



PROPRIÉTÉ · VOIE DE LA SOCIÉTÉ

PT PMA pour l'immobilier à Bali : quand une société a du sens et ce qu'elle coûte

24 septembre 2026 · 8 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· Étape 2 sur 4

Une PT PMA est une société indonésienne dont vous êtes propriétaire en tant qu'étranger. Elle peut détenir un droit de bâtir (HGB) sur une villa pendant 80 ans au plus et l'exploiter en location autorisée, mais c'est une vraie entreprise : elle doit être capitalisée et elle est imposée. Ce n'est pas un raccourci vers la pleine propriété.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/societe-pt-pma-bali/>

EN BREF

Une PT PMA est une société indonésienne à actionnaires étrangers, enregistrée par le système OSS. Depuis octobre 2025, son capital libéré minimal est de Rp 2,5 Md, avec un plan d'investissement supérieur à Rp 10 Md par code d'activité, hors terrain et bâtiments (règlement BKPM 5/2025). Elle détient un HGB pour 80 ans au plus, jamais un Hak Milik.

Rp 2,5 Md

capital libéré minimal depuis octobre 2025 (règlement BKPM 5/2025)

Rp 10 Md+

plan d'investissement par code d'activité et par site, hors terrain et bâtiments

12 mois

le capital libéré reste sur le compte de la société, sauf pour des actifs, des travaux de construction ou l'exploitation

22 %

taux standard de l'impôt sur les sociétés (loi 7/2021)

DANS CE RAPPORT

01	Ce qu'est une PT PMA, et ce qu'elle n'est pas
02	De quel capital une PT PMA a-t-elle besoin ?
03	Ce que la société obtient sur le bien
04	Ce que coûte le fonctionnement de la société
05	Quand une PT PMA a-t-elle du sens pour une villa ?

06	Comment la voie de la société se compare
07	Ce que cela signifie pour les acheteurs
08	Questions fréquentes
09	D'où viennent nos informations

01 / 06

Ce qu'est une PT PMA, et ce qu'elle n'est pas

PT PMA signifie Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing : une société à responsabilité limitée à capitaux étrangers. Pour la plupart des activités, dont l'immobilier et l'hébergement, les étrangers peuvent détenir jusqu'à 100 % des parts. On l'enregistre par OSS, le guichet unique en ligne d'autorisations de l'État, géré par le ministère de l'Investissement.

Pour l'immobilier, l'intérêt de la société tient au titre qu'elle peut détenir. Une PT PMA ne peut pas détenir de pleine propriété (Hak Milik) : la loi agraire fondamentale la réserve aux citoyens. Elle peut détenir un HGB, droit de bâtir (Hak Guna Bangunan), pour 30 ans, plus une prolongation de 20 ans et un renouvellement de 30 ans selon le PP 18/2021.

Ce n'est pas un montage par prête-nom, et ce n'est pas une zone grise. La société est le titulaire légal. Elle dépose des déclarations et paie ses impôts comme n'importe quelle autre entreprise indonésienne.

02 / 06

De quel capital une PT PMA a-t-elle besoin ?

Le règlement BKPM n° 5 de 2025, publié le 1er octobre 2025, a ramené le capital libéré minimal de Rp 10 Md à Rp 2,5 Md. Cet argent doit arriver sur le compte bancaire de la société. Un chiffre inscrit dans l'acte constitutif ne suffit pas.

Le plan d'investissement n'a pas changé. La société déclare toujours un investissement total supérieur à Rp 10 Md par code d'activité à cinq chiffres (KBLI) et par site du projet, hors terrain et bâtiments. Le capital libéré, c'est de l'argent en banque. Le plan d'investissement, c'est l'envergure de l'activité à laquelle vous vous engagez.

Le capital est bloqué pendant 12 mois à compter de son versement. Les exceptions comptent pour un acheteur de bien : la société peut le dépenser en achats d'actifs, en construction et en exploitation. Il ne peut pas retourner aux actionnaires la première année.

