

NEGOCIO · INDONESIA

Emprender en Bali: cómo funciona la vía societaria y dónde invierten los extranjeros más allá de las villas

25 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura · Estudios de mercado

Los inversores extranjeros metieron Rp 900,9 billones en Indonesia en 2025, y la mayor parte fue a fábricas y minas, no a Bali. El inversor particular juega otra partida en la isla: negocios que dan servicio a 6,95 millones de visitantes extranjeros al año y a los expatriados que se quedan.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/business-in-indonesia-for-foreigners/>

EN RESUMEN

Un extranjero hace negocios en Indonesia a través de una PT PMA, una sociedad de capital extranjero registrada en OSS con al menos Rp 2.500 millones desembolsados, según las normas en vigor desde octubre de 2025. La mayoría de sectores admiten el 100 % de capital extranjero. En Bali, el dinero privado que no va a villas se dirige a hostelería, servicios y deporte. En todo el país, las pistas de pádel casi se cuadruplicaron en 2025.

Rp 1.931,2 billones

inversión total en Indonesia en 2025, un 12,7 % más (Ministerio de Inversión)

46,6 %

parte extranjera de ese total, Rp 900,9 billones

Rp 2.500 M

capital desembolsado mínimo para una PT PMA desde octubre de 2025

6,95 M

llegadas extranjeras a Bali en 2025 (BPS Bali)

EN ESTE INFORME

01 ¿Cuánto dinero extranjero entra en Indonesia?

02 ¿Cómo abre un extranjero un negocio en Indonesia?

03 ¿Qué negocios puede tener un extranjero en Indonesia?

04 ¿Dónde está la demanda en Bali más allá de las villas?

05 ¿Se puede invertir en un negocio de Bali sin tener sociedad propia?

06 Propiedad, sociedad propia o participación: cómo se comparan

07 Qué significa para el comprador

08 Preguntas frecuentes

09 Cómo lo sabemos

01 / 06

¿Cuánto dinero extranjero entra en Indonesia?

La inversión realizada en Indonesia llegó a Rp 1.931,2 billones en 2025, un 12,7 % más que en 2024, según el informe de enero de 2026 del Ministerio de Inversión. La inversión extranjera directa fue de Rp 900,9 billones, el 46,6 % del total. Los inversores nacionales pusieron Rp 1.030,3 billones.

La mezcla se invirtió ese año. En 2024 el dinero extranjero era el 52,5 % del total de Rp 1.714,2 billones. En 2025 se mantuvo plano mientras la inversión nacional creció más de un cuarto. El primer semestre de 2026 trajo Rp 1.010,6 billones, un 7,2 % más que un año antes, con el dinero extranjero y el nacional casi a la par.

El dinero grande va al procesamiento de metales, transporte, minería y polígonos industriales. En 2024 las provincias principales fueron Java Occidental, Yakarta y Java Oriental. La economía de Bali funciona con visitantes en su lugar. Ahí es donde un inversor particular con unos pocos miles de millones de rupias puede encontrar un hueco.

Inversión realizada en Indonesia, billones de rupias

PERIODO	TOTAL	EXTRANJERA (PMA)	NACIONAL (PMDN)
2024	1.714,2	900,2 (52,5 %)	814,0
2025	1.931,2	900,9 (46,6 %)	1.030,3
Enero-junio de 2026	1.010,6	507,6	502,9

Fuente: Ministerio de Inversión (BKPM), resultados 2024, 31 de enero de 2025; resultados 2025, 15 de enero de 2026; resultados del primer semestre de 2026, 16 de julio de 2026; recogido por ANTARA, Bisnis.com y DDTC

02 / 06

¿Cómo abre un extranjero un negocio en Indonesia?

Se constituye una sociedad de capital extranjero, una PT PMA. Se registra online a través de OSS, el sistema de licencias del gobierno, y recibe un número de identificación de negocio (NIB). Eliges sus actividades permitidas entre los códigos de cinco dígitos KBLI, y cada código trae sus propias reglas.

