



ALQUILER LARGO · LO QUE QUEDA AL DUEÑO

Alquiler a largo plazo en Bali como inversión: contratos anuales y mensuales

8 de octubre de 2026 · 12 min de lectura · Rentabilidad

El alquiler a largo plazo cede algo de rentabilidad a cambio de previsibilidad: un inquilino, un pago al año y pocos cambios. Lo calculamos con una villa de Canggu y lo comparamos con las reservas por noches.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/alquiler-largo-plazo-bali/>

EN RESUMEN

Una villa de Bali con contratos anuales rinde en nuestro modelo cerca de un 8 % bruto y un 5–6,5 % neto. El propietario paga un impuesto final del 10 % sobre el alquiler bruto, o del 20 % si no es residente, y el inquilino paga los suministros. Por noches puede rendir más, con más vacío y más trabajo.

Rp 36,0 millones

mediana del alquiler pedido al mes por una villa de dos dormitorios en Canggu, mes a mes (nuestra muestra, septiembre de 2026)

–22 %

rebaja mediana del alquiler pedido por firmar un año entero (misma muestra)

10 % / 20 %

impuesto final sobre el alquiler bruto para un propietario residente y para uno no residente

5,2–6,4 %

rentabilidad neta de un propietario residente en nuestro ejemplo de Rp 4.000 millones

EN ESTE INFORME

01 ¿Es buena inversión el alquiler a largo plazo en Bali?

02 Cuánto alquiler da una villa de Bali con contrato anual

03 Cuánto se queda el propietario con un contrato anual

04 Alquiler largo o por noches: cuál rinde más

05	Qué impuestos paga el propietario por el alquiler largo en Bali
06	Qué debe decir el contrato de alquiler de una villa en Bali

07	Quién alquila a largo plazo en Bali y dónde rinde más
08	Qué significa para el comprador
09	Preguntas frecuentes
10	Cómo lo sabemos

01 / 07

¿Es buena inversión el alquiler a largo plazo en Bali?

Es una inversión estable, no una de rentabilidad alta. En una villa de Canggu de Rp 4.000.000.000 alquilada año a año, modelamos cerca de un 8 % bruto y un 5–6,5 % neto para un residente fiscal. Un inquilino que firma por doce meses suele pagar el año por adelantado, así que la villa casi nunca queda vacía.

Las cifras publicadas van tanto por encima como por debajo. Global Property Guide situó la rentabilidad bruta media de las villas de Bali en un 4,24 % en el tercer trimestre de 2026, con alquileres y precios de lista pedidos. Bali Villa Realty, una agencia, cita un 7–11 % neto en alquileres mensuales en agosto de 2026. Nuestro modelo queda entre las dos. La diferencia viene de qué villas entran en la media y de qué gastos se cuentan.

Las tres fuentes usan precios pedidos, no contratos firmados.

Fuente: Global Property Guide, rentabilidades brutas del alquiler en Indonesia, T3 de 2026, actualizado en agosto de 2026 (datos de anuncios de Lamudi); modelo de Rise Real Bali; Bali Villa Realty, Bali rental yield 2026, publicado el 25 de agosto de 2026

02 / 07

Cuánto alquiler da una villa de Bali con contrato anual

Mes a mes, los alquileres pedidos por dos dormitorios tienen una mediana de Rp 36,0 millones en Canggu, y de Rp 37,2 millones en Pererenan. Salen de 480 anuncios que reunimos el 7 de septiembre de 2026. Firmar por un año entero rebajó el alquiler pedido en una mediana del 22 %. En Canggu eso deja cerca de Rp 28 millones al mes, Rp 337 millones en el año.

Otras fuentes dan rangos más amplios. La plataforma de alquiler Inivie sitúa los contratos de 12 meses en toda la isla en Rp 15–35 millones al mes, con Canggu y Seminyak arriba. La tabla pone sus alquileres mensuales junto a las rentabilidades netas que publica una agencia.

Los informes del sector rebajan el descuento por contrato anual hasta el 10–17 % (Propertia y Knowmads Bali, 2026). Calcula tu villa con entre un 10 y un 22 % y pide un presupuesto real.