✓ Un capital libéré d'au moins Rp 2,5 Md, réellement déposé

- ✓ Un plan d'investissement déclaré supérieur à Rp 10 Md pour chaque code d'activité et chaque site, terrain et bâtiments exclus du calcul
- ✓ Le capital reste dans la société pendant 12 mois, sauf pour des actifs, des travaux de construction ou l'exploitation
- ✓ Au moins deux actionnaires, personnes physiques ou sociétés (loi sur les sociétés 40/2007)
- ✓ Enregistrement par OSS. Le délai dépend de la complétude de vos documents

Source : BKPM Regulation 5/2025, as summarized by Lexology, BP Lawyers and SAS Bali, October 2025

03 / 06

Ce que la société obtient sur le bien

La société détient un HGB, enregistré auprès de l'Agence foncière nationale (BPN). Les durées sont les mêmes que pour le Hak Pakai (droit d'usage) sur terrain d'État, jusqu'à 80 ans au total, mais l'usage n'est pas le même. Le Hak Pakai est destiné à un seul logement par personne ou par famille. Un HGB détenu par une PT PMA peut porter une location autorisée, un petit hôtel ou un portefeuille de logements.

C'est pourquoi la plupart des investisseurs locatifs avec lesquels nous travaillons choisissent cette voie. La location courte durée légale exige une licence d'activité (NIB) et les bons permis, et l'entité qui les détient est en général la société qui détient le titre. Un particulier sous bail a du mal à s'insérer dans cette chaîne.

04 / 06

Ce que coûte le fonctionnement de la société

La création de la société est ponctuelle. Son fonctionnement est une ligne de votre budget tant que vous possédez la villa. Consultants et notaires chiffrent la création au cas par cas : demandez un devis écrit qui couvre l'enregistrement, le travail sur le titre et la première année de comptabilité.

Une fois la société constituée, elle dépose un rapport d'investissement trimestriel (LKPM) par OSS et tient une comptabilité mensuelle pour ses déclarations fiscales. Le bénéfice est imposé au taux standard de l'impôt sur les sociétés, 22 % (loi 7/2021). Les clients paient une taxe régionale sur l'hébergement, plafonnée à 10 % (loi 1/2022), que l'exploitant collecte et reverse.

Sortir l'argent est une étape à part. Les dividendes versés à un actionnaire non résident subissent une retenue à la source de 20 % (PPH 26), que la convention fiscale conclue avec votre pays peut réduire. Vérifiez le taux conventionnel avant de décider comment le bénéfice rentre chez vous.

Obligations récurrentes d'une PT PMA immobilière

OBLIGATION	FRÉQUENCE	EN QUOI ELLE CONSISTE
Rapport d'investissement (LKPM)	Chaque trimestre	Déposé par OSS
Comptabilité et déclarations fiscales	Chaque mois et chaque année	Comptable local
Impôt sur les sociétés	Chaque année, avec acomptes mensuels	22 % du bénéfice imposable
Taxe d'hébergement (PBJT)	Chaque mois	Jusqu'à 10 % facturés aux clients, fixés par le kabupaten
Retenue sur dividendes (PPh 26)	Au versement du bénéfice	20 %, ou le taux conventionnel

Source : Law 7/2021 (HPP); Law 1/2022 (HKPD); BKPM Regulation 5/2025

05 / 06

Quand une PT PMA a-t-elle du sens pour une villa ?

La société est rentable quand le bien est une activité, et rarement quand c'est simplement l'endroit où vous vivez.

Une PT PMA convient si

- Vous exploiterez la villa en location courte durée sous licence
- Vous constituez un portefeuille sous une seule structure
- Vous êtes prêt à travailler chaque mois avec un comptable local
- L'opération est assez importante pour absorber les frais courants

C'est excessif si

- Vous achetez un seul bien pour y vivre : un Hak Pakai (droit d'usage) ou un bail coûte moins cher à détenir
- Vous n'avez pas prévu d'exploiter la villa comme une entreprise
- Le capital exigé dépasse le montant de l'achat lui-même

06 / 06

Comment la voie de la société se compare

Une PT PMA n'est pas la seule façon de posséder une villa que l'on loue. Beaucoup d'acheteurs prennent la villa en leasehold (bail de longue durée) en leur nom propre et la confient à un exploitant titulaire d'une licence. D'autres détiennent un Hak Pakai et ne louent pas du tout. Les trois voies légales pour un acheteur étranger sont comparées dans un seul tableau, et notre guide du Hak Pakai compare les deux titres enregistrés.

