



RÉSIDENTENCE · GOLDEN VISA

Golden Visa indonésien : conditions, coût et ce qu'il ne vous donne pas

25 septembre 2026 · 10 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 3 sur 4

Le Golden Visa donne à un investisseur cinq ou dix ans de séjour en Indonésie, sans sponsor ni renouvellement annuel. Il n'ouvre aucun droit à posséder un terrain, et acheter une villa ne suffit pas pour l'obtenir.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/golden-visa-indonesie/>

EN BREF

Le Golden Visa indonésien accorde cinq ou dix ans de résidence. La voie la moins chère, l'index E28C, exige environ Rp 6,26 Md en obligations d'État indonésiennes, actions cotées ou fonds pendant cinq ans, ou Rp 12,52 Md pour dix ans. Les frais administratifs sont de Rp 13 M ou Rp 19,5 M. Il ne confère aucun droit foncier.

≈ Rp 6,26 Md

seuil le plus bas, cinq ans, sans société

Rp 13 M

frais administratifs pour un permis de cinq ans

1 274

Golden Visas délivrés au 18 mai 2026

0

sponsor requis

DANS CE RAPPORT

01 Ce qu'est le Golden Visa

02 Seuils d'investissement par index

03 Frais et délais

- 04 Ce que le visa apporte pour l'immobilier, et ce qu'il n'apporte pas
- 05 Qui l'utilise vraiment
- 06 À qui il convient
- 07 Des voies moins chères pour les propriétaires

- 08 Le volet fiscal
- 09 Pour aller plus loin
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Ce qu'est le Golden Visa

C'est un ensemble d'index de visa, pas une loi à part. Le programme relève du règlement 22/2023 du ministère de la Justice et des Droits de l'homme, modifié par le 11/2024, et il a ouvert le 25 juillet 2024. Chaque index donne d'un coup un titre de séjour de cinq ou dix ans.

La différence pratique avec un KITAS d'investisseur ordinaire tient au sponsor. Un E28A standard exige une société indonésienne sponsor dont vous détenez des parts d'au moins Rp 10 Md, et il dure un ou deux ans. Les candidats au Golden Visa déposent leur dossier directement sur le portail d'immigration, evisa.imigrasi.go.id, sans aucun sponsor.

Source : Permenkumham 22/2023 and 11/2024; The Jakarta Post, July 25, 2024; Emerhub and InvestinAsia, 2026

02 / 09

Seuils d'investissement par index

Tous les seuils sont fixés en devises étrangères, et le montant en roupies bouge avec le taux de change d'une semaine à l'autre. Les chiffres ci-dessous reprennent le taux de référence de Bank Indonesia (JISDOR) du 22 septembre 2026 : Rp 17 883.

La plupart des acheteurs particuliers regardent l'E28C, la voie individuelle sans société. Pour cinq ans, il faut environ Rp 6,26 Md placés en obligations d'État indonésiennes, en actions de sociétés cotées ou en fonds communs. Pour dix ans, Rp 12,52 Md, ou un bien résidentiel d'environ Rp 17,88 Md. L'E28B s'adresse aux fondateurs qui créent une société ici, et les fonds doivent être versés sous 90 jours.

Seuils du Golden Visa, convertis au JISDOR de Rp 17 883 (22 septembre 2026)

INDEX	POUR QUI	CINQ ANS	DIX ANS
E28C	Investisseur individuel, sans société	≈ Rp 6,26 Md	≈ Rp 12,52 Md
E28B	Investisseur qui crée une société	≈ Rp 44,7 Md	≈ Rp 89,4 Md
E28D	Directeurs et commissaires de la filiale locale d'une société étrangère	≈ Rp 447 Md	≈ Rp 894 Md
E28F	Investisseur dans la nouvelle capitale, Nusantara	≈ Rp 89,4 Md	≈ Rp 178,8 Md

On lit parfois que les seuils ont augmenté en janvier 2026. C'est inexact. Le seul changement de ce mois-là a ramené la voie de la nouvelle capitale (E28F) aux montants ci-dessus. Rien n'a bougé pour les E28B, E28C et E28D, selon IMI Daily (22 mai 2026) et Emerhub.

