

الضرائب • مقيموا الإمارات

مقيم في الإمارات ويملك فيلا في بالي: كيف تعمل اتفاقية تجنب الازدواج الضريبي هنا

25 سبتمبر 2026 · 7 دقيقة قراءة · التملك والضرائب

لا تفرض الإمارات ضريبة دخل على الأفراد، فلا يوجد عندك ما تخصم منه الضريبة الإندونيسية أصلاً. اتفاقية تجنب الازدواج الضريبي بين الإمارات وإندونيسيا، يبقّى حق فرض الضريبة على دخل العقار يبقى لإندونيسيا، حيث يقع العقار.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/uae-residents-tax-bali-property>

باختصار

وُقِّعت الإمارات وإندونيسيا اتفاقية جديدة لتجنب الازدواج الضريبي في 24 يوليو 2019 في بوجور، حلّت محل اتفاقية 30 نوفمبر 1995، ودخلت حيز التنفيذ في 19 أغسطس 2021 لتُطبّق على الضرائب اعتباراً من 1 يناير 2022. بموجب مادتها الخاصة بدخل العقار، يبقى حق فرض الضريبة على إيجار فيلا في بالي لإندونيسيا. وبما أن الإمارات لا تفرض ضريبة دخل على الأفراد، فلا حاجة لأي تقاص: تدفع الضريبة الإندونيسية كاملة ولا شيء غيرها.

0%	1 يناير 2022	24 يوليو 2019
ضريبة الدخل	بدء تطبيق الاتفاقية على الضرائب	تاريخ توقيع الاتفاقية الجديدة بين الإمارات وإندونيسيا، في بوجور

في هذا التقرير

01	اتفاقية الازدواج الضريبي بين الإمارات وإندونيسيا: التواريخ التي تهفك
02	من يملك حق فرض الضريبة على إيجار فيلتك
03	لماذا لا يوجد "ازدواج" لتجنّبه أصلاً
04	شهادة الإقامة الضريبية الإماراتية: متى تحتاجها فعلاً
05	إن كانت الفيلا باسم شركة إماراتية
06	ما الذي يتغيّر فعلياً بالنسبة لك كمقيم في الإمارات
07	أبدأ من الحساب لا من العقد
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أسئلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

07 / 01

اتفاقية الازدواج الضريبي بين الإمارات وإندونيسيا: التواريخ

وُقِّعت حكومتا الإمارات وإندونيسيا اتفاقية جديدة لتجنب الازدواج الضريبي ومنع التهرب الضريبي في 24 يوليو 2019. الاتفاقية حلّت محل معاهدة أقدم بين البلدين، وُقِّعت في جاكارتا في 30 نوفمبر 1995. صادقت إندونيسيا على المرسوم الرئاسي، ودخلت الاتفاقية حيز التنفيذ رسمياً في 19 أغسطس 2021 بعد تبادل الإخطارات الدبلوماسية بين البلدين. فعلياً على دخل عام 2022 فصاعداً، أي اعتباراً من 1 يناير 2022.

هذا يعني أن أي دخل عقاري تجنيه من فيلا في بالي بعد هذا التاريخ يخضع لأحكام الاتفاقية الجديدة لا القديمة. محدود: كلتا الصيغتين، القديمة والجديدة، ترك للدولة التي يقع فيها العقار حق فرض الضريبة على دخله.

المصدر: قاعدة بيانات المعاهدات الضريبية Ortax، إندونيسيا-الإمارات (النص، تاريخ التوقيع ودخول حيز التنفيذ). DDTTC، صفحة معاهدة الإمارات (2019)

من يملك حق فرض الضريبة على إيجار فيلتك

المادة الخاصة بدخل العقار في اتفاقيات إندونيسيا الضريبية، ومنها اتفاقيتها مع الإمارات، تنص على مبدأ واحد بما في ذلك تأجيله، يجوز فرض الضريبة عليه في الدولة التي يقع فيها العقار. هذا هو المبدأ نفسه الذي يشرحه إندونيسيا بالتفصيل مع اتفاقيات إندونيسيا الأخرى.

معنى ذلك عملياً: فيلتك في بالي تدخل دخلها العقاري بالكامل تحت السيادة الضريبية الإندونيسية. إن كنت غير تدفع استقطاعاً 20% على الإيجار الإجمالي بموجب المادة 26 من قانون ضريبة الدخل الإندونيسي، دون خصص تخفّض هذه النسبة ولا تلغيها؛ دورها الوحيد هنا هو منع أن تُفرض عليك ضريبة ثانية على الدخل نفسه في بلد

المصدر: قانون ضريبة الدخل الإندونيسي، المادة 26؛ Ortax، تحليل معاهدة إندونيسيا-الإمارات ومعاهدات دخل العقار

لماذا لا يوجد "ازدواج" لتجنّبه أصلاً

اسم الاتفاقية يوحي بأنها تحميك من دفع الضريبة مرتين على الدخل نفسه، بأن تخصص بلدك ما دفعته في إندونيسيا هذا يعمل لمقيم أمريكي أو بريطاني يدفع ضريبة دخل في بلده. أما في الإمارات فلا توجد أصلاً ضريبة دخل على الإيجار ولا على أي دخل شخصي آخر، بحسب الهيئة الاتحادية للضرائب. لا يوجد إذن مبلغ محلي تخصص منه المبلغ محلي أصلاً.

