

IMPUESTOS · COMPRAR, TENER, VENDER

Impuestos de una casa en Bali para extranjeros: qué pagas al comprar, mantener y vender

25 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 3 de 4**

Indonesia no cobra a un extranjero un tipo más alto que a un local. Lo que cambia la factura es la estructura de compra, el municipio donde está la villa y si vives aquí más de 183 días al año.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-property-taxes-for-foreigners/>

EN RESUMEN

Un extranjero que pasa un título a su nombre en Bali paga el BPHTB, un impuesto de transmisión del 5 % sobre el precio por encima de una franquicia de Rp 80 millones. El vendedor paga un 2,5 % de impuesto final sobre la renta. El impuesto anual sobre el suelo y la construcción (PBB-P2) en Badung es del 0,2–0,3 % del valor catastral oficial. Un leasehold normal no paga BPHTB en absoluto.

5 %

BPHTB al transmitir un título, por encima de una franquicia de Rp 80 millones

2,5 %

impuesto final del vendedor sobre el precio bruto

0,2–0,3 %

PBB-P2 anual en Badung, sobre el valor catastral

20 % / 10 %

impuesto sobre el alquiler, propietario no residente / residente

EN ESTE INFORME

01	Los impuestos únicos al comprar	07	Al vender, heredar o tener la villa a través de una empresa
02	Un ejemplo con una villa de Rp 6.000 millones	08	Mete los impuestos en el cálculo antes de la señal
03	El IVA en una villa nueva de promotora	09	Qué significa para el comprador
04	El impuesto anual: PBB-P2 y la trampa del NJOP	10	Preguntas frecuentes
05	Los atrasos viajan con la finca, no con la persona	11	Cómo lo sabemos
06	El impuesto sobre lo que ganas alquilando		

01 / 08

Los impuestos únicos al comprar

Lo que debes al comprar depende de qué cambia realmente de manos. Si un título pasa a tu nombre, como el Hak Pakai (derecho de uso) o el HGB que tiene tu empresa, debes el BPHTB. La Ley 1/2022 lo limita al 5 %, y tanto Badung como Denpasar cobran ese 5 % completo bajo sus reglamentos regionales de 2023.

El impuesto se calcula sobre el precio menos una franquicia de Rp 80.000.000. En Badung esa franquicia solo se aplica a tu primera adquisición en el municipio, así que una segunda villa allí no tiene ninguna. El vendedor, por su parte, paga un impuesto final del 2,5 % sobre el precio bruto, según el PP 34/2016.

Un leasehold funciona de otra forma. Firmas un contrato de arrendamiento con el dueño del suelo ante notario, nada entra en el registro de la propiedad, así que no hay BPHTB. El dueño del suelo paga un impuesto final del 10 % sobre el pago del alquiler (PP 34/2017). Tu contrato debe decir qué parte lo asume.

Impuestos únicos en una compra en Bali

IMPUESTO	QUIÉN LO PAGA	TIPO	SE APLICA A
BPHTB (transmisión)	Comprador	5 % del precio por encima de Rp 80 millones	Transmisiones de Hak Pakai, HGB, Hak Milik
PPh final sobre la venta	Vendedor	2,5 % del precio bruto	Cualquier transmisión de título
PPh final sobre el alquiler	Dueño del suelo	10 % del pago del arrendamiento	Un leasehold nuevo
IVA en una venta de promotora	Incluido en el precio	11 % efectivo	Obra nueva de una promotora registrada a efectos de IVA
PPnBM (impuesto de lujo)	Incluido en el precio	20 %	Viviendas desde Rp 30.000 millones

Fuente: Ley 1/2022 (HKPD), artículos 46–47; Perda Badung 7/2023; Perda Denpasar 5/2023; PP 34/2016; PP 34/2017; PMK 131/2024; PMK 15/2023

Un ejemplo con una villa de Rp 6.000 millones

Toma una casa en Hak Pakai en Badung con un precio de Rp 6.000.000.000, tu primera compra en el municipio. El BPHTB es el 5 % de Rp 5.920.000.000, es decir, Rp 296.000.000. El 2,5 % del vendedor son Rp 150.000.000 y sale de lo que él cobra, no de tu bolsillo.

