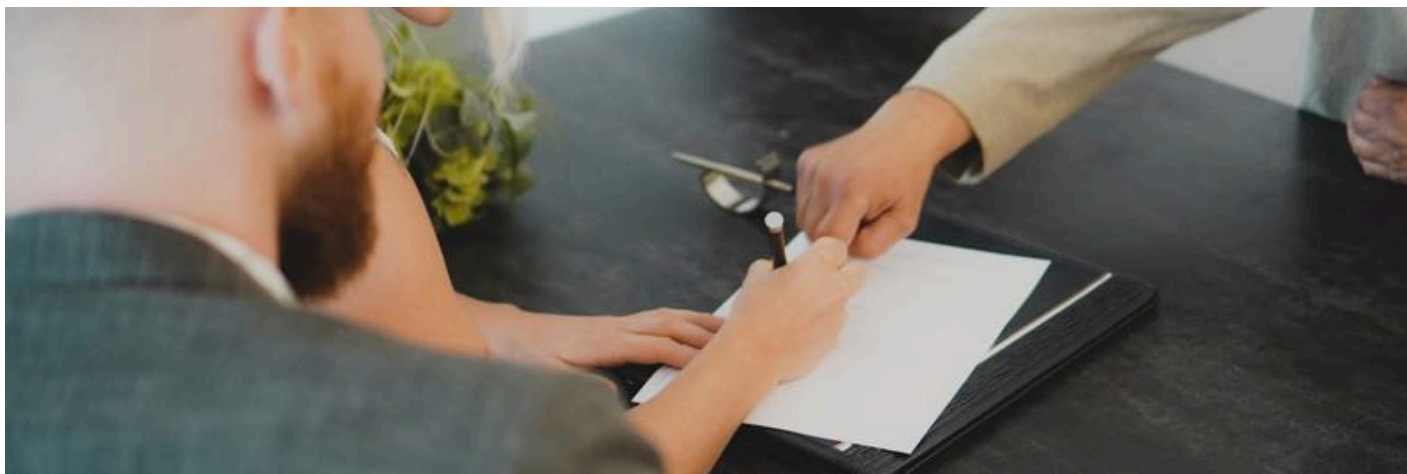




FISCALITÉ · ACHETER, DÉTENIR, VENDRE

Fiscalité immobilière à Bali pour les étrangers : ce que vous payez à l'achat, en détention et à la vente

25 septembre 2026 · 11 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· **Étape 3 sur 4**

L'Indonésie n'applique pas à l'acheteur étranger un taux plus élevé qu'à un acheteur local. Ce qui change votre facture, c'est la structure par laquelle vous achetez, la régence où se trouve la villa et le fait de résider ici plus de 183 jours par an.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/impots-immobilier-bali-etrangers/>

EN BREF

Un étranger qui acquiert un titre foncier à Bali paie le BPHTB, droit de mutation de 5 %, sur la part du prix qui dépasse un abattement de Rp 80 M. Le vendeur paie 2,5 % d'impôt libératoire sur le revenu. La taxe foncière annuelle (PBB-P2) à Badung représente 0,2 à 0,3 % de la valeur officielle. Un leasehold classique n'est soumis à aucun BPHTB.

