

RESIDENCIA · GOLDEN VISA

La Golden Visa de Indonesia: qué pide, qué cuesta y qué no te da

25 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura

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

La Golden Visa da a un inversor cinco o diez años en Indonesia sin patrocinador ni renovaciones anuales. No da derecho a ser propietario de suelo, y comprar una villa no te hace elegible para ella.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/indonesia-golden-visa/>

EN RESUMEN

La Golden Visa de Indonesia concede cinco o diez años de residencia. La vía más barata, el índice E28C, pide unos Rp 6.260 millones en bonos del Estado indonesio, acciones cotizadas o fondos durante cinco años, o Rp 12.520 millones durante diez. Las tasas del Gobierno son Rp 13 millones o Rp 19,5 millones. No otorga ningún derecho sobre el suelo.

≈ Rp 6.260 millones

umbral más bajo, cinco años, sin empresa

Rp 13 millones

tasas del Gobierno por un permiso de cinco años

1.274

Golden Visas concedidas hasta el 18 de mayo de 2026

0

patrocinadores necesarios

EN ESTE INFORME

01 Qué es la Golden Visa

02 Umbrales de inversión por índice

03 Tasas y plazos

04 Lo que hace por tu propiedad, y lo que no hace

05	Quién la usa de verdad	09	Por dónde seguir
06	A quién le compensa	10	Qué significa para el comprador
07	Vías más baratas para propietarios	11	Preguntas frecuentes
08	La parte fiscal	12	Cómo lo sabemos

01 / 09

Qué es la Golden Visa

Es un conjunto de índices de visado, no una ley aparte. El programa funciona bajo el Reglamento 22/2023 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, modificado por el 11/2024, y se abrió el 25 de julio de 2024. Cada índice da un permiso de residencia de cinco o diez años de una vez.

La diferencia práctica frente a un KITAS de inversor normal es el patrocinador. Un E28A estándar necesita una empresa indonesia que te patrocine, en la que tengas acciones por valor de Rp 10.000 millones o más, y dura uno o dos años. Los solicitantes de la Golden Visa presentan directamente en el portal de inmigración, evisa.imigrasi.go.id, sin ningún patrocinador.

Fuente: Permenkumham 22/2023 y 11/2024; The Jakarta Post, 25 de julio de 2024; Emerhub e InvestinAsia, 2026

02 / 09

Umbrales de inversión por índice

Cada umbral está escrito en moneda extranjera, y la cifra en rupias se mueve con el tipo de cambio semana a semana. Las cifras de abajo usan el tipo de referencia de Bank Indonesia (JISDOR) del 22 de septiembre de 2026: Rp 17.883.

La mayoría de los compradores particulares miran el E28C, la vía individual sin empresa. Cinco años piden unos Rp 6.260 millones en bonos del Estado indonesio, acciones de empresas cotizadas o fondos. Diez años piden Rp 12.520 millones, o una propiedad residencial valorada en unos Rp 17.880 millones. El E28B es para fundadores que montan una empresa aquí, y el dinero tiene que estar dentro en un plazo de 90 días.

Umbrales de la Golden Visa, convertidos al JISDOR de Rp 17.883 (22 de septiembre de 2026)

ÍNDICE	PARA QUIÉN ES	CINCO AÑOS	DIEZ AÑOS
E28C	Inversor particular, sin empresa	≈ Rp 6.260 millones	≈ Rp 12.520 millones
E28B	Inversor que monta una empresa	≈ Rp 44.700 millones	≈ Rp 89.400 millones
E28D	Directivos de la filial local de una empresa extranjera	≈ Rp 447.000 millones	≈ Rp 894.000 millones
E28F	Inversor en la nueva capital, Nusantara	≈ Rp 89.400 millones	≈ Rp 178.800 millones

Puede que leas que los umbrales subieron en enero de 2026. No fue así. El único cambio de ese mes recortó la vía de la nueva capital (E28F) a las cifras de arriba. Nada se movió en el E28B, el E28C ni el E28D, según IMI Daily (22 de mayo de 2026) y Emerhub.

Fuente: Páginas de índices de visado de la Dirección General de Inmigración; Emerhub; IMI Daily, 22 de mayo de 2026; Bank Indonesia, JISDOR

03 / 09

Tasas y plazos

Las tasas del Gobierno están fijadas por el PP 45/2024, en vigor desde el 17 de diciembre de 2024. Cinco años cuestan Rp 13.000.000. Diez años cuestan Rp 19.500.000. Ninguna se devuelve si la solicitud se rechaza, y el portal eVisa lo dice sin rodeos.

Oficialmente, un expediente completo se resuelve en unos días hábiles. Los consultores hablan de semanas en la práctica, sobre todo cuando hay que verificar la inversión. Una vez concedido, el visado hay que usarlo para entrar en Indonesia dentro de los 90 días siguientes.