Alquiler mensual de una villa estándar de dos a tres dormitorios con piscina, y rentabilidad neta a largo plazo que dice la agencia

ZONA	ALQUILER MENSUAL	RENTABILIDAD NETA A LARGO PLAZO SEGÚN LA AGENCIA
Canggu	Rp 20–40 millones	9–11 % (Canggu y Berawa)
Seminyak	Rp 20–34 millones	8–10 %
Uluwatu	Rp 17–33 millones	8–10 % (con Bingin)
Ubud	Rp 25–40 millones	7–9 %
Sanur	Rp 15–30 millones	6–9 %

Fuente: Nuestra encuesta de septiembre de 2026 con 480 anuncios de alquiler de larga duración, precios pedidos y no contratos firmados; Inivie, Monthly villa rental in Bali, 25 de septiembre de 2026; Bali Villa Realty, Bali rental yield 2026, 25 de agosto de 2026; Propertia y Knowmads Bali, 2026

03 / 07

Cuánto se queda el propietario con un contrato anual

Con una villa de Rp 4.000 millones alquilada por Rp 28 millones al mes, un propietario residente se queda con unos Rp 231 millones al año. Es una rentabilidad neta del 5,8 %, con un mes vacío entre inquilinos. El alquiler bruto suma Rp 308 millones, un 7,7 %.

Descontamos tres costes. El impuesto final sobre la renta es el 10 % del alquiler bruto. El cuidado de la piscina y del jardín ronda los Rp 1,5 millones al mes, estimación nuestra. Las reparaciones, las reposiciones y el impuesto del inmueble suman Rp 28 millones al año. El inquilino paga la luz, el agua e internet, así que los gastos corrientes quedan muy por debajo de los de una villa de alquiler por noches.

Un propietario no residente paga el 20 % en vez del 10 %, y la rentabilidad neta baja unos 0,8 puntos.

Villa de Canggu de Rp 4.000 millones a Rp 28 millones al mes con contrato anual, ilustración nuestra

MESES VACÍOS	ALQUILER BRUTO	RENTABILIDAD BRUTA	NETO DEL PROPIETARIO, RESIDENTE	RENTABILIDAD NETA, RESIDENTE	RENTABILIDAD NETA, NO RESIDENTE
0	Rp 336 millones	8,4 %	Rp 256 millones	6,4 %	5,6 %
1	Rp 308 millones	7,7 %	Rp 231 millones	5,8 %	5,0 %
2	Rp 280 millones	7,0 %	Rp 206 millones	5,2 %	4,5 %

Los Rp 28 millones de alquiler son el precio pedido mediano de Canggu tras el descuento anual, no el presupuesto de una villa concreta. Cámbialos por una oferta real antes de fiarte del resultado.

04 / 07

Alquiler largo o por noches: cuál rinde más

El alquiler por noches rinde más en un buen año y exige mucho más trabajo. Nuestro modelo de alquiler vacacional para la misma villa de Canggu de Rp 4.000 millones, con un 60 % de ocupación, da un 8,2 % neto a un residente fiscal. Un contrato anual da un 5–6,5 %. Esa diferencia de dos o tres puntos se paga con menos huéspedes, menos limpieza y unos ingresos previsibles.

La ocupación lo decide. Con un 50 %, el modelo por noches baja al 6,8 %, cerca de un contrato largo. AirROI midió un 36,2 % de ocupación en los anuncios de Canggu en los 12 meses hasta julio de 2026. En nuestra práctica, una villa bien llevada mantiene el 60–75 %, pero una nueva tarda de seis a nueve meses en llegar. Un inquilino anual elimina ese hueco.

El ejemplo de una agencia deja los dos formatos a 0,1 puntos uno de otro, en torno al 8,8–8,9 % neto (Bali Villa Realty, agosto de 2026). Nuestro modelo muestra una brecha mayor. Las cuentas completas por noches están en nuestra guía de rentabilidad de una villa, y Airbnb frente a reservas directas muestra lo que se llevan las comisiones de las plataformas.

El alquiler por noches necesita además una licencia turística, que explica nuestra guía de la licencia. La campaña de retirada de anuncios del ministerio, que empezó el 1 de agosto de 2026, apunta al alojamiento que se vende en las plataformas de reservas. Un contrato anual con un solo hogar no se vende allí, aunque conviene confirmar tu plan con un abogado.

Fuente: Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali; AirROI, Canggu, 12 meses hasta julio de 2026; Bali Villa Realty (25 de agosto de 2026); Ministerio de Turismo de Indonesia, Permenpar 6/2025

05 / 07

Qué impuestos paga el propietario por el alquiler largo en Bali

Un propietario residente fiscal paga un 10 % final fijo sobre el alquiler bruto (Reglamento del Gobierno 34/2017), y uno no residente paga un 20 % según el artículo 26 de la ley tributaria de la renta. Ninguno de los dos tipos admite deducciones. El mantenimiento, la seguridad y las cuotas de servicio cuentan dentro del bruto incluso si el contrato los cobra por separado.