بعبارة أخرى: الاتفاقية موجودة وتحدد من يملك حق الفرض، لكنها لا "توفر" عليك شيئاً في حالتك كفرد مقيم الإندونيسية على إيجار الفيلا كاملة، تماماً كما يدفعها مالك من أي دولة أخرى لا تُخفّض معاهدتها هذه النسبة

المصدر: الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات (FTA)، عدم وجود ضريبة دخل شخصي على الأفراد؛ دليلنا عن

شهادة الإقامة الضريبية الإماراتية: متى تحتاجها فعلاً

شهادة الإقامة الضريبية (Tax Residency Certificate) وثيقة تصدرها الهيئة الاتحادية للضرائب لإثبات أنك وتستخدم للاستفادة من اتفاقيات تجنب الازدواج الضريبي على بنود مثل الفوائد وتوزيعات الأرباح. لإصدارها أنت تكون قد أقمت فعلياً في الإمارات 183 يوماً أو أكثر خلال 12 شهراً متتالية؛ هناك مسار آخر بحد أدنى 90 يوماً لك محلية إماراتية لا لشهادات اتفاقيات الازدواج الدولية. الطلب يقدّم إلكترونياً عبر بوابة الهيئة (EmaraTax).

بالنسبة لفيلا في بالي، هذه الشهادة عملياً لا تتغير شيئاً في نسبة 20% أو 10% التي تدفعها على الإيجار في إندونيسيا العقار لا تُخفّض بأي شهادة إقامة. تصبح مفيدة إن كان لديك دخل آخر من فوائد بنكية أو توزيعات أرباح من إندونيسيا الاتفاقية نسبة الاستقطاع على تلك البنود تحديداً — وهذا يستلزم تقديم الشهادة إلى الجهة الإندونيسية الدافعة

✓ لا تطلب شهادة الإقامة الضريبية لتخفيض ضريبة الإيجار نفسها، فهذا لا تتأثر بها

✓ اطلبها فقط إن كان لديك من إندونيسيا فوائد أو توزيعات أرباح تريد تخفيض الاستقطاع عليها

✓ الشرط الأساسي: إقامة فعلية 183 يوماً أو أكثر خلال 12 شهراً

✓ التقديم إلكترونياً عبر بوابة الهيئة الاتحادية للضرائب (EmaraTax)

المصدر: الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات (FTA)، دليل شهادة الإقامة الضريبية؛ KPMG الإمارات، دليل

إن كانت الفيلا باسم شركة إماراتية

بعض مستثمري دبي يفضّلون حيابة الأصول الأجنبية عبر شركة إماراتية بدلاً من اسمهم الشخصي. منذ يونيو 2023 أرباح على الشركات بنسبة 9% على الأرباح التي تتجاوز حداً سنوياً معيناً، بحسب الهيئة الاتحادية للضرائب. إن كنت تحوز الفيلا وتستلم إيجارها، فأرباح الإيجار بعد الضريبة الإندونيسية قد تدخل ضمن وعاء ضريبة الشركات الإماراتية ونشاطها. هذا يستحق استشارة محاسب إماراتي متخصص قبل اختيار هذا المسار، فهو خارج نطاق هذا الدليل

المصدر: الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات (FTA)، ضريبة الشركات، سارية من يونيو 2023

ما الذي يتغيّر فعلياً بالنسبة لك كمقيم في الإمارات

لا شيء في الاتفاقية يغيّر ما تدفعه في بالي. تبقى القاعدة كما في دليلنا عن ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا: 20% بقيت غير مقيم ضريبياً في إندونيسيا، أو 10% نهائية إن أصبحت مقيماً هناك بعقد إيجار طويل. الفرق الوحيد القانوني: لا تخشى أن تُطالب في الإمارات بضريبة إضافية على الدخل نفسه، لأنه لا توجد أصلاً ضريبة دخل تُطالب

قبل الشراء، ضع نسبة الضريبة الإندونيسية على الإيجار ضمن حساب العائد الصافي، لا بعده. دليل ضرائب العقار الشراء والتملك والبيع كاملة.

