



PROPRIÉTÉ ET FISCALITÉ · PROPRIÉTÉ PARTAGÉE

Propriété fractionnée à Bali : ce que vous donne vraiment une part de villa

3 octobre 2026 · 11 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

L'Indonésie n'a aucune loi écrite pour les villas fractionnées. Chaque opération combine droit des sociétés, droit foncier et contrat : ce que vous détenez dépend donc des briques utilisées.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/propriete-fractionnee-villa-bali/>

EN BREF

La propriété fractionnée n'est pas une catégorie juridique à Bali. Un étranger détient une part par des actions de PT PMA, un leasehold cosigné ou un contrat avec un exploitant, jamais le terrain lui-même. Une PT PMA doit disposer de Rp 2,5 Md de capital libéré en numéraire. Un non-résident qui vend des actions d'une société non cotée paie 5 % du prix à titre libératoire.

Rp 2,5 Md

capital minimum libéré
d'une PT PMA (règlement
BKPM 5/2025)

5 %

retenue libératoire sur la
vente par un non-résident
d'actions indonésiennes non
cotées (Direction générale
des impôts, PMK 81/2024)

≈ 46

nuits par an dans une part
d'un huitième, notre calcul

36 %

du prix d'une villa
à Rp 7 Md égale le plancher
de capital d'une PT PMA,
notre illustration

DANS CE RAPPORT

01 Qu'est-ce que la propriété fractionnée d'une villa à Bali ?

02 Un étranger peut-il détenir une partie d'une villa à Bali ?

03 Combien coûte une PT PMA pour détenir une seule villa ?

04 Comment les nuits et les coûts se partagent-ils entre copropriétaires ?

05 Les parts de villa tokenisées sont-elles une vraie propriété ?

06 Comment vendre une part fractionnée, et quel impôt s'applique ?

07 Part fractionnée, villa entière ou appartement géré : comment comparer ?

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Qu'est-ce que la propriété fractionnée d'une villa à Bali ?

Plusieurs personnes financent une même villa et se partagent les nuits, les revenus, ou les deux. Nous n'avons trouvé aucune loi indonésienne écrite pour ce format. Les juristes l'assemblent à partir de trois outils ordinaires : des actions de société, un bail foncier et un contrat entre les copropriétaires. La première question à poser sur toute offre est donc simple : qu'est-ce qui porte votre nom ?

La réponse range chaque offre dans l'un de quatre modèles. Le tableau montre ce que chacun met sur le papier et où il peut dérailler.

Quatre façons de détenir une part de villa

FORMULE	CE QUI PORTE VOTRE NOM	SUR QUOI VOUS POUVEZ COMPTER	PRINCIPAL PIÈGE
Actions de PT PMA	Actions d'une société qui détient le droit sur la villa	Droits d'actionnaire ; responsabilité limitée à vos actions (loi 40/2007, article 3)	Coûts de société, formalités et règles de capital
Leasehold en commun	Co-preneur du bail foncier	Le bail tel qu'il est rédigé	Un bail n'est pas enregistré au bureau foncier ; céder votre part exige l'accord du propriétaire du terrain
Contrat de nuits ou de club	Un contrat pour un nombre de nuits fixé par an	Uniquement ce que dit le contrat	Aucune loi sur le timeshare trouvée ; vous dépendez de l'exploitant
Token	Un jeton numérique émis par une plateforme	Une créance contractuelle sur l'émetteur	Aucun droit sur le terrain ni sur la villa

Source : Law 40/2007 on Limited Liability Companies, Article 3; Rise Real Bali review of Indonesian statutes; Pagaruyuang Law Journal, vol. 10, no. 1, July 2026

Un étranger peut-il détenir une partie d'une villa à Bali ?

Seulement de façon indirecte. L'article 26 de la loi agraire de base (5/1960) réserve la pleine propriété (freehold) aux citoyens indonésiens et annule tout transfert qui la contourne. Un étranger ne peut pas non plus détenir un terrain au nom d'un ami local ; notre guide sur les montages par prête-nom explique pourquoi cela échoue. Les voies légales figurent dans un étranger peut-il acheter un bien à Bali.

Dans une structure PT PMA, la villa appartient à la société et vous détenez des actions de celle-ci. Un actionnaire ne répond qu'à hauteur de la valeur de ses actions. Cela vous protège des dettes de la société. Cela signifie aussi que vous ne pouvez ni vendre, ni hypothéquer, ni rénover la villa de votre seule initiative.

La structure convient à un groupe. L'article 7 de la loi 40/2007 exige au moins deux fondateurs : des copropriétaires remplissent donc cette condition dès le premier jour. La même loi laisse la majorité des voix exprimées décider en assemblée d'actionnaires, sauf si les statuts fixent un seuil plus élevé. Si vous détenez une petite part, les statuts sont votre protection : listez donc les décisions qui exigent plus qu'une simple majorité, comme la vente de la villa, le changement de gérant ou de nouveaux appels de fonds.

Source : Basic Agrarian Law 5/1960, Article 26; Law 40/2007, Articles 3, 7 and 87

Combien coûte une PT PMA pour détenir une seule villa ?

