



RENDEMENT · CANAUX DE RÉSERVATION

Airbnb, Booking.com ou réservation directe : ce que les commissions prélèvent sur les revenus d'une villa à Bali

24 septembre 2026 · 11 min de lecture · Rendements · Étape 4 sur 4

Une plateforme garde environ 15 % de chaque réservation avant que quiconque touche une roupie. Suivez une réservation, de la carte du voyageur jusqu'au compte du propriétaire : l'intérêt de la réservation directe se résume alors à un simple calcul.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/airbnb-ou-reservations-directes-bali/>

EN BREF

À partir du 15 septembre 2026, Airbnb prélève sur les hôtes hors d'Europe des frais uniques de 15,5 %, selon son Centre d'aide. Booking.com et Expedia prennent environ 15 à 20 %. Une fois déduits la plateforme, la gestion, les charges courantes, les frais de carte et l'impôt sur le revenu, le propriétaire d'une villa à Bali garde 45 à 55 % de ce que le voyageur a payé. Les réservations directes évitent la commission et durent plus longtemps.

15,5 %

frais Airbnb à la charge de l'hôte, hors Europe, à partir du 15 septembre 2026

Environ 15 à 18 %

commission Booking.com, estimations du secteur

45–55 %

part du paiement du voyageur qui parvient au propriétaire

+45,2 %

séjours plus longs en réservation directe (Lodgify, 2026)

DANS CE RAPPORT

01	Ce que prend chaque plateforme	07	Le taux d'occupation des hôtels ne sert pas de base de calcul
02	Que devient une réservation de Rp 1 000 000	08	Faites le calcul sur une vraie villa
03	La taxe hôtelière de 10 % en plus	09	Ce que cela signifie pour les acheteurs
04	Résident ou non-résident : 10 % ou 20 %	10	Questions fréquentes
05	Pourquoi la réservation directe mérite sa propre ligne	11	D'où viennent nos informations
06	Ce que vaut une part de 30 % de réservations directes		

01 / 08

Ce que prend chaque plateforme

Airbnb ramène tous ses hôtes à des frais uniques. Dans l'ancien modèle à frais partagés, l'hôte payait environ 3 % et le voyageur 14 à 16,5 % au moment du paiement. Avec les frais entièrement à la charge de l'hôte, celui-ci règle la totalité des 15,5 % et le voyageur ne voit plus de frais de service séparés. Les hôtes situés hors de l'Espace économique européen, Indonésie comprise, basculent le 15 septembre 2026.

Ces frais portent sur le prix de la nuit, le ménage et les suppléments par voyageur, pas sur les taxes. Pour retrouver le même net qu'avant, affichez un tarif supérieur d'environ 15 %. C'est à peu près ce que les voyageurs payaient déjà, une fois les anciens frais de service ajoutés.

Booking.com ne publie pas sa commission. Ses pages d'aide pour les partenaires évoquent seulement une légère majoration pour l'adhésion au programme Preferred. Les comparatifs du secteur situent le taux de base autour de 15 % et celui du Preferred autour de 18 % ; nous les traitons comme des estimations. Selon les guides du secteur, Expedia prélève 15 à 20 % selon l'emplacement, et Agoda n'affiche son taux que dans l'espace partenaire.

Commissions des plateformes pour une villa à Bali, septembre 2026

PLATEFORME	COMMISSION	FIABILITÉ DU CHIFFRE
Airbnb, frais à la charge de l'hôte	15,5 %	Publié par Airbnb
Booking.com, base	Environ 15 %	Estimation du secteur
Booking.com, Preferred	Environ 18 %	Estimation du secteur
Expedia	15–20 %	Guides du secteur
Agoda	Aucun chiffre publié	Visible dans l'espace partenaire
Réservation directe	0 %	Frais de carte d'environ 3 %

Source : Airbnb Help Center, article 1857, Airbnb service fees, as of September 15, 2026; Hostfully and Smoobu, 2026; Booking.com Partner Help; industry commission reviews, 2026

Que devient une réservation de Rp 1 000 000

Partons de ce que le voyageur a payé et descendons ligne à ligne. Sur une réservation Airbnb de Rp 1 000 000, la plateforme garde Rp 155 000. Un gestionnaire de milieu de gamme prend 15 %, les charges courantes 12 % de plus, et le paiement par carte environ 3 %. Un propriétaire résident fiscal paie ensuite l'impôt libératoire de 10 % sur les loyers.

