



RENTABILIDAD · CANALES DE RESERVA

Airbnb, Booking.com o reservas directas: cuánto se comen las comisiones de los ingresos de una villa

24 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura · Rentabilidad

· Paso 4 de 4

Una plataforma se queda cerca del 15 % de cada reserva antes de que nadie más cobre nada. Si sigues una reserva desde la tarjeta del huésped hasta la cuenta del dueño, verás por qué conviene llevar parte de las reservas en directo: es pura aritmética.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/airbnb-vs-direct-bookings-bali/>

EN RESUMEN

Desde el 15 de septiembre de 2026, Airbnb cobra a los anfitriones de fuera de Europa una comisión única del 15,5 %, según su Centro de Ayuda. Booking.com y Expedia se llevan en torno al 15–20 %. Después de plataforma, gestión, gastos, tarjeta e impuestos, al dueño de una villa en Bali le llega un 45–55 % de lo que pagó el huésped. En una reserva directa no hay comisión de plataforma.

15,5 %

comisión de Airbnb cobrada solo al anfitrión, fuera de Europa, desde el 15 de septiembre de 2026

Cerca del 15–18 %

comisión de Booking.com, estimaciones del sector

45–55 %

parte de lo que paga el huésped que llega al dueño

+45,2 %

estancias más largas en reservas directas (Lodgify, 2026)

EN ESTE INFORME

01 Lo que se queda cada plataforma

02 Adónde va una reserva de Rp 1.000.000

03 El 10 % de impuesto de alojamiento, aparte

04 Residente o no residente: 10 o 20 %

05 Por qué las reservas directas merecen cuenta aparte

06 Lo que vale un 30 % de reservas directas

07 La ocupación hotelera es el dato equivocado

08 Calcúlalo con una villa real

09 Qué significa para el comprador

10 Preguntas frecuentes

11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Lo que se queda cada plataforma

Airbnb está pasando a todos los anfitriones a una comisión única. Con el sistema anterior, la tarifa se repartía: el anfitrión pagaba cerca del 3 % y el huésped un 14–16,5 % al reservar. Ahora el anfitrión paga el 15,5 % entero y el huésped ya no ve una tarifa de servicio aparte. Los anfitriones de fuera del Espacio Económico Europeo, Indonesia incluida, pasan al nuevo sistema el 15 de septiembre de 2026. Si ya alquilas en España, ojo: a la villa de Bali se le aplican las reglas de fuera de Europa, no las que conoces de aquí.

La comisión se calcula sobre la tarifa por noche más la limpieza y los suplementos por huésped extra, no sobre los impuestos. Para ingresar lo mismo que antes tendrías que subir la tarifa cerca de un 15 %, más o menos lo que el huésped ya pagaba cuando se le sumaba la antigua tarifa de servicio.

Booking.com no publica su comisión. En sus páginas de ayuda para socios solo aparece un pequeño aumento por entrar en el programa Preferred. Los análisis del sector sitúan la base cerca del 15 % y Preferred cerca del 18 %, y así lo tratamos: como estimación. Expedia cobra un 15–20 % en función de la ubicación, según guías del sector, y Agoda solo enseña su tipo dentro de la cuenta del socio.

Comisiones de las plataformas para una villa en Bali, septiembre de 2026

PLATAFORMA	COMISIÓN	FIABILIDAD DEL DATO
Airbnb, comisión solo para el anfitrión	15,5 %	Publicada por Airbnb
Booking.com, base	Cerca del 15 %	Estimación del sector
Booking.com, Preferred	Cerca del 18 %	Estimación del sector
Expedia	15–20 %	Guías del sector
Agoda	No publicada	Visible en la cuenta del socio
Reserva directa	0 %	Se pagan comisiones de tarjeta de cerca del 3 %

Fuente: Centro de Ayuda de Airbnb, artículo 1857, tarifas de servicio, a 15 de septiembre de 2026; Hostfully y Smoobu, 2026; Booking.com Partner Help; análisis de comisiones del sector, 2026

Adónde va una reserva de Rp 1.000.000

Empieza por lo que pagó el huésped y ve bajando. De una reserva de Rp 1.000.000 en Airbnb, la plataforma se queda Rp 155.000. Una gestora de segmento medio cobra el 15 %, los gastos de explotación se llevan otro 12 % y el cobro con tarjeta, cerca del 3 %. Al final, si eres residente fiscal en Indonesia, pagas el 10 % final de impuesto sobre el alquiler.