Le règlement BKPM 5/2025 a fixé le capital minimum libéré d'une PT PMA à Rp 2,5 Md, en numéraire, à partir d'octobre 2025. Il reste bloqué dans la société pendant 12 mois, sauf pour acheter des actifs, construire et couvrir les frais de fonctionnement. Le règlement attend aussi un investissement prévu supérieur à Rp 10 Md par code KBLI et par lieu de projet. Le terrain et les bâtiments n'entrent normalement pas dans ce calcul, bien que deux cabinets d'avocats indiquent que l'immobilier et l'hébergement peuvent compter les leurs.

Appliquons cela à une villa. Pour une villa à Rp 7 Md, le plancher de capital représente environ 36 % du prix (notre illustration). Même en comptant le bâtiment, une seule villa de ce type reste sous un plan de Rp 10 Md : les juristes examinent donc les structures à une villa au cas par cas. Ajoutez les comptes annuels, les déclarations fiscales et le rapport d'investissement trimestriel. Notre guide de la PT PMA chiffre ces frais courants.

Bali a ajouté une complication en 2026. Depuis mai, le système OSS rejette les nouvelles demandes de PT PMA avec une adresse à Bali dans les codes de risque faible et moyen-faible. L'immobilier (KBLI 68111) figure sur la liste de 18 codes signalée le 23 juillet 2026. Les sociétés enregistrées auparavant conservent leurs licences. Lisez le guide de la liste positive d'investissement, puis demandez à un consultant agréé quel code une nouvelle société holding peut utiliser.

Comment les nuits et les coûts se partagent-ils entre copropriétaires ?

D'abord par l'arithmétique, ensuite par contrat. Prenons une villa à Rp 7 Md. Une part d'un huitième coûte Rp 875 M et donne droit à environ 46 nuits par an. Les semaines de haute saison ne valent pas celles de février : le calendrier doit donc préciser quelles nuits sont les vôtres.

Les coûts s'ajoutent au prix : comptable et formalités de la société, honoraires du gestionnaire, charges et réparations. Notre guide des frais de gestion montre comment les gestionnaires facturent. Réglez par écrit six points avant de payer : le calendrier des nuits, la majorité requise pour les réparations, la réserve (un fonds de travaux couvre les pompes et le mobilier), ce qui se passe si un copropriétaire cesse de payer, qui peut remplacer le gestionnaire, et quelle loi et quel tribunal régissent les litiges.

Une villa à Rp 7 Md, partagée (notre illustration, avant frais de société et de gestion)

PART	PRIX	NUITS PAR AN
1/8	Rp 875 M	environ 46
1/4	Rp 1,75 Md	environ 91
1/2	Rp 3,5 Md	environ 182

Source : Rise Real Bali calculation on a hypothetical Rp 7 bn villa

Les parts de villa tokenisées sont-elles une vraie propriété ?

Non. Une étude de 2026 publiée dans le Pagaruyuang Law Journal conclut qu'un jeton immobilier n'est pas un droit réel absolu, mais un droit personnel contractuel contre l'émetteur. Il traduit un avantage économique, pas un titre sur le terrain. Si l'émetteur fait défaut, le jeton ne vous donne pas la villa en recours.

Les règles évoluent encore. L'autorité financière OJK prépare un règlement sur la tokenisation des actifs réels, visé pour le T3 2026, et nous n'en avons pas vu de texte définitif. Avant d'acheter un jeton, demandez qui est l'émetteur, quel droit juridique le sous-tend et ce que vous obtenez si la plateforme ferme.

Source : Pagaruyuang Law Journal, vol. 10, no. 1, July 2026; Ajaib and Kontan, on the OJK real-world-asset tokenization rule, 2026

Comment vendre une part fractionnée, et quel impôt s'applique ?

Commencez par les statuts de la société. L'article 57 de la loi 40/2007 permet de vous imposer d'offrir d'abord vos actions aux autres actionnaires. S'ils renoncent sous 30 jours, vous pouvez vous adresser à un tiers. Un organe de la société qui reste silencieux pendant 90 jours est réputé consentir. Le vivier d'acheteurs est restreint : vendre une part prend donc en général plus de temps que vendre une villa entière.

L'impôt est un prélèvement forfaitaire. Un non-résident qui vend des actions indonésiennes non cotées subit une retenue libératoire de 5 % du prix de vente : 20 % sur un bénéfice présumé de 25 %. Une convention fiscale ne peut l'écarter que si l'Indonésie n'a pas de droit d'imposer. Le prix suit aussi la durée de bail restante, car chaque année écoulée laisse moins à vendre, ce que notre fiche sur l'érosion du bail explique. Pour un copropriétaire en leasehold, c'est l'accord du propriétaire du terrain qui encadre la vente. Voir vendre une villa à Bali pour le cas d'une villa entière.

Source : Law 40/2007, Articles 57–58, via Hukumonline and Pasal.id; Directorate General of Taxes, Article 26 income tax; IKPI on PMK 81/2024, Article 238, 2025

Part fractionnée, villa entière ou appartement géré : comment comparer ?

