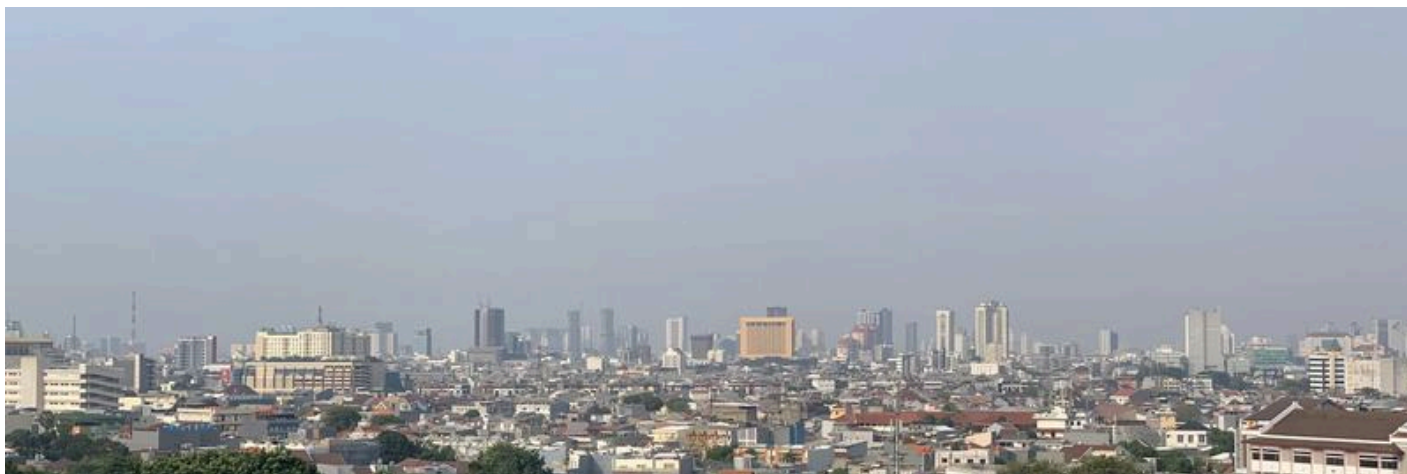




PROPRIÉTÉ ET FISCALITÉ · RÈGLES D'INVESTISSEMENT ÉTRANGER

La liste positive d'investissement de l'Indonésie : secteurs ouverts, secteurs fermés et l'exception de Bali

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

Depuis 2021, l'Indonésie fonctionne avec une liste positive : tout secteur est ouvert aux investisseurs, sauf mention contraire. La liste nationale des secteurs fermés est courte, mais une restriction de 2026 propre à Bali compte désormais davantage pour qui achète des villas ou y monte une société.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/liste-positive-investissement-indonesie/>

EN BREF

Six secteurs sont fermés d'office par la liste positive d'investissement indonésienne (Perpres 10/2021, modifié par le Perpres 49/2021) ; les autres sont ouverts, beaucoup à 100 % de capitaux étrangers. Une PT PMA exige Rp 2,5 Md de capital libéré et plus de Rp 10 Md d'investissement prévu par code d'activité et par site. Depuis mai 2026, Bali bloque les nouvelles sociétés étrangères sur 18 codes.

6

secteurs fermés d'office par le Perpres 10/2021

Rp 2,5 Md

de capital libéré par PT PMA (règlement BKPM 5/2025)

Rp 10 Md

d'investissement prévu par code KBLI et par site, terrain et bâtiments exclus en principe

18

codes KBLI fermés aux nouvelles PT PMA à Bali (Antara Bali, 23 juillet 2026)

DANS CE RAPPORT

01 Qu'est-ce que la liste positive d'investissement indonésienne ?

02 Quels secteurs sont fermés aux investisseurs étrangers ?

03 De quel capital une société à capitaux étrangers a-t-elle besoin en 2026 ?

04 Qu'est-ce qu'un code KBLI, et pourquoi décide-t-il de tout ?

05 Qu'est-ce que Bali a fermé aux sociétés étrangères en 2026 ?

06 Que signifie tout cela si vous achetez une villa, sans créer de société ?

07 Comment vérifier que votre secteur est ouvert ?

08 La liste positive va-t-elle changer ?

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Qu'est-ce que la liste positive d'investissement indonésienne ?

Il s'agit du règlement présidentiel 10/2021 sur les secteurs d'investissement, signé le 2 février 2021 et en vigueur depuis le 4 mars 2021. Il a remplacé la liste négative de 2016, qui limitait vingt activités. La logique s'est inversée : un secteur est ouvert tant que le règlement ne le ferme pas ou ne le conditionne pas.