El Reglamento BKPM 5/2025 bajó el capital mínimo en octubre de 2025. Ahora la sociedad desembolsa Rp 2.500 millones en vez de Rp 10.000 millones. La antigua cifra de Rp 10.000 millones se mantiene como el plan de inversión mínimo por cada código de actividad en cada sede, sin contar terreno ni edificaciones. Durante 12 meses el capital no puede volver a los socios, pero la sociedad puede gastarlo en activos, obras y gastos corrientes.

Después vienen los gastos corrientes. La sociedad lleva contabilidad mensual, presenta declaraciones fiscales y envía un informe trimestral de inversión (LKPM) a través de OSS. El impuesto de sociedades es del 22 %. Cuando el beneficio sale como dividendo hacia un socio en el extranjero, se retiene un 20 % en origen (PPH 26), salvo que el convenio de tu país con Indonesia fije un tipo menor. Nuestra guía de la PT PMA repasa cada obligación.

-
- 01 Elegir los códigos KBLI**
El código fija qué puede hacer la sociedad y su nivel de riesgo. El nivel de riesgo decide qué licencias vienen después.
 - 02 Registrarse en OSS**
La sociedad recibe su NIB online. Las actividades de riesgo bajo a menudo pueden empezar solo con el NIB, y las de riesgo medio añaden un certificado de estándares.
 - 03 Desembolsar el capital**
Al menos Rp 2.500 millones entran en la cuenta bancaria indonesia de la sociedad una vez abierta, respaldados por un plan declarado de más de Rp 10.000 millones por cada código.
-

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025, vía BP Lawyers y SW Indonesia, octubre de 2025; Ley 7/2021 de armonización fiscal; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, 2026

03 / 06

¿Qué negocios puede tener un extranjero en Indonesia?

Indonesia funciona con una lista positiva de inversión, fijada por el Reglamento Presidencial 10/2021, modificado por el 49/2021. Por defecto está abierta: un sector admite hasta el 100 % de capital extranjero salvo que la lista diga lo contrario.

Seis sectores están cerrados sin más, incluidos narcóticos, juego y armas químicas. La lista nombra 246 sectores prioritarios con incentivos, y 106 reservados a cooperativas y pequeños negocios locales, o abiertos a extranjeros solo en asociación con ellos. Un decreto de finales de 2025 programa una revisión de la lista, así que conviene confirmar la norma vigente para tu código KBLI antes de registrarte.

Para un inversor particular en Bali, deporte, servicios y hostelería suelen estar abiertos a través de tu propia sociedad. Los detalles están a nivel de código, y un código puede diferir del de al lado.

Normalmente abierto a una PT PMA

- Instalaciones deportivas, pádel incluido, bajo el KBLI 93114
- Servicios para turistas y para los expatriados que viven aquí todo el año
- Gestión de alquiler y alojamiento
- La mayoría de la industria manufacturera, con unas pocas excepciones limitadas por código

Cerrado o restringido

- Juego y narcóticos
- Sectores que la lista reserva a cooperativas y pequeños negocios locales
- Códigos que exigen un socio local
- Cualquier código con un tope de capital extranjero por debajo del 100 %

Fuente: Reglamento Presidencial 10/2021, modificado por el 49/2021, vía ASEAN Briefing, junio de 2024; Keppres 38/2025 sobre la revisión de la lista, vía DDTC, febrero de 2026

04 / 06

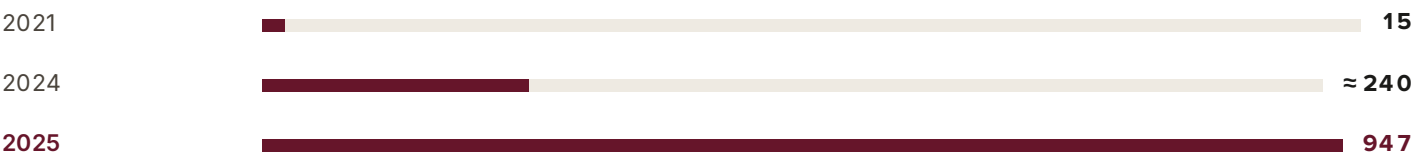
¿Dónde está la demanda en Bali más allá de las villas?

