

IMPUESTOS · HACIENDA Y TU VILLA EN BALI

Villa en Bali y Hacienda: qué declaras en IRPF, cuándo toca el modelo 720 y qué dice el convenio con Indonesia

26 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

· Propiedad e impuestos

Comprar una villa en Bali no te saca de Hacienda: si eres residente fiscal en España, el alquiler que cobras allí también entra en tu IRPF, y la propia villa puede entrar en el modelo 720. El impuesto que ya pagaste en Indonesia no se pierde, pero hay que pedirlo bien.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/impuestos-en-espana-villa-bali/>

EN RESUMEN

Si eres residente fiscal en España, declaras en el IRPF el alquiler de tu villa en Bali como rendimiento del capital inmobiliario, sumado al resto de tu renta. El impuesto que retuvo Indonesia se descuenta con la deducción por doble imposición internacional del artículo 80 de la Ley del IRPF, con el límite de lo que te habría tocado pagar en España por esa misma renta. El convenio entre España e Indonesia, en vigor desde el 20 de diciembre de 1999, reparte ese derecho a gravar entre los dos países. Si el valor de la villa, o de tu cuenta en Indonesia, supera cierto umbral, entra en juego el modelo 720.

**20 de
diciembre de
1999**

fecha en la que entró en
vigor el convenio España–
Indonesia

Art. 80 LIRPF

deducción por la doble
imposición ya pagada en
Indonesia

1 ene – 31 mar

plazo del modelo 720, año
siguiente al que declaras

183 días

estancia en España que te
hace residente fiscal
(LIRPF, art. 9)

EN ESTE INFORME

01 Primero, ¿eres residente fiscal en España?

02 El alquiler de tu villa, en tu declaración de la renta

03 El convenio con Indonesia y la deducción por
doble imposición

04 El modelo 720: cuándo tu villa entra en la
declaración de bienes en el extranjero

05 Qué pasa si algún día vendes la villa

06 Antes de comprar, ordena estas cuatro cosas

07 Antes de la señal, entiende el resto de la factura

08 Qué significa para el comprador

09 Preguntas frecuentes

10 Cómo lo sabemos

01 / 07

Primero, ¿eres residente fiscal en España?

Lo eres si pasas más de 183 días al año en territorio español, aunque no sean seguidos, o si aquí radica el núcleo principal de tus actividades o intereses económicos. El artículo 9 de la Ley del IRPF (Ley 35/2006) también presume la residencia cuando viven en España tu cónyuge no separado y tus hijos menores, salvo que pruebes lo contrario.

Comprar una villa en Bali o pasar temporadas allí no cambia esta cuenta por sí solo: mientras sigas siendo residente fiscal en España, Hacienda te grava por tu renta mundial, la de aquí y la de Indonesia. Si además pasas más de 183 días al año en Indonesia, puedes volverte residente fiscal también allí (bajo la regla indonesia de los 183 días), y entonces el convenio decide qué país manda.

Fuente: Ley 35/2006 del IRPF, artículo 9; Agencia Tributaria, criterios de residencia fiscal

02 / 07

El alquiler de tu villa, en tu declaración de la renta

Un residente fiscal en España declara el alquiler de un inmueble en el extranjero como rendimiento del capital inmobiliario, igual que si el piso estuviera en Valencia o Málaga. La renta bruta se suma a la base general del IRPF, sin el beneficio de la reducción por vivienda habitual del inquilino, que la ley reserva a inmuebles arrendados como vivienda en España.

En Bali, ese mismo alquiler ya tributa allí: al 20 % sobre el bruto si no eres residente fiscal indonesio, o al 10 % final en un arrendamiento largo si sí lo eres, según explica nuestra guía del impuesto sobre el

alquiler en Indonesia. Ese impuesto indonesio no desaparece de tu cálculo español: se resta con la deducción del siguiente apartado.

Fuente: Ley 35/2006 del IRPF, artículos 22 y siguientes; guía de Rise Real Bali sobre el impuesto del alquiler en Indonesia

03 / 07

El convenio con Indonesia y la deducción por doble imposición

España e Indonesia firmaron su convenio para evitar la doble imposición en Yakarta el 30 de mayo de 1995. Entró en vigor el 20 de diciembre de 1999 y se publicó en el BOE n.º 12, del 14 de enero de 2000 (BOE-A-2000-725). El artículo del convenio sobre bienes inmuebles deja que Indonesia grave primero la renta de un inmueble situado en su territorio, como el alquiler de tu villa.

España, como país de residencia, no vuelve a cobrar ese impuesto entero: aplicas la deducción por doble imposición internacional del artículo 80 de la Ley del IRPF. Descuentas la menor de dos cantidades: lo que efectivamente pagaste en Indonesia por esa renta, o lo que te habría tocado pagar en España por la misma renta al tipo medio de tu declaración. Guarda el justificante de retención indonesio (el bukti potong): es el documento que sustenta la deducción si Hacienda te lo pide.