Te llegan unos Rp 445.000. Con una comisión de gestión más baja, o si la reserva entra en directo y no por la plataforma, la misma reserva puede dejarte Rp 550.000. De ahí sale la horquilla del 45–55 %, y así es como el 15 % bruto del folleto se queda en cerca de un 8 % neto.

Una reserva de Rp 1.000.000, del huésped al dueño

DESCUENTO	IMPORTE	QUEDA
Paga el huésped	—	Rp 1.000.000
Comisión de Airbnb, 15,5 %	– Rp 155.000	Rp 845.000
Gestión, 15 %	– Rp 150.000	Rp 695.000
Gastos de explotación, 12 %	– Rp 120.000	Rp 575.000
Cobro con tarjeta, cerca del 3 %	– Rp 30.000	Rp 545.000
Impuesto sobre la renta, residente, 10 %	– Rp 100.000	Rp 445.000

Para que la cuenta sea sencilla, cada línea es una parte de lo que paga el huésped. Tu contrato de gestión puede calcular la comisión sobre otra base, y nuestra guía de comisiones de gestión muestra cuánto cambia eso.

Fuente: Cálculo de Rise Real Bali con los tipos citados en esta guía

El 10 % de impuesto de alojamiento, aparte

El impuesto regional de Bali sobre servicios de alojamiento, el PBJT, sustituyó al antiguo impuesto hotelero con la Ley 1/2022. Se aplica a villas, casas de huéspedes, cabañas, glamping y viviendas particulares alquiladas por noches, no solo a hoteles. Badung cobra el 10 % de lo que paga el huésped.

De ahí viene el conocido «plus-plus». Primero se suma un 10 % de cargo por servicio y luego un 10 % de impuesto sobre el total, así que el huésped paga un 21 % por encima de la tarifa base. Compara tu villa con la competencia por el precio final: con ese precio ordena la plataforma los resultados y ese es el que mira el huésped.

10 %

PBJT sobre servicios de alojamiento

10 %

cargo por servicio habitual

21 %

«plus-plus» total sobre la tarifa

Fuente: Ley 1/2022 (HKPD); Reglamento regional de Badung 7/2023; Bapenda Yakarta sobre el PBJT de servicios de alojamiento

04 / 08

Residente o no residente: 10 o 20 %

Tu situación fiscal mueve los números más que la plataforma que elijas. Un residente fiscal en Indonesia paga un 10 % final sobre el alquiler bruto según el PP 34/2017. Pasas a ser residente cuando has estado más de 183 días en Indonesia dentro de cualquier periodo de 12 meses, así que ten en cuenta tus propias estancias.

Un no residente sin establecimiento permanente soporta una retención del 20 % sobre las rentas de fuente indonesia (PPh 26). Es tu caso si vives en España. Los convenios suelen reservar la tributación de los inmuebles al país donde están, así que rara vez bajan ese tipo. Diez puntos más sobre la facturación bruta le cuestan a una villa típica uno o dos puntos de rentabilidad neta: haz la cuenta antes de comprar.

Residente fiscal

- 10 % final sobre el alquiler bruto
- Declara en Indonesia su renta mundial
- Necesita más de 183 días en el país dentro de 12 meses

No residente

- 20 % retenido sobre las rentas indonesias
- Con este tipo no se deducen gastos, por altos que sean
- Un convenio rara vez lo reduce

Fuente: PP 34/2017; Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 26; Ortax, rentas de villas en Bali obtenidas por no residentes, junio de 2026; Seven Stones Indonesia, 2026

05 / 08

Por qué las reservas directas merecen cuenta aparte

La reserva directa no paga comisión y, además, suele ser mejor reserva. En el informe sectorial 2026 de Lodgify, con más de 1,6 millones de reservas de alquiler vacacional en Estados Unidos, las estancias reservadas en directo fueron un 45,2 % más largas que las de plataforma. Esos huéspedes también reservaron con un 51,3 % más de antelación, y a tarifas algo más altas.

