

TITULARIDAD · LA VÍA DE LA SOCIEDAD

PT PMA para comprar en Bali: cuándo compensa una sociedad y cuánto cuesta

24 de septiembre de 2026 · 8 min de lectura

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

Una PT PMA es una sociedad indonesia de la que eres socio siendo extranjero. Puede comprar una villa con un derecho de superficie (HGB) de hasta 80 años y explotarla como alquiler con licencia, pero es una empresa de verdad, con capital e impuestos. No es un atajo hacia la plena propiedad.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/pt-pma-for-property-bali/>

EN RESUMEN

Una PT PMA es una sociedad indonesia con socios extranjeros que compra la villa con un derecho de superficie (HGB) de hasta 80 años, nunca con Hak Milik. Compensa si vas a alquilar con licencia o tener varias villas; para una sola casa donde vivir, sobra. Desde octubre de 2025 exige Rp 2.500 millones de capital desembolsado y un plan de inversión de más de Rp 10.000 millones sin suelo ni edificios (Reglamento BKPM 5/2025).

Rp 2.500 millones

capital desembolsado mínimo desde octubre de 2025 (Reglamento BKPM 5/2025)

**Más de
Rp 10.000 millones**

plan de inversión por código de actividad y ubicación, sin suelo ni edificios

12 meses

el capital se queda en la cuenta de la sociedad, salvo para activos, obra o explotación

22 %

tipo general del impuesto de sociedades (Ley 7/2021)

EN ESTE INFORME

01 Qué es una PT PMA y qué no es

02 ¿Cuánto capital necesita una PT PMA?

03 Qué derecho tiene la sociedad sobre la villa

04 Lo que cuesta mantener la sociedad

05 ¿Cuándo compensa una PT PMA para una villa?

06 Cómo queda frente a las otras vías

07 Qué significa para el comprador

08 Preguntas frecuentes

09 Cómo lo sabemos

01 / 06

Qué es una PT PMA y qué no es

PT PMA son las siglas de Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing: una sociedad limitada con inversión extranjera. En la mayoría de actividades, incluidas la inmobiliaria y el alojamiento, los extranjeros pueden tener hasta el 100 % de las acciones. Se registra en OSS, la ventanilla única de licencias en línea que gestiona el Ministerio de Inversión.

En inmobiliario, lo que cuenta de la sociedad es el derecho que puede recibir. Una PT PMA no puede tener plena propiedad (Hak Milik), que la Ley Agraria Básica reserva a los ciudadanos. Sí puede recibir un HGB, derecho de superficie (Hak Guna Bangunan), por 30 años, más una prórroga de 20 y una renovación de 30 según el PP 18/2021.

No es un testaferro ni una zona gris. La titular legal es la sociedad, que presenta informes y paga impuestos como cualquier otra empresa indonesia.

02 / 06

¿Cuánto capital necesita una PT PMA?

El Reglamento BKPM n.º 5 de 2025, del 1 de octubre de 2025, bajó el capital desembolsado mínimo de Rp 10.000 millones a Rp 2.500.000.000. Ese dinero tiene que llegar a la cuenta bancaria de la sociedad; no basta con que figure en la escritura de constitución. La diferencia con una SL española salta a la vista: allí el capital mínimo es simbólico desde la Ley 18/2022, aquí hay que desembolsarlo de verdad.

El plan de inversión no cambió. La sociedad sigue declarando una inversión total de más de Rp 10.000 millones por cada código de actividad de cinco dígitos (KBLI) y por ubicación del proyecto, sin contar suelo ni edificios. El capital desembolsado es dinero en el banco; el plan de inversión es el tamaño del negocio al que te comprometes.

El capital queda bloqueado 12 meses desde el desembolso. Las excepciones importan a quien compra una villa: la sociedad puede gastarlo en compra de activos, obra y explotación. Lo que no puede es devolverlo a los socios durante ese primer año.