5 %

BPHTB sur un transfert de titre, au-delà d'un abattement de Rp 80 M

2,5 %

impôt libératoire du vendeur sur le prix brut

0,2–0,3 %

PBB-P2 annuelle à Badung, sur la valeur officielle

20 % / 10 %

impôt sur le loyer, bailleur non-résident / résident

DANS CE RAPPORT

01 Les taxes ponctuelles à l'achat

02 Exemple chiffré sur une villa à Rp 6 Md

03

TVA sur une villa neuve achetée à un promoteur

04

La taxe annuelle : la PBB-P2 et le piège de la NJOP

05

Les arriérés suivent le bien

06

L'impôt sur les loyers que vous percevez

07

Vente, héritage ou détention par une société

08

Intégrez les lignes fiscales au modèle avant l'acompte

09

Ce que cela signifie pour les acheteurs

10

Questions fréquentes

11

D'où viennent nos informations

Les taxes ponctuelles à l'achat

Ce que vous devez à l'achat dépend de ce qui change réellement de mains. Si un titre passe à votre nom, comme avec un Hak Pakai (droit d'usage) ou un HGB (droit de bâtir) détenu par votre société, vous devez le BPHTB. La loi 1/2022 le plafonne à 5 %, et Badung comme Denpasar appliquent les 5 % pleins en vertu de leurs règlements régionaux de 2023.

Le droit se calcule sur le prix diminué d'un abattement de Rp 80 000 000. À Badung, cet abattement ne vaut que pour votre première acquisition dans la régence : une seconde villa n'en bénéficie pas. Le vendeur, lui, paie un impôt libératoire de 2,5 % sur le prix brut en vertu du PP 34/2016.

Un leasehold fonctionne autrement. Vous signez un bail avec le propriétaire du terrain chez un notaire, rien n'est inscrit au registre foncier, et il n'y a donc pas de BPHTB. Le propriétaire du terrain paie un impôt libératoire de 10 % sur le loyer versé (PP 34/2017). Votre contrat doit préciser laquelle des deux parties le prend en charge.

Taxes ponctuelles sur un achat à Bali

TAXE	QUI PAIE	TAUX	S'APPLIQUE À
BPHTB (droit de mutation)	Acheteur	5 % du prix au -delà de Rp 80 M	Transferts de Hak Pakai, de HGB et de Hak Milik
PPh libératoire sur la vente	Vendeur	2,5 % du prix brut	Tout transfert de titre
PPh libératoire sur le loyer versé	Propriétaire du terrain	10 % du prix du bail	Un nouveau leasehold
TVA sur une vente par un promoteur	Incluse dans le prix	11 % effectifs	Constructions neuves d'un promoteur assujetti à la TVA
PPnBM (taxe sur les ventes de luxe)	Incluse dans le prix	20 %	Logements à Rp 30 Md et plus

Source : Law 1/2022 (HKPD), Articles 46–47; Perda Badung 7/2023; Perda Denpasar 5/2023; PP 34/2016; PP 34/2017; PMK 131/2024; PMK 15/2023

Exemple chiffré sur une villa à Rp 6 Md

Prenons une maison en Hak Pakai à Badung, au prix de Rp 6 000 000 000, votre première acquisition dans la régence. Le BPHTB représente 5 % de Rp 5 920 000 000, soit Rp 296 000 000. Les 2,5 % du vendeur font Rp 150 000 000 et sont prélevés sur son produit de vente, pas sur le vôtre.

Ajoutez les honoraires du notaire et du PPAT, que la loi plafonne à 1 % de la valeur de l'acte et qui baissent sur les grosses transactions. Notre guide du notaire et du PPAT donne le barème. Sur cette opération, vos frais d'acquisition atteignent environ 5 à 6 % en plus du prix.

Achetez la même villa en leasehold de 25 ans et le tableau s'inverse. Pas de BPHTB, pas de frais d'enregistrement foncier, seulement le notaire. Les frais d'acquisition tombent en général à 1 à 2 % du prix, ce qui explique en partie pourquoi la plupart des acheteurs étrangers sur l'île choisissent un bail.

Rp 296 M

BPHTB sur une maison en Hak Pakai à Rp 6 Md

Rp 150 M

les 2,5 % du vendeur, prélevés sur le produit de la vente

1–2 %

frais d'acquisition habituels sur un leasehold, notaire compris

Source : Our calculation under Law 1/2022 and Perda Badung 7/2023; entry-cost range from Rise Real Bali deals, 2023–2026

TVA sur une villa neuve achetée à un promoteur

Un promoteur assujetti à la TVA la facture à la vente. Le taux affiché est passé à 12 % en 2025, mais le PMK 131/2024 l'applique à 11/12 du prix pour tout bien qui n'est pas un bien de luxe : le taux effectif reste donc à 11 %. La plupart des grilles de prix de Bali indiquent la TVA incluse, mais obtenez-le par écrit avant de comparer deux projets.