Suma el notario y el PPAT, cuyos honorarios la ley limita al 1 % del valor de la escritura y que bajan en proporción en operaciones grandes. Nuestra guía del notario y el PPAT trae la escala de honorarios. En esta operación tus gastos de cierre rondan el 5–6 % sobre el precio.

Compra la misma villa como leasehold a 25 años y el panorama se invierte. Sin BPHTB, sin tasa de registro, solo el notario. Los gastos de cierre suelen quedarse en un 1–2 % del precio, una de las razones por las que la mayoría de los compradores extranjeros de la isla eligen un arrendamiento.

Rp 296 millones	Rp 150 millones	1–2 %
BPHTB en una casa de Rp 6.000 millones en Hak Pakai	el 2,5 % del vendedor, pagado de lo cobrado	gastos de cierre habituales en un leasehold, notario incluido

Fuente: Cálculo propio según la Ley 1/2022 y el Perda Badung 7/2023; rango de gastos de entrada de operaciones de Rise Real Bali, 2023–2026

El IVA en una villa nueva de promotora

Una promotora registrada a efectos de IVA lo cobra en la venta. El tipo general pasó al 12 % en 2025, pero el PMK 131/2024 lo aplica sobre 11/12 del precio para todo lo que no sea un bien de lujo, así que el tipo efectivo se queda en el 11 %. La mayoría de las listas de precios de Bali ya incluyen el IVA, pero pide que te lo confirmen por escrito antes de comparar dos proyectos.

Para 2026 el Gobierno asume el IVA de los primeros Rp 2.000.000.000 de una vivienda nueva, lista para entrar a vivir, con un precio de hasta Rp 5.000.000.000 (PMK 90/2025). La entrega tiene que ocurrir antes del 31 de diciembre de 2026. La agencia tributaria y CNBC Indonesia informan de que los extranjeros con NPWP pueden optar a ella donde la ley les permite ser propietarios, lo que en la práctica significa Hak Pakai. Las villas en leasehold sobre plano no cumplen estas condiciones.

Las viviendas desde Rp 30.000 millones pagan un impuesto de lujo (PPnBM) del 20 % en la primera entrega, más IVA al tipo completo del 12 %. Es una franja estrecha en Bali, pero existe en lo más alto de Uluwatu y Canggu.

Fuente: PMK 131/2024; PMK 90/2025; PMK 15/2023; DJP, 27 de febrero de 2026; CNBC Indonesia, 4 de enero de 2026; DDTC, 5 de enero de 2026

El impuesto anual: PBB-P2 y la trampa del NJOP

Una vez tienes un título, pagas cada año el impuesto sobre el suelo y la construcción, el PBB-P2. No se calcula sobre tu precio de compra. El municipio fija un valor catastral llamado NJOP, descuenta Rp 15.000.000 exentos y aplica su tipo. En Badung es el 0,2 % con un NJOP por debajo de Rp 1.000 millones y el 0,3 % por encima. Denpasar cobra el 0,1 % y el 0,2 %.

Durante años el NJOP se quedó muy por debajo del valor de mercado, y la factura era una cifra menor. Ya no. NusaBali informó el 20 de agosto de 2025 de que una parcela en Batubelig vio su NJOP subir de Rp 6.195.000 a Rp 23.295.000 por metro cuadrado. El impuesto pasó de Rp 2.051.896 a Rp 40.165.823 en un año.

Denpasar subió el NJOP hasta un 300 % para 2026. Después recortó las facturas resultantes en viviendas entre un 7,5 % y un 37,5 % con el Reglamento del alcalde 3/2026, y perdonó los recargos por atraso hasta el 30 de noviembre de 2026 (DDTC, 11 de marzo de 2026; Bali Post, 10 de marzo de 2026).

- ANTES DE 2025**

NJOP muy por debajo del mercado

El PBB-P2 apenas se nota en el presupuesto del propietario.
- 2025**

Badung revisa el valor

Parcelas de Kuta Utara sin revisar desde 2020 se multiplican varias veces.
- 2026**

Denpasar, hasta +300 %

Compensado con recortes de factura de hasta el 37,5 %.
- 30 DE NOVIEMBRE DE 2026**

Termina el perdón de recargos

Atrasos de Denpasar de 2025 y anteriores.