Si el inquilino es una empresa, retiene el impuesto y lo declara en tu nombre; con un particular, te toca pagarlo a ti. El pago vence el día 15 del mes siguiente al del alquiler, y la declaración el día 20, en e-Bupot de Coretax. La administración tributaria dijo en agosto de 2026 que no es un impuesto nuevo para 2027.

La residencia fija el tipo. Pasas a ser residente al superar los 183 días aquí en cualquier ventana de 12 meses, como explica nuestra guía de la residencia fiscal. Los convenios fiscales suelen dejar la tributación del alquiler de inmuebles al país donde está el inmueble, así que no bajan el tipo. Sobre

Rp 336 millones de alquiler, son Rp 33,6 millones frente a Rp 67,2 millones. Del alquiler por noches y del impuesto regional hablamos en la guía fiscal del alquiler.

Fuente: Reglamento del Gobierno 34/2017 y Ley 7/1983 de renta (artículo 26(1)(c)); Ortax, impuesto final sobre alquiler de suelo y edificios; DDTC, aclaración de la DGT, 18 de agosto de 2026; DDTC, cuota de servicio en la base del impuesto sobre el alquiler, 16 de mayo de 2024; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, revisado el 11 de junio de 2026

06 / 07

Qué debe decir el contrato de alquiler de una villa en Bali

Deja por escrito seis cosas: el plazo, el calendario de pagos, la fianza, quién paga los suministros, qué pasa si se sale antes de tiempo y qué pasa si vendes.

La fianza es de un mes de alquiler, a veces dos en una villa nueva o muy amueblada. Los inquilinos anuales suelen pagar por adelantado de seis a doce meses, y ese pago adelantado es alquiler, no fianza. Escribe que la parte no usada se devuelve a prorrata si cualquiera de las dos partes termina antes el contrato, y deja la fianza en una línea aparte.

Vender una villa alquilada deja el arrendamiento en pie. El artículo 1576 del Código Civil mantiene la vieja regla de que la venta no rompe el alquiler, salvo que el contrato disponga otra cosa (Hukumonline, 14 de diciembre de 2025). Quien compra una villa con inquilino hereda al inquilino. Si puedes vender durante el plazo, incluye una cláusula de salida al firmar.

Añade el pasaporte del inquilino y su permiso de estancia vigente, y la prohibición de subalquilar y de usarla por noches. La electricidad se factura por contador y va fuera del alquiler. PLN cobra Rp 1.699,53 por kWh por encima de 3.500 VA este trimestre, y las estimaciones del sector sitúan una factura mensual en Rp 2–4 millones en una villa con aire acondicionado y piscina. Nuestra guía de gastos corrientes desglosa la factura, y la lista de entrega de llaves te da un inventario que adjuntar al entrar.

Fuente: Práctica de contratos de alquiler de Rise Real Bali, septiembre de 2026; Bali Management Villas, glosario del contrato de alquiler anual; Hukumonline, koop breekt geen huur, 14 de diciembre de 2025; tarifa de PLN, julio–septiembre de 2026; Kompas, 4 de junio de 2026

07 / 07

Quién alquila a largo plazo en Bali y dónde rinde más

En nuestra práctica, los inquilinos son teletrabajadores, expatriados y familias que buscan una base por uno o dos años. Se concentran donde los alquileres de arriba son más altos. Canggu y Pererenan son los mercados más profundos, con medianas de dos dormitorios de Rp 36,0 y Rp 37,2 millones. Nuestra guía de Canggu y Pererenan compara las dos, y las páginas de zona de Canggu, Pererenan, Seminyak, Ubud y Sanur muestran los precios actuales.

En una villa en leasehold, el alquiler no es toda la rentabilidad, porque el derecho sobre el suelo se agota cada año. Una villa con 25 años por delante da el mismo alquiler en el primer año y en el décimo, pero su valor de reventa se encoge. Mira leasehold o plena propiedad y las prórrogas antes de comparar rentabilidades.

Una gestora que lleva inquilinos y reparaciones cuesta menos que una que lleva estancias por noches, pero sigue siendo un coste; nuestra guía de comisiones trae los rangos. Prueba una villa concreta en la calculadora de rentabilidad o mira el catálogo. El precio es el de la promotora o del vendedor, y ellos pagan nuestra comisión, así que la búsqueda no te cuesta nada.

