

IMPUESTOS · INGRESOS POR ALQUILER

Impuestos por alquilar tu villa en Indonesia: PPh 26, PBJT, NPWP y quién paga cada uno

25 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura

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

Si vives fuera y alquilas una villa en Bali, Indonesia se queda con el 20 % del alquiler bruto antes de que veas una rupia. El huésped paga aparte un 10 % de impuesto regional, y el convenio fiscal de tu país no cambia ninguno de los dos.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/indonesia-rental-income-tax/>

EN RESUMEN

Un propietario no residente fiscal paga una retención del 20 % (PPh 26) sobre el alquiler bruto de una propiedad en Bali, sin deducciones y sin alivio por convenio. Un residente fiscal indonesio que arrienda a largo plazo paga un 10 % final bajo el PP 34/2017. Los alquileres por noches llevan además un 10 % de impuesto regional (PBJT, antes PHR) que paga el huésped. Te conviertes en residente fiscal indonesio al superar 183 días aquí en cualquier ventana de 12 meses.

20 %

PPh 26 sobre el alquiler bruto de un propietario no residente

10 %

impuesto final en un arrendamiento largo para un residente

10 %

PBJT en estancias por noches en Badung, lo paga el huésped

183 días

en cualquier ventana de 12 meses, te hacen residente fiscal

EN ESTE INFORME

01

Dos impuestos, cobrados por dos administraciones

02

PPh 26: por qué un no residente paga el 20 %

03

Residentes: el arrendamiento largo y el alquiler por noches no tributan igual

04

Qué significa "precio sin impuesto" en un contrato

05

Quién retiene, y los plazos mensuales

06

Necesitas un NPWP, y contar tus días en Indonesia

07

Airbnb no paga nada de esto por ti

08

Lo que esto le hace a tu rentabilidad

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

Dos impuestos, cobrados por dos administraciones

El alquiler de una villa en Bali lleva dos impuestos separados. Yakarta grava lo que gana el propietario. El municipio cobra el PBJT, un impuesto sobre el alojamiento que paga el huésped además del precio por noche. Uno no sustituye al otro, y en un alquiler por noches te enfrentas a los dos.

El PBJT es lo que antes se llamaba PHR, el impuesto de hoteles y restaurantes. La Ley 1/2022 integró el PHR en un impuesto más amplio sobre bienes y servicios concretos y limitó el tipo de alojamiento al 10 %. Badung cobra el 10 % completo bajo el Perda 7/2023, y la lista incluye expresamente villas y casas particulares usadas como hotel. Como una estancia por noches ya lleva PBJT, no le aplica el IVA.

Qué impuesto se aplica a tu alquiler

TU SITUACIÓN	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	IMPUESTO REGIONAL	QUIÉN LO INGRESA
No residente, cualquier tipo de alquiler	20 % sobre el bruto (PPh 26)	10 % de PBJT si es por noches	Retiene quien paga en Indonesia
Residente, arrendamiento largo	10 % final (PPh 4 (2))	Ninguno	El inquilino corporativo, o tú mismo
Residente, alquiler por noches	Renta de actividad (ver abajo)	10 % de PBJT	Tú, cada mes
Villa en manos de una PT PMA	22 % sobre el beneficio	10 % de PBJT si es por noches	La empresa

Fuente: Ley 1/2022 (HKPD); Perda Badung 7/2023; PP 34/2017; Ley del impuesto sobre la renta, artículo 26; PMK 70/2020, artículo 6

PPh 26: por qué un no residente paga el 20 %

El PP 34/2017 fija su tipo final del 10 % para residentes y establecimientos permanentes. Un propietario que vive fuera de Indonesia cae en cambio bajo el artículo 26 de la ley del impuesto sobre

la renta, que retiene el 20 % del importe bruto. El alquiler figura en la lista de rentas que cubre. Ortax fijó esta interpretación el 19 de junio de 2026, y el resumen fiscal de PwC para Indonesia recoge el mismo 20 %.

Aquí el convenio de doble imposición no ayuda. Según el artículo 6 de los convenios que Indonesia ha firmado, incluidos los de Estados Unidos, Australia, el Reino Unido y Singapur, la renta de bienes inmuebles se puede gravar donde está el inmueble. El convenio permite a tu país de residencia deducir el impuesto pagado en Indonesia. No rebaja el tipo indonesio.

