

TITULARIDAD · LOS NÚMEROS

Leasehold o plena propiedad (freehold) en Bali: qué compras de verdad y cuánto cuesta

24 de septiembre de 2026 · 9 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 2 de 4**

Para un extranjero, el «freehold» en Bali es en realidad un derecho largo e inscrito: Hak Pakai a tu nombre o HGB a través de tu propia sociedad. El leasehold es más barato de entrada y luce una rentabilidad más alta, pero una parte de esa rentabilidad es tu propio dinero que vuelve.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/leasehold-vs-freehold-bali/>

EN RESUMEN

El leasehold cuesta menos porque compras un número de años, no el suelo. Por eso su rentabilidad parece más alta, aunque parte de ella es tu capital que se va consumiendo hasta cero. El Hak Pakai o el HGB a través de una PT PMA cuestan más de entrada y duran hasta 80 años. Si vas a mantener la villa menos de unos 15 años, casi siempre gana el leasehold.

27 años

plazo base mediano de los leasehold de nuestro catálogo, septiembre de 2026

Rp 5.000 millones

precio mínimo de una casa con Hak Pakai en Bali (Kepmen ATR/BPN 1241/2022)

9 % y 5 %

rentabilidad neta aparente y la que queda sin contar tu capital, leasehold de 25 años en nuestro ejemplo

80 años

plazo máximo del Hak Pakai o del HGB: 30 + 20 + 30

EN ESTE INFORME

01 ¿Qué significa «freehold» para un extranjero en Bali?

02 Lo que cuesta entrar en cada opción

03 Por qué la rentabilidad del leasehold parece mayor de lo que es

04 Cómo pierde valor un leasehold con los años

05 ¿Cuándo compensa más el leasehold?

06 Los impuestos de cada forma

07 Qué comprobar antes de firmar

08 Qué significa para el comprador

09 Preguntas frecuentes

10 Cómo lo sabemos

01 / 07

¿Qué significa «freehold» para un extranjero en Bali?

La plena propiedad de verdad en Indonesia, el Hak Milik, es solo para ciudadanos (Ley Agraria Básica 5/1960, artículo 21). Cuando un agente de Bali te dice que una villa es freehold, quiere decir que el suelo está en Hak Milik a nombre de un indonesio. Para ti, esa villa solo se puede comprar por uno de estos dos caminos.

Una es el Hak Pakai, un derecho de uso inscrito a tu nombre, que exige permiso de residencia y una casa de Rp 5.000 millones o más. La otra es el HGB, un derecho de superficie que recibe tu propia PT PMA. Sobre suelo del Estado cualquiera de los dos puede llegar a 80 años: se concede por 30, se prorroga 20 y se renueva otros 30, según el PP 18/2021.

Así que la elección real no es «para siempre» frente a «temporal». Es un contrato de 25 o 30 años frente a un derecho inscrito que puede durar casi un siglo. En nuestra guía del Hak Pakai explicamos ese derecho a fondo.

02 / 07

Lo que cuesta entrar en cada opción

El leasehold no tiene precio mínimo ni exige visado. Pagas años de uso, así que la misma villa sale más barata con un leasehold de 25 años que con un derecho inscrito. En nuestro catálogo el plazo base mediano es de 27 años, y la mayoría de los contratos están entre 22 y 30 (recuento propio, septiembre de 2026).

Un derecho inscrito cuesta más antes incluso de elegir la villa. Para el Hak Pakai, la resolución de precios de 2022 fija un mínimo de Rp 5.000.000.000 para una casa en Bali y de Rp 2.000.000.000 para un apartamento. La vía de la sociedad no pone mínimo al inmueble, pero la PT PMA necesita Rp 2.500 millones de capital desembolsado y, después, un contable y declaraciones trimestrales para seguir viva.

Coste de entrada según la forma de titularidad

FORMA	PLAZO HABITUAL	UMBRAL	COSTE RECURRENTE
Leasehold (Hak Sewa)	25–30 años, según contrato	Ninguno	Ninguno aparte del inmueble
Hak Pakai	Hasta 80 años sobre suelo del Estado	Rp 5.000 millones casa, Rp 2.000 millones apartamento	Tasas de prórroga en cada tramo
PT PMA con HGB	Hasta 80 años	Rp 2.500 millones de capital desembolsado	Contabilidad, informes LKPM, impuesto de sociedades

Fuente: Resolución 1241/2022, PP 18/2021, BKPM 5/2025 y recuento de nuestro catálogo

