



FISCALITÉ · NPWP ET RÉSIDENCE

NPWP et résidence fiscale en Indonésie : ce qu'un propriétaire étranger doit faire, et quand

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

· Étape 3 sur 4

Posséder une villa à Bali ne fait pas de vous un contribuable indonésien. En tirer un loyer, si. Et passer plus de 183 jours par an sur l'île change les règles qui s'appliquent à tout ce que vous gagnez.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/npwp-tax-residency-indonesia/>

EN BREF

Le NPWP est le numéro fiscal indonésien, à 16 chiffres. Un étranger titulaire d'un KITAS ou d'un KITAP l'obtient gratuitement via le portail Coretax, en général sous un à cinq jours ouvrés. Au-delà de 183 jours passés ici sur 12 mois, vous êtes résident fiscal : vous êtes alors imposé sur vos revenus mondiaux, à des taux de 5 à 35 %.

183 jours

sur 12 mois : vous devenez résident fiscal

Rp 0

pour enregistrer un NPWP via Coretax

5–35 %

taux des résidents, sur les revenus mondiaux

20 %

taux forfaitaire sur les revenus indonésiens d'un non-résident

DANS CE RAPPORT

01 Qui a besoin d'un NPWP

02 Comment s'enregistrer via Coretax

03 Où commence la résidence fiscale

04 La résidence change plus que l'impôt sur vos loyers

05 Abattements, échéances et pénalités

06 Conventions fiscales et déclaration dans votre pays

07 Clôturer le numéro quand vous partez

08 Ce que cela change pour votre achat

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Qui a besoin d'un NPWP

Détenir un bail sur une villa n'exige pas de numéro fiscal. Il en faut un dès que l'Indonésie a une raison de vous imposer : vous touchez des loyers ici, vous devenez résident fiscal, vous louez un logement détenu en Hak Pakai (droit d'usage), ou vous siégez au conseil d'une société indonésienne, y compris votre propre PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers).

Depuis la réforme de 2024, le numéro compte 16 chiffres. Les Indonésiens utilisent leur numéro d'identité nationale, les étrangers en reçoivent un distinct. Au-delà des déclarations, on vous le demandera à la banque, à la société de gestion qui vous reverse vos loyers, et chez le promoteur si vous demandez l'allègement de TVA 2026 sur un logement neuf.

- Vous percevez des loyers d'un bien immobilier en Indonésie
- Vous passez plus de 183 jours en Indonésie sur 12 mois
- Vous détenez un Hak Pakai et louez le bien
- Vous êtes dirigeant ou commissaire d'une société indonésienne

Source : Income Tax Law, Article 2; PMK 81/2024; PMK 90/2025

02 / 08

Comment s'enregistrer via Coretax

L'enregistrement est passé sur le portail Coretax le 1er janvier 2025, et l'ancien site d'e-enregistrement n'accepte plus de demandes. Si un guide vous y renvoie encore, il date d'avant le changement. La démarche est gratuite, et aucun canal officiel ne fait payer la carte non plus.

Prévoyez un passeport, un KITAS ou un KITAP, une photo, une photo de vous tenant le passeport, une adresse en Indonésie, ainsi qu'un e-mail et un numéro de téléphone qui reçoivent des codes à usage unique. Un dossier complet obtient son numéro en un jour ouvré. L'administration fiscale vérifie souvent davantage les étrangers, ce qui allonge le délai à trois à cinq jours.

- 01 Rassembler les documents**
Passeport, KITAS ou KITAP, photos, justificatif d'adresse.
- 02 Déposer la demande sur Coretax**
Confirmer par code.
- 03 Recevoir le numéro**
Un à cinq jours ouvrés, selon les vérifications.
- 04 Le communiquer**
Donnez-le à votre banque, à votre société de gestion, à votre notaire et à tous ceux qui vous paient en Indonésie.

Sans KITAS, la voie est moins claire. La PMK 81/2024 permet à l'administration fiscale d'attribuer un numéro à une personne qui ne remplit pas les critères de résidence, mais il n'existe pas de démarche simple en libre-service avec le seul passeport. Renseignez-vous auprès d'un bureau des impôts local (KPP).

Source : PER-7/PJ/2025; PMK 81/2024; Pajakku and OnlinePajak guides to Coretax registration, 2025

03 / 08

Où commence la résidence fiscale

L'article 2 de la loi sur l'impôt sur le revenu retient deux cas de résidence. Soit vous êtes physiquement présent plus de 183 jours sur n'importe quelle période glissante de 12 mois, les jours n'ayant pas à se suivre. Soit vous êtes présent durant une année fiscale avec l'intention de vous installer, ce que peuvent démontrer un titre de séjour longue durée, un contrat de travail ou un long bail de logement.

