



DÉMARCHES · REVENTE

Vendre une villa à Bali : impôt, commission et délai de vente

24 septembre 2026 · 10 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· **Étape 4 sur 4**

À Bali, le vendeur paie l'impôt sur le prix de vente, pas sur la plus-value : les frais de sortie se calculent donc facilement avant la mise en vente. Le plus délicat, c'est de savoir comment l'administration fiscale qualifiera votre opération, et combien de temps la villa restera sur le marché.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/vendre-une-villa-a-bali/>

EN BREF

Vendre un bien en titre de propriété à Bali coûte au vendeur 2,5 % du prix en impôt libératoire sur le revenu (PP 34/2016) et environ 5 % de commission d'agent. Avec un budget notaire allant jusqu'à 1 %, une vente à Rp 5 Md laisse environ 91,5 % au vendeur. La cession d'un bail est souvent taxée comme un revenu locatif, à 10 % ou 20 %.

2,5 %

d'impôt libératoire sur le prix brut (PP 34/2016)

Environ 5 %

commission d'agent habituelle, à la charge du vendeur

1 %

plafond légal des honoraires de notaire au-delà de Rp 1 Md

6 à 12 mois

délai à prévoir pour une sortie complète (Bali Property Rules, 2026)

DANS CE RAPPORT

01	L'impôt payé par le vendeur
02	Le leasehold complique tout
03	Ce qu'il vous reste : exemple chiffré à Rp 5 Md
04	Fixer le prix : partir de la médiane du quartier
05	Combien de temps faut-il pour vendre une villa à Bali
06	Commission et notaire

07	Rapatrier l'argent
08	Avant de mettre en vente
09	Ce que cela signifie pour les acheteurs
10	Questions fréquentes
11	D'où viennent nos informations

01 / 08

L'impôt payé par le vendeur

Le taux de base est simple. Le transfert de droits sur un terrain et un bâtiment coûte au vendeur un impôt libératoire sur le revenu (PPH final) égal à 2,5 % de la valeur de la transaction, selon le PP 34/2016. Il porte sur le prix, pas sur votre bénéfice : une vente à perte le déclenche aussi. Vous le réglez avant la signature, et le notaire PPAT ne signe pas tant que le système du fisc n'a pas validé le paiement.

Un vendeur non résident paie les mêmes 2,5 % sur les terrains et bâtiments, et non la retenue de 20 % qui s'applique aux autres revenus indonésiens. Obtenez un numéro fiscal indonésien (NPWP) avant de mettre en vente. Selon les praticiens, les vendeurs qui n'en ont pas se heurtent à une retenue plus élevée et à une validation plus lente.

Source : PP 34/2016, Articles 2, 3 and 6; Bali Property Rules, exit strategies guide, February 2026

02 / 08

Le leasehold complique tout

La plupart des propriétaires étrangers détiennent un bail, pas un titre de propriété. Vendre un bail revient à céder à l'acheteur la durée restante, et aucun texte n'a été écrit pour cette opération précise. Les praticiens divergent sur la façon dont le fisc la qualifie.

Une lecture voit dans la cession un revenu de location de terrains et de bâtiments au sens du PP 34/2017 : 10 % libératoires pour un résident fiscal indonésien, 20 % de retenue (PPH 26) pour un non-résident. D'autres guides appliquent le taux de transfert de 2,5 %. L'écart entre ces deux lectures dépasse la commission de votre agent : réglez la question avec le notaire avant de convenir d'un prix.

Impôt du vendeur selon le type d'opération

OPÉRATION	TAUX	PAYÉ PAR
Transfert de droits sur un terrain et un bâtiment	2,5 % du prix brut	Vendeur, avant l'acte
Idem, vendeur non résident	2,5 %, et non 20 %	Vendeur
Cession d'un bail, comme les praticiens la traitent souvent	10 % pour un résident, 20 % pour un non-résident	Vendeur
Droits de mutation (BPHTB) sur un transfert de titre	Jusqu'à 5 %	Acheteur

Source : PP 34/2016; PP 34/2017; Law 1/2022 (HKPD); Excel Bali and Seven Stones Indonesia on leasehold assignments, 2026

03 / 08

Ce qu'il vous reste : exemple chiffré à Rp 5 Md

Prenons une villa vendue Rp 5 000 000 000 en transfert de titre. Trois postes sortent du prix : l'impôt, l'agent et le notaire, si le contrat met le notaire à votre charge.

