



FISCALITÉ · REVENUS LOCATIFS

Impôt sur les revenus locatifs en Indonésie : PPh 26, l'ancienne PHR et qui paie quoi

25 septembre 2026 · 9 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 4 sur 4

Si vous vivez à l'étranger et louez une villa à Bali, l'Indonésie prélève 20 % du loyer brut avant que vous n'en voyiez une roupie. Les voyageurs paient en plus une taxe régionale distincte de 10 %, et la convention fiscale de votre pays n'y change rien.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/impot-revenus-locatifs-indonesie/>

EN BREF

Un propriétaire non-résident paie 20 % de retenue à la source (PPh 26) sur le loyer brut d'un bien à Bali, sans déduction ni allègement conventionnel. Un résident fiscal indonésien qui loue à long terme paie un impôt libératoire de 10 % selon le PP 34/2017. Les locations à la nuitée supportent aussi une taxe régionale de 10 % (PBJT, anciennement PHR), payée par le voyageur.

20 %

de PPh 26 sur le loyer brut pour un propriétaire non-résident

10 %

d'impôt libératoire sur un bail longue durée pour un résident

10 %

de PBJT sur les nuitées à Badung, payés par le voyageur

le 15

du mois suivant : date limite de paiement

DANS CE RAPPORT

01 Deux impôts, prélevés par deux autorités

02 PPh 26 : pourquoi les non-résidents paient 20 %

- 03 Résidents : bail long et nuitées ne sont pas taxés pareil
- 04 Ce que veut dire « prix hors taxe » dans un bail
- 05 Qui retient l'impôt, et les échéances mensuelles
- 06 Airbnb ne paie rien de tout cela à votre place

- 07 Ce que cela change à votre rendement
- 08 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 09 Questions fréquentes
- 10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Deux impôts, prélevés par deux autorités

Le loyer d'une villa de Bali supporte deux impôts distincts. Jakarta prélève l'impôt sur le revenu de ce que gagne le propriétaire. La régence prélève la PBJT, une taxe sur l'hébergement que le voyageur paie en plus du prix de la nuit. L'une ne remplace pas l'autre, et sur une location à la nuitée, vous devez les deux.

La PBJT est ce qu'on appelait la PHR, la taxe sur les hôtels et restaurants. La loi 1/2022 a fondu la PHR dans une taxe plus large sur certains biens et services et plafonné le taux sur l'hébergement à 10 %. Badung applique les 10 % pleins selon la Perda 7/2023, et la liste vise expressément les villas et les maisons privées exploitées comme des hôtels. Comme une nuitée supporte la PBJT, la TVA ne s'y applique pas.

Quel impôt s'applique à votre location

VOTRE SITUATION	IMPÔT SUR LE REVENU	TAXE RÉGIONALE	QUI LA REVERSE
Non-résident, tout type de location	20 % du brut (PPh 26)	10 % de PBJT si nuitées	Le payeur indonésien retient
Résident, bail longue durée	10 % libératoires (PPh 4(2))	None	Locataire société, ou vous
Résident, locations à la nuitée	Revenu d'activité (voir plus bas)	10 % de PBJT	Vous, chaque mois
Villa détenue par une PT PMA	22 % sur le bénéfice	10 % de PBJT si nuitées	La société

Source : Law 1/2022 (HKPD); Perda Badung 7/2023; PP 34/2017; Income Tax Law, Article 26; PMK 70/2020, Article 6

02 / 07

PPh 26 : pourquoi les non-résidents paient 20 %

Le PP 34/2017 fixe son taux libératoire de 10 % pour les résidents et les établissements stables. Un propriétaire qui vit à l'étranger relève plutôt de l'article 26 de la loi sur l'impôt sur le revenu, qui prélève 20 % du montant brut. Le loyer figure dans la liste des revenus visés. Ortax a exposé cette lecture le 19 juin 2026, et la synthèse fiscale indonésienne de PwC donne les mêmes 20 %.

Votre convention fiscale n'y changera rien. Selon l'article 6 des conventions signées par l'Indonésie, notamment avec les États-Unis, l'Australie, le Royaume-Uni et Singapour, les revenus de biens immobiliers peuvent être imposés là où se trouve le bien. La convention permet à votre pays de résidence d'imputer l'impôt indonésien. Elle ne réduit pas le taux indonésien.

Rp 180 M

de PPh 26 sur Rp 900 M de loyer brut

Rp 90 M

pour la même villa louée longue durée par un résident

0

déduction admise au titre du PPh 26

Source : Income Tax Law, Article 26; Ortax, June 19, 2026; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonesia, June 11, 2026; our example

03 / 07

Résidents : bail long et nuitées ne sont pas taxés pareil

Louez une villa à un locataire pour un an ou plus et, en tant que résident, vous payez 10 % libératoires du montant brut. Rien n'est déductible, et une fois payé, vous êtes quitte.

