



PROPRIÉTÉ · LES CHIFFRES

Leasehold ou freehold à Bali : ce que vous possédez vraiment et ce que cela coûte

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

· Étape 2 sur 4

Pour un acheteur étranger, la pleine propriété (freehold) à Bali se résume en réalité à un long titre enregistré : Hak Pakai (droit d'usage) à votre nom ou HGB (droit de bâtir) via votre propre société. Le leasehold (bail de longue durée) coûte moins à l'entrée et affiche un rendement plus élevé, mais une partie de ce rendement est votre propre capital qui vous revient.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/leasehold-ou-pleine-propriete-bali/>

EN BREF

Le leasehold coûte moins cher à l'entrée parce que vous achetez un nombre d'années, pas le terrain. Son rendement paraît donc plus élevé, mais une partie du revenu est votre capital qui s'érode jusqu'à zéro. Le Hak Pakai ou le HGB via une PT PMA coûtent plus cher à l'entrée et durent jusqu'à 80 ans. Pour une détention inférieure à 15 ans environ, le leasehold l'emporte en général.

27 ans

durée médiane du bail initial parmi les annonces en leasehold de notre catalogue, septembre 2026

Rp 5 Md

prix minimal d'une maison sous Hak Pakai à Bali (Kepmen ATR/BPN 1241/2022)

9 % contre 5 %

rendement net affiché contre revenu après érosion du capital, bail de 25 ans de notre exemple chiffré

80 ans

durée maximale d'un Hak Pakai ou d'un HGB : 30 + 20 + 30

DANS CE RAPPORT

01	Que signifie la pleine propriété pour un étranger à Bali ?
02	Ce que coûte chaque option à l'entrée
03	Pourquoi les rendements en leasehold paraissent plus élevés qu'ils ne le sont
04	Comment un leasehold perd de la valeur avec les années

05	Quand le leasehold est-il le meilleur achat ?
06	Les impôts qui suivent chaque forme
07	Ce qu'il faut vérifier avant de signer
08	Ce que cela signifie pour les acheteurs
09	Questions fréquentes
10	D'où viennent nos informations

01 / 07

Que signifie la pleine propriété pour un étranger à Bali ?

La vraie pleine propriété en Indonésie, le Hak Milik, est réservée aux citoyens (loi agraire de base 5/1960, article 21). Quand un agent de Bali parle d'une villa en freehold, le titre foncier est un Hak Milik détenu par un Indonésien. Pour vous, cette villa peut prendre l'une de deux formes.

La première est le Hak Pakai, un droit d'usage enregistré à votre nom, qui exige un permis de séjour et une maison à Rp 5 Md ou plus. La seconde est le HGB, un droit de bâtir que votre propre PT PMA détient pour vous. Sur terre domaniale, chacun peut aller jusqu'à 80 ans : 30 ans accordés, prolongés de 20 ans puis renouvelés de 30 ans selon le PP 18/2021.

Le vrai choix n'est donc pas « pour toujours » contre « temporaire ». C'est un contrat de 25 à 30 ans contre un titre enregistré qui peut durer presque un siècle. Notre guide du Hak Pakai traite du titre lui-même.

02 / 07

Ce que coûte chaque option à l'entrée

Le leasehold n'a ni prix plancher ni condition de visa. Vous payez des années de jouissance : la même villa coûte donc moins cher sur un bail de 25 ans qu'avec un titre enregistré. Dans notre catalogue, la durée de bail initiale médiane est de 27 ans, et l'essentiel des baux se situe entre 22 et 30 ans (notre décompte, septembre 2026).

Un titre enregistré coûte plus cher avant même que vous ayez choisi la villa. Pour le Hak Pakai, le décret de 2022 sur les prix fixe un plancher de Rp 5 000 000 000 pour une maison à Bali et de Rp 2 000 000 000 pour un appartement. La voie de la société n'a pas de plancher sur le bien lui-même, mais la PT PMA doit être dotée de Rp 2,5 Md de capital, puis maintenue en vie avec un comptable et des déclarations trimestrielles.

