

الإجراءات · البيع

بيع فيلا في بالي: الضريبة والعمولة ومدة

24 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 4 من 4

يدفع البائع في بالي ضريبة على سعر البيع، لا على الربح، فتكاليف الخروج سهلة التقدير قبل عرض العقار. الأسس

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/selling-a-villa-in-bali>

باختصار

يُكلف بيع ملكية في بالي البائع 2.5% من السعر كضريبة دخل نهائية (PP 34/2016) ونحو 5% كعمولة وكيل. مع ميزانية كاتب عدل حتى 1%، يبقى من بيع بقيمة 5 مليار روبية نحو 91.5% في يد البائع. غالباً ما تُفرض ضريبة على التنازل عن الإيجار كدخل إيجار، عند 10% أو 20%.

2.5%	نحو 5%	1%
ضريبة دخل نهائية على السعر الإجمالي (PP 34/2016)	عمولة الوكيل القياسية، يدفعها البائع	السقف القانوني

في هذا التقرير

01	الضريبة التي يدفعها البائع
02	الإيجار الطويل هو حيث تتعقد الأمور
03	ماذا يبقى لك: مثال محسوب عند 5 مليار روبية
04	التسعير: ابدأ من وسيط المنطقة
05	كم يستغرق بيع فيلا في بالي
06	العمولة وكاتب العدل
07	إخراج المال
08	قبل العرض
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

الضريبة التي يدفعها البائع

المعدل الأساسي بسيط. ينقل حقوق الأرض والمبنى يُكلف البائع ضريبة دخل نهائية (PPH نهائية) تعادل 2.5% PP 34/2016. تُفرض على السعر، لا على ربحك، فالبيع بخسارة يدفعها أيضاً. تدفعها قبل التوقيع، ولن يوقع مكتب الضرائب من الدفع.

يدفع البائعون غير المقيمين النسبة نفسها 2.5% على الأرض والمباني، لا نسبة الاستقطاع 20% المطبقة على على رقم ضريبي إندونيسي (NPWP) قبل العرض. يقيد الممارسون أن البائعين بلا رقم يواجهون استقطاعاً أعلى.

المصدر: PP 34/2016، المواد 2 و3 و6؛ Bali Property Rules، دليل استراتيجيات الخروج، فبراير 2026

08 / 02

الإيجار الطويل هو حيث تتعقد الأمور

يحوز معظم الملاك الأجانب إيجاراً، لا ملكية. بيع إيجار يعني التنازل عن المدة المتبقية لمشتري، ولا يوجد نظام مكتسب يختلف الممارسون في كيفية تصنيف مكتب الضرائب لها.

تعامل قراءة الأمر التنازل كدخل من تأجير الأرض والمباني بموجب PP 34/2017. وهذا 10% نهائية للمقيم المستقطاً (PPH 26) لغير المقيم. وتطبق أدلة أخرى نسبة النقل 2.5%. الفارق بين هاتين القراءتين أكبر من كاتب العدل قبل الاتفاق على سعر.

الصفقة	النسبة
نقل حقوق الأرض والمبنى	2.5% من السعر الإجمالي
نفس الحالة، بائع غير مقيم	2.5%، لا 20%
التنازل عن إيجار، كما يعامله الممارسون غالباً	10% للمقيم، 20% لغير المقيم
رسم نقل الملكية (BPHTB) في نقل ملكية	حتى 5%

المصدر: PP 34/2016؛ القانون (HKPD) 1/2022؛ PP 34/2017؛ Excel Bali وn Stones Indonesia الإيجار، 2026

08 / 03

ماذا يبقى لك: مثال محسوب عند 5 مليار روبية

خذ فيلا تُباع بـ 5,000,000,000 روبية في نقل ملكية. تخرج ثلاثة بنود من السعر: الضريبة، والوكيل، وكتاب العدل في جانبك.

يحدد القانون سقف أتعاب كاتب العدل على مقياس متدرج. فوق 1 مليار روبية، السقف 1% من قيمة العقد، وبهذا الحجم أقل من ذلك، يحسب مثالنا 1% كاملة على أي حال، توكيلاً للحذر. مع عمولة 5%، يصل الإجمالي وتبقى 4,575,000,000 روبية. تعامل مع هذا كسقف للتكاليف. العمولة قابلة للتفاوض، وقليل من كُتاب العدل

ما يبقى للبائع من فيلا بـ 5 مليار روبية، حسابنا عند الحد الأقصى للنسب	البند
سعر البيع	5,000,000,000 روبية
ضريبة الدخل، 2.5%	125,000,000 – روبية
عمولة الوكيل، 5%	250,000,000 – روبية
كتاب العدل، سقف 1%	50,000,000 – روبية
يبقى للبائع	4,575,000,000 روبية