Rp 180 millones	Rp 90 millones	0
PPh 26 sobre Rp 900 millones de alquiler bruto	la misma villa arrendada a largo plazo por un residente	deducciones permitidas bajo el PPh 26

Fuente: Ley del impuesto sobre la renta, artículo 26; Ortax, 19 de junio de 2026; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, 11 de junio de 2026; ejemplo propio

03 / 08

Residentes: el arrendamiento largo y el alquiler por noches no tributan igual

Si arriendas una villa a un inquilino por un año o más y eres residente fiscal, pagas un 10 % final sobre el importe bruto. Nada es deducible, y una vez lo pagas, el asunto queda cerrado.

El alquiler por noches está menos resuelto. La interpretación de DDTC, publicada el 12 de agosto de 2024, es que un servicio de alojamiento no es un arrendamiento de un edificio, así que queda fuera del 10 % final y cuenta como renta de actividad económica. Un residente particular podría entonces usar el tipo del 0,5 % sobre facturación, que el PP 20/2026 hizo permanente desde el 22 de abril de 2026, con los primeros Rp 500.000.000 de facturación anual exentos. La guía fiscal de Airbnb de 2024 para Indonesia menciona los dos tipos, el 10 % y el 0,5 %.

No elegimos entre las dos lecturas por ti. Si vas a ser residente y alquilar por noches, pide una opinión por escrito de un asesor fiscal registrado antes de la primera reserva, y calcula tu rentabilidad con el 10 % hasta tenerla.

Un arrendamiento largo nunca puede usar el tipo del 0,5 % sobre facturación. La ventanilla de ayuda de la agencia tributaria confirmó el 17 de noviembre de 2025, según DDTC, que el alquiler de suelo o edificios se queda en el 10 % final.

Fuente: PP 34/2017; PP 20/2026; DDTC, 12 de agosto de 2024 y 17 de noviembre de 2025; Airbnb, guía fiscal para anfitriones en Indonesia, 2024

Qué significa "precio sin impuesto" en un contrato

Los anuncios de alquiler largo suelen decir "excl. tax". Significa que el impuesto se suma aparte. Una villa a Rp 20.000.000 al mes sin impuesto le cuesta al inquilino Rp 22.000.000 con el tipo del 10 % si lo asume él.

También hay discusiones sobre la base. El PP 34/2017 cuenta como parte del alquiler bruto los gastos de comunidad, mantenimiento, limpieza y seguridad, aunque el contrato los facture en una línea aparte. Separar el pago en "alquiler" y "servicios" no reduce el impuesto. Deja escrito en el contrato quién paga el impuesto, a qué tipo, y si la cifra pactada ya lo incluye.

Fuente: PP 34/2017; DDTC sobre los gastos de comunidad en la base del alquiler

Quién retiene, y los plazos mensuales

Si tu inquilino es una empresa, un establecimiento permanente, un organismo público o una oficina de representación extranjera, el inquilino retiene el impuesto y lo ingresa por ti. Un inquilino particular no lo hace, así que la obligación se queda en ti como propietario. Para un propietario no residente cuya villa gestiona una empresa local, la gestora que te paga tu parte retiene el 20 % y debe darte el justificante de retención (bukti potong).

Bajo el PMK 81/2024, el impuesto retenido en un mes vence el día 15 del mes siguiente y se declara por e-Bupot antes del día 20. Todo pasa por el sistema Coretax, en marcha desde el 1 de enero de 2025. Las declaraciones anuales vencen el 31 de marzo para particulares y el 30 de abril para empresas. Presentarla tarde cuesta Rp 100.000 a una persona y Rp 1.000.000 a una empresa, y el impago acumula un interés mensual igual al tipo de referencia más un 5 %, dividido entre 12.

-
- 01 Resuelve tu residencia fiscal**
 Decide si te toca el 20 % o el régimen de residente.

 - 02 Nombra a quién retiene**
 Ponlo en el contrato de arrendamiento o de gestión.

 - 03 Paga antes del día 15**
 Por la renta recibida el mes anterior.

 - 04 Declara antes del día 20**
 Por e-Bupot dentro de Coretax.