Source : Directorate General of Immigration visa index pages; Emerhub; IMI Daily, May 22, 2026; Bank Indonesia JISDOR

03 / 09

Frais et délais

Les frais administratifs sont fixés par le PP 45/2024, en vigueur depuis le 17 décembre 2024. Cinq ans coûtent Rp 13 000 000, dix ans Rp 19 500 000. Aucun des deux n'est remboursé en cas de refus, et le portail eVisa le dit en toutes lettres.

Officiellement, un dossier complet est traité en quelques jours ouvrés. Les consultants parlent plutôt de semaines, surtout quand l'investissement doit être vérifié. Une fois délivré, le visa doit servir à entrer en Indonésie dans les 90 jours.

Frais administratifs du Golden Visa selon le PP 45/2024

PRODUIT	CINQ ANS	DIX ANS
Visa	Rp 500 000	Rp 500 000
Vérification	Rp 2 000 000	Rp 2 000 000
Titre de séjour (ITAS)	Rp 7 000 000	Rp 12 000 000
Permis de réentrée	Rp 3 500 000	Rp 5 000 000
Total	Rp 13 000 000	Rp 19 500 000

Source : PP 45/2024 on non-tax state revenue at the Law Ministry; evisa.imigrasi.go.id FAQ; XPND and flado.id summaries, 2025–2026

Ce que le visa apporte pour l'immobilier, et ce qu'il n'apporte pas

Le Golden Visa est une autorisation de vivre ici, pas un titre de propriété. La pleine propriété (Hak Milik) reste fermée aux étrangers, quel que soit leur visa. Un étranger peut détenir le Hak Pakai (droit d'usage) pour 80 ans au maximum par étapes, être propriétaire d'un appartement, ou détenir un terrain par une société à capitaux étrangers (PT PMA) sous un droit de bâtir (HGB).

Acheter une villa ne donne pas non plus droit au visa. L'E28C à dix ans n'accepte l'immobilier que sous la forme d'un logement d'une valeur d'environ Rp 17,88 Md ou plus. Par ailleurs, l'agence foncière fixe un plancher à ce qu'un étranger peut acheter en Hak Pakai à Bali : Rp 5 Md pour une maison, Rp 2 Md pour un appartement. Notre guide du Hak Pakai détaille ces minimums, et ce qu'un étranger peut posséder présente les options.

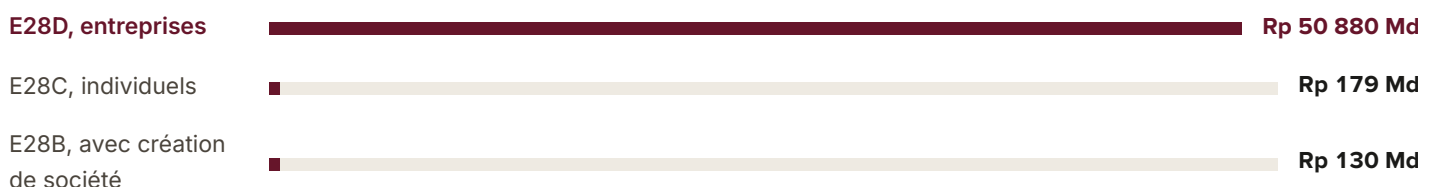
Source : PP 18/2021, Articles 49, 52 and 67; Kepmen ATR/BPN 1241/2022

Qui l'utilise vraiment

Au 18 mai 2026, l'Indonésie avait délivré 1 274 Golden Visas, adossés à Rp 52 100 Md d'investissements engagés, a indiqué la direction de l'immigration le 21 mai. Rp 50 880 Md de ce total passent par la voie des sociétés, l'E28D. Les investisseurs individuels de l'E28C représentent Rp 179 Md, les fondateurs de société de l'E28B Rp 130 Md.