Fuente: Perda Badung 7/2023, artículos 6–7; Perda Denpasar 5/2023; NusaBali, 20 de agosto de 2025; DDTC, 22 de agosto de 2025 y 11 de marzo de 2026; Bali Post, 10 de marzo de 2026

Los atrasos viajan con la finca, no con la persona

El PBB-P2 impagado se queda ligado al terreno, no a quien no pagó. Bajo el PP 35/2023 el atraso acumula un recargo del 1 % mensual hasta 24 meses, y un PPAT normalmente pide el justificante de pago antes de la escritura de transmisión.

Así que pide al vendedor los tres últimos años de avisos SPPT y sus justificantes de pago antes de dejar una señal. En un leasehold, el PBB-P2 lo paga el dueño del suelo, pero comprueba que tu contrato lo diga: algunos acuerdos lo pasan al arrendatario sin avisar.

- ✓ El NJOP actual de la parcela y el año de su última revisión
- ✓ Avisos SPPT y justificantes de pago de los últimos tres años
- ✓ Quién paga el PBB-P2 según el contrato de arrendamiento, por escrito
- ✓ Si el precio de la promotora incluye el IVA
- ✓ Si es tu primera compra en el municipio, para la franquicia de Rp 80 millones

Fuente: PP 35/2023; práctica de due diligence de Rise Real Bali, 2023–2026

06 / 08

El impuesto sobre lo que ganas alquilando

El alquiler es donde tu residencia fiscal empieza a importar. Un propietario que no es residente fiscal en Indonesia paga el 20 % del importe bruto bajo el PPh 26, y el convenio fiscal de tu país no baja ese tipo. Un residente que arrienda la villa a largo plazo debe un 10 % final. Los alquileres por noches siguen sus propias reglas, más un 10 % de impuesto regional (PBJT) que paga el huésped aparte.

Nuestra guía del impuesto sobre el alquiler repasa quién retiene, cuándo pagar y cómo se diferencian los alquileres por noches. Si eres residente fiscal en España, la guía de Hacienda y tu villa en Bali cubre el modelo 720 y el convenio de doble imposición entre España e Indonesia.

Fuente: PP 34/2017; Ley del impuesto sobre la renta, artículo 26; Ortax, 19 de junio de 2026; Perda Badung 7/2023

07 / 08

Al vender, heredar o tener la villa a través de una empresa

Indonesia no tiene un impuesto de plusvalía separado. Al vender un título, pagas el 2,5 % final sobre el precio bruto y nada sobre la ganancia en sí. El ejemplo de Ortax confirma que se aplica el mismo 2,5 % cuando vende una PT PMA, en vez de su tipo del 22 % sobre sociedades. Vender los años que quedan de un leasehold tributa como alquiler, un 10 % para un residente. Ninguna norma cubre el caso de un no residente que cede un leasehold, y los asesores aplican la retención del 20 % por analogía. Pide una posición por escrito de un asesor fiscal antes de poner la villa en venta.

No hay impuesto de sucesiones ni de donaciones. Un heredero sigue pagando BPHTB sobre un título, pero con una franquicia mayor: Rp 300.000.000 en Badung. Denpasar fija Rp 700.000.000 y un tipo del 0 % para herederos en línea directa. Una empresa paga el 22 % sobre el beneficio del alquiler, y los dividendos enviados fuera llevan una retención del 20 % salvo que un convenio la reduzca. Vender una villa en Bali cubre la salida completa.

08 / 08

Mete los impuestos en el cálculo antes de la señal

La mayor parte de lo que un comprador paga de más en impuestos viene de una sola línea que falta: el tipo para no residentes sobre el alquiler, o un NJOP desactualizado. Nosotros metemos las dos en los números de cada villa que enseñamos, junto con la gestión y los gastos de mantenimiento.

Recorre el catálogo o empieza por las zonas. Envíanos una villa y te devolvemos el cuadro fiscal completo según tu estructura y tu residencia, antes de que pagues nada.