Les locations à la nuitée sont moins tranchées. Selon la lecture de DDTC publiée le 12 août 2024, un service d'hébergement n'est pas la location d'un bâtiment : il sort du taux libératoire de 10 % et compte comme revenu d'activité. Une personne physique résidente pourrait alors recourir à l'impôt de 0,5 % sur le chiffre d'affaires, que le PP 20/2026 a rendu permanent à compter du 22 avril 2026, avec les premiers Rp 500 000 000 de chiffre d'affaires annuel exonérés. Le guide fiscal 2024 d'Airbnb pour les hôtes en Indonésie mentionne à la fois les taux de 10 % et de 0,5 %.

Nous ne tranchons pas entre les deux lectures à votre place. Si vous serez résident et louez à la nuitée, obtenez l'avis écrit d'un conseiller fiscal agréé avant la première réservation, et modélisez votre rendement sur la base de 10 % en attendant.

Un bail long ne peut jamais relever du taux de 0,5 % sur le chiffre d'affaires. Le service d'assistance de l'administration fiscale a confirmé le 17 novembre 2025, d'après DDTC, que la location de terrains ou de bâtiments reste soumise à l'impôt libératoire de 10 %.

Source : PP 34/2017; PP 20/2026; DDTC, August 12, 2024 and November 17, 2025; Airbnb, Indonesia tax guide for hosts, 2024

04 / 07

Ce que veut dire « prix hors taxe » dans un bail

Les annonces de locations longue durée indiquent souvent « hors taxe ». Cela signifie que l'impôt s'ajoute. Une villa à Rp 20 000 000 par mois hors taxe coûte au locataire Rp 22 000 000 au taux de 10 %, si c'est lui qui le supporte.

Des litiges portent aussi sur l'assiette. Le PP 34/2017 compte les charges de service, l'entretien, le ménage et la sécurité dans le loyer brut, même quand le contrat les facture sur une ligne à part. Scinder le paiement en « loyer » et « services » ne réduit pas l'impôt. Inscrivez dans le contrat qui paie l'impôt, à quel taux, et si le chiffre indiqué l'inclut.

Source : PP 34/2017; DDTC on service charges in the rental base

05 / 07

Qui retient l'impôt, et les échéances mensuelles

Si votre locataire est une société, un établissement stable, un organisme public ou une représentation étrangère, c'est lui qui retient l'impôt et le verse pour vous. Un locataire particulier ne le fait pas : l'obligation reste à vous, bailleur. Pour un propriétaire non-résident dont la villa est gérée par une société de gestion locale, la société qui vous reverse votre part retient les 20 % et doit vous remettre l'attestation de retenue (bukti potong).

Selon le PMK 81/2024, l'impôt retenu un mois est dû le 15 du mois suivant et déclaré via e-Bupot avant le 20. Tout passe par le système Coretax, en service depuis le 1er janvier 2025. Les déclarations annuelles sont dues le 31 mars pour les particuliers et le 30 avril pour les sociétés. Un dépôt tardif coûte Rp 100 000 pour une personne et Rp 1 000 000 pour une société, et un paiement tardif génère des intérêts au taux de référence plus 5 %, divisé par 12, pour chaque mois.

-
- 01 Fixer votre résidence**
Elle décide entre les 20 % et le régime des résidents.

 - 02 Désigner qui retient**
Inscrivez-le dans le bail ou le contrat de gestion.

 - 03 Payer avant le 15**
Pour les revenus perçus le mois précédent.

 - 04 Déclarer avant le 20**
Via e-Bupot dans Coretax.

 - 05 Garder chaque attestation**
Votre administration fiscale de résidence les demandera pour le crédit d'impôt.
-

Source : PMK 81/2024, Article 94; DDTC, May 6, 2024; Law on General Tax Provisions (KUP), Articles 7 and 9

Airbnb ne paie rien de tout cela à votre place

Les plateformes de réservation ne collectent ni la PBJT ni l'impôt sur le revenu pour les hôtes indonésiens. La page d'Airbnb sur l'hébergement responsable en Indonésie indique que l'hôte s'enregistre pour obtenir un numéro fiscal régional (NPWPD) et verse la PBJT à la régence chaque mois. Airbnb facture bien la TVA sur ses propres frais de service, à un taux effectif de 11 % depuis janvier 2025.

Une seule villa est très loin des Rp 4 800 000 000 de chiffre d'affaires qui obligent à s'inscrire à la TVA, et l'hébergement soumis à la PBJT est de toute façon hors TVA. Le seuil compte pour une société de gestion qui exploite un portefeuille. Le gouvernement a évoqué son abaissement, mais aucun règlement ne l'a encore modifié.