يدين مشتركك أيضاً برسم نقل الملكية (BPHTB)، حتى 5%، فوق السعر. أنت لا تدفعه، لكنه يشكل كل ث

المصدر: القانون 30/2004 المعدّل بالقانون 2/2014، المادة 36؛ PP 34/2016؛ حساب Rise Real Bali

08 / 04

التسعير: ابدأ من وسيط المنطقة

سعرٌ مقابل وسيط منطقتك، لا فيلا الجار. تتراوح أسعار الطلب في كتالوجنا من وسيط نحو 2.7 مليار روبية في نزول إلى 6.6 مليار روبية في بينجين (Bingin). التفاوت داخل منطقة واحدة قد يكون أوسع من الفجوة بين المناطق المنافسة تهم أيضاً. إن كنت تبيع وحدة في مشروع لا يزال للمطور فيه مخزون، يقع إعلانك بجانب قائمة أسعار الفوز بالسعر أمام فيلا جديدة، لكنها تستطيع الفوز بموعد الانتقال وسجل تأجير يمكن للمشتري التحقق منه. وما ما ندرجه جاهز للسكن فوراً. ابدأ بهذه الميزة.

وسيط سعر الطلب حسب المنطقة في كتالوجنا	بينجين
أولواتو	
أونجاسان	
أوبود	
كانجو	
نوسا دوا	
أسعار طلب لا أسعار بيع. طول الشريط هو نسبته من وسيط بينجين.	

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، وسطاء الإعلانات المنشورة، سبتمبر 2026

كم يستغرق بيع فيلا في بالي

لا تملك إندونيسيا قاعدة بيانات عامة للمبيعات المكتملة، ولا نظام MLS. كل رقم عن مدة البقاء في السوق لم سيكون كذلك أيضاً. نعمل في جانب المشتري، فلا نحتفظ ببيانات خروج خاصة بنا.

يضع Bali Property Rules، في دليله لفرابر 2026، بيع إيجار طويل عند ثلاثة إلى تسعة أشهر من العرض إلى لسته إلى اثني عشر شهراً لخروج كامل. إن بقيت فيلا في السوق سنة كاملة، يقرأ المشترون ذلك كمشكلة في السوق عند تلك النقطة أفضل من انتظار ربع آخر.

0

6-12 شهراً

3-9 أشهر

قواعد بيانات مبيعات عامة في إندونيسيا

مدة مخطط لها لخروج كامل

بيع إيجار طويل، من العرض إلى الإتمام

المصدر: Bali Property Rules، بيع العقار في بالي كأجنبي: استراتيجيات الخروج، فبراير 2026

العمولة وكاتب العدل

المعيار في بالي 5% من سعر البيع، يدفعها البائع، بحسب دليل بائعي Exotiq Property لعام 2026 و Rules النسبة مع شروط الإعلان. غالباً ما يحصل التفويض الحصري على نسبة أفضل من فيلا معروضة لدى عشر وكلاء

خلافًا للعمولة، لأتعاب كاتب العدل سقف قانوني. يحدد دليلنا عن كاتب العدل و PPAT المقياس كاملاً.

- عقد قيمته حتى 100 مليون روبية: أتعاب كاتب عدل حتى 2.5% كحد أقصى
- 100 مليون إلى 1 مليار روبية: حتى 1.5% كحد أقصى
- فوق 1 مليار روبية: 1% كحد أقصى، بالاتفاق
- عمولة الوكيل: نحو 5% بحسب الممارسة السوقية

المصدر: القانون 30/2004 المعدل بالقانون 2/2014، المادة 36؛ Exotiq Property، بيع العقار في بالي عام Rules، فبراير 2026

إخراج المال

لا يفرض البائع الفردي ضريبة قيمة مضافة. يضيفها فقط عمل مسجل في ضريبة القيمة المضافة، مثل مطور. البيع كاملة عبر بنك معتمد، بلا سقف قانوني على المبلغ.

الأوراق هي ما تغيّر في 2026. خفّض بنك إندونيسيا مرتين الحد الذي يطلب عنده البنك مستندات داعمة لتح أبريل بموجب PADG 8/2026 ومجدداً من 1 يوليو بموجب PADG 13/2026. أبقى العقد والاتفاق وإثبات د لبنكك، لا لكاتب العدل فقط.