La loi plafonne les honoraires du notaire selon un barème dégressif. Au-delà de Rp 1 Md, le plafond est de 1 % de la valeur de l'acte, et celui d'un PPAT pour un acte de cette taille est encore plus bas. Notre exemple retient quand même le 1 % complet, par prudence. Avec une commission à 5 %, le total atteint 8,5 % du prix, et il vous reste Rp 4 575 000 000. Voyez cela comme un plafond de frais : la commission se négocie, et peu de notaires facturent le plafond.

Ce qu'un vendeur conserve sur une villa à Rp 5 Md, notre calcul aux taux maximaux

LIGNE	MONTANT
Prix de vente	Rp 5 000 000 000
Impôt sur le revenu, 2,5 %	– Rp 125 000 000
Commission de l'agent, 5 %	– Rp 250 000 000
Notaire, plafond de 1 %	– Rp 50 000 000
Le vendeur conserve	Rp 4 575 000 000

Votre acheteur doit aussi des droits de mutation (BPHTB), jusqu'à 5 %, en plus du prix. Vous ne les payez pas, mais ils pèsent sur chaque négociation de prix.

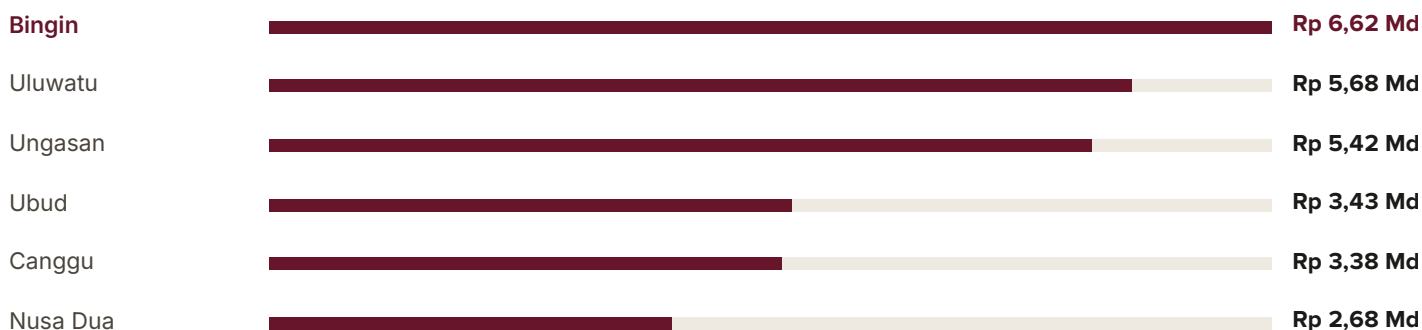
Source : Law 30/2004 as amended by Law 2/2014, Article 36; PP 34/2016; Rise Real Bali calculation

Fixer le prix : partir de la médiane du quartier

Fixez votre prix par rapport à la médiane de votre quartier, pas à la villa voisine. Dans notre catalogue, les prix demandés vont d'une médiane d'environ Rp 2,7 Md à Nusa Dua à Rp 6,6 Md à Bingin. L'écart à l'intérieur d'un même quartier peut dépasser celui qui sépare les quartiers.

La concurrence compte aussi. Si vous vendez un lot dans un projet où le promoteur a encore du stock, votre annonce se retrouve à côté de la grille de prix du promoteur. Une villa livrée ne peut pas gagner sur le prix face à une villa neuve. Elle peut gagner sur la date d'emménagement et sur un historique locatif que l'acheteur peut vérifier. Et les villas terminées sont rares : environ un tiers de ce que nous proposons est prêt à habiter. Mettez cela en avant.