 - 05 Guarda cada justificante**
 Tu Hacienda los pedirá para la deducción por doble imposición.

Necesitas un NPWP, y contar tus días en Indonesia

El NPWP es el número fiscal indonesio, de 16 dígitos desde la reforma de 2024. No lo necesitas por tener un leasehold en tu poder, sino en cuanto Indonesia tiene un motivo para gravarte: cobras alquiler aquí, te conviertes en residente fiscal, alquilas una propiedad en Hak Pakai, o eres administrador de una empresa indonesia, incluida tu propia PT PMA. Un extranjero con KITAS o KITAP se da de alta gratis en el portal Coretax, normalmente en uno a cinco días hábiles: pasaporte, permiso, foto, fotos sujetando el pasaporte y una dirección en Indonesia. La agencia tributaria hace comprobaciones extra a extranjeros, lo que puede alargarlo.

La residencia fiscal empieza al pasar 183 días en Indonesia dentro de cualquier ventana de 12 meses, sin que tengan que ser seguidos, o al estar aquí durante un año fiscal con intención de vivir en el país, algo que un permiso de larga estancia o un contrato de trabajo pueden demostrar. La norma vigente, el PER-23/PJ/2025, entró en vigor el 9 de diciembre de 2025: cuenta la presencia física, no el tipo de visado.

Muchos propietarios persiguen la residencia para bajar el impuesto del alquiler del 20 % al 10 %. Funciona en un arrendamiento largo, pero un residente declara su renta mundial: el sueldo, los dividendos y las plusvalías de casa entran en la declaración indonesia a tipos progresivos de hasta el 35 %, menos lo que ya pagaste en tu país y el convenio te permita deducir. Para un propietario con una sola villa y renta alta en otro sitio, quedarse como no residente suele salir más barato en conjunto.

Tipos del IRPF indonesio para residentes, renta anual imponible

RENTA IMPONIBLE	TIPO
Hasta Rp 60 millones	5 %
Rp 60–250 millones	15 %
Rp 250–500 millones	25 %
Rp 500 millones – Rp 5.000 millones	30 %
Más de Rp 5.000 millones	35 %

Si dejas Indonesia para siempre, pide cancelar el NPWP. La agencia decide en un plazo de seis meses y puede auditarte antes; hasta entonces la obligación de declarar cada año sigue abierta.

Fuente: Ley del impuesto sobre la renta, artículo 2, modificada por la Ley 7/2021 (HPP); PER-23/PJ/2025; PMK 81/2024; PMK 90/2025; DJP, diciembre de 2025; Kontan, diciembre de 2025

Airbnb no paga nada de esto por ti

Las plataformas de reservas no ingresan el PBJT ni el impuesto sobre la renta por el anfitrión indonesio. La página de Airbnb sobre el alquiler responsable en Indonesia dice que el anfitrión se da de alta con un número fiscal regional (NPWPD) y paga el PBJT al municipio cada mes. Airbnb sí cobra IVA sobre su propia comisión de servicio, a un tipo efectivo del 11 % desde enero de 2025.

Una sola villa está muy lejos de la facturación de Rp 4.800.000.000 que obliga a darse de alta a efectos de IVA, y el alojamiento con PBJT queda fuera del IVA de todas formas. El umbral sí importa a una gestora que lleva una cartera de varias villas. El Gobierno ha hablado de bajarlo, pero ninguna norma lo ha cambiado todavía.

Fuente: Airbnb, alquiler responsable en Indonesia; guía fiscal de Airbnb Indonesia para anfitriones, 2024; PMK 131/2024; PMK 81/2024

Lo que esto le hace a tu rentabilidad

Toma una villa de dos dormitorios en Canggu que factura Rp 900.000.000 al año a los huéspedes, ya sin el PBJT. Un propietario no residente pierde Rp 180.000.000 de eso en el PPh 26 antes de pagar gestión, plataformas, personal o reparaciones. Sobre una villa de Rp 5.000.000.000, esa sola línea cuesta 3,6 puntos de rentabilidad bruta.

Cuando revisamos el modelo de rentabilidad de una promotora, faltan casi siempre las mismas dos líneas: el impuesto regional y el tipo para no residentes. Nuestra guía de rentabilidad del alquiler muestra el camino completo del bruto al neto, y la guía de impuestos de la propiedad cubre la compra, la tenencia y la venta.