Les consignes actuelles de l'administration fiscale sur ces critères figurent dans la PER-23/PJ/2025, entrée en vigueur le 9 décembre 2025, selon l'administration fiscale et Kontan. Ce qui compte, c'est la présence, pas le type de visa. Quelqu'un qui reste 200 jours, quel que soit son permis, est résident fiscal.

Source : Income Tax Law, Article 2(3), as amended by Law 7/2021; PER-23/PJ/2025; DJP, December 2025; Kontan, December 2025

04 / 08

La résidence change plus que l'impôt sur vos loyers

Beaucoup de propriétaires cherchent la résidence pour faire passer l'impôt sur les loyers de 20 % à 10 %. Cela fonctionne pour un bail long. Le revers : un résident déclare ses revenus mondiaux.

Votre salaire, vos dividendes et vos plus-values venus de l'étranger entrent dans la déclaration indonésienne à des taux progressifs allant jusqu'à 35 %, déduction faite de ce que votre pays d'origine a prélevé et qu'une convention vous permet d'imputer.

Un non-résident paie un taux forfaitaire de 20 % sur le revenu brut de source indonésienne, sans abattement. Pour un propriétaire d'une seule villa qui a de gros revenus ailleurs, rester non-résident revient souvent moins cher au total. L'exception : l'expert étranger aux compétences avérées en sciences, technologies ou mathématiques qui remplit les conditions de la PMK 81/2024. Il peut n'être imposé que sur ses revenus indonésiens pendant ses quatre premières années fiscales.

Barème de l'impôt sur le revenu des résidents, revenu imposable annuel

REVENU IMPOSABLE	TAUX
Jusqu'à Rp 60 M	5 %
De Rp 60 M à Rp 250 M	15 %
De Rp 250 M à Rp 500 M	25 %
De Rp 500 M à Rp 5 Md	30 %
Au-delà de Rp 5 Md	35 %

Source : Income Tax Law as amended by Law 7/2021 (HPP), Article 17; PMK 81/2024; DJP, key points of the HPP law; Ortax

05 / 08

Abattements, échéances et pénalités

Un résident déduit un abattement personnel de Rp 54 000 000 par an, plus Rp 4 500 000 pour un conjoint et Rp 4 500 000 par personne à charge, dans la limite de trois. Les déclarations des particuliers sont dues au 31 mars. Une déclaration tardive coûte Rp 100 000. L'impôt impayé génère aussi des intérêts mensuels, fixés d'après le taux de référence du ministère des Finances.

Sans NPWP, certaines retenues à la source coûtent plus cher. L'impôt sur les salaires est majoré de 20 %, et les PPh 22 et PPh 23 doublent. La retenue finale de 10 % sur les loyers (PP 34/2017) reste la même avec ou sans numéro, mais une société de gestion vous le réclamera quand même avant le premier versement.

Source : Income Tax Law, Articles 7 and 21–23; KUP Law, Articles 7 and 9; DDTC; Klikpajak

Conventions fiscales et déclaration dans votre pays

L'Indonésie a des conventions fiscales avec les États-Unis (signée en 1988), l'Australie (1992), Singapour (nouvelle convention en 2020), le Royaume-Uni, le Canada, la Malaisie, l'Allemagne, la France et les Pays-Bas, entre autres. Pour les loyers, l'article 6 donne à l'Indonésie le premier droit d'imposer, et votre pays de résidence impute l'impôt payé ici.

Un taux conventionnel réduit sur les dividendes ou les intérêts demande des formalités. Vous déposez un formulaire DGT ou une attestation de résidence, selon une procédure que la PMK 112/2025 a réécrite à compter du 31 décembre 2025, en ramenant le formulaire à six parties. Les loyers n'en ont pas besoin, puisque la convention ne réduit pas ce taux.

Source : DDTC treaty database; IRS; PwC Worldwide Tax Summaries, 2026; PMK 112/2025; ASEAN Briefing, 2026

Clôturer le numéro quand vous partez

Un NPWP laissé ouvert continue de générer des obligations : déclarations annuelles et pénalités en cas d'oubli. Si vous quittez l'Indonésie définitivement, demandez sa suppression. L'administration fiscale statue dans un délai de six mois et peut vous contrôler au préalable. Elle ne clôt pas un numéro tant qu'un contrôle, une réclamation ou un recours est en cours.

Vendez ou arrêtez la location avant de déposer la demande. La dernière déclaration ne montre alors aucun revenu indonésien, et le dossier se ferme proprement.