Les secteurs ouverts se répartissent en quatre groupes. Les secteurs prioritaires reçoivent des incitations. Certains relèvent des coopératives et des petites entreprises, ou n'admettent les étrangers qu'en partenaires. Un autre groupe est soumis à des conditions particulières. Tout le reste est ouvert. Le décompte des catégories varie selon les synthèses des cabinets d'avocats (245 ou 246 secteurs prioritaires) : vérifiez l'annexe pour votre propre code.

Source : Perpres 10/2021, peraturan.bpk.go.id (signed February 2, 2021; in force March 4, 2021); PwC Omnibus Flash, 2021; CMS, February 2021

02 / 08

Quels secteurs sont fermés aux investisseurs étrangers ?

Six. Le Perpres 10/2021 ferme la culture et la fabrication de stupéfiants de classe 1, les jeux d'argent et les casinos, la pêche d'espèces inscrites à la CITES, la récolte de corail et de roche marine pour matériaux de construction ou souvenirs, les armes chimiques, et le secteur des produits chimiques industriels et des substances appauvrissant la couche d'ozone.

Le Perpres 49/2021, signé le 24 mai 2021, y a ajouté la production d'alcool (KBLI 11010, 11020 et 11031). Le premier texte l'avait laissée ouverte dans quatre provinces, dont Bali. Hôtels, villas, restaurants et immobilier ne figurent pas sur la liste des secteurs fermés. Leurs limites passent par les conditions attachées aux codes d'activité, par les licences et, désormais, par les règles provinciales.

Source : Perpres 10/2021 and 49/2021, peraturan.bpk.go.id; PwC Omnibus Flash, 2021; Tempo, June 2021

03 / 08

De quel capital une société à capitaux étrangers a-t-elle besoin en 2026 ?

Les investisseurs étrangers passent par une PT PMA. Le règlement BKPM 5/2025, publié le 1er octobre 2025, fixe son capital libéré minimal à Rp 2,5 Md en numéraire, contre Rp 10 Md auparavant. Les fonds doivent rester sur le compte bancaire de la société pendant 12 mois, sauf pour les actifs, la construction et les frais de fonctionnement.

Un second critère s'y ajoute. L'investissement prévu doit dépasser Rp 10 Md par code KBLI à cinq chiffres et par site de projet, terrain et bâtiments n'étant en principe pas comptés. Deux cabinets d'avocats estiment que l'immobilier, l'hébergement, l'agriculture et les secteurs voisins peuvent les compter. Les cabinets divergent aussi sur la règle de capital elle-même : trois lisent Rp 2,5 Md par société, un par activité. Nous suivons la majorité, et le texte du règlement fait foi.

Notre guide de la PT PMA chiffre la société pour un acheteur de villa, et entreprendre en Indonésie quand on est étranger couvre ce que font les investisseurs au-delà des villas.

Source : Emerhub, SSEK, Withers and A&O Shearman on BKPM Regulation 5/2025, October 2025

04 / 08

Qu'est-ce qu'un code KBLI, et pourquoi décide-t-il de tout ?

Un code KBLI est le numéro à cinq chiffres qui indique au système de licences OSS ce que fait une société. Chaque code porte un niveau de risque et ses propres conditions, et la liste positive fonctionne code par code. Choisissez le mauvais, et l'enregistrement échoue.

Les codes ont changé récemment. Le règlement BPS 7/2025, adopté le 18 décembre 2025, a remplacé la classification de 2020 par la KBLI 2025, et les sociétés avaient jusqu'au 18 juin 2026 pour aligner leurs enregistrements. Le règlement gouvernemental 28/2025 sur les licences fondées sur le risque, qui a remplacé le RG 5/2021, en constitue le socle. Un code cité dans un article plus ancien a donc pu changer.

Source : BPS Regulation 7/2025, via Hogan Lovells and Emerhub; Government Regulation 28/2025, via ASEAN Briefing and XPND

Qu'est-ce que Bali a fermé aux sociétés étrangères en 2026 ?

Antara Bali a rapporté le 23 juillet 2026 que le gouvernement provincial avait annoncé l'interdiction de nouvelles licences PT PMA dans 18 secteurs d'activité. La restriction s'appliquait depuis la troisième semaine de mai, quand l'OSS a commencé à rejeter les nouvelles demandes étrangères avec une adresse à Bali dans les codes à faible risque listés. Les licences existantes restent valables, et ces sociétés doivent continuer à déposer leurs rapports d'activité LKPM. L'objectif affiché est de protéger les petites entreprises locales d'une concurrence déloyale.