Il vous reste environ Rp 445 000. Avec des frais de gestion plus bas, ou une réservation directe à la place de la plateforme, la même réservation peut vous laisser Rp 550 000. D'où la fourchette de 45 à 55 %. C'est aussi ainsi qu'un rendement brut de 15 % en brochure tombe à 8 % net environ.

Une réservation de Rp 1 000 000, du voyageur au propriétaire

DÉDUCTION	MONTANT	RESTE
Le voyageur paie	—	Rp 1 000 000
Frais Airbnb, 15,5 %	– Rp 155 000	Rp 845 000
Gestion, 15 %	– Rp 150 000	Rp 695 000
Charges courantes, 12 %	– Rp 120 000	Rp 575 000
Paieement par carte, environ 3 %	– Rp 30 000	Rp 545 000
Impôt sur le revenu, résident, 10 %	– Rp 100 000	Rp 445 000

Pour simplifier le calcul, chaque ligne est un pourcentage du montant payé par le voyageur. Votre contrat de gestion peut calculer les frais sur une autre base ; notre guide sur les frais de gestion montre l'écart que cela représente.

Source : Rise Real Bali calculation at the rates cited in this guide

La taxe hôtelière de 10 % en plus

La taxe régionale balinaise sur les services hôteliers, la PBJT, a remplacé l'ancienne taxe hôtelière avec la loi 1/2022. Elle s'applique aux villas, maisons d'hôtes, cottages, glampings et logements privés loués à la nuit, pas seulement aux hôtels. La régence de Badung applique un taux de 10 % sur ce que paie le voyageur.

C'est l'origine du fameux « plus-plus ». Des frais de service de 10 % s'ajoutent d'abord, puis une taxe de 10 % sur le total : le voyageur paie 21 % de plus que le tarif de base. Positionnez votre villa face à la concurrence sur le prix final affiché au voyageur, car c'est ce prix que la plateforme classe et que le voyageur compare.

10 %

PBJT sur les services hôteliers

10 %

frais de service habituels

21 %

« plus-plus » total sur le tarif

Source : Law 1/2022 (HKPD); Badung Regional Regulation 7/2023; Bapenda Jakarta on PBJT hotel services

04 / 08

Résident ou non-résident : 10 % ou 20 %

Votre statut fiscal pèse plus sur les chiffres que le choix de la plateforme. Un résident fiscal indonésien paie un impôt libératoire de 10 % des loyers bruts (PP 34/2017). On devient résident après plus de 183 jours passés en Indonésie sur une période de 12 mois, quelle qu'elle soit : organisez vos séjours en conséquence.

Un non-résident sans établissement stable subit une retenue à la source de 20 % sur les revenus de source indonésienne (PPh 26). Les conventions fiscales laissent en général l'imposition des revenus locatifs d'un bien au pays où il se trouve, et réduisent donc rarement ce taux. Dix points de plus sur le revenu brut coûtent à une villa type un à deux points de rendement net : faites le calcul avant d'acheter.

Résident fiscal

- 10 % définitifs sur le loyer brut
- Revenus mondiaux déclarés en Indonésie
- Plus de 183 jours dans le pays sur 12 mois

Non-résident

- 20 % retenus sur les revenus indonésiens
- Aucune déduction des frais à ce taux, même s'ils sont élevés
- Une convention fiscale le réduit rarement

Source : PP 34/2017; Income Tax Law, Article 26; Ortax, rental income from Bali villas earned by non-residents, June 2026; Seven Stones Indonesia, 2026

05 / 08

Pourquoi la réservation directe mérite sa propre ligne

Une réservation directe économise la commission, et c'est souvent une meilleure réservation. Le rapport sectoriel 2026 de Lodgify, fondé sur plus de 1,6 million de réservations sur le marché américain de la location de vacances, montre que les séjours directs durent 45,2 % de plus que ceux passés par les plateformes. Les voyageurs réservaient aussi 51,3 % plus tôt, à des tarifs par nuit légèrement supérieurs.