Tasas del Gobierno de la Golden Visa bajo el PP 45/2024

CONCEPTO	CINCO AÑOS	DIEZ AÑOS
Visado	Rp 500.000	Rp 500.000
Verificación	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000
Permiso de estancia (ITAS)	Rp 7.000.000	Rp 12.000.000
Permiso de reingreso	Rp 3.500.000	Rp 5.000.000
Total	Rp 13.000.000	Rp 19.500.000

Fuente: PP 45/2024 sobre ingresos no tributarios del Estado, del Ministerio de Justicia; preguntas frecuentes de evisa.imigrasi.go.id; resúmenes de XPND y flado.id, 2025–2026

04 / 09

Lo que hace por tu propiedad, y lo que no hace

La Golden Visa es permiso para vivir aquí. No es un título sobre el suelo. La plena propiedad (Hak Milik) sigue cerrada a los extranjeros tengan el visado que tengan. Un extranjero puede tener Hak Pakai, el derecho de uso, hasta 80 años por tramos, ser propietario íntegro de un apartamento, o tener suelo a través de una empresa extranjera (PT PMA) con un derecho a construir (HGB).

Comprar una villa tampoco te da derecho al visado. El E28C de diez años solo acepta la propiedad como una vivienda residencial de unos Rp 17.880 millones o más. Aparte, la agencia del suelo fija un mínimo para lo que un extranjero puede comprar en Hak Pakai en Bali: Rp 5.000 millones para una casa

y Rp 2.000 millones para un apartamento. Nuestra guía del Hak Pakai cubre esos mínimos, y qué puede tener un extranjero plantea las opciones.

Fuente: PP 18/2021, artículos 49, 52 y 67; Kepmen ATR/BPN 1241/2022

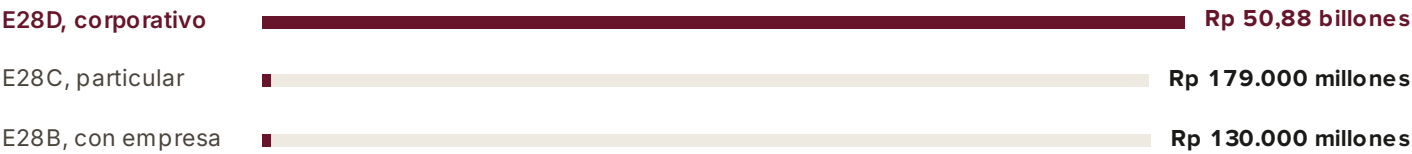
05 / 09

Quién la usa de verdad

Hasta el 18 de mayo de 2026, Indonesia había emitido 1.274 Golden Visas respaldadas por Rp 52,1 billones de inversión comprometida, según la dirección de inmigración el 21 de mayo. Rp 50,88 billones de esa cifra llegaron por la vía corporativa, el E28D. Los inversores particulares con E28C sumaron Rp 179.000 millones, y los fundadores de empresa con E28B, Rp 130.000 millones.

Dicho de otra forma, el programa lo mueve el dinero corporativo. Los solicitantes particulares son un margen de error. Por nacionalidad, Estados Unidos encabezó la lista con 160 titulares, seguido de China con 147 y Taiwán con 110.

Inversión comprometida por vía, hasta el 18 de mayo de 2026



La longitud de la barra es la parte proporcional de la vía más grande. Las dos vías particulares están por debajo del 1 % de esa cifra.

Fuente: Nota de prensa de la Dirección General de Inmigración, 21 de mayo de 2026; ANTARA y CNN Indonesia, 21 de mayo de 2026

06 / 09

A quién le compensa

Para alguien que compra una villa en Bali en la franja de Rp 3.000–7.000 millones, la Golden Visa rara vez tiene sentido. El E28C pide dejar aparcados unos Rp 6.260 millones en valores indonesios, además de la propiedad, y la villa en sí no cuenta. A la mayoría de nuestros compradores les sirve mejor un permiso más barato, y nuestra guía de visados de larga estancia los compara.

Vale la pena mirarla

- Ya tendrías Rp 6.000 millones o más en bonos o acciones indonesias de todas formas
- Estás montando una empresa aquí con facturación real
- Quieres diez años sin una sola renovación
- Prefieres no depender de un patrocinador, un empleador o un socio local para tu derecho a quedarte

Probablemente no es para ti

- Todo tu capital va a la villa
- Necesitas un permiso rápido
- Esperas que el visado te dé derechos sobre el suelo
- Tu presupuesto está por debajo del mínimo de Hak Pakai para extranjeros

07 / 09

Vías más baratas para propietarios

El visado Second Home da cinco o diez años a cambio de Rp 2.000 millones depositados en un banco público indonesio, o una propiedad valorada en aproximadamente los mismos Rp 17.880 millones que la vía E28C. El depósito tiene que estar hecho dentro de los 90 días siguientes a la aprobación. No permite trabajar para un empleador aquí. Si tus ahorros iban a quedarse en un banco de todas formas, sale mucho más barato que el E28C.

Los jubilados tienen un índice aparte, el E33E. Sus condiciones publicadas difieren entre la web de inmigración y los consultores, tanto en la edad como en el dinero exigido, así que confírmalas al solicitarlo. Nuestra guía de visados de larga estancia recoge las dos versiones.