Los visitantes mueven la economía de la isla. BPS Bali contó 6.948.754 visitantes extranjeros en 2025, un 9,72 % más que en 2024. En 2026 el recuento se mantiene cerca de ese nivel récord en vez de seguir subiendo. Suma los expatriados que viven aquí meses y una clase media local en crecimiento, y tienes mercado para todo lo que la gente usa cada día.

El pádel es el ejemplo más rápido. Indonesia tenía 15 pistas de pádel en 2021 y 947 en 2025, según el Indonesia Padel Report de Core & Court y Growell. Bali cobra la tarifa de pista más alta del país, Rp 430.875 la hora. Nuestro desglose de cuánto cuesta y cuánto gana un club de pádel hace los números para un club de tres pistas.

El patrón se repite en otros nichos. Quien se queda meses quiere dónde entrenar y dónde trabajar, así que gimnasios y espacios de coworking siguen abriendo junto a las cafeterías.

Pistas de pádel en Indonesia



Core & Court y Growell, Indonesia Padel Report 2025. La cifra de 2024 sale de la tasa de crecimiento del 295 % del informe.

Fuente: BPS Bali, llegadas extranjeras 2025, 2 de febrero de 2026; Core & Court y Growell, Indonesia Padel Report 2025

¿Se puede invertir en un negocio de Bali sin tener sociedad propia?

Una PT PMA significa capital, contabilidad, informes y un director sobre el terreno. Si buscas ingreso y no un segundo trabajo, puedes comprar una participación en un negocio que ya está funcionando.

Así funcionó la inversión en pádel de la red Jungle Padel, que Rise Real Bali vendió bajo mandato en exclusiva. La entrada era un paquete del 0,5 % por Rp 1.370 millones. Compraba una parte de la sociedad holding, y a través de ella, de cada club que la red abre. La red llevaba ocho clubes y planeaba siete más para 2026, según los materiales de la empresa.

Una participación necesita las mismas comprobaciones que comprar una sociedad entera. Averigua quién es dueño de los activos, cómo se calcula y se paga el beneficio, y qué documentos respaldan las cifras de la presentación. Los dividendos a un socio extranjero siguen llevando retención, así que comprueba el tipo de tu convenio.

- ✓ Estructura societaria y quién posee los activos
- ✓ Cuentas auditadas de dos o tres años
- ✓ Cómo está registrada la participación y cómo se paga el beneficio
- ✓ Licencias bajo códigos KBLI que coincidan con lo que hace realmente el negocio
- ✓ Licencias de obra: PBG y SLF
- ✓ El plan de expansión, y de dónde sale el dinero para él

Fuente: Materiales de Jungle Padel, 2025; práctica de operaciones de Rise Real Bali

Propiedad, sociedad propia o participación: cómo se comparan

Una villa es el activo más fácil de entender. La puedes visitar, alquilar y vender. El ingreso depende de la ocupación y de la gestora, y un leasehold dura un plazo fijo. Cada ficha de nuestro catálogo de propiedades dice cuánto dura el leasehold y qué deja la villa después de gastos.

Tu propia sociedad te da más control y también más trabajo. Necesita una PT PMA, un equipo y alguien presente. Si piensas vivir aquí mientras la llevas, el visado de inversor E28A se aplica a directores y comisarios con al menos Rp 10.000 millones en participaciones, como explica nuestra guía de visados de larga estancia.

Una participación en una sociedad ya operativa queda en medio. Te implicas menos que un propietario que gestiona, y asumes un riesgo distinto al de un propietario inmobiliario. La mayoría de nuestros clientes empieza con una villa y añade después una participación en un negocio, cuando ya conoce la isla. Las páginas de zona son un buen primer paso.