- ✓ Comptez vos jours en Indonésie, pas votre type de visa
- ✓ Remettez le numéro à votre société de gestion avant qu'elle n'envoie le premier versement de loyers
- ✓ Déposez votre déclaration avant le 31 mars, chaque année où vous détenez le numéro
- ✓ Conservez les attestations de retenue à la source pour votre déclaration dans votre pays
- ✓ Demandez la suppression du numéro quand vous partez définitivement

Source : PMK 81/2024; DDTC; DJP

Ce que cela change pour votre achat

Votre résidence fixe l'impôt sur les loyers, et l'impôt sur les loyers fixe votre rendement net. Le guide de l'impôt sur les revenus locatifs indique qui retient l'impôt et quand. Les taxes d'achat et les taxes annuelles sur le bien figurent dans le guide des taxes immobilières, et le guide Hak Pakai explique le titre qui exige un permis de séjour.

Dites-nous si vous vivrez sur place ou si vous louerez depuis l'étranger. Nous modéliserons des villas du catalogue selon votre statut fiscal réel.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Le NPWP est gratuit et s'obtient en un à cinq jours ouvrés via Coretax, avec un KITAS ou un KITAP.
 - 02 Plus de 183 jours sur place sur 12 mois, et vous êtes résident.
 - 03 Un résident est imposé sur ses revenus mondiaux jusqu'à 35 % : la résidence n'est donc pas automatiquement moins chère.
 - 04 Un non-résident paie un taux forfaitaire de 20 % sur le revenu brut de source indonésienne.
 - 05 Supprimez le numéro quand vous partez définitivement, sinon l'obligation de déclarer demeure.
-

Questions fréquentes

Un étranger peut-il obtenir un NPWP en Indonésie ?

Oui. Un étranger titulaire d'un KITAS ou d'un KITAP s'enregistre en ligne via Coretax, gratuitement, avec son passeport, son permis, des photos et une adresse en Indonésie. Cela prend en général un à cinq jours ouvrés.

Faut-il un NPWP pour posséder une villa à Bali ?

Pas pour détenir un bail. Il en faut un dès que vous percevez des loyers du bien, devenez résident fiscal, louez un bien en Hak Pakai ou êtes dirigeant d'une société indonésienne.

Combien de jours faut-il pour être résident fiscal en Indonésie ?

Plus de 183 jours sur n'importe quelle période de 12 mois, comptés au total et non d'affilée. Vous pouvez aussi être résident avec moins de jours si vous êtes sur place avec l'intention de vous installer en Indonésie.

Vaut-il mieux être résident fiscal indonésien quand on possède un bien ?

La résidence ramène l'impôt sur un bail long de 20 % à 10 %, mais un résident déclare ses revenus mondiaux, jusqu'à 35 %. Pour un propriétaire qui a de gros revenus ailleurs, rester non-résident revient souvent moins cher.

Que devient mon NPWP si je quitte l'Indonésie ?

Il reste ouvert, et votre obligation de déposer une déclaration chaque année aussi. Demandez sa suppression une fois parti pour de bon. L'administration fiscale statue dans les six mois et peut vous contrôler avant.

D'où viennent nos informations

Les étapes et les documents d'enregistrement suivent les règles Coretax de l'administration fiscale (PER-7/PJ/2025, PMK 81/2024), telles que résumées par deux éditeurs fiscaux indonésiens. Les critères de résidence viennent de l'article 2 de la loi sur l'impôt sur le revenu et de la PER-23/PJ/2025, confirmées par l'administration fiscale et Kontan. Les taux, abattements et pénalités suivent la loi HPP et la loi KUP, recoupés avec DDTC et Ortax. Nous ne donnons l'année de signature d'une convention que lorsque deux sources concordent. Ce guide ne constitue pas un conseil fiscal, et les règles de votre pays sur les revenus de source étrangère n'y sont pas traitées.

- Loi n° 7 de 1983 sur l'impôt sur le revenu, dans sa dernière version modifiée par la loi n° 7 de 2021 (HPP), articles 2, 17 et 26
- PER-23/PJ/2025 sur la détermination de la résidence fiscale, en vigueur le 9 décembre 2025
- PMK 81/2024 sur l'administration fiscale ; PER-7/PJ/2025 sur l'enregistrement via Coretax
- Loi sur les dispositions et procédures fiscales générales (KUP), articles 7 et 9
- PMK 112/2025 sur l'application des conventions fiscales, en vigueur le 31 décembre 2025
- DDTC News et Ortax, 2024-2026 ; Kontan, décembre 2025
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonésie, 2026 ; ASEAN Briefing, guide fiscal de l'Indonésie, 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/npwp-tax-residency-indonesia/