✓ Capital desembolsado de al menos Rp 2.500 millones, ingresado de verdad

- ✓ Un plan de inversión declarado de más de Rp 10.000 millones por código de actividad y ubicación, sin sumar suelo ni edificios
- ✓ El capital se queda en la sociedad 12 meses, salvo para activos, obra o explotación
- ✓ Al menos dos socios, personas físicas o sociedades (Ley de Sociedades 40/2007)
- ✓ Registro en OSS; los plazos dependen de lo completos que estén tus documentos

Fuente: Reglamento BKPM 5/2025, según Lexology, BP Lawyers y SAS Bali, octubre de 2025

03 / 06

Qué derecho tiene la sociedad sobre la villa

La sociedad recibe un HGB inscrito en la Agencia Nacional del Suelo (BPN). El calendario coincide con el del Hak Pakai sobre suelo del Estado, hasta 80 años en total, pero el uso no. El Hak Pakai es para una vivienda por persona o familia; el HGB de una PT PMA puede sostener un alquiler con licencia, un pequeño hotel o una cartera de unidades.

Por eso la mayoría de los inversores en alquiler con los que trabajamos eligen esta vía. El alquiler vacacional legal necesita licencia de actividad (NIB) y los permisos correspondientes, y quien los obtiene suele ser la misma sociedad titular del derecho. Un particular con un leasehold difícilmente encaja en esa cadena.

04 / 06

Lo que cuesta mantener la sociedad

Constituir la sociedad se paga una vez. Mantenerla es una línea fija del presupuesto mientras tengas la villa. Asesores y notarios presupuestan la constitución caso por caso, así que pide un presupuesto por escrito que incluya el registro, el trámite del derecho y el primer año de contabilidad.

Una vez creada, la sociedad presenta cada trimestre un informe de inversión (LKPM) en OSS y lleva contabilidad mensual para sus declaraciones. El beneficio tributa al tipo general de sociedades del 22 % (Ley 7/2021). Los huéspedes pagan un impuesto local sobre el alojamiento con un tope del 10 % (Ley 1/2022), que la gestora cobra e ingresa.

Sacar el dinero es otro paso. Los dividendos que cobra un socio no residente llevan una retención del 20 % (PPH 26), que el convenio para evitar la doble imposición entre España e Indonesia puede rebajar. Comprueba el tipo del convenio con tu asesor fiscal antes de decidir cómo traerás el beneficio a España.

Obligaciones periódicas de una PT PMA inmobiliaria

OBLIGACIÓN	FRECUENCIA	EN QUÉ CONSISTE
Informe de inversión (LKPM)	Trimestral	Se presenta en OSS
Contabilidad y declaraciones	Mensual y anual	Contable local
Impuesto de sociedades	Anual, con pagos a cuenta mensuales	22 % del beneficio imponible
Impuesto sobre el alojamiento (PBJT)	Mensual	Hasta el 10 %, lo pagan los huéspedes y lo fija la administración local
Retención sobre dividendos (PPh 26)	Al repartir beneficio	20 %, o el tipo del convenio

Fuente: Ley 7/2021 (HPP); Ley 1/2022 (HKPD); Reglamento BKPM 5/2025

05 / 06

¿Cuándo compensa una PT PMA para una villa?

La sociedad compensa cuando la villa es un negocio, y casi nunca cuando es simplemente tu casa. No se monta una PT PMA «para comprar una villa», igual que en España nadie constituye una SL para comprarse su vivienda.

Una PT PMA encaja si	Es demasiado si
● Vas a explotar la villa como alquiler vacacional con licencia ● Estás formando una cartera bajo una sola estructura ● Estás dispuesto a trabajar cada mes con un contable local ● La operación es lo bastante grande para soportar los costes fijos	● Compras una sola casa para vivir: el Hak Pakai o un leasehold cuestan menos de mantener ● No piensas explotar la villa como negocio ● El capital exigido es mayor que la propia compra

06 / 06

Cómo queda frente a las otras vías

La PT PMA no es la única forma de tener una villa para alquilar. Muchos compradores firman el leasehold a título personal y ceden la villa a una gestora con licencia; otros tienen Hak Pakai y no alquilan. Las tres vías legales para un comprador extranjero están comparadas en una tabla, y nuestra guía del Hak Pakai compara los dos derechos inscritos.