Prix demandé médian par quartier dans notre catalogue



Prix demandés, pas prix de vente. La longueur des barres représente la part de la médiane de Bingin.

Source : Rise Real Bali catalog, medians of published listings, September 2026

Combien de temps faut-il pour vendre une villa à Bali

L'Indonésie n'a ni base publique des ventes conclues, ni MLS. Tous les délais de vente cités pour Bali sont des estimations d'agences, et les nôtres le seraient aussi. Nous travaillons côté acheteur : nous n'avons donc pas de données de sortie qui nous soient propres.

Bali Property Rules, dans son guide de février 2026, situe la vente d'un leasehold entre trois et neuf mois, de la mise en vente à la signature définitive, et conseille de prévoir six à douze mois pour une sortie complète. Quand une villa traîne un an sur le marché, les acheteurs y voient un problème de prix ou de documents. Baisser alors le prix marche mieux qu'attendre un trimestre de plus.

3 à 9 mois

vente d'un leasehold, de la mise en vente à la signature définitive

6 à 12 mois

à prévoir pour une sortie complète

0

bases de données publiques des ventes en Indonésie

06 / 08

Commission et notaire

La norme à Bali est de 5 % du prix de vente, à la charge du vendeur, selon le guide vendeur 2026 d'Exotiq Property et Bali Property Rules. Le taux varie selon les conditions du mandat. Un mandat exclusif obtient en général un meilleur taux qu'une villa confiée à dix agences à la fois.

Contrairement à la commission, les honoraires du notaire ont un plafond légal. Notre guide du notaire et du PPAT donne le barème complet.

- Acte jusqu'à Rp 100 M : honoraires de notaire de 2,5 % au maximum
- De Rp 100 M à Rp 1 Md : 1,5 % au maximum
- Au-delà de Rp 1 Md : 1 % au maximum, par accord
- Commission de l'agent : environ 5 %, selon l'usage du marché

Source : Law 30/2004 as amended by Law 2/2014, Article 36; Exotiq Property, Selling Property in Bali in 2026; Bali Property Rules, February 2026

07 / 08

Rapatrier l'argent

Un vendeur particulier ne facture pas de TVA. Seule une entreprise assujettie à la TVA, comme un promoteur, l'ajoute. L'Indonésie permet de rapatrier l'intégralité du produit de la vente par une banque agréée, sans plafond légal sur le montant.

Ce sont les formalités qui ont changé en 2026. Bank Indonesia a abaissé à deux reprises le seuil à partir duquel une banque demande des justificatifs pour un virement sortant en devises : à partir du 1er avril avec le PADG 8/2026, puis à partir du 1er juillet avec le PADG 13/2026. Gardez l'acte, le contrat et la preuve du paiement de l'impôt de 2,5 % à portée de main pour votre banque, pas seulement pour le notaire.

Votre pays de résidence peut aussi taxer la plus-value. La plupart des conventions fiscales donnent à l'Indonésie le premier droit d'imposer les terrains et bâtiments situés sur son territoire, et votre pays impute ensuite l'impôt indonésien. Vérifiez comment votre propre administration fiscale traite le cas avant la vente.

- ✓ PPh final payé et validé avant l'acte
- ✓ Traitement fiscal de l'opération convenu avec le notaire : transfert de titre ou cession de bail
- ✓ Prix demandé fixé à partir de la médiane du quartier
- ✓ Acte, contrat et justificatif de l'impôt prêts pour la banque

Source : Bank Indonesia PADG 8/2026 and PADG 13/2026, via AKSET Law and BCA notices, 2026; Bali Property Rules, February 2026