Coût d'entrée selon la forme de propriété

FORME	DURÉE TYPE	SEUIL	COÛTS RÉCURRENTS
Leasehold (Hak Sewa)	25 à 30 ans, fixés par contrat	Aucun	Aucun au-delà du bien
Hak Pakai	Jusqu'à 80 ans sur terre de l'État	Rp 5 Md pour une maison, Rp 2 Md pour un appartement	Frais de renouvellement à chaque étape
PT PMA détenant un HGB	Jusqu'à 80 ans	Rp 2,5 Md de capital libéré	Comptabilité, rapports LKPM, impôt sur les sociétés

Source : Decree 1241/2022, PP 18/2021, BKPM 5/2025 and our catalog count

03 / 07

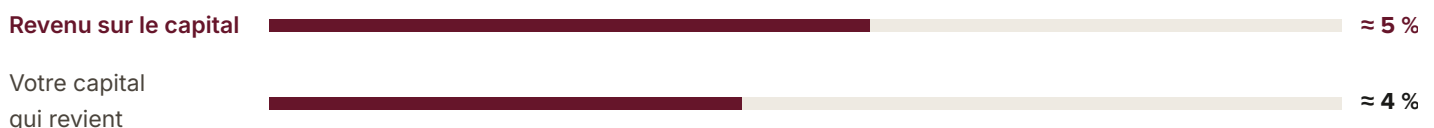
Pourquoi les rendements en leasehold paraissent plus élevés qu'ils ne le sont

Prenons un exemple chiffré. Une villa rapporte Rp 360 000 000 net par an après gestion, entretien et nuits vides. En leasehold de 25 ans, elle coûte Rp 4 000 000 000. Avec un titre enregistré (Hak Pakai), une villa comparable coûte Rp 5 500 000 000. Les deux prix sont une illustration de notre part, pas des devis.

Sur le papier, le leasehold rapporte 9 % net contre 6,5 % pour la villa titrée, et c'est cet écart que vendent les brochures. Mais le bail ne vaut plus rien la 25e année : Rp 160 000 000 du revenu de chaque année sont donc en réalité votre prix d'achat qui revient. Retirez cette part, et le leasehold rapporte environ 5 % par an sur le capital qu'il vous reste investi.

La villa titrée conserve son droit foncier quand le calcul s'arrête. Ses 6,5 % sont du revenu, et le bien est toujours là pour être revendu. Comparez les leaseholds sur le revenu total de la durée restante, pas sur le pourcentage affiché.

D'où viennent les 9 % d'un bail de 25 ans (exemple chiffré)



L'amortissement linéaire de Rp 4 Md sur 25 ans représente Rp 160 millions par an. La répartition se déplace à mesure que le bail raccourcit : moins il reste d'années, plus chaque année de revenu est du capital restitué.

Comment un leasehold perd de la valeur avec les années

Les acheteurs d'un leasehold d'occasion paient les années qui restent, pas celles qui sont écoulées. Pendant la première décennie, une villa se vend comme une autre. À dix ans restants ou moins, moins d'acheteurs peuvent faire tenir les chiffres, et le prix doit en tenir compte.

C'est notre lecture de la façon dont se vendent les baux d'occasion dans la pratique, pas un indice publié. C'est aussi pourquoi la clause de prolongation compte tant. Un bail prolongeable à un prix connu se vend sur la durée cumulée.

La vie d'un bail de 25 ans

ÉTAPE	ANNÉES RESTANTES	DEMANDE DES ACHETEURS	CE QUE FONT GÉNÉRALEMENT LES PROPRIÉTAIRES
Années 1 à 10	15 o más	Optimiste	Louer et récupérer la mise
Années 11 à 18	7-15	Modérée	Décider : prolonger ou vendre
Années 19 à 23	2-7	Mince	Négocier la prolongation tôt
Dernières années	Moins de 2	Minimale	Prolonger ou rendre le bien

Source : How our clients' lease sales have gone since 2023

Quand le leasehold est-il le meilleur achat ?

Si votre plan est de récupérer le prix d'achat plus quelques années de profit, le leasehold est en général la meilleure affaire. Vous investissez moins et le rendement est plus élevé. La sortie est simple aussi : vous vendez les années qui restent. Si la villa est pour votre famille, ou si vous comptez la garder plus de 15 ans, le prix d'entrée compte moins et un titre enregistré commence à se rentabiliser.

Le leasehold convient si

- Vous revendrez d'ici 12 à 15 ans
- Vous visez le revenu locatif, et personne dans la famille n'a besoin d'hériter de la villa
- Votre budget n'atteint pas le seuil de Rp 5 Md pour une maison avec titre foncier
- Revendre les années restantes au prochain acheteur est une sortie qui vous convient

Le Hak Pakai ou une PT PMA convient si

- Votre horizon dépasse 15 ans
- Tôt ou tard, la villa devient une maison de famille
- Le prix dépasse les seuils minimaux
- Vous voulez plusieurs biens ou une activité de location sous licence, ce qui mène à une PT PMA

Les impôts qui suivent chaque forme

Sur un bail, l'impôt reste du côté du propriétaire du terrain : 10 % du loyer du bail, libératoires, selon le PP 34/2017. Quand le locataire est une société, elle retient ces 10 % avant de payer. Les promoteurs répercutent parfois le coût : vérifiez si votre prix l'inclut déjà.