Qué significa para el comprador

- 01 Los extranjeros pagan los mismos tipos que los indonesios. La estructura y la residencia cambian la factura.
- 02 El BPHTB es del 5 % por encima de una franquicia de Rp 80 millones, y solo sobre un título. Un leasehold no lo paga.
- 03 El PBB-P2 en Badung es del 0,2–0,3 % del NJOP, y el NJOP puede multiplicarse varias veces en una sola revisión.
- 04 El impuesto de la propiedad impagado sigue al terreno. Comprueba tres años de justificantes antes de la señal.
- 05 No hay plusvalía ni impuesto de sucesiones, pero el 2,5 % del vendedor se aplica en cada venta de un título.

Preguntas frecuentes

¿Pagan los extranjeros más impuestos por una propiedad en Bali que los indonesios?

No. El BPHTB, el PBB-P2 y el 2,5 % del vendedor son iguales para todos. La diferencia aparece en el alquiler: un propietario no residente paga una retención del 20 % sobre el alquiler bruto, mientras que un residente paga un 10 % final en un arrendamiento largo.

¿Hay impuesto sobre una villa en leasehold?

Un leasehold no genera BPHTB porque nada entra en el registro de la propiedad. El dueño del suelo paga un 10 % final sobre el pago del arrendamiento y normalmente el PBB-P2 anual. Comprueba tu contrato: algunos leaseholds pasan el PBB-P2 al arrendatario.

¿Cuánto es el impuesto anual de la propiedad en Bali?

El PBB-P2 en Badung es del 0,2 % del valor catastral (NJOP) por debajo de Rp 1.000 millones y del 0,3 % por encima, tras una deducción de Rp 15 millones. El valor catastral suele estar por debajo del de mercado, pero revisiones recientes han multiplicado por más de diez algunas facturas.

¿Hay impuesto de plusvalía al vender una villa en Bali?

No existe un impuesto de plusvalía separado. Quien vende un título paga un 2,5 % final sobre el precio bruto, sea cual sea la ganancia. Vender los años que quedan de un leasehold tributa como alquiler.

¿Indonesia tiene impuesto de sucesiones?

No. La propiedad heredada no tributa como renta. El heredero paga BPHTB sobre un título, con una franquicia mayor de Rp 300 millones en Badung, y Denpasar aplica el 0 % a herederos en línea directa.

Cómo lo sabemos

Los tipos salen de los textos de la Ley 1/2022 (artículos 46–47), el Perda Badung 7/2023 y el Perda Denpasar 5/2023, leídos en la base de reglamentos del BPK y en la web de la oficina de recaudación de Denpasar, y del PP 34/2016, el PP 34/2017, el PMK 131/2024, el PMK 90/2025 y el PMK 15/2023. Cada tipo se contrastó con al menos una publicación fiscal indonesia (DDTC, Ortax) o con los resúmenes fiscales de PwC. El caso de Batubelig tiene una sola fuente publicada, NusaBali, y no es representativo de la isla. El recargo por atraso sigue el PP 35/2023; normas regionales anteriores usaban el 2 % mensual. El ejemplo de Rp 6.000 millones es cálculo propio. Esto no es asesoramiento fiscal.

— Ley n.º 1 de 2022 sobre relaciones fiscales centrales y regionales (HKPD), artículos 46–47

— Perda Badung n.º 7 de 2023 sobre impuestos y tasas regionales, modificado por el Perda Badung n.º 8 de 2025

— Perda Denpasar n.º 5 de 2023 sobre impuestos y tasas regionales; Reglamento del alcalde n.º 3 de 2026

— Reglamentos del Gobierno (PP) n.º 34 de 2016, n.º 34 de 2017 y n.º 35 de 2023

— PMK 131/2024 sobre el IVA; PMK 90/2025 sobre el IVA asumido por el Estado en vivienda; PMK 15/2023 sobre el impuesto de lujo

— NusaBali, 20 de agosto de 2025; DDTC News, 22 de agosto de 2025 y 11 de marzo de 2026; Bali Post, 10 de marzo de 2026

— Ortax, 2 de marzo de 2025 y 19 de junio de 2026; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, 11 de junio 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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-property-taxes-for-foreigners/