03 / 07

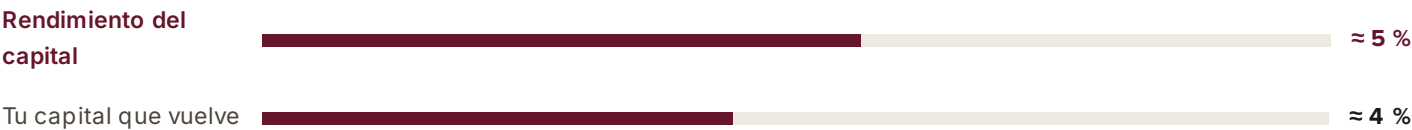
Por qué la rentabilidad del leasehold parece mayor de lo que es

Un ejemplo con números. Una villa deja Rp 360.000.000 netos al año, después de gestión, mantenimiento y noches vacías. Con un leasehold de 25 años cuesta Rp 4.000.000.000. Una villa comparable con Hak Pakai cuesta Rp 5.500.000.000. Los dos precios son ilustrativos, no ofertas reales.

Sobre el papel, el leasehold da un 9 % neto y la villa con derecho inscrito, un 6,5 %, y esa diferencia es lo que venden los folletos. Pero en el año 25 el leasehold no vale nada, así que Rp 160 millones de cada año son en realidad tu precio de compra que vuelve. Quítalos y el leasehold rinde en torno a un 5 % anual sobre el capital que aún tienes dentro.

Un inversor español lo reconoce enseguida: es como una concesión, que hay que amortizar antes de hablar de beneficio. La villa con derecho inscrito conserva el suelo cuando acaba el cálculo; su 6,5 % es ingreso puro y el activo sigue ahí para venderlo. Compara los leasehold por los ingresos totales en los años que quedan, no por el porcentaje del folleto.

De dónde sale el 9 % de un leasehold de 25 años (ejemplo)



Amortizar Rp 4.000 millones en línea recta durante 25 años son Rp 160 millones al año. El reparto cambia a medida que se acorta el plazo: cuantos menos años quedan, más parte de cada año es devolución de capital.

Cómo pierde valor un leasehold con los años

Quien compra un leasehold ya empezado paga por los años que quedan, no por los que ya pasaron. En la primera década una villa se vende como cualquier otra. Con diez años o menos por delante, hay menos compradores a los que les salgan las cuentas, y el precio lo refleja.

Es nuestra lectura de cómo se venden en la práctica los leasehold usados, no un índice publicado. Y es la razón por la que la cláusula de prórroga pesa tanto: un leasehold que se puede prorrogar a un precio conocido se vende por el plazo total.

Un leasehold de 25 años a lo largo de su vida

ETAPA	AÑOS QUE QUEDAN	DEMANDA DE COMPRADORES	QUÉ SUELEN HACER LOS TITULARES
Años 1–10	15 o más	Fuerte	Alquilar y recuperar la inversión
Años 11–18	7–15	Moderada	Decidir: prorrogar o vender
Años 19–23	2–7	Escasa	Nego ciar la prórroga con tiempo
Últimos años	Menos de 2	Mínima	Prorrogar o devolver

Fuente: Cómo han ido las ventas de leasehold de nuestros clientes desde 2023

¿Cuándo compensa más el leasehold?

Si tu plan es recuperar el precio de compra y sumar unos años de beneficio, el leasehold suele ser mejor operación. Pones menos dinero y la rentabilidad es mayor. La salida también es sencilla: vendes los años que quedan. Si la villa es para tu familia, o piensas tenerla más de 15 años, el precio de entrada pesa menos y el derecho inscrito empieza a compensar.

El leasehold encaja si

- Vas a vender dentro de 12–15 años
- Buscas ingresos por alquiler y nadie de la familia necesita heredar la villa
- Tu presupuesto no llega a los Rp 5.000 millones del mínimo para una casa con derecho inscrito
- Te parece bien salir vendiendo los años que queden al siguiente comprador

El Hak Pakai o la PT PMA encajan si

- Tu horizonte pasa de 15 años
- Antes o después la villa será la casa de la familia
- El precio supera los mínimos
- Quieres varias viviendas o un negocio de alquiler con licencia, y eso apunta a una PT PMA

Los impuestos de cada forma

En el leasehold, el impuesto recae sobre el dueño del suelo: un 10 % del pago, con carácter final, según el PP 34/2017. Si el arrendatario es una sociedad, retiene ese 10 % antes de pagar. Las promotoras a veces trasladan el coste al precio, así que pregunta si ya está incluido en el tuyo.