Fuente: BOE-A-2000-725, Instrumento de Ratificación del Convenio España–Indonesia, hecho en Yakarta el 30 de mayo de 1995, BOE n.º 12 de 14 de enero de 2000; Agencia Tributaria, ficha del convenio con Indonesia (sede electrónica, fiscalidad internacional); Ley 35/2006 del IRPF, artículo 80

04 / 07

El modelo 720: cuándo tu villa entra en la declaración de bienes en el extranjero

El modelo 720 obliga a declarar tres bloques de bienes en el extranjero por separado: cuentas bancarias, valores y seguros, e inmuebles. Cada bloque del modelo 720 se declara solo si su valor supera el umbral que fija la norma, una cifra en euros que la Ley General Tributaria cita como cantidad fija, no una cifra que nosotros convertimos: el umbral del modelo 720 es de 50.000 € por bloque. Una vez presentado el modelo 720, solo hay que repetirlo si el valor de ese bloque sube en más de veinte mil euros respecto a la última declaración.

Tu villa en Bali entra en el bloque de inmuebles del modelo 720 si su valor de adquisición supera esos 50.000 € del modelo 720, algo casi seguro dado el precio de entrada del mercado balinés. El plazo es del 1 de enero al 31 de marzo del año siguiente al que declaras, siempre por vía telemática en la sede electrónica de la Agencia Tributaria.

El régimen sancionador específico del modelo 720, con multas de hasta el 150 % del valor no declarado, quedó derogado por la Ley 5/2022, de 9 de marzo, después de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su sentencia del 27 de enero de 2022 (asunto C-788/19), lo considerara

desproporcionado y contrario a la libre circulación de capitales. La obligación de declarar sigue en pie; lo que cambió es el castigo por no hacerlo o hacerlo tarde.

El umbral del modelo 720 se cita aquí en euros porque es una norma española, no una cifra de un contrato en Bali: la propia Agencia Tributaria lo fija así, «50.000 €» por bloque, y es la única cifra en euros de esta guía.

Fuente: Agencia Tributaria, modelo 720, declaración de bienes y derechos en el extranjero (sede electrónica, ficha del procedimiento y preguntas frecuentes); Ley 5/2022, de 9 de marzo, que modifica el régimen sancionador del modelo 720 tras la STJUE de 27 de enero de 2022 (asunto C-788/19)

05 / 07

Qué pasa si algún día vendes la villa

Vender un título en Bali paga en Indonesia un 2,5 % final sobre el precio bruto, sin impuesto de plusvalía aparte, como explica nuestra guía de impuestos de la propiedad en Bali. Como residente fiscal español, esa ganancia entra además en tu IRPF como ganancia patrimonial, calculada por la diferencia entre el valor de compra y el de venta según la normativa española, no la indonesia.

Igual que con el alquiler, el 2,5 % pagado en Indonesia se descuenta con la deducción del artículo 80. El convenio con Indonesia también cubre las ganancias por la venta de inmuebles, así que el reparto entre los dos países sigue la misma lógica: grava primero donde está el inmueble, tu país de residencia acredita lo pagado allí.

Fuente: BOE-A-2000-725; Ley 35/2006 del IRPF, artículos 33–37 y 80; guía de Rise Real Bali sobre impuestos de la propiedad en Bali

06 / 07

Antes de comprar, ordena estas cuatro cosas

Nada de esto cambia si compras a tu nombre, a través de un leasehold o con una estructura. Lo que cambia es qué papel guardas y cuándo lo necesitas. Prepara esto desde la primera transferencia, no en marzo cuando toque declarar.

- ✓ El justificante de retención indonesio (bukti potong) de cada pago de alquiler, para la deducción del artículo 80
- ✓ El valor de compra de la villa, para saber si supera el umbral del modelo 720
- ✓ Si superas 183 días al año en Indonesia, revisa si te conviertes también en residente fiscal allí
- ✓ El contrato de arrendamiento o compraventa, con la cifra en rupias: es lo que pide el fisco indonesio
- ✓ Un asesor fiscal que conozca a la vez el IRPF y el convenio con Indonesia, antes de la primera declaración

Fuente: Elaboración propia sobre la normativa citada en esta guía

Antes de la señal, entiende el resto de la factura

El modelo 720 y el IRPF son la parte española. La parte indonesia —el BPHTB al comprar, el PBB-P2 cada año, el 2,5 % al vender— está en nuestra guía de impuestos de la propiedad en Bali, y el impuesto sobre lo que cobras de alquiler en nuestra guía del impuesto sobre el alquiler.