Autrement dit, le programme tourne à l'argent des entreprises. Les particuliers sont une quantité négligeable. Par nationalité, les États-Unis arrivent en tête avec 160 titulaires, devant la Chine (147) et Taïwan (110).

Investissements engagés par voie, jusqu'au 18 mai 2026



La longueur des barres correspond à la part de la plus grande voie. Les deux voies privées en représentent moins de 1 %.

Source : Directorate General of Immigration press release, May 21, 2026; ANTARA and CNN Indonesia, May 21, 2026

À qui il convient

Pour qui achète une villa à Bali entre Rp 3 et 7 Md, le Golden Visa a rarement du sens. L'E28C demande de placer environ Rp 6,26 Md en titres indonésiens en plus du bien, et la villa elle-même ne compte pas. La plupart de nos acheteurs sont mieux servis par un permis moins cher ; le guide des visas de long séjour les compare.

À étudier

- Vous détiendriez de toute façon Rp 6 Md ou plus en obligations ou en actions indonésiennes
- Vous développez ici une société avec un vrai chiffre d'affaires
- Vous voulez dix ans sans aucun renouvellement
- Vous préférez ne dépendre ni d'un sponsor, ni d'un employeur, ni d'un partenaire local pour votre droit de séjour

Probablement pas pour vous

- Tout votre capital part dans la villa
- Vous avez besoin d'un permis rapidement
- Vous comptez sur le visa pour obtenir des droits sur un terrain
- Votre budget est en dessous du seuil Hak Pakai (droit d'usage) pour les étrangers

Des voies moins chères pour les propriétaires

Le visa Second Home donne cinq ou dix ans contre Rp 2 Md déposés dans une banque d'État indonésienne, ou un bien estimé à peu près au même montant de Rp 17,88 Md que pour l'E28C. Le dépôt doit être en place dans les 90 jours suivant l'approbation. Il n'autorise pas à travailler pour un employeur sur place. Si votre épargne dormirait de toute façon en banque, il coûte bien moins cher que l'E28C.

Les retraités ont un index à part, l'E33E. Ses conditions publiées diffèrent entre le site de l'immigration et les consultants, sur l'âge comme sur la somme : confirmez-les au moment de déposer votre dossier. Notre guide des visas de long séjour présente les deux versions.

Source : Emerhub, Second Home visa guide, 2026; imigrasi.go.id E33E page as indexed in 2026

Le volet fiscal

Cinq ou dix ans de résidence soulèvent une question fiscale à régler d'abord. L'Indonésie taxe ses résidents sur leurs revenus mondiaux, de 5 à 35 %. On le devient en restant plus de 183 jours sur une période de 12 mois ou en montrant son intention d'y vivre, et KPMG relevait en février 2026 que la règle PER-23/PJ/2025 lit un permis pluriannuel comme un tel signe.

Les non-résidents paient 20 % forfaitaires sur les revenus de source indonésienne, comme le loyer d'une villa. Déterminez de quel côté vous tomberez avant de déposer votre dossier, pas après, car

la réponse change ce que rapporte réellement une villa. Notre guide du NPWP et de la résidence fiscale traite les deux cas.

- ✓ Maintenir l'investissement qualifiant en place pendant toute la durée du permis, même quand les marchés baissent
- ✓ Respecter le délai de 90 jours
- ✓ Budgéter les frais administratifs à part : ils ne sont pas remboursés
- ✓ Compter vos jours en Indonésie pour le fisc, pas seulement pour l'immigration

Source : Income Tax Law, Article 2; PER-23/PJ/2025; KPMG Indonesia tax alert, February 2026

