن يدفع الإدارة والمنصات والموظفين والصيانة. على فيلا سعرها 5,000,000,000 روبية، هذا البند وحده يكلّف 3.6 نقطة من العائد الإجمالي.

حين نعيد بناء نموذج عائد مطوّر، غالباً ما يغيب بندان: الضريبة الإقليمية ونسبة غير المقيم. دليلنا عن عائد الإيجار في بالي يعرض المسار كاملاً 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 أساس إقامتك الضريبية قبل أن 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، ومن يقيم أكثر من 183 يوماً يصبح 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 الضريبة 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 تجني إيجاراً، أو تصبح مقيماً ضريبياً، أو تؤجّر عقاراً بحق الانتفاع، 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 هنا 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، وPMK 81/2024، واللائحة الحكومية 20/2026، والقانون 1/2022، ولائحة بادونج الإقليمية 7/2023. كل بند رُوجع مقابل نشرتين ضريبيتين إندونيسيتين على الأقل (DDTC وOrtax وصفحات مصلحة الضرائب نفسها) أو PwC. طريقة فرض الضريبة على الإيجار الليلي للمقيمين لم تُحسم بعد: DDTC ودليل Airbnb لعام 2024 يختلفان في قراءتها، وعرضنا القراءتين معاً. اختبار الإقامة الضريبية 183 يوماً وقواعد NPWP وفق المادة 2 من قانون ضريبة الدخل وPER-23/PJ/2025، أكدتهما مصلحة الضرائب وKontan. مثال كانجو حسابنا الخاص، وليس توقعاً. هذا ليس 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 و17 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، ودليل 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 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-rental-income-tax/