08 / 08

Avant de mettre en vente

Les acheteurs de villas terminées font les mêmes vérifications que vous : titre, zonage, permis de construire (PBG) et certificat de conformité (SLF), licence de location. Notre liste de vérifications préalables (due diligence) est celle sur laquelle ils s'appuieront : comblez les lacunes avant de mettre en vente. Voyez comment nous présentons les villas terminées dans notre catalogue et par quartier, ou parlez-nous de votre villa sur la page Proposer votre bien.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Prévoyez environ 8,5 % du prix pour sortir : 2,5 % d'impôt, 5 % de commission et jusqu'à 1 % pour le notaire.
 - 02 Le fisc peut taxer une cession de bail à 10 % ou 20 % au lieu de 2,5 %. Réglez la qualification avec le notaire avant de convenir d'un prix.
 - 03 Fixez le prix d'après le prix demandé médian de votre quartier, pas d'après l'annonce du voisin.
 - 04 Un an sur le marché pointe vers le prix ou les documents, pas vers le marché.
-

Questions fréquentes

Quel impôt le vendeur paie-t-il sur une villa à Bali ?

Quand un titre change de mains, le vendeur doit un impôt libératoire sur le revenu de 2,5 % du prix de vente, fixé par le PP 34/2016. Il le règle avant de signer l'acte. Les non-résidents paient le même taux.

Quelle est la commission de l'agent pour une vente à Bali ?

Environ 5 % du prix de vente selon l'usage du marché, à la charge du vendeur. Elle se négocie, et les agences descendent souvent plus bas pour un mandat exclusif que personne d'autre ne commercialise.

Combien de temps faut-il pour vendre une villa à Bali ?

Il n'existe pas de base publique des ventes : tous les chiffres sont donc des estimations. Bali Property Rules situe la vente d'un leasehold entre trois et neuf mois et conseille de prévoir six à douze mois pour une sortie complète.

Comment la vente d'une villa en leasehold est-elle taxée ?

Aucune règle n'est écrite pour la cession de bail. Beaucoup de praticiens la traitent comme un revenu locatif, taxé à 10 % libératoires pour les résidents et à 20 % de retenue pour les non-résidents. D'autres appliquent 2,5 %. Convenez du traitement avec votre notaire avant de signer.

Puis-je sortir le produit de la vente d'Indonésie ?

Oui, par une banque agréée. Depuis 2026, les banques demandent des justificatifs pour des virements sortants plus petits qu'auparavant : gardez l'acte, le contrat et le reçu de l'impôt à portée de main.

D'où viennent nos informations

Les taux d'imposition viennent du PP 34/2016 sur les transferts de terrains et de bâtiments et du PP 34/2017 sur les revenus locatifs. Le plafond des honoraires du notaire provient de l'article 36 de la loi 30/2004, modifiée en 2014. Le traitement fiscal des cessions de bail est une position de praticiens, pas une règle de loi, et les sources divergent, ce que nous disons dans le texte. L'exemple à Rp 5 Md est un simple calcul aux taux maximaux : un plafond, pas une moyenne de marché. Nous avons calculé les prix demandés médians à partir des annonces publiées dans notre catalogue. Le délai de vente est une estimation de Bali Property Rules : l'Indonésie ne publie aucune donnée de ventes et nous n'avons pas de données de sortie qui nous soient propres. Nous avons confirmé les règles 2026 de Bank Indonesia par une note de cabinet d'avocats et un avis de banque. Ce texte ne constitue pas un conseil fiscal.

- Règlement gouvernemental n° 34 de 2016 relatif à l'impôt sur le revenu issu des transferts de terrains et de bâtiments
- Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 sur l'impôt sur le revenu des locations de terrains et de bâtiments
- Loi n° 30 de 2004 modifiée par la loi n° 2 de 2014, article 36
- Loi n° 1 de 2022 (HKPD), BPHTB
- Bank Indonesia, PADG n° 8 de 2026 et PADG n° 13 de 2026, d'après AKSET Law et BCA, 2026
- Bali Property Rules, Selling Property in Bali as a Foreigner: Exit Strategies, février 2026
- Exotiq Property, Selling Property in Bali in 2026
- Catalogue Rise Real Bali, prix demandés médians des annonces publiées, septembre 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/vendre-une-villa-a-bali/