Pour 2026, l'État prend en charge la TVA sur les premiers Rp 2 000 000 000 d'un logement neuf, prêt à habiter, d'un prix maximal de Rp 5 000 000 000 (PMK 90/2025). La remise des clés doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2026. L'administration fiscale et CNBC Indonesia indiquent tous deux que les étrangers titulaires d'un NPWP peuvent en bénéficier là où ils ont légalement le droit de posséder le logement, c'est-à-dire en pratique en Hak Pakai. Les villas en leasehold sur plan ne remplissent pas ces conditions.

Les logements à Rp 30 Md ou plus sont soumis à une taxe de 20 % sur les ventes de luxe (PPnBM) à la première livraison, et à la TVA au taux plein de 12 %. C'est un segment étroit à Bali, mais il existe en haut de gamme à Uluwatu et à Canggu.

Source : PMK 131/2024; PMK 90/2025; PMK 15/2023; DJP, February 27, 2026; CNBC Indonesia, January 4, 2026; DDTC, January 5, 2026

04 / 08

La taxe annuelle : la PBB-P2 et le piège de la NJOP

Dès que vous détenez un titre, vous payez chaque année la taxe foncière, la PBB-P2. Elle ne se calcule pas sur votre prix d'achat. La régence fixe une valeur officielle, la NJOP, en déduit un abattement de Rp 15 000 000 et applique son taux. À Badung, il est de 0,2 % lorsque la NJOP est inférieure à Rp 1 Md et de 0,3 % au-delà. Denpasar applique 0,1 % et 0,2 %.

Pendant des années, la NJOP est restée très en dessous de la valeur de marché, et la facture ne pesait presque rien. Ce n'est plus le cas. NusaBali a rapporté le 20 août 2025 qu'une parcelle de Batubelig avait vu sa NJOP passer de Rp 6 195 000 à Rp 23 295 000 par mètre carré. L'impôt correspondant est passé de Rp 2 051 896 à Rp 40 165 823 en un an.

Denpasar a relevé la NJOP jusqu'à 300 % pour 2026. Elle a ensuite réduit de 7,5 % à 37,5 % les factures qui en résultaient pour les logements, en vertu du règlement du maire 3/2026, et annulé les pénalités sur les arriérés jusqu'au 30 novembre 2026 (DDTC, 11 mars 2026 ; Bali Post, 10 mars 2026).

AVANT 2025

NJOP très inférieure au marché

La PBB-P2 pèse à peine dans le budget d'un propriétaire.

2025

Badung réévalue

La NJOP des parcelles de Kuta Utara, réévaluées pour la dernière fois en 2020, est multipliée plusieurs fois.

2026

Denpasar jusqu'à +300 %

Compensé par des réductions de facture allant jusqu'à 37,5 % pour les logements.

30 NOVEMBRE 2026

Fin de l'annulation des pénalités

Arriérés de Denpasar de 2025 et des années antérieures.

Source : Perda Badung 7/2023, Articles 6–7; Perda Denpasar 5/2023; NusaBali, August 20, 2025; DDTC, August 22, 2025 and March 11, 2026; Bali Post, March 10, 2026

Les arriérés suivent le bien

La PBB-P2 impayée s'attache à la terre, pas à la personne qui n'a pas payé. Selon le PP 35/2023, l'impôt en retard porte une pénalité de 1 % par mois pendant 24 mois au plus, et un PPAT demande normalement la preuve du paiement avant d'établir l'acte de transfert.

Demandez donc au vendeur les avis SPPT et les reçus de paiement des trois dernières années avant de verser un acompte. En leasehold, c'est le propriétaire du terrain qui paie la PBB-P2, mais vérifiez que votre bail le dit. Certains contrats la reportent discrètement sur le locataire.