Les sources divergent sur le périmètre. La lettre du gouverneur du 28 janvier 2026 citait neuf codes problématiques. Un cabinet de conseil en liste sept à l'examen. Antara Bali en a publié 18. Emerhub indique que l'OSS rejette tous les codes à risque faible et moyen-faible pour une adresse à Bali, tandis que les codes à risque moyen-élevé et élevé restent ouverts. Considérez le tableau comme la liste publique et testez votre propre code dans l'OSS. Les codes suivent la numérotation de 2020 : vérifiez l'équivalent en KBLI 2025.

18 codes KBLI fermés aux nouvelles PT PMA à Bali, selon les informations du 23 juillet 2026

KBLI	ACTIVITÉ
68111	Immobilier, en propriété ou en location
55110	Hôtels classés de moins de 6 000 m²
55120	Hôtels économiques de moins de 6 000 m²
55900	Autres hébergements
56303	Cafés
56305	Boutiques de médecine traditionnelle
77100	Location de voitures, de bus et de camions
77311	Location de motos
70209	Conseil général en gestion
70204	Conseil en gestion industrielle
47711	Commerce de détail d'habillement
47511	Commerce de détail de textiles
47249	Commerce de détail alimentaire
47991	Négoce de produits agricoles
14120	Couture sur mesure
93111	Installations de stades
93116	Salles de fitness
93191	Promotion d'événements sportifs

Source : Antara Bali, July 23, 2026; Emerhub, Bali PMA licensing closure, 2026; Let's Move Indonesia, 2026

06 / 08

Que signifie tout cela si vous achetez une villa, sans créer de société ?

Un achat à votre nom, comme un bail ou un droit d'usage, n'est pas une immatriculation de société : la fermeture ne vous concerne donc pas. C'est notre lecture, pas une décision officielle. Les voies ouvertes aux acheteurs étrangers sont réunies dans un seul tableau.

La fermeture pèse quand vous prévoyez de détenir la villa dans une nouvelle PT PMA. L'immobilier (68111), les hôtels classés et les autres codes d'hébergement figurent sur la liste. Une société

enregistrée avant mai garde sa licence, et une nouvelle peut avoir besoin d'un autre code. Demandez à un consultant agréé quel code l'OSS accepte pour votre projet. Nous n'immatriculons pas de sociétés. Si la villa sera louée à la nuitée, le guide de la licence de location explique le NIB, et notre guide du zonage traite de la parcelle.

Source : Rise Real Bali reading of Antara Bali, July 23, 2026, and BKPM Regulation 5/2025

07 / 08

Comment vérifier que votre secteur est ouvert ?

Procédez dans l'ordre, et partez du code, pas du nom de l'activité. D'abord, trouvez le code KBLI 2025 qui correspond à ce que vous ferez réellement. Ensuite, lisez sa fiche OSS pour le niveau de risque et les conditions. Enfin, comparez-le à la liste nationale des secteurs fermés et, si l'adresse de votre société est à Bali, aux 18 codes du tableau ci-dessus.

Quatrièmement, testez vos chiffres : capital libéré face à Rp 2,5 Md et investissement prévu face à Rp 10 Md. Enfin, vérifiez dans quelle zone se trouve la parcelle selon le plan d'aménagement détaillé : une activité autorisée exige aussi un terrain qui l'autorise. Le guide du zonage explique comment lire ce plan. Conservez les captures d'écran de l'OSS dans vos dossiers.

Source : BKPM Regulation 5/2025; Rise Real Bali checklist

08 / 08

La liste positive va-t-elle changer ?

Probablement. Le décret présidentiel 38/2025, daté du 22 décembre 2025, a lancé un processus d'un an pour rédiger un nouveau règlement sur les secteurs d'investissement. Il porte sur les critères d'incitation, les secteurs réservés aux petites entreprises, ceux soumis à des plafonds de capital étranger et le secteur de l'alcool.

Un responsable du ministère coordinateur des Affaires économiques a déclaré en mars 2026 que la révision devrait aboutir au second semestre. Au 3 octobre 2026, nous n'avons trouvé aucun texte de remplacement publié : le Perpres 10/2021 modifié reste donc applicable. Relisez le texte le jour de votre immatriculation. Si vous comparez des destinations, Bali contre Dubaï met les règles de propriété côte à côte.