09 / 09

Pour aller plus loin

Si vous hésitez entre le Golden Visa et un achat, envoyez-nous votre budget et vos projets. Nous vous montrerons quel permis convient et chiffrerons des villas du catalogue avec le statut fiscal que vous auriez réellement.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Le seuil le plus bas du Golden Visa, l'E28C, est d'environ Rp 6,26 Md en titres indonésiens pour cinq ans.
- 02 Les frais administratifs sont de Rp 13 M pour cinq ans et de Rp 19,5 M pour dix ans, sans remboursement en cas de refus.
- 03 Le visa ne donne aucun droit sur la terre, et l'achat d'une villa ne permet pas de l'obtenir.
- 04 Le visa Second Home demande Rp 2 Md dans une banque d'État et convient mieux à la plupart des propriétaires.
- 05 Une résidence pluriannuelle entraîne en général la résidence fiscale indonésienne, avec les revenus mondiaux dans le champ de l'impôt.

Questions fréquentes

Puis-je obtenir le Golden Visa indonésien en achetant une villa à Bali ?

Non. La voie individuelle ne retient l'immobilier que pour le permis de dix ans, et seulement sous la forme d'un logement résidentiel d'une valeur d'environ Rp 17,88 Md ou plus. L'achat d'une villa classique ne qualifie pas.

Le Golden Visa permet-il à un étranger de posséder un terrain à Bali ?

Non. La pleine propriété (Hak Milik) reste fermée aux étrangers, quel que soit leur visa. Ils peuvent détenir un Hak Pakai (droit d'usage), être propriétaires d'un appartement ou détenir un terrain via une PT PMA sous un droit de bâtir (HGB).

Combien coûte le Golden Visa ?

Les frais administratifs sont de Rp 13 000 000 pour cinq ans et de Rp 19 500 000 pour dix ans selon le PP 45/2024. Ils ne sont pas remboursés si la demande est refusée. L'investissement lui-même vient en sus.

Faut-il un sponsor pour le Golden Visa ?

Non. Les candidats au Golden Visa déposent leur dossier directement sur evisa.imigrasi.go.id. Un sponsor est nécessaire pour le KITAS d'investisseur ordinaire (E28A), qui exige en outre au moins Rp 10 Md d'actions d'une société indonésienne.

Le Golden Visa fera-t-il de moi un résident fiscal indonésien ?

C'est possible. La résidence découle d'un séjour de plus de 183 jours sur 12 mois ou de l'intention de vivre sur place, et un permis pluriannuel compte comme un indice d'intention. Les résidents indonésiens sont imposés sur leurs revenus de tous pays.

D'où viennent nos informations

Les seuils, les index et le changement de janvier 2026 proviennent des pages visa de la direction de l'immigration, recoupées avec Emerhub et IMI Daily. Les frais suivent le PP 45/2024, tel que détaillé par deux éditeurs indonésiens. Les statistiques du programme viennent du communiqué de la direction du 21 mai 2026, relayé par ANTARA et CNN Indonesia. Les équivalents en roupies reposent sur le JISDOR du 22 septembre 2026. Les conditions officielles de l'E33E et les synthèses des consultants divergent : nous donnons les deux. Ce texte ne constitue pas un conseil en matière d'immigration ou de fiscalité.

- Permenkumham 22/2023 modifié par le 11/2024, cadre du Golden Visa
- Direction générale de l'immigration, pages visa E28B–E28F, E33 et E33E, septembre 2026
- PP 45/2024 sur les recettes publiques non fiscales, en vigueur depuis le 17 décembre 2024
- Direction générale de l'immigration, communiqué sur les résultats du programme, 21 mai 2026 ; ANTARA ; CNN Indonesia
- PP 18/2021 sur les droits fonciers ; Kepmen ATR/BPN 1241/2022 sur les prix minimaux pour les étrangers
- PER-23/PJ/2025 sur la résidence fiscale ; KPMG Indonésie, février 2026
- Emerhub, guides du Golden Visa, du visa Second Home et du visa retraité, 2026 ; IMI Daily, 22 mai 2026
- Bank Indonesia, taux JISDOR du 22 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/golden-visa-indonesie/