قد يفرض بلدك الأصلي ضريبة على الربح أيضاً. تمنح معظم اتفاقيات الزواج الضريبي إندونيسيا الحق الأول في والمباني الواقعة فيها، ثم يقفد بلدك الضريبة الإندونيسية. تحقق كيف يعامل مكتب ضرائبك ذلك قبل إغلاق ال

✓ دفع PPh النهائية والتحقق منها قبل العقد

✓ الاتفاق مع كاتب العدل على المعاملة الضريبية للصفقة: نقل ملكية أم تنازل عن إيجار

✓ سعر الطلب محدد من وسيط المنطقة

✓ العقد والاتفاق وإيصال الضريبة جاهزة للبنك

✓ بعد سنة في السوق، راجع السعر والمستندات

المصدر: Bank Indonesia PADG 8/2026 و PADG 13/2026، عبر AKSET Law وإشعارات BCA، 26 فبراير 2026

قبل العرض

يجري مشترو الفلل المكتملة الفحوص نفسها التي أجريتها أنت: الملكية والتصنيف و PBG و SLF ورخصة التأجير القائمة التي سيعملون بها، فأصلح الثغرات قبل العرض. انظر كيف نعرض الفلل المكتملة في كتالوجنا وحسب ا صفحة اعرض عقارك.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01احسب ميزانية نحو 8.5% من السعر للخروج: 2.5% ضريبة، و5% عمولة، وحتى 1% لكاتب العدل.
- 02قد يفرض مكتب الضرائب على التنازل عن الإيجار 10% أو 20% بدلاً من 2.5%. سؤ التصنيف مع كاتب العدل قبل
- 03سعر من وسيط سعر الطلب في منطقتك، لا من إعلان جارك.
- 04سنة في السوق تشير إلى مشكلة في السعر أو المستندات، لا في السوق.

أسئلة شائعة

ما الضريبة التي يدفعها البائع على فيلا في بالي؟

حين تتغير الملكية، يدين البائع بضريبة دخل نهائية 2.5% من سعر البيع، بموجب PP 34/2016. يدفعها البائع قبل توقيع العقد. يدفع غير المقيمين النسبة نفسها.

كم عمولة الوكيل عند البيع في بالي؟

نحو 5% من سعر البيع بحسب الممارسة السوقية، يدفعها البائع. قابلة للتفاوض، وغالباً ما تخفّض الوكالات النسبة مقابل إعلان حصري لا يسوّفه أحد آخر.

كم يستغرق بيع فيلا في بالي؟

لا توجد قاعدة بيانات مبيعات عامة، فكل رقم تقدير. يضع Bali Property Rules بيع الإيجار الطويل عند ثلاث تسعة أشهر ويقترح التخطيط لسته إلى اثني عشر شهراً لخروج كامل.

كيف تُفرض الضريبة على بيع فيلا بالإيجار الطويل؟

لا توجد قاعدة مكتوبة للتنازل عن الإيجار. يعامله كثير من الممارسين كدخل إيجار، بضريبة نهائية 10% للمقيمين و20% استقطاعاً لغير المقيمين. ويطبق آخرون 2.5%. اتفق على المعاملة مع كاتب عدلك قبل التوقيع.

هل يمكنني إخراج عائدات البيع من إندونيسيا؟

نعم، عبر بنك معتمد. منذ 2026، تطلب البنوك مستندات داعمة على تحويلات صادرة أصغر من ذي قبل، فأبّ القعد والاتفاق وإيصال الضريبة جاهزة.

من أين نعرف ذلك

معدلات الضرائب من PP 34/2016 بشأن نقل الأراضي والمباني وPP 34/2017 بشأن دخل الإيجار. سقف ك القانون 30/2004 المعدّل عام 2014. المعاملة الضريبية للتنازل عن الإيجار موقف من الممارسين لا نص قانون مذكور في النص. مثال الـ 5 مليار روبية حساب بسيط عند أقصى النسب، سقف لا متوسط سوقي. حسبنا وسطاء المنشورة في كئالوجنا. مدة البقاء في السوق تقدير من Bali Property Rules، إذ لا تنشر إندونيسيا بيانات مبي خاصة بنا. أكدنا قواعد بنك إندونيسيا لعام 2026 عبر مذكرة مكتب محاماة وإشعار بنكي. هذه ليست استشارة

- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2016 بشأن ضريبة الدخل من نقل الأراضي والمباني
- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل من إيجار الأراضي والمباني
- القانون رقم 1 لعام 2004 المعدّل بالقانون رقم 2 لعام 2014، المادة 36
- القانون رقم 1 لعام 2022 (HKPD)، BPHTB
- Bank Indonesia، PADG رقم 8 لعام 2026 وPADG رقم 13 لعام 2026، عبر AKSET Law وBCA، 2026
- Bali Property Rules، بيع العقار في بالي كأجنبي: استراتيجيات الخروج، فبراير 2026
- Exotiq Property، بيع العقار في بالي عام 2026
- كتالوج Rise Real Bali، وسطاء أسعار الطلب للإعلانات المنشورة، 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.

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 جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكمل الملكية والعبء الضريبي مع محام 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/selling-a-villa-in-bali