Une villa entière donne le plein contrôle des dates et des réparations, et exige la totalité de la somme. Un appartement géré confie les décisions à un exploitant. Une fraction se situe entre les deux : vous partagez les coûts et les décisions, et vous héritez des règles de la société et d'un marché de revente étroit.

Si vous voulez un revenu sans partager un calendrier, passez d'abord vos chiffres dans le calculateur de rendement. Pour voir ce que coûte une villa entière, parcourez nos annonces. Le guide louer ou acheter détaille les chiffres sur cinq ans.

Source : Rise Real Bali comparison

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Demandez ce qui porte votre nom : une action, un droit de bail ou seulement un contrat. Tout le reste en découle.
- 02 Le plancher de capital de la société est de Rp 2,5 Md, soit environ 36 % d'une villa à Rp 7 Md, auxquels s'ajoutent des frais annuels de société que les copropriétaires partagent.
- 03 Un jeton est une créance sur son émetteur, pas un titre sur un terrain ou une villa.

- 04 Fixez dans la convention le calendrier, les votes sur les réparations, le fonds de réserve et les règles de sortie avant de payer. La vente d'actions par un non-résident coûte 5 % à titre libératoire.
-

Questions fréquentes

Un étranger peut-il acheter une fraction de villa à Bali ?

Oui, mais seulement de façon indirecte. Un étranger ne peut pas détenir de terrain en pleine propriété : une part passe donc par des actions de PT PMA, un leasehold cosigné ou un contrat avec un exploitant. La villa appartient à la société ou au propriétaire du terrain, pas à vous. Vérifiez ce qui porte votre nom avant de payer.

La propriété fractionnée d'une villa est-elle légale en Indonésie ?

Nous n'avons trouvé aucune loi propre à la propriété fractionnée, mais les briques sont légales : actions de société, baux fonciers et contrats. C'est la structure qui décide de vos droits. Une PT PMA correctement montée donne des droits d'actionnaire, alors qu'un jeton ou un contrat de nuits ne donne qu'une créance sur l'autre partie.

Combien coûte une part de villa à Bali ?

Elle suit le prix de la villa. Sur une villa à Rp 7 Md, une part d'un huitième coûte Rp 875 M pour environ 46 nuits par an, et un quart Rp 1,75 Md pour environ 91 nuits (notre illustration). La constitution de la société, la comptabilité et la gestion s'ajoutent, et les copropriétaires se les partagent.

Quel impôt s'applique à la vente d'une part dans une PT PMA ?

Un non-résident qui vend des actions indonésiennes non cotées subit une retenue libératoire de 5 % du prix de vente, soit 20 % sur un bénéfice présumé de 25 %. Une convention fiscale ne peut l'écarter que si l'Indonésie n'a pas de droit d'imposer. Demandez à un conseiller fiscal de vérifier la convention de votre pays avant de fixer un prix.

Les villas tokenisées de Bali sont-elles une vraie propriété ?

Non. Une étude de 2026 du Pagaruyuang Law Journal conclut qu'un jeton immobilier est une créance contractuelle sur son émetteur, pas un droit sur le terrain ni sur la villa. L'autorité OJK rédige encore les règles sur les jetons d'actifs réels. Demandez qui émet le jeton et ce qu'il advient de votre créance si l'émetteur fait défaut.

D'où viennent nos informations

Les règles de capital viennent du règlement BKPM 5/2025, lu à travers quatre synthèses de cabinets d'avocats. Trois disent que les Rp 2,5 Md s'appliquent par société, un les lit par activité : nous suivons donc la majorité et signalons le point. La prise en compte du terrain et des bâtiments dans le plan de Rp 10 Md diffère aussi selon les cabinets. L'impôt de 5 % sur la vente d'actions provient de la page de la Direction générale des impôts et d'une note de l'IKPI sur la PMK 81/2024. Les étapes de cession d'actions viennent de la loi 40/2007 telle qu'expliquée par Hukumonline. Le prix de la villa, les nuits et le chiffre de 36 % sont notre propre arithmétique sur une villa hypothétique à Rp 7 Md, pas une offre d'actions. Nous n'avons trouvé aucune loi indonésienne sur la propriété fractionnée ou le timeshare : c'est le résultat de notre propre recherche, pas un avis juridique. Faites relire toute structure par un avocat.

- Loi agraire de base 5/1960, article 26
- Loi 40/2007 sur les sociétés à responsabilité limitée, articles 3, 7, 57-58 et 87
- Règlement BKPM 5/2025 sur les licences fondées sur le risque, publié le 1er octobre 2025
- Direction générale des impôts, impôt de l'article 26 pour les contribuables étrangers ; PMK 81/2024, article 238
- Pagaruyuang Law Journal, vol. 10, n° 1, juillet 2026, statut juridique des jetons immobiliers
- Antara Bali, 18 secteurs fermés aux nouveaux investisseurs PMA à Bali, 23 juillet 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 indonésiens. 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/propriete-fractionnee-villa-bali/