Nosotros no constituimos sociedades: eso lo hace un asesor mercantil con licencia o un notario. Lo que hacemos es ayudarte a decidir si la necesitas y encajar la villa con el derecho que vas a tener

antes de gastar dinero en una estructura. Empieza por nuestro catálogo de villas, donde cada ficha indica la forma de titularidad, o por las páginas de zonas si aún no has elegido ubicación.

Qué significa para el comprador

-
- 01 Una PT PMA compra con un HGB, un derecho de superficie de hasta 80 años. Ninguna sociedad con socios extranjeros puede tener Hak Milik.
 - 02 Desde octubre de 2025 el capital desembolsado mínimo es de Rp 2.500 millones, y se puede gastar en la villa el primer año.
 - 03 Aparte, el plan de negocio declarado tiene que superar los Rp 10.000 millones, y el suelo y los edificios de la villa no cuentan.
 - 04 Cuenta con informes trimestrales, un contable, un 22 % de impuesto de sociedades y un 20 % de retención sobre dividendos.
-

Preguntas frecuentes

¿Qué es una PT PMA?

Una sociedad limitada indonesia con capital extranjero (Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing). En inmobiliario sirve para comprar una villa con un derecho de superficie (HGB) y explotarla con licencia de alquiler turístico (NIB).

¿Puede una PT PMA tener Hak Milik?

No. El Hak Milik está cerrado a cualquier entidad con socios extranjeros. Una PT PMA recibe un HGB, derecho de superficie, de hasta 80 años: 30, luego 20 y luego 30.

¿Cuánto capital necesita una PT PMA en Bali para comprar una villa?

Desde octubre de 2025 hay que desembolsar Rp 2.500 millones. Además, la sociedad declara un plan de inversión de más de Rp 10.000 millones en el que no cuentan ni el suelo ni los edificios. Los asesores presupuestan la constitución caso por caso.

¿Se puede usar el capital para comprar la villa?

Sí. El bloqueo de 12 meses del Reglamento BKPM 5/2025 permite gastar en activos, obra y explotación. Lo que impide es devolver el dinero a los socios durante el primer año.

¿Los socios de una PT PMA necesitan visado?

Para ser socio, no. El visado importa solo si vas a vivir o trabajar en Indonesia, que es una cuestión distinta de tener la sociedad.

¿Puede una PT PMA tener varias villas?

Sí. Es una de sus ventajas prácticas frente al Hak Pakai, que se limita a una vivienda por persona o familia.

Cómo lo sabemos

Las cifras de capital salen del Reglamento BKPM 5/2025, contrastado con tres resúmenes jurídicos independientes publicados en octubre de 2025 y febrero de 2026. Los tipos impositivos salen de la Ley 7/2021 y la Ley 1/2022, contrastados con resúmenes fiscales publicados. Los plazos de los derechos salen del PP 18/2021. No damos precios de constitución porque no hay tarifa pública. La referencia a la SL española es solo orientativa. No es asesoramiento jurídico ni fiscal: un asesor mercantil o un notario debe estructurar la sociedad para tu caso.

- Reglamento BKPM n.º 5 de 2025 sobre licencias por riesgo e inversión a través de OSS, del 1 de octubre de 2025, según Lexology, BP Lawyers y SAS Bali
- Ley n.º 40 de 2007 de sociedades limitadas
- Ley n.º 5 de 1960, Ley Agraria Básica; Reglamento del Gobierno n.º 18 de 2021
- Ley n.º 7 de 2021 de armonización tributaria (tipo del impuesto de sociedades)
- Ley n.º 1 de 2022 de relaciones fiscales entre la administración central y las regionales (tope del impuesto sobre el alojamiento)
- Convenio entre España e Indonesia para evitar la doble imposición, BOE-A-2000-725
- Ley 18/2022, de creación y crecimiento de empresas (España)
- Práctica de operaciones de Rise Real Bali, 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/pt-pma-for-property-bali/