Para ver lo que una villa te deja después de impuestos, elige una en el catálogo o compara zonas. Calculamos los números con tu residencia fiscal real antes de que te comprometas.

Qué significa para el comprador

- 01 Un propietario no residente paga el 20 % del alquiler bruto bajo el PPh 26, sin deducciones y sin alivio por convenio.
- 02 Un residente con un arrendamiento largo paga un 10 % final. El alquiler por noches de un residente se trata distinto: pide una opinión por escrito.
- 03 El huésped paga un 10 % de PBJT en estancias por noches en Badung, y el anfitrión lo ingresa cada mes.
- 04 Superar 183 días en Indonesia en cualquier ventana de 12 meses te hace residente fiscal, con renta mundial en juego hasta el 35 %.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto impuesto paga un extranjero por el alquiler en Bali?

Un no residente paga una retención del 20 % (PPh 26) sobre el alquiler bruto, sin deducciones. Un residente fiscal indonesio que arrienda a largo plazo paga un 10 % final bajo el PP 34/2017. El alquiler por noches suma un 10 % de impuesto regional que paga el huésped.

¿El convenio de doble imposición reduce el impuesto indonesio sobre el alquiler?

No. Según el artículo 6 de los convenios de Indonesia, el país donde está el inmueble conserva el derecho a gravar ese alquiler a su propio tipo. El convenio permite a tu país de residencia deducir el impuesto que ya pagaste allí.

¿Qué es el impuesto PHR en Bali?

El PHR era el impuesto regional de hoteles y restaurantes. La Ley 1/2022 lo sustituyó por el PBJT, que Badung cobra al 10 % en hoteles, villas y casas particulares alquiladas por noches. Lo paga el huésped, además del precio.

¿Cuántos días me hacen residente fiscal en Indonesia?

Más de 183 días en cualquier ventana de 12 meses, sumados y no necesariamente seguidos. También puedes ser residente con menos días si estás aquí con intención de vivir en Indonesia, algo que un permiso de larga estancia puede demostrar.

¿Paga Airbnb el impuesto por los anfitriones en Indonesia?

No. El anfitrión se da de alta con un número fiscal regional y paga el PBJT cada mes, y también se ocupa del impuesto sobre la renta. Airbnb solo cobra IVA sobre su propia comisión de servicio.

Cómo lo sabemos

Los tipos y plazos vienen del PP 34/2017, el artículo 26 de la ley del impuesto sobre la renta, el PMK 81/2024, el PP 20/2026, la Ley 1/2022 y el Perda Badung 7/2023. Cada uno se contrastó con al menos dos publicaciones fiscales indonesias (DDTC, Ortax, la propia web de la agencia tributaria) o con PwC. Cómo tributa el alquiler por noches de un residente no está cerrado: DDTC y la guía de Airbnb de 2024 lo leen de forma distinta, y exponemos las dos. El papel de Airbnb sale de sus propias

páginas para anfitriones en Indonesia. El ejemplo de Canggu es cálculo propio, no una previsión. La residencia fiscal sigue el artículo 2 de la ley del impuesto sobre la renta y el PER-23/PJ/2025. Esto no es asesoramiento fiscal.

- Reglamento del Gobierno n.º 34 de 2017 sobre el impuesto por el arrendamiento de suelo y edificios
- Ley del impuesto sobre la renta, artículo 26; Ortax, análisis del PPh 26 sobre el alquiler, 19 de junio de 2026
- PMK 81/2024 sobre la administración tributaria bajo Coretax, artículo 94
- Reglamento del Gobierno n.º 20 de 2026 sobre el impuesto final para pequeñas empresas; DDTC, 12 de agosto de 2024 y 17 de noviembre de 2025
- Ley n.º 1 de 2022 (HKPD); Perda Badung n.º 7 de 2023 sobre impuestos regionales
- Airbnb, alquiler responsable en Indonesia, y guía fiscal de Airbnb Indonesia para anfitriones, 2024
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, retenciones, 11 de junio de 2026
- Ley del impuesto sobre la renta, artículo 2, modificada por la Ley 7/2021 (HPP); PER-23/PJ/2025, en vigor desde el 9 de diciembre de 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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/indonesia-rental-income-tax/