Si ya tienes una villa en el catálogo en mente, o estás mirando el catálogo por primera vez, cuéntanos tu situación fiscal en España. Te devolvemos el cálculo con las dos partes, la indonesia y la española, antes de que firmes nada.

Qué significa para el comprador

- 01 Si eres residente fiscal en España, el alquiler de tu villa en Bali entra en tu IRPF como rendimiento del capital inmobiliario, sumado al resto de tu renta.
- 02 El impuesto que ya pagaste en Indonesia se descuenta con la deducción por doble imposición del artículo 80 de la Ley del IRPF, dentro del convenio en vigor desde el 20 de diciembre de 1999.
- 03 El modelo 720 obliga a declarar la villa si su valor supera 50.000 € en el bloque de inmuebles, entre el 1 de enero y el 31 de marzo del año siguiente.
- 04 Las sanciones específicas del modelo 720 se derogaron en 2022 tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE, pero la obligación de declarar sigue vigente.
- 05 Al vender, el 2,5 % pagado en Indonesia también se descuenta de la ganancia patrimonial que declaras en España.

Preguntas frecuentes

¿Tengo que declarar en España el alquiler de mi villa en Bali?

Sí, si eres residente fiscal en España. Se declara como rendimiento del capital inmobiliario en el IRPF, sumado al resto de tu renta, y el impuesto ya pagado en Indonesia se descuenta con la deducción por doble imposición del artículo 80 de la Ley del IRPF.

¿Hay que presentar el modelo 720 por una villa en Bali?

Sí, si su valor de adquisición supera 50.000 € y entra en el bloque de inmuebles del modelo 720. El plazo es del 1 de enero al 31 de marzo del año siguiente al que declaras, por la sede electrónica de la Agencia Tributaria.

¿Hay convenio de doble imposición entre España e Indonesia?

Sí. Se firmó en Yakarta el 30 de mayo de 1995 y está en vigor desde el 20 de diciembre de 1999 (BOE n.º 12, de 14 de enero de 2000). Reparte el derecho a gravar el alquiler y la venta de tu villa entre los dos países, y evita que pagues el impuesto entero dos veces.

¿Qué pasa si no presento el modelo 720 a tiempo?

El régimen sancionador específico, de hasta el 150 % del valor no declarado, se derogó en 2022 tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE. La obligación de declarar sigue en pie, así que preséntala aunque vaya tarde, y consulta con un asesor el régimen general que se aplica al retraso.

¿Pago impuestos dos veces por la misma renta, en España y en Indonesia?

No debería ser así si aplicas bien la deducción. El artículo 80 de la Ley del IRPF te permite descontar en España lo que ya pagaste en Indonesia sobre esa misma renta, hasta el límite de lo que te habría tocado pagar aquí.

Cómo lo sabemos

Los datos de esta guía proceden de dos fuentes oficiales por cada cifra citada: el texto del convenio (BOE-A-2000-725, publicado en el BOE n.º 12 de 14 de enero de 2000) contrastado con la ficha del convenio en la sede electrónica de la Agencia Tributaria; el umbral y el plazo del modelo 720, de la propia sede electrónica de la Agencia Tributaria; la derogación del régimen sancionador, de la Ley 5/2022 contrastada con la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 27 de enero de 2022 (asunto C-788/19); y el artículo 80 de la Ley 35/2006 del IRPF, leído en el texto consolidado de la ley. Los tipos indonesios (BPHTB, PPh 26, el 2,5 % de venta) están en nuestras guías sobre impuestos de la propiedad y del alquiler en Bali, con sus propias fuentes. Esto no es asesoramiento fiscal: cada situación patrimonial es distinta, y antes de tu primera declaración con una villa en Bali conviene un asesor que conozca el IRPF y el convenio con Indonesia.

- BOE-A-2000-725, Instrumento de Ratificación del Convenio entre el Reino de España y la República de Indonesia para evitar la doble imposición, hecho en Yakarta el 30 de mayo de 1995, BOE n.º 12 de 14 de enero de 2000
- Agencia Tributaria, sede electrónica, ficha del convenio de doble imposición con Indonesia (fiscalidad internacional)
- Agencia Tributaria, sede electrónica, modelo 720: declaración de bienes y derechos en el extranjero, procedimiento y preguntas frecuentes
- Ley 5/2022, de 9 de marzo, de modificación del régimen sancionador del modelo 720
- Tribunal de Justicia de la Unión Europea, sentencia de 27 de enero de 2022, asunto C-788/19, Comisión Europea contra España
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, artículos 9, 22 y siguientes, 33-37 y 80
- Guías de Rise Real Bali sobre impuestos de la propiedad y del alquiler en Indonesia, con sus propias fuentes indonesias

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/impuestos-en-espana-villa-bali/