Source : Airbnb, Responsible hosting in Indonesia; Airbnb Indonesia tax guide, 2024; PMK 131/2024; PMK 81/2024

Ce que cela change à votre rendement

Prenons une villa de deux chambres à Canggu qui encaisse Rp 900 000 000 par an auprès des voyageurs, hors PBJT. Un propriétaire non-résident en perd Rp 180 000 000 au titre du PPh 26 avant de payer la gestion, les plateformes, le personnel ou les réparations. Sur une villa à Rp 5 000 000 000, cette seule ligne coûte 3,6 points de rendement brut.

Quand nous reconstruisons le modèle de rendement d'un promoteur, deux lignes manquent le plus souvent : la taxe régionale et le taux non-résident. Notre guide du rendement locatif montre le chemin complet du brut au net, et le guide de la fiscalité immobilière couvre l'achat, la détention et la vente.

Pour voir ce qu'une villa rapporte après impôt dans votre cas, choisissez-en une dans le catalogue ou comparez les quartiers. Nous ferons le calcul avec votre statut de résidence avant que vous vous engagiez.

Source : Our calculation, an illustrative villa at Rp 5 bn with Rp 900 mn gross revenue

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Un propriétaire non-résident paie 20 % du loyer brut au titre du PPh 26, sans déduction ni allègement conventionnel.
 - 02 Un résident en bail longue durée paie 10 % libératoires. Les locations à la nuitée par des résidents sont traitées autrement : demandez un avis écrit.
-

-
- 03** Les voyageurs paient 10 % de PBJT sur les nuitées à Badung, et l'hôte la reverse chaque mois.
-
- 04** Airbnb et les autres plateformes ne paient pas l'impôt indonésien à la place de l'hôte.
-
- 05** Les charges de service et l'entretien entrent dans l'assiette du loyer, même sur une ligne séparée.
-

Questions fréquentes

Quel impôt un étranger paie-t-il sur ses revenus locatifs à Bali ?

Un non-résident paie 20 % de retenue à la source (PPh 26) sur le loyer brut, sans déduction. Un résident fiscal indonésien en bail longue durée paie 10 % libératoires selon le PP 34/2017. Les locations à la nuitée ajoutent une taxe régionale de 10 %, payée par le voyageur.

Une convention fiscale réduit-elle l'impôt indonésien sur les loyers ?

Non. Selon l'article 6 des conventions de l'Indonésie, le pays conserve le droit d'imposer à son propre taux le loyer d'une villa située chez lui. La convention permet à votre pays de résidence d'imputer l'impôt indonésien sur le vôtre.

Qu'est-ce que la taxe PHR à Bali ?

La PHR était la taxe régionale sur les hôtels et restaurants. La loi 1/2022 l'a remplacée par la PBJT, que Badung applique à 10 % aux hôtels, villas et maisons privées louées à la nuitée. Le voyageur la paie en plus du prix.

Airbnb paie-t-il l'impôt à la place des hôtes en Indonésie ?

Non. L'hôte s'enregistre pour obtenir un numéro fiscal régional, paie la PBJT chaque mois et gère aussi l'impôt sur le revenu. Airbnb ne facture la TVA que sur ses propres frais de service.

Quand l'impôt sur les loyers est-il dû en Indonésie ?

Vous payez l'impôt d'un mois avant le 15 du mois suivant et le déclarez avant le 20 dans le système Coretax. Les particuliers déposent une déclaration annuelle avant le 31 mars, les sociétés avant le 30 avril.

D'où viennent nos informations

Les taux et échéances proviennent du PP 34/2017, de l'article 26 de la loi sur l'impôt sur le revenu, du PMK 81/2024, du PP 20/2026, de la loi 1/2022 et de la Perda Badung 7/2023. Chacun a été contrôlé auprès d'au moins deux publications fiscales indonésiennes (DDTC, Ortax, pages de l'administration fiscale) ou de PwC. L'imposition des locations à la nuitée par des résidents n'est pas tranchée : DDTC et le guide 2024 d'Airbnb la lisent différemment, et nous présentons les deux. Le rôle d'Airbnb vient de ses propres pages d'hôtes indonésiennes. L'exemple de Canggu est notre calcul, pas une prévision. Ce texte ne constitue pas un conseil fiscal.

- Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 sur l'impôt sur le revenu de la location de terrains et de bâtiments
- Loi sur l'impôt sur le revenu, article 26 ; Ortax, analyse du PPh 26 sur les loyers, 19 juin 2026
- PMK 81/2024 sur l'administration fiscale sous Coretax, article 94
- Règlement gouvernemental n° 20 de 2026 sur l'impôt libératoire sur le chiffre d'affaires des petites entreprises ; DDTC, 12 août 2024 et 17 novembre 2025
- Loi n° 1 de 2022 (HKPD) ; Perda Badung n° 7 de 2023 sur les taxes régionales
- Airbnb, « Responsible hosting in Indonesia », et guide fiscal d'Airbnb Indonésie pour les hôtes, 2024
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonésie, retenues à la source, 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/impot-revenus-locatifs-indonesie/