Tres formas de poner dinero en Indonesia

VÍA	PUNTO DE ENTRADA	TU IMPLICACIÓN	RIESGO PRINCIPAL
Villa o apartamento	Precio del anuncio, leasehold o Hak Pakai	Baja, lo lleva una gestora	Ocupación y plazo del leasehold
Tu propia PT PMA	Rp 2.500 M de capital desembolsado	Total	Equipo, licencias, ejecución
Participación en una red	Desde Rp 1.370 M (Jungle Padel, 0,5 %)	Mínima	La gestión de la operadora

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025; materiales de Jungle Padel, 2025; catálogo de Rise Real Bali

Qué significa para el comprador

- 01

La inversión extranjera en Indonesia se mantuvo en Rp 900,9 billones en 2025, mientras el dinero nacional la superaba.
- 02

Un extranjero hace negocios a través de una PT PMA: Rp 2.500 M de capital desembolsado y un plan de inversión de más de Rp 10.000 M por código.
- 03

La mayoría de sectores están abiertos al 100 % de capital extranjero. Comprueba tu código KBLI antes de registrarte, porque la lista está en revisión.
- 04

En Bali, la demanda más allá de las villas está en servicios, hostelería y deporte, y una participación en un negocio en marcha se salta la constitución por completo.

Preguntas frecuentes

¿Cómo puede un extranjero montar un negocio en Indonesia?

A través de una PT PMA, una sociedad de capital extranjero registrada en el sistema OSS. Recibe un NIB y elige códigos KBLI para sus actividades. Desde octubre de 2025 debe desembolsar Rp 2.500 millones y declarar un plan de inversión de más de Rp 10.000 millones por cada código, sin contar terreno ni edificaciones.

¿Qué negocios están abiertos a extranjeros en Indonesia?

La mayoría de sectores admiten el 100 % de capital extranjero según la lista positiva de inversión, el Reglamento Presidencial 10/2021 modificado por el 49/2021. Seis sectores están cerrados, incluidos juego y narcóticos. Otros tienen tope, están reservados a pequeños negocios locales o necesitan socio local.

¿Cuánto invierten los extranjeros en Indonesia?

Rp 900,9 billones en 2025, el 46,6 % del total de Rp 1.931,2 billones, según el Ministerio de Inversión. La inversión extranjera se mantuvo plana frente a 2024, mientras la nacional creció más de un cuarto.

¿Qué negocios crecen en Bali además de la propiedad?

Los que dan servicio a visitantes y expatriados: hostelería, servicios y deporte. El pádel es el caso más claro. Indonesia pasó de 15 pistas en 2021 a 947 en 2025, y Bali cobra la tarifa de pista más alta del país.

¿Puedo invertir en un negocio de Bali sin constituir una sociedad?

Sí, comprando una participación en un negocio que ya funciona. En la red Jungle Padel, un paquete del 0,5 % costó Rp 1.370 millones y cubría cada club. Comprueba la estructura societaria, las cuentas auditadas y cómo se paga el beneficio antes de firmar.

Cómo lo sabemos

Los totales de inversión vienen de los informes del Ministerio de Inversión para 2024, 2025 y el primer semestre de 2026, cruzados con ANTARA, Bisnis.com y DDTC. Las reglas de la PT PMA siguen el Reglamento BKPM 5/2025, resumido por dos despachos de abogados. La lista de sectores es el Reglamento Presidencial 10/2021 modificado. Las cifras de visitantes son de BPS Bali, y las de pádel del Indonesia Padel Report 2025. Los paquetes de Jungle Padel vienen de los propios documentos de la empresa. Nada de esto es asesoría legal ni fiscal para tu caso.

- Ministerio de Inversión (BKPM), inversión realizada 2024, 31 de enero de 2025; 2025, 15 de enero de 2026; enero-junio de 2026, 16 de julio de 2026
- ANTARA, Bisnis.com y DDTC, cobertura de los informes de BKPM, 2025–2026
- Reglamento BKPM n.º 5 de 2025, vía BP Lawyers y SW Indonesia, octubre de 2025
- Reglamento Presidencial n.º 10 de 2021, modificado por el n.º 49 de 2021, vía ASEAN Briefing, junio de 2024; Keppres 38/2025, vía DDTC, febrero de 2026
- BPS Bali, llegadas de turistas extranjeros 2025, 2 de febrero de 2026
- Core & Court y Growell, Indonesia Padel Report 2025
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia: impuesto de sociedades y retenciones, 2026
- Materiales de Jungle Padel, 2025

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/business-in-indonesia-for-foreigners/