Fuente: Práctica de Rise Real Bali, 2023–2026; nuestra encuesta de alquileres de septiembre de 2026

Qué significa para el comprador

- 01 Un contrato anual en una villa de Canggu de Rp 4.000 millones factura cerca de un 8 % bruto y rinde un 5–6,5 % neto a un residente fiscal.
- 02 Firmar por un año entero rebajó el alquiler pedido en una mediana del 22 % en nuestra muestra de Canggu y Pererenan.
- 03 El impuesto final es del 10 % del alquiler bruto para residentes y del 20 % para no residentes, y no se deduce ningún gasto.
- 04 Una venta no pone fin al arrendamiento, así que pacta primero las condiciones de salida.

Preguntas frecuentes

¿Es mejor alquilar una villa a largo o a corto plazo en Bali?

El corto plazo puede dar de dos a tres puntos más de rentabilidad neta, pero solo si la ocupación se mantiene cerca del 60 %, y los anuncios de Canggu tuvieron de media un 36,2 % (AirROI). Un contrato anual da un ingreso fijo y gastos más ligeros. En una villa de Canggu de Rp 4.000 millones modelamos un 8,2 % neto por noches frente a un 5–6,5 % con contrato anual.

¿Cuánto cuesta alquilar una villa en Bali por un año?

Para dos dormitorios en Canggu, cuenta con unos Rp 28 millones al mes en contrato anual, Rp 337 millones en total (muestra de Rise Real Bali, septiembre de 2026). Inivie sitúa los contratos de 12 meses en toda Bali en Rp 15–35 millones al mes. Los informes del sector añaden que casi todos los propietarios quieren cobrar el año entero antes de la entrada, lo que supone un primer pago grande.

¿Qué impuestos se pagan por el alquiler a largo plazo en Bali?

Un propietario residente fiscal paga un 10 % final del alquiler bruto según el PP 34/2017. Uno no residente paga una retención del 20 % según el artículo 26. La base incluye las cuotas de servicio y el mantenimiento, y no se deduce nada. Un inquilino que sea empresa retiene el impuesto y lo ingresa, mientras que un inquilino particular deja el pago en tus manos.

¿Paga el inquilino los suministros en un alquiler de larga duración de una villa?

Normalmente sí. La electricidad se factura por contador y va fuera del alquiler, a Rp 1.699,53 por kWh de PLN desde 3.500 VA (julio–septiembre de 2026). El agua e internet siguen la misma lógica. Fija en el contrato quién cuida la piscina y el jardín.

¿Puedo vender una villa que tiene inquilino?

Sí. El Código Civil (artículo 1576) mantiene vivo el arrendamiento tras la venta, salvo que el contrato diga otra cosa. El comprador se queda con el inquilino y con el plazo que reste. Si puedes vender antes de tiempo, incluye una cláusula de salida y un plazo de preaviso en el contrato antes de firmar.

Cómo lo sabemos

Los alquileres salen de nuestra propia encuesta de 480 anuncios con precios pedidos de septiembre de 2026, más los rangos de Inivie y Bali Villa Realty. Son precios pedidos y estimaciones de agencia, no contratos firmados. La tabla de rentabilidad de Rp 4.000 millones es una ilustración nuestra, construida con el alquiler mediano de Canggu tras el descuento anual del 22 %. Los informes del sector citan un 10–17 %, y mostramos los dos. Las reglas fiscales se comprobaron en octubre de 2026 con el PP 34/2017, el artículo 26, Ortax y DDTC.

- Global Property Guide, rentabilidades brutas del alquiler en Indonesia, T3 de 2026 (datos de Lamudi), actualizado en agosto de 2026
- Bali Villa Realty, Bali rental yield 2026, 25 de agosto de 2026
- Inivie, Monthly villa rental in Bali: prices by area for 2026, 25 de septiembre de 2026
- Nuestra encuesta de septiembre de 2026 con 480 anuncios de alquiler de larga duración
- Propertea y Knowmads Bali, informes de precios de alquiler, 2026
- Reglamento del Gobierno 34/2017 sobre el impuesto final del alquiler de suelo y edificios; explicación de Ortax
- Ley 7/1983 de renta, artículo 26(1)(c)
- DDTC, aclaración de la DGT sobre el impuesto del alquiler de inmuebles, 18 de agosto de 2026, y DDTC sobre las cuotas de servicio en la base del impuesto, 16 de mayo de 2024
- PwC, resúmenes fiscales de Indonesia, revisión del 11 de junio de 2026
- Hukumonline, koop breekt geen huur y artículo 1576 del Código Civil, 14 de diciembre de 2025
- Tarifa doméstica de PLN para julio–septiembre de 2026; Kompas, 4 de junio de 2026
- Informe de AirROI sobre Canggu, 12 meses hasta julio 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.

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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/alquiler-largo-plazo-bali/