- ✓ La NJOP actuelle de la parcelle et l'année de sa dernière révision
- ✓ Les avis SPPT et les reçus des trois dernières années
- ✓ Qui paie la PBB-P2 dans le cadre du bail, désigné dans le contrat
- ✓ Si le prix du promoteur inclut la TVA
- ✓ Première acquisition dans la régence ou non, pour l'abattement de Rp 80 M

Source : PP 35/2023; Rise Real Bali due diligence practice, 2023–2026

L'impôt sur les loyers que vous percevez

C'est sur les loyers que votre résidence fiscale commence à compter. Un bailleur qui n'est pas résident fiscal indonésien paie 20 % du montant brut au titre du PPh 26, et la convention fiscale de son pays d'origine ne réduit pas ce taux. Un résident qui loue la villa en bail long doit un impôt libératoire de 10 %. Les locations à la nuit suivent leurs propres règles, avec en plus une taxe régionale de 10 % (PBJT) que les vacanciers paient en sus.

Notre guide de l'impôt sur les revenus locatifs explique qui retient l'impôt, quand le payer et en quoi les locations à la nuit diffèrent. Le critère des 183 jours et l'obtention d'un numéro fiscal sont traités dans le guide du NPWP et de la résidence fiscale.

Source : PP 34/2017; Income Tax Law, Article 26; Ortax, June 19, 2026; Perda Badung 7/2023

Vente, héritage ou détention par une société

L'Indonésie n'a pas d'impôt distinct sur les plus-values. Quand vous vendez un titre, vous payez les 2,5 % libératoires sur le prix brut et rien sur la plus-value elle-même. L'exemple chiffré d'Ortax confirme que ces mêmes 2,5 % s'appliquent quand une PT PMA vend, à la place de son taux d'impôt sur les sociétés de 22 %. La cession des années restantes d'un bail est imposée comme un revenu locatif, à 10 % pour un résident. Aucune règle ne traite du non-résident qui cède un bail,

et les conseillers appliquent par analogie la retenue de 20 %. Demandez la position écrite d'un conseiller fiscal avant de mettre en vente.

Il n'y a ni droits de succession ni droits de donation. Un héritier paie tout de même le BPHTB sur un titre, mais avec un abattement plus large : Rp 300 000 000 à Badung. Denpasar fixe Rp 700 000 000 et un taux de 0 % pour les héritiers du premier degré. Une société paie 22 % sur son bénéfice locatif, et les dividendes envoyés à l'étranger subissent une retenue de 20 % sauf si une convention la réduit. Vendre une villa à Bali détaille la sortie.

Source : PP 34/2016; Ortax, March 2, 2025; Income Tax Law, Article 4(3); Perda Badung 7/2023; Perda Denpasar 5/2023; PwC Worldwide Tax Summaries, June 11, 2026

08 / 08

Intégrez les lignes fiscales au modèle avant l'acompte

L'essentiel de ce qu'un acheteur paie en trop côté fiscalité vient d'une ligne oubliée : le taux non-résident sur les loyers, ou une NJOP périmée. Nous intégrons les deux aux chiffres de chaque villa que nous présentons, avec la gestion et les charges d'exploitation.

Parcourez le catalogue ou commencez par les quartiers. Envoyez-nous une villa : nous vous renvoyons le tableau fiscal complet pour votre structure et votre résidence, avant que vous ne payiez quoi que ce soit.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Les étrangers paient les mêmes taux que les Indonésiens. La structure d'achat et la résidence fiscale font varier la facture.
 - 02 Le BPHTB est de 5 % au-delà d'un abattement de Rp 80 M, et seulement sur un titre. Un leasehold y échappe.
 - 03 La PBB-P2 à Badung représente 0,2 à 0,3 % de la NJOP, et la NJOP peut être multipliée plusieurs fois lors d'une seule réévaluation.
 - 04 La taxe foncière impayée suit la terre. Vérifiez trois années de reçus avant l'acompte.
 - 05 Il n'y a ni impôt sur la plus-value ni droits de succession, mais les 2,5 % du vendeur s'appliquent à toute vente de titre.
-

Questions fréquentes

Les étrangers paient-ils plus d'impôts immobiliers à Bali que les Indonésiens ?