Des séjours plus longs, ce sont moins de rotations de ménage pour le même chiffre d'affaires. Des réservations plus anticipées, ce sont moins de remises de dernière minute. Ces données sont américaines : lisez-y une tendance, pas une prévision pour Bali. Personne ne publie la part des réservations directes pour les villas de Bali, et nous n'en inventerons pas.

Les outils coûtent peu : un moteur de réservation et un channel manager fonctionnent sur abonnement mensuel, sans commission par réservation. Les passerelles de paiement indonésiennes prélèvent environ 2,9 % sur les cartes et un montant fixe sur les virements. Une réservation directe exige toujours la licence de la villa et reste soumise à la PBJT.

+45,2 %	+51,3 %	0 %
durée de séjour, direct par rapport aux plateformes	délai de réservation, direct par rapport aux plateformes	commission d'intermédiaire sur une réservation directe

Source : Lodgify, 2026 US State of the Industry Report; Midtrans pricing documentation

06 / 08

Ce que vaut une part de 30 % de réservations directes

Prenons une villa qui génère Rp 650 M de revenus bruts par an. Si toutes les réservations passent par une plateforme à 15,5 %, les commissions coûtent Rp 100,75 M. En basculant 30 % du chiffre d'affaires vers la réservation directe, la facture des plateformes tombe à Rp 70,5 M. Les frais de carte de 3 % sur la part directe ajoutent Rp 5,85 M.

L'économie nette atteint environ Rp 24,4 M par an, sans compter la baisse des rotations. Les 30 % sont notre hypothèse d'illustration. Les clients fidèles, les surfeurs qui reviennent chaque saison et les familles en long séjour alimentent en général la demande directe.

Villa à Rp 650 M : tout en plateforme ou 30 % en direct, notre illustration

LIGNE	TOUT EN PLATEFORME	30 % EN DIRECT
Commissions des plateformes, 15,5 %	Rp 100,75 M	Rp 70,5 M
Frais de carte sur le direct, 3 %	—	Rp 5,85 M
Coût total des canaux	Rp 100,75 M	Rp 76,4 M
Économie	—	Environ Rp 24,4 M

Source : Rise Real Bali calculation, illustrative inputs

07 / 08

Le taux d'occupation des hôtels ne sert pas de base de calcul

La plupart des modèles se trompent sur le taux d'occupation. L'échantillon d'hôtels de marque de Horwath HTL donne 73,2 % pour Bali en 2025, et le BPS compte 64,87 % pour l'ensemble des hôtels classés en juin 2026. Une villa privée évolue sur un autre marché.

Les données d'AirROI pour Canggu, premier marché de villas de l'île avec 3 920 annonces actives, indiquent 36,2 % d'occupation à Rp 3,79 M la nuit en moyenne sur les 12 derniers mois. Le revenu

par annonce atteint environ Rp 376 M, en recul de 23,1 % sur un an. Quand un propriétaire nous apporte un modèle à 80 % d'occupation, notre première question est : d'où vient ce chiffre ? S'il s'agit de données hôtelières, on refait le modèle.

Source : Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026, March 2026; BPS Bali, August 4, 2026; AirROI, Canggu, trailing 12 months, September 2026

08 / 08

Faites le calcul sur une vraie villa

Saisissez la répartition entre plateformes, les frais de gestion et votre statut fiscal dans le simulateur de rendement, ou demandez-nous de modéliser une villa du catalogue. Les pages dédiées à Canggu et à Seminyak donnent les tarifs et les taux d'occupation locaux.

Pour le reste des charges, lisez nos guides sur les frais de gestion et les garanties et sur le taux d'occupation mois par mois.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les frais Airbnb de 15,5 %, entièrement à la charge de l'hôte, s'appliquent aux hôtes de Bali à partir du 15 septembre 2026.
- 02 Le propriétaire touche environ 45 à 55 % de ce que paie le voyageur.
- 03 Vérifiez votre statut fiscal avant d'acheter : 10 % ou 20 % des loyers bruts, cela change le rendement net d'un à deux points.
- 04 Calculez l'occupation sur des données de villas, environ 36 % pour une annonce moyenne à Canggu, et non sur des chiffres d'hôtels supérieurs à 60 %.