Le transfert d'un titre enregistré supporte deux impôts. L'acheteur paie le BPHTB, plafonné à 5 % de la valeur au-delà d'un abattement régional selon la loi 1/2022, et le vendeur paie 2,5 % d'impôt libératoire sur le prix de vente (PP 34/2016). Vous les retrouverez tous deux à la revente d'un bien en Hak Pakai ou en HGB.

Ce qu'il faut vérifier avant de signer

La forme de propriété est ce que disent les documents, pas ce que dit l'annonce. Nous contrôlons ces points sur chaque bien avant qu'un client verse un acompte, sans frais. Quand tout est en ordre, nos annonces de biens affichent côte à côte la durée du bail et notre modèle de rendement net, et les pages de quartier montrent où les chiffres de location tiennent.

- ✓ Le titre foncier et sa durée dans le registre du BPN, rapprochés de la personne qui signe
- ✓ La clause de prolongation : un droit de prolonger, une formule de prix et un délai de préavis
- ✓ Un zonage (RDTR) qui autorise l'habitation et, si vous louez, l'hébergement touristique
- ✓ Le permis de construire (PBG) et, pour une villa achevée, le certificat de conformité (SLF)
- ✓ Aucun impôt foncier (PBB) impayé sur la parcelle

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Pour un étranger, la pleine propriété passe par le Hak Pakai ou le HGB via une PT PMA. Les deux sont longs, enregistrés et limités dans le temps.
- 02 Le rendement plus élevé du leasehold inclut votre propre capital qui revient. Comparez le revenu total sur la durée.
- 03 Le prix de vente d'un bail suit les années restantes. Une prolongation à prix fixe garde un bail liquide.
- 04 Sous environ 15 ans de détention, le leasehold l'emporte en général sur le plan financier. Les détentions plus longues favorisent un titre enregistré.

Questions fréquentes

Un étranger peut-il obtenir la pleine propriété à Bali ?

Pas la vraie pleine propriété. Ce que les agents appellent freehold pour les étrangers est soit un Hak Pakai enregistré à votre nom en tant que résident, soit un HGB enregistré au nom d'une société que vous détenez. Les deux durent des décennies, mais les deux prennent fin.

Pourquoi les villas en leasehold affichent-elles des rendements plus élevés ?

Parce que le prix d'entrée est plus bas alors que le loyer est le même. Une partie de ce rendement est votre prix d'achat qui revient, puisque le bail ne vaut plus rien à l'échéance.

Que devient une villa en leasehold à la fin du bail ?

Par défaut, le terrain et le bâtiment reviennent au propriétaire du sol. Le droit de prolongation et son prix doivent figurer au contrat dès le premier jour. Notre guide sur les prolongations de leasehold passe en revue les clauses.

De combien le leasehold est-il moins cher ?

Cela dépend de la durée et de l'emplacement : nous ne citons donc pas une décote unique. Comparez le prix par année de bail restante avec celui d'une villa titrée à proximité, sans oublier que celle-ci conserve son droit foncier à la fin.

Un bail de 20 ans est-il un mauvais achat ?

Pas en soi. Il doit coûter nettement moins cher qu'un bail de 30 ans sur une villa comparable, et vous ne devez modéliser le revenu que sur les 20 ans. Le risque est de payer un prix de 30 ans pour 20 ans.

D'où viennent nos informations

Nous avons tiré les seuils du décret de 2022 sur les prix, du PP 18/2021 et de la règle de capital BKPM de 2025, chacun recoupé avec deux synthèses indépendantes. Les durées de bail sont notre décompte des annonces de leasehold publiées en septembre 2026. L'exemple de rendement est notre illustration : revenu net fixe, amortissement linéaire du prix du bail, aucune hausse des loyers et aucune valeur résiduelle à l'échéance. Le tableau sur la revente d'un bail reflète notre pratique des transactions, pas un indice publié. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal.

- PP 18/2021 sur les titres fonciers et leur durée
- Kepmen ATR/BPN 1241/2022 via Hukumonline Klinik
- Règlement BKPM 5/2025 via Lexology
- PP 34/2017 (impôt sur les baux) et PP 34/2016 (impôt sur les transferts)
- Loi 1/2022, plafond du BPHTB
- Notre catalogue et notre pratique des transactions, 2023–2026

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/leasehold-ou-pleine-propriete-bali/