Non. Le BPHTB, la PBB-P2 et les 2,5 % du vendeur sont les mêmes pour tous. L'écart apparaît sur les loyers : un bailleur non-résident subit une retenue de 20 % sur le loyer brut, alors qu'un résident paie un impôt libératoire de 10 % sur un bail de longue durée.

Une villa en leasehold est-elle soumise à une taxe immobilière ?

Un bail ne donne lieu à aucun BPHTB, car rien n'est inscrit au registre foncier. Le propriétaire du terrain paie un impôt libératoire de 10 % sur le loyer versé et, en principe, la PBB-P2 annuelle. Vérifiez votre contrat : certains baux reportent la PBB-P2 sur le locataire.

Combien coûte la taxe foncière annuelle à Bali ?

À Badung, la PBB-P2 est de 0,2 % de la valeur officielle (NJOP) en dessous de Rp 1 Md et de 0,3 % au-delà, après un abattement de Rp 15 M. Cette valeur est en général inférieure au marché, mais les réévaluations récentes ont fait plus que décupler certaines factures.

Y a-t-il un impôt sur la plus-value à la vente d'une villa à Bali ?

Il n'existe pas d'impôt distinct sur la plus-value. Le vendeur d'un titre paie 2,5 % libératoires sur le prix brut, quelle que soit la plus-value. La cession des années restantes d'un bail est imposée comme un revenu locatif.

L'Indonésie a-t-elle des droits de succession ?

Non. Un bien reçu en héritage n'est pas imposé comme un revenu. L'héritier paie le BPHTB sur un titre, avec un abattement plus large de Rp 300 M à Badung, et Denpasar applique 0 % aux héritiers du premier degré.

D'où viennent nos informations

Les taux proviennent des textes de la loi 1/2022 (articles 46 et 47), de la Perda Badung 7/2023 et de la Perda Denpasar 5/2023, consultés dans la base de réglementation du BPK et sur le site de l'administration fiscale régionale de Denpasar, ainsi que du PP 34/2016, du PP 34/2017, du PMK 131/2024, du PMK 90/2025 et du PMK 15/2023. Chaque taux a été recoupé avec au moins une publication fiscale indonésienne (DDTC, Ortax) ou les synthèses fiscales de PwC. Le cas de Batubelig n'a qu'une source publiée, NusaBali, et il n'est pas représentatif de l'île. La pénalité de

retard suit le PP 35/2023 ; d'anciennes règles régionales appliquaient 2 % par mois. L'exemple à Rp 6 Md est notre calcul. Ce texte ne constitue pas un conseil fiscal.

- Loi n° 1 de 2022 sur les relations financières entre l'État et les régions (HKPD), articles 46 et 47
- Perda Badung n° 7 de 2023 sur les impôts et redevances régionaux, modifiée par la Perda Badung n° 8 de 2025
- Perda Denpasar n° 5 de 2023 sur les impôts et redevances régionaux ; règlement du maire n° 3 de 2026
- Règlements gouvernementaux n° 34 de 2016, n° 34 de 2017 et n° 35 de 2023
- PMK 131/2024 sur la TVA ; PMK 90/2025 sur la TVA prise en charge par l'État pour le logement ; PMK 15/2023 sur la taxe sur les ventes de luxe
- NusaBali, 20 août 2025 ; DDTC News, 22 août 2025 et 11 mars 2026 ; Bali Post, 10 mars 2026
- Ortax, 2 mars 2025 et 19 juin 2026 ; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonésie, 11 juin 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/impots-immobilier-bali-etrangers/