Fuente: Emerhub, guía del visado Second Home, 2026; página del E33E en imigrasi.go.id, indexada en 2026

08 / 09

La parte fiscal

Cinco o diez años de residencia plantean una cuestión fiscal que conviene resolver antes. Indonesia grava a sus residentes por la renta de cualquier país, del 5 al 35 %. Te conviertes en uno al pasar más de 183 días en una ventana de 12 meses, o al demostrar que tienes intención de vivir aquí, y KPMG señaló en febrero de 2026 que la norma PER-23/PJ/2025 interpreta un permiso plurianual como una señal de ese tipo.

Los no residentes pagan un 20 % fijo sobre la renta de origen indonesio, como el alquiler de una villa. Averigua de qué lado vas a caer antes de solicitarla, no después, porque la respuesta cambia lo que una villa te devuelve de verdad. Si eres residente fiscal en España, nuestra guía de Hacienda y tu villa en Bali explica cómo encaja esto con tu IRPF.

- ✓ Mantén la inversión mientras dure el permiso, incluso si el mercado baja
- ✓ Cumple el plazo de 90 días
- ✓ Presupuesta la tasa del Gobierno aparte, porque no se devuelve
- ✓ Cuenta tus días en Indonesia para efectos fiscales, no solo para inmigración

Por dónde seguir

Si estás valorando la Golden Visa junto con una compra, cuéntanos tu presupuesto y tus planes. Te mostramos qué permiso encaja y calculamos villas de el catálogo con la situación fiscal que tendrías de verdad.

Qué significa para el comprador

- 01 El umbral más bajo de la Golden Visa, el E28C, son unos Rp 6.260 millones en valores indonesios durante cinco años.
- 02 Las tasas del Gobierno son Rp 13 millones por cinco años y Rp 19,5 millones por diez, sin devolución si se rechaza.
- 03 El visado no da ningún derecho sobre el suelo, y comprar una villa no te hace elegible.
- 04 El visado Second Home pide Rp 2.000 millones en un banco público y le sirve mejor a la mayoría de los propietarios.
- 05 Una residencia de varios años suele traer la residencia fiscal indonesia, con la renta mundial en juego.

Preguntas frecuentes

¿Puedo conseguir la Golden Visa de Indonesia comprando una villa en Bali?

No. La vía individual solo cuenta la propiedad para el permiso de diez años, y solo como una vivienda residencial de unos Rp 17.880 millones o más. Una compra de villa normal no da acceso.

¿La Golden Visa deja a un extranjero ser propietario de suelo en Bali?

No. La plena propiedad (Hak Milik) sigue cerrada a los extranjeros con cualquier visado. Los extranjeros pueden tener Hak Pakai, ser propietarios de un apartamento, o tener suelo a través de una PT PMA con un derecho a construir (HGB).

¿Cuánto cuesta la Golden Visa?

Las tasas del Gobierno son Rp 13.000.000 por cinco años y Rp 19.500.000 por diez, bajo el PP 45/2024. No se devuelven si se rechaza la solicitud. La inversión en sí es aparte.

¿Necesito un patrocinador para la Golden Visa?

No. Los solicitantes presentan directamente en evisa.imigrasi.go.id. Un patrocinador sí hace falta para el KITAS de inversor ordinario (E28A), que además pide al menos Rp 10.000 millones en acciones de una empresa indonesia.

¿La Golden Visa me hace residente fiscal en Indonesia?

Puede. La residencia fiscal llega al pasar más de 183 días en 12 meses o al demostrar intención de vivir aquí, y un permiso plurianual cuenta como una señal de esa intención. Los residentes indonesios tributan por la renta de cualquier país.

Cómo lo sabemos

Los umbrales, los índices y el cambio de enero de 2026 proceden de las páginas de visados de la dirección de inmigración, contrastadas con Emerhub e IMI Daily. Las tasas siguen el PP 45/2024, desglosado por dos publicaciones indonesias. Las estadísticas del programa vienen de la nota de prensa de la dirección del 21 de mayo de 2026, recogida por ANTARA y CNN Indonesia. Los equivalentes en rupias usan el JISDOR del 22 de septiembre de 2026. Las condiciones oficiales del E33E y los resúmenes de consultores no coinciden, y damos las dos versiones. Esto no es asesoramiento de inmigración ni fiscal.

- Permenkumham 22/2023 modificado por el 11/2024, marco de la Golden Visa
- Dirección General de Inmigración, páginas de visado E28B–E28F, E33 y E33E, septiembre de 2026
- PP 45/2024 sobre ingresos no tributarios del Estado, en vigor desde el 17 de diciembre de 2024
- Nota de prensa de la Dirección General de Inmigración sobre resultados del programa, 21 de mayo de 2026; ANTARA; CNN Indonesia
- PP 18/2021 sobre derechos sobre el suelo; Kepmen ATR/BPN 1241/2022 sobre precios mínimos para extranjeros
- PER-23/PJ/2025 sobre residencia fiscal; KPMG Indonesia, febrero de 2026
- Emerhub, guías de la Golden Visa, el Second Home y visados de jubilación, 2026; IMI Daily, 22 de mayo de 2026
- Bank Indonesia, tipo JISDOR, 22 de 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.

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/indonesia-golden-visa/