Con estancias más largas hay menos cambios de limpieza para la misma facturación, y con reservas más tempranas, menos descuentos de última hora. El dato es estadounidense: tómalo como tendencia, no como previsión para Bali. Nadie publica qué parte de las reservas de villas en Bali es directa, y no nos la vamos a inventar.

Las herramientas son baratas: un motor de reservas y un gestor de canales cuestan una suscripción mensual sin comisión por reserva. Las pasarelas de pago indonesias cobran cerca del 2,9 % con tarjeta y una tarifa fija por transferencia. Una reserva directa sigue necesitando la licencia de alquiler turístico (NIB) de la villa y sigue pagando PBJT.

+45,2 %

duración de la estancia,
directa frente a plataforma

+51,3 %

antelación de la reserva,
directa frente a plataforma

0 %

comisión de canal en una
reserva directa

Fuente: Lodgify, 2026 US State of the Industry Report; documentación de precios de Midtrans

06 / 08

Lo que vale un 30 % de reservas directas

Pongamos una villa que factura Rp 650 millones al año. Si todas las reservas llegan por una plataforma al 15,5 %, las comisiones cuestan Rp 100,75 millones. Si el 30 % de la facturación entra por reservas directas, la factura de la plataforma baja a Rp 70,5 millones. A cambio, el 3 % de tarjeta sobre la parte directa suma Rp 5,85 millones.

El ahorro neto ronda los Rp 24,4 millones al año, sin contar los cambios de limpieza que te ahorras. El 30 % es un ejemplo nuestro. Las reservas directas suelen llegar de huéspedes que repiten, surfistas que vuelven cada temporada y familias que se quedan semanas.

Villa de Rp 650 millones: todo por plataforma frente a un 30 % directo, ejemplo nuestro

PARTIDA	TODO POR PLATAFORMA	30 % DIRECTO
Comisiones de plataforma, 15,5 %	Rp 100,75 millones	Rp 70,5 millones
Tarjeta en las directas, 3 %	—	Rp 5,85 millones
Coste total de canal	Rp 100,75 millones	Rp 76,4 millones
Ahorro	—	Unos Rp 24,4 millones

Fuente: Cálculo de Rise Real Bali, datos ilustrativos

07 / 08

La ocupación hotelera es el dato equivocado

Donde más fallan las proyecciones es en la ocupación. La muestra de hoteles de marca de Horwath HTL dio a Bali un 73,2 % de ocupación en 2025, y BPS contó un 64,87 % para todos los hoteles con estrellas en junio de 2026. Una villa privada juega en otro mercado.

Los datos de AirROI para Canggu, el mayor mercado de villas de la isla con 3.920 anuncios activos, dan un 36,2 % de ocupación a una media de Rp 3,79 millones por noche en los últimos 12 meses. La

facturación por anuncio fue de unos Rp 376 millones, un 23,1 % menos que un año antes. Cuando un dueño nos trae un cálculo con un 80 % de ocupación, lo primero que preguntamos es de dónde sale esa cifra. Si sale de datos hoteleros, el cálculo se rehace.

Fuente: Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026, marzo de 2026; BPS Bali, 4 de agosto de 2026; AirROI, Canggu, últimos 12 meses, septiembre de 2026

08 / 08

Calcúlalo con una villa real

Mete el reparto de plataformas, la comisión de gestión y tu situación fiscal en la calculadora de rentabilidad, o pídenos el cálculo de una villa del catálogo. En las páginas de Canggu y Seminyak tienes las tarifas y la ocupación de cada zona.

Para el resto de los gastos, lee nuestras guías de comisiones de gestión y garantías y de ocupación por meses.