Questions fréquentes

Quelle est la commission d'Airbnb pour une villa à Bali ?

À partir du 15 septembre 2026, les hôtes situés hors de l'Espace économique européen paient des frais uniques, entièrement à leur charge : 15,5 % pour la plupart, selon le Centre d'aide d'Airbnb. Ils s'appliquent au prix de la nuit, au ménage et aux suppléments, pas aux taxes.

Quelle est la commission de Booking.com à Bali ?

Booking.com ne publie pas ses taux. Les comparatifs du secteur situent la commission de base autour de 15 %, et d'environ 18 % avec le programme Preferred. Elle se calcule sur la totalité du montant payé par le voyageur, hors taxe touristique.

Quelle part d'une réservation le propriétaire d'une villa conserve-t-il ?

Environ 45 à 55 %. Sur une réservation Airbnb de Rp 1 000 000, après la plateforme, la gestion, les charges courantes, les frais de carte et l'impôt de 10 % d'un résident, il reste à peu près Rp 445 000. Une réservation directe ou des frais de gestion plus bas font monter ce montant vers Rp 550 000.

Quel impôt sur les revenus locatifs à Bali : 10 % ou 20 % ?

Les résidents paient 10 % des loyers bruts en impôt libératoire (PP 34/2017). Un non-résident sans établissement stable subit une retenue à la source de 20 % (PPh 26). Vous êtes considéré comme résident au-delà de 183 jours passés en Indonésie sur une période de 12 mois, quelle qu'elle soit.

Louer une villa sur Airbnb à Bali, est-ce rentable ?

Cela peut l'être, à condition de s'appuyer sur des données de villas. L'annonce moyenne de Canggu a rapporté environ Rp 376 M sur les 12 derniers mois, avec 36,2 % d'occupation (AirROI). Une villa bien gérée fait mieux que cette moyenne, mais un modèle fondé sur l'occupation hôtelière ne tiendra pas.

D'où viennent nos informations

Le taux d'Airbnb et sa date de bascule proviennent de son Centre d'aide, dans sa version du 15 septembre 2026, et sont confirmés par deux éditeurs de logiciels pour hôtes. Booking.com, Expedia et Agoda ne publient pas leurs commissions : ces chiffres sont des estimations du secteur, signalées comme telles. Les taux d'imposition viennent de la loi 1/2022, du règlement régional de Badung 7/2023 et du PP 34/2017, recoupés avec les notes de deux praticiens. Les chiffres sur la réservation directe sont tirés du rapport 2026 de Lodgify sur le marché américain, et nous ne les utilisons que comme tendance. Les taux d'occupation viennent de Horwath HTL, du BPS Bali et d'AirROI, et nous séparons les chiffres des hôtels de ceux des villas. Le calcul sur Rp 1 000 000 et l'exemple à 30 % de direct sont nos propres calculs. Nous ne notons aucune plateforme ni aucune société de gestion.

— Centre d'aide Airbnb, article 1857, frais de service Airbnb, version du 15 septembre 2026

— Hostfully et Smoobu sur les frais Airbnb à la charge de l'hôte, 2026

— Aide partenaires Booking.com, commission et programme Preferred

— Loi n° 1 de 2022 (HKPD) et règlement régional de Badung n° 7 de 2023, PBJT

— Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 ; loi sur l'impôt sur le revenu, article 26

— Ortax, revenus locatifs de villas à Bali perçus par des non-résidents, juin 2026

— Lodgify, 2026 US State of the Industry Report

— Documentation tarifaire de Midtrans

— Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026

— BPS Bali, communiqué sur l'occupation hôtelière, 4 août 2026

— AirROI, données de location courte durée à Canggu, 12 derniers mois, septembre 2026

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésien. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/airbnb-ou-reservations-directes-bali/