Nous n'immatriculons pas les sociétés nous-mêmes : c'est le travail d'un consultant en droit des sociétés agréé ou d'un notaire. Notre rôle est de vous aider à décider si vous en avez besoin, et d'accorder le bien au type de droit que vous détiendrez, avant que vous ne dépensiez quoi que ce

soit dans une structure. Commencez par nos annonces de biens, où chaque fiche indique la forme de propriété, ou par les pages des quartiers si vous n'avez pas encore choisi de secteur.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Une PT PMA détient un HGB, un droit de bâtir pouvant courir jusqu'à 80 ans. Une société comptant des actionnaires étrangers ne peut pas détenir de Hak Milik.
 - 02 Depuis octobre 2025, le capital libéré minimum est de Rp 2,5 Md, et il peut être dépensé dans le bien dès la première année.
 - 03 En parallèle, le plan d'investissement déclaré doit dépasser Rp 10 Md ; le terrain et les constructions de la villa n'y sont pas comptés.
 - 04 Prévoyez des déclarations trimestrielles, un comptable, 22 % d'impôt sur les sociétés et 20 % de retenue sur les dividendes.
-

Questions fréquentes

Une PT PMA peut-elle détenir un Hak Milik ?

Non. Le Hak Milik est fermé à toute entité ayant des actionnaires étrangers. Une PT PMA détient un HGB, un droit de bâtir, pour 80 ans au maximum : 30 ans, puis 20, puis 30.

De quel capital une PT PMA a-t-elle besoin pour acheter un bien immobilier ?

Depuis octobre 2025, Rp 2,5 Md doivent être libérés. S'y ajoute un plan d'investissement déclaré de plus de Rp 10 Md, dans lequel le terrain et les constructions ne comptent pas. Les consultants chiffrent leurs frais de création au cas par cas.

Peut-on utiliser le capital pour acheter la villa ?

Oui. Le blocage de 12 mois prévu par le règlement BKPM 5/2025 autorise les dépenses d'actifs, de construction et d'exploitation. Il interdit seulement de reverser l'argent aux actionnaires pendant la première année.

Les actionnaires d'une PT PMA ont-ils besoin d'un visa ?

Pas pour détenir des parts. Le visa ne compte que si vous comptez vivre ou travailler en Indonésie, ce qui est une question distincte de la détention de la société.

Une seule PT PMA peut-elle posséder plusieurs villas ?

Oui. C'est l'un de ses avantages pratiques sur le Hak Pakai (droit d'usage), limité à un bien par personne ou par famille.

D'où viennent nos informations

Les montants de capital viennent du règlement BKPM 5/2025, recoupés avec trois synthèses juridiques indépendantes publiées en octobre 2025 et en février 2026. Les taux d'imposition viennent de la loi 7/2021 et de la loi 1/2022, recoupés avec des synthèses fiscales publiées. Les durées des droits viennent du PP 18/2021. Nous ne citons pas de frais de création, faute de barème public. Ce texte ne constitue ni un conseil juridique ni un conseil fiscal : un consultant en droit des sociétés ou un notaire doit structurer la société selon votre situation.

- Règlement BKPM n° 5 de 2025 sur l'octroi de licences fondé sur les risques et l'investissement via OSS, publié le 1er octobre 2025, d'après Lexology, BP Lawyers et SAS Bali
- Loi n° 40 de 2007 sur les sociétés à responsabilité limitée
- Loi n° 5 de 1960 sur les principes agraires de base ; règlement gouvernemental n° 18 de 2021
- Loi n° 7 de 2021 sur l'harmonisation des règles fiscales (taux de l'impôt sur les sociétés)
- Loi n° 1 de 2022 sur les relations financières entre l'État central et les régions (plafond de la taxe d'hébergement)
- Pratique des transactions de Rise Real Bali, 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 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/societe-pt-pma-bali/