Qué significa para el comprador

- 01 En Bali, Airbnb cobra desde el 15 de septiembre de 2026 una comisión del 15,5 % solo al anfitrión.
- 02 Al dueño le llega cerca del 45–55 % de lo que paga el huésped.
- 03 Mira tu situación fiscal antes de comprar: un 10 o un 20 % del alquiler bruto mueve la rentabilidad neta uno o dos puntos.
- 04 Calcula la ocupación con datos de villas, en torno al 36 % para el anuncio medio de Canggu, no con cifras hoteleras por encima del 60 %.

Preguntas frecuentes

¿Qué comisión cobra Airbnb a los anfitriones de villas en Bali?

Desde el 15 de septiembre de 2026, los anfitriones de fuera del Espacio Económico Europeo pagan una comisión única que corre solo de su cuenta: el 15,5 % en la mayoría de los casos, según el Centro de Ayuda de Airbnb. Se cobra sobre la tarifa por noche más la limpieza y los suplementos, no sobre los impuestos.

¿Qué comisión cobra Booking.com en Bali?

Booking.com no publica sus tipos. Los análisis del sector sitúan la comisión base cerca del 15 % y en torno al 18 % con el programa Preferred. Se calcula sobre todo lo que paga el huésped, sin la tasa turística.

¿Qué parte de una reserva se queda el dueño de la villa?

Cerca del 45–55 %. En una reserva de Rp 1.000.000 en Airbnb, la plataforma, la gestión, los gastos de explotación, la tarjeta y el 10 % de impuesto de un residente dejan unos Rp 445.000. Una reserva directa o una comisión de gestión más baja lo acercan a Rp 550.000.

¿Pago un 10 o un 20 % de impuesto por el alquiler en Bali?

Los residentes pagan un 10 % del alquiler bruto como impuesto final según el PP 34/2017. Un no residente sin establecimiento permanente soporta una retención del 20 % (PPH 26). Cuentas como residente tras más de 183 días en Indonesia dentro de cualquier periodo de 12 meses.

¿Es rentable alquilar una villa en Bali por Airbnb?

Puede serlo, siempre que lo calcules con datos de villas. El anuncio medio de Canggu facturó unos Rp 376 millones en los últimos 12 meses con un 36,2 % de ocupación (AirROI). Una villa bien gestionada supera esa media, pero un cálculo hecho con ocupación hotelera no se sostiene.

Cómo lo sabemos

La comisión de Airbnb y la fecha del cambio salen de su Centro de Ayuda a 15 de septiembre de 2026, confirmadas por dos empresas de software para anfitriones. Booking.com, Expedia y Agoda no publican sus comisiones, así que esas cifras son estimaciones del sector y así las marcamos. Los tipos impositivos salen de la Ley 1/2022, el Reglamento regional de Badung 7/2023 y el PP 34/2017, contrastados con notas de dos asesores. Las cifras de reservas directas vienen del informe 2026 de Lodgify sobre el mercado estadounidense, y las usamos solo como tendencia. La ocupación es de Horwath HTL, BPS Bali y AirROI, y mantenemos separadas las cifras de hoteles y de villas. El recorrido de Rp 1.000.000 y el ejemplo del 30 % directo son cálculos nuestros. No valoramos ninguna plataforma ni gestora.

- Centro de Ayuda de Airbnb, artículo 1857, tarifas de servicio de Airbnb, a 15 de septiembre de 2026
- Hostfully y Smoobu sobre la comisión de Airbnb solo para el anfitrión, 2026
- Booking.com Partner Help, comisión y programa Preferred
- Ley 1/2022 (HKPD) y Reglamento regional de Badung 7/2023, PBJT
- Reglamento del Gobierno 34/2017; Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 26
- Ortax, rentas de villas en Bali obtenidas por no residentes, junio de 2026
- Lodgify, 2026 US State of the Industry Report
- Documentación de precios de Midtrans
- Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026
- BPS Bali, nota de ocupación hotelera, 4 de agosto de 2026
- AirROI, datos de alquiler vacacional de Canggu, últimos 12 meses, septiembre de 2026

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/airbnb-vs-direct-bookings-bali/