Source : Keppres 38/2025, via DDTC, February 3, 2026; Bisnis.com, March 4, 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Six secteurs restent fermés au niveau national : stupéfiants, jeux d'argent, pêche d'espèces CITES, récolte de corail, armes chimiques et produits chimiques appauvrissant la couche d'ozone. Un amendement de 2021 y a ajouté la production d'alcool.
-

-
- 02** Une société à capitaux étrangers doit libérer Rp 2,5 Md et prévoir d'investir plus de Rp 10 Md par code d'activité et par site.
-
- 03** Depuis mai 2026, Bali bloque les nouvelles PT PMA sur 18 codes, dont l'immobilier (68111) et plusieurs codes d'hébergement.
-
- 04** Acheter un bail ou un droit d'usage en votre nom propre n'est pas une immatriculation de société. C'est lorsque la villa passe par une nouvelle société que la règle de Bali pèse.
-

Questions fréquentes

Quels secteurs l'Indonésie interdit-elle aux investisseurs étrangers ?

Six selon le Perpres 10/2021 : stupéfiants de classe 1, jeux d'argent, pêche d'espèces inscrites à la CITES, récolte de corail et de roche marine, armes chimiques et produits chimiques appauvrissant la couche d'ozone. Le Perpres 49/2021 y a ajouté la production d'alcool. Tout le reste est ouvert, même si les coopératives et petites entreprises se réservent certains secteurs et que d'autres exigent un partenaire local.

Un étranger peut-il détenir 100 % d'une société en Indonésie ?

Dans la plupart des secteurs, oui, via une PT PMA, puisque la liste est ouverte par défaut. Les coopératives et petites entreprises détiennent certains secteurs, d'autres ne s'ouvrent qu'en partenariat avec elles, et quelques-uns portent des conditions particulières. Comparez votre code KBLI à cinq chiffres à l'annexe du Perpres 10/2021 avant de bâtir la structure.

Quel est le capital minimal d'une PT PMA en 2026 ?

Le règlement BKPM 5/2025 fixe Rp 2,5 Md de capital libéré par société, en numéraire, bloqués 12 mois sauf pour les actifs, la construction et les frais de fonctionnement. La société doit aussi justifier d'un investissement prévu supérieur à Rp 10 Md par code KBLI et par site, terrain et bâtiments exclus en principe. Un cabinet d'avocats lit le chiffre du capital par activité.

Un étranger peut-il aujourd'hui immatriculer une société immobilière ou hôtelière à Bali ?

Pas sous forme de nouvelle PT PMA avec une adresse à Bali dans les codes fermés. L'immobilier (68111), les hôtels classés (55110), les hôtels économiques (55120) et les autres hébergements (55900) figurent sur la liste des 18 codes rapportée le 23 juillet 2026. Les sociétés déjà licenciées continuent d'opérer. Demandez à un consultant agréé quel code l'OSS accepte aujourd'hui.

Qu'est-ce qu'un code KBLI ?

C'est le code à cinq chiffres de la classification indonésienne des activités qui indique à l'OSS ce que fait une société. Chaque code a un niveau de risque et des conditions, et la liste positive fonctionne par code. La KBLI 2025 a remplacé la version 2020 par le règlement BPS 7/2025, avec une échéance au 18 juin 2026 pour la mise à jour des sociétés.

D'où viennent nos informations

Le contenu de la liste vient des Perpres 10/2021 et 49/2021 tels que publiés sur la base nationale de la réglementation, recoupés avec les synthèses de PwC et de CMS. Les dates des Perpres 10/2021 et 49/2021 sont les dates officielles, qui diffèrent de certains articles de presse. Les règles de capital proviennent de quatre synthèses de cabinets d'avocats sur le règlement BKPM 5/2025, qui divergent sur deux points, signalés dans le texte. La fermeture de Bali repose sur l'article d'Antara Bali relatant l'annonce du gouverneur ; les comptes rendus de cabinets et de presse diffèrent sur le nombre de codes et leur liste, et certains codes ont pu changer avec le passage à la KBLI 2025. Notre lecture selon laquelle un bail ou un droit d'usage à titre personnel échappe à la fermeture est une interprétation, pas une décision officielle. Nous n'avons trouvé aucun texte publié remplaçant la liste positive au 3 octobre 2026. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

- Perpres 10/2021 sur les secteurs d'investissement (signé le 2 février 2021) et Perpres 49/2021 (signé le 24 mai 2021), peraturan.bpk.go.id
- Règlement BKPM 5/2025 sur les licences d'activité fondées sur le risque (1er octobre 2025), d'après Emerhub, SSEK, Withers et A&O Shearman
- Antara Bali, 18 secteurs d'activité fermés aux PMA à Bali, 23 juillet 2026 ; Emerhub sur la fermeture de Bali aux PMA
- Règlement BPS 7/2025 (KBLI 2025) et règlement gouvernemental 28/2025, d'après Hogan Lovells, Emerhub, ASEAN Briefing
- Keppres 38/2025 d'après DDTC, 3 février 2026 ; Bisnis.com, 4 mars 2026, sur la révision prévue

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/liste-positive-investissement-indonesie/