La transmisión de un derecho inscrito lleva dos impuestos. El comprador paga el BPHTB, con un tope del 5 % sobre el valor que supere una exención regional (Ley 1/2022), y el vendedor paga un 2,5 % final sobre el precio de venta (PP 34/2016). Te los volverás a encontrar cuando vendas un inmueble con Hak Pakai o HGB.

Qué comprobar antes de firmar

La forma de titularidad es la que dicen los documentos, no la que dice el anuncio. Revisamos estos puntos en cada inmueble antes de que un cliente pague la reserva, sin coste para él. Cuando están limpios, en nuestro catálogo de villas ves el plazo del leasehold junto a nuestro cálculo de rentabilidad neta, y en las páginas de zonas dónde aguantan los números del alquiler.

- ✓ El certificado del suelo y su plazo en el registro del BPN, a nombre de quien firma
- ✓ La cláusula de prórroga: derecho a prorrogar, fórmula de precio y plazo de preaviso
- ✓ Un plan urbanístico (RDTR) que permita vivienda y, si vas a alquilar, alojamiento turístico
- ✓ La licencia de obra (PBG) y, si la villa está terminada, el certificado de habitabilidad (SLF)
- ✓ Que la parcela no tenga deudas del IBI indonesio (PBB)

Qué significa para el comprador

- 01 Para un extranjero, el «freehold» es Hak Pakai o HGB a través de una PT PMA. Los dos son largos, están inscritos y tienen fin.
- 02 La rentabilidad más alta del leasehold incluye tu propio capital que vuelve. Compara ingresos totales durante el plazo.
- 03 Lo que vale un leasehold depende de los años que le quedan. Una prórroga a precio fijo lo mantiene vendible.
- 04 Si vas a tener la villa menos de unos 15 años, el leasehold suele salir mejor en números; para más tiempo compensa el derecho inscrito.

Preguntas frecuentes

¿Qué es exactamente un leasehold?

Un contrato con el dueño indonesio del suelo por el que pagas por adelantado el derecho a usar el terreno y la villa durante un número fijo de años, normalmente 25 o 30. Se firma ante notario y no es un derecho inscrito sobre el suelo.

¿Puede un extranjero tener freehold en Bali?

Plena propiedad de verdad, no. Lo que los agentes llaman freehold para extranjeros es un Hak Pakai inscrito a tu nombre como residente, o un HGB a nombre de una sociedad tuya. Los dos duran décadas, pero los dos terminan.

¿Por qué las villas en leasehold muestran rentabilidades más altas?

Porque el precio de entrada es menor y el alquiler es el mismo. Una parte de esa rentabilidad es tu precio de compra que vuelve, ya que al final del plazo el leasehold no vale nada.

¿Qué pasa con una villa en leasehold al final del plazo?

Por defecto, el suelo y lo construido vuelven al dueño del suelo. El derecho de prórroga y su precio tienen que estar en el contrato desde el primer día; nuestra guía sobre la prórroga del leasehold repasa las cláusulas.

¿Cuánto más barato es el leasehold?

Depende del plazo y de la zona, así que no damos un descuento único. Compara el precio por año que queda de leasehold con el de una villa con derecho inscrito cercana, y recuerda que esta conserva el suelo al final.

¿Es mala compra un leasehold de 20 años?

No por sí mismo. Debería costar bastante menos que uno de 30 años sobre una villa parecida, y los ingresos se calculan solo sobre esos 20 años. El riesgo es pagar precio de 30 años por 20.

Cómo lo sabemos

Tomamos los umbrales de la resolución de precios de 2022, del PP 18/2021 y de la norma de capital del BKPM de 2025, y contrastamos cada uno con dos resúmenes independientes. Los plazos de leasehold salen de nuestro recuento de anuncios publicados en septiembre de 2026. El ejemplo de

rentabilidad es ilustrativo: ingreso neto fijo, amortización lineal del precio del leasehold, sin subida de alquileres y sin valor residual al vencimiento. La tabla sobre la venta de un leasehold refleja nuestra práctica, no un índice publicado. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

- UUPA 1960, artículo 21
- PP 18/2021 sobre derechos y sus plazos
- Kepmen ATR/BPN 1241/2022, según Hukumonline Klinik
- Reglamento BKPM 5/2025, según Lexology
- PP 34/2017 (impuesto sobre el arrendamiento) y PP 34/2016 (impuesto sobre la transmisión)
- Ley 1/2022, tope del BPHTB
- Nuestro catálogo y práctica de operaciones, 2023–2026

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.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

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/leasehold-vs-freehold-bali/