07 / 07

ابدأ من الحساب لا من العقد

أرسل لنا فيلا من الكتالوج أو ابدأ من المناطق، ونعيد لك صافي عائدها بعد ضريبة الإيجار الإندونيسية، بصفتك ضريبة دخل شخصياً هناك أصلاً.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	اتفاقية تجنب الازدواج الضريبي بين الإمارات وإندونيسيا وُقِّعت في 24 يوليو 2019 وحلّت محل معاهدة 1995، وتُمنى يناير 2022.
02	حق فرض الضريبة على إيجار فيلا في بالي يبقى لإندونيسيا، حيث يقع العقار، وفق المادة الخاصة بدخل العقار في الاتفاقية.
03	لا ضريبة دخل شخصي في الإمارات، فلا يوجد ما تخصم منه الضريبة الإندونيسية؛ تدفعها كاملة كما يدفعها أي مالك.
04	شهادة الإقامة الضريبية الإماراتية تفيد في تخفيض الاستقطاع على الفوائد وتوزيعات الأرباح من إندونيسيا، لا على ضريبة الدخل.
05	شركة إماراتية تحوز الفيلا قد تُدخل أرباح الإيجار ضمن ضريبة الشركات الإماراتية 9%، فاستشر محاسباً قبل اختيار هذا الخيار.

أسئلة شائعة

متى وُقِّعت اتفاقية تجنب الازدواج الضريبي بين الإمارات وإندونيسيا؟

وُقِّعت الاتفاقية الحالية في 24 يوليو 2019 في بوجور، وحلّت محل معاهدة أقدم وُقِّعت في 30 نوفمبر 1995. دخلت حيز التنفيذ في 19 أغسطس 2021 وتُطبّق على الضرائب اعتباراً من 1 يناير 2022.

هل تخفّض هذه الاتفاقية ضريبة الإيجار على فيلا في بالي؟

لا. المادة الخاصة بدخل العقار تترك حق فرض الضريبة لإندونيسيا، حيث يقع العقار. تدفع 20% استقطاعاً إن بقيت غير مقيم ضريبياً في إندونيسيا، أو 10% نهائية إن أصبحت مقيماً هناك، بغض النظر عن الاتفاقية.

لماذا لا تفيدني الاتفاقية إن كنت مقيماً في الإمارات؟

لأن الإمارات لا تفرض ضريبة دخل على الأفراد أصلاً. الاتفاقية تمنع الازدواج بخضم الضريبة الأجنبية من ضريبتنا المحلية، وبما أنه لا توجد ضريبة محلية على دخلك في الإمارات، فلا شيء تخصم منه.

متى أحتاج شهادة الإقامة الضريبية الإماراتية؟

تحتاجها إن كان لديك من إندونيسيا دخل آخر غير الإيجار، مثل فوائد بنكية أو توزيعات أرباح، وتريد تخفيض الاستقطاع عليها بحسب الاتفاقية. يشترط إصدارها لأغراض دولية إقامة فعليه 183 يوماً أو أكثر خلال 12 شهراً.

ماذا لو اشتريت الفيلا باسم شركة إماراتية؟

أرباح الإيجار بعد الضريبة الإندونيسية قد تدخل ضمن وعاء ضريبة الشركات الإماراتية 9% السارية منذ يونيو 2023 بحسب هيكل الشركة ونشاطها. استشر محاسباً إماراتياً قبل اختيار هذا المسار.

من أين نعرف ذلك

تاريخ توقيع الاتفاقية الجديدة (24 يوليو 2019) وتاريخ استبدالها لمعاهدة 30 نوفمبر 1995 وتاريخ دخولها حيز التنفيذ (1 يناير 2022) روجعت مقابل مصدرين إندونيسيين مستقلين على الأقل من مصادر الضريبة (DDTC)، وتتفق معهما ملخصات ثانوية أخرى. مبدأ فرض الضريبة على دخل العقار في بلد وقوعه يتبع الصياغة الإندونيسية الضريبية كما تشرّحها Ortax، وهو المبدأ نفسه المستخدم في دليلنا عن ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا. وشروط شهادة الإقامة الضريبية، وضريبة الشركات 9%، مصدرها الهيئة الاتحادية للضرائب مقابل ملخص KPMG الإمارات لشهادة الإقامة الضريبية. لم نذكر عتبة ضريبة الشركات بالدرهم لأن السلع النفاية بالروبية فقط. هذا ليس استشارة ضريبية.

— Ortax، قاعدة بيانات المعاهدات الضريبية، معاهدة إندونيسيا-الإمارات (توقيع 2019، دخول حيز التنفيذ 2021، تطبيق من 2022)

— DDTC، بوابة الضرائب الإندونيسية، صفحة معاهدة إندونيسيا-الإمارات (2019)

— قانون ضريبة الدخل الإندونيسي، المادة 26

— الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات (FTA)، عدم فرض ضريبة دخل على الأفراد

— الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات (FTA)، دليل شهادة الإقامة الضريبية والتقديم عبر EmaratTax

— الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات (FTA)، ضريبة الشركات الإماراتية، سارية من يونيو 2023

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 تعليمية أو بحثية. «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد 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 وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين، الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer/>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +966 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/uae-residents-tax-bali-property