



ARGENT · VIREMENTS VERS ET DEPUIS L'INDONÉSIE

Envoyer de l'argent en Indonésie pour un achat immobilier, et rapatrier les loyers

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

· **Étape 3 sur 4**

Acheter une villa à Bali depuis l'étranger suppose un virement bancaire en roupies, envoyé par étapes calées sur le contrat. Récupérer les loyers est tout aussi légal, mais depuis juillet 2026, cela demande plus de papiers qu'avant.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/envoyer-argent-en-indonesie/>

EN BREF

Payez un bien à Bali par virement bancaire international, en roupies, vers le compte indonésien indiqué dans le contrat, un virement par étape. Comptez un à cinq jours ouvrés par virement. Selon les règles de Bank Indonesia, tout contrat et tout paiement à l'intérieur de l'Indonésie doivent être libellés en roupies. Transporter Rp 100 M ou plus en espèces doit être déclaré à la douane.

Rp 100 M

espèces à déclarer à l'entrée ou à la sortie

1 à 5 jours

délai habituel d'arrivée d'un virement international

Rp 10 Md

plafond par virement de Wise vers les comptes indonésiens

≈ Rp 447 M

virement sortant au-delà duquel les banques demandent des documents

DANS CE RAPPORT

01 Tout paiement en Indonésie se fait en roupies

02 Comment l'argent circule lors d'un achat

03	Ce que coûte un virement et le temps qu'il prend
04	Espèces : déclarez-les ou ne les transportez pas
05	Rapatrier loyers et produit de vente
06	Un compte bancaire local, et payer sur l'île

07	Prévoir les paiements avec l'achat
08	Ce que cela signifie pour les acheteurs
09	Questions fréquentes
10	D'où viennent nos informations

01 / 07

Tout paiement en Indonésie se fait en roupies

Le règlement 17/3/PBI/2015 de Bank Indonesia impose la roupie pour tout paiement, en espèces ou non, à l'intérieur du pays, et pour toute indication de prix. Il en va de même pour tout contrat entre deux parties présentes en Indonésie. Une liste de prix dans une autre devise n'est qu'une référence, et le PPJB comme l'acte portent un montant en roupies.

Réglez dans une autre devise et l'amende est de 1 % de la transaction, jusqu'à Rp 1 000 000 000. La loi 7/2011 ajoute jusqu'à un an de détention et une amende de Rp 200 000 000 pour refus de la roupie. Convenez donc du prix en roupies avant de signer, et décidez qui porte le risque de change entre les étapes.

Source : PBI 17/3/PBI/2015; Law 7/2011 on currency, Article 33; Bank Indonesia briefing on the rupiah obligation; Hukumonline

02 / 07

Comment l'argent circule lors d'un achat

Un achat à Bali passe rarement par un seul virement. Vous versez un acompte de réservation, puis le solde par étapes selon le PPJB, et pour une villa sur plan, ces étapes suivent le chantier. Envoyez chaque paiement à l'échéance de l'étape, avec le numéro de contrat et l'étape dans la référence du virement.

L'acompte va généralement au notaire plutôt qu'au vendeur. C'est une pratique courante sur l'île, mais ce n'est pas un séquestre prévu par la loi. La loi indonésienne sur les notaires ne leur accorde pas ce pouvoir et n'interdit pas non plus à un notaire de détenir des fonds en dépôt fiduciaire (Hukumonline). Un compte séquestre bancaire est l'alternative encadrée quand la somme est importante.

-
- 01 Confirmez le bénéficiaire**
Notaire, vendeur ou société du promoteur, par son nom et son numéro de compte.
 - 02 Demandez à sa banque ce qu'elle exige**
En général le contrat et la preuve de l'origine de votre argent.
-

- 03** Préparez les documents à l'avance
Contrat, pièce d'identité et origine des fonds.

- 04** Envoyez étape par étape
Comptez un à cinq jours ouvrés pour chacune.

Source : Rise Real Bali deal practice, 2023–2026; Hukumonline, Klinik, on notaries holding funds; ILA Global Consulting

03 / 07

Ce que coûte un virement et le temps qu'il prend

Un virement international SWIFT passe par votre banque, une ou plusieurs banques correspondantes et la banque indonésienne qui le reçoit. Chacune peut prélever des frais. Les frais d'entrée de BCA sont de Rp 35 000 sur un virement en roupies, et les correspondantes prélèvent en général un forfait en plus. Le coût le plus lourd est le plus souvent la marge de change, souvent de 1 à 3 % dans une banque de réseau.

Les services de transfert d'argent tarifent cette marge plus serré. Wise envoie des roupies vers des comptes personnels comme professionnels en Indonésie, jusqu'à Rp 10 000 000 000 par virement. Le compte société d'un promoteur est éligible, et la conversion prend jusqu'à deux jours ouvrés.

Les gros virements entrants ne posent pas de problème, mais ils se voient. Les banques indonésiennes déclarent chaque virement transfrontalier à la cellule de renseignement financier, le PPATK, quel que soit le montant. Attendez-vous à ce que la banque destinataire demande le contrat qui sous-tend un paiement important.

Façons de financer un achat à Bali

CANAL	RAPIDITÉ	COÛT	CONVIENT POUR
Virement bancaire SWIFT	1 à 5 jours ouvrés	Frais fixes plus 1 à 3 % de marge de change	Tout montant, avec une trace écrite propre
Wise ou service similaire	Jusqu'à 2 jours ouvrés	Marge de change plus faible	Jusqu'à Rp 10 Md par virement
Espèces transportées	Le jour même	Déclaration, plus risque	Ne convient pas à un achat. À partir de Rp 100 M, déclaration obligatoire

Source : BCA, inward remittance fees; Wise Help Centre, guide to rupiah transfers; PPATK, cross-border transfer reporting (LTKL); cost ranges are our estimate

Espèces : déclarez-les ou ne les transportez pas

Toute personne qui entre en Indonésie ou en sort avec Rp 100 000 000 ou plus en espèces, ou l'équivalent en devises, doit le déclarer à la douane. L'amende pour non-déclaration est de 10 % du montant total, jusqu'à Rp 300 000 000, et la douane la perçoit sur place (PMK 157/2017 modifié par le PMK 100/2018).

Les billets étrangers d'une valeur de Rp 1 000 000 000 ou plus ne peuvent pas passer la frontière entre les mains de particuliers. Seuls les banques et changeurs agréés peuvent les transporter, avec l'accord de Bank Indonesia. Les espèces conviennent pour l'argent de poche, beaucoup moins pour acheter une villa.

Source : Law 8/2010; PP 99/2016; PMK 157/2017 as amended by PMK 100/2018; PBI 20/2/PBI/2018; DDTC; Kontan

Rapatrier loyers et produit de vente

L'Indonésie applique un régime de change libre en vertu de la loi 24/1999. Il n'y a ni plafond sur les sorties d'argent, ni attestation de régularité fiscale à fournir pour envoyer des fonds. Ce qui a changé en 2026, ce sont les formalités. Les banques n'ont pas le droit d'envoyer des roupies à l'étranger à un non-résident : votre loyer est donc d'abord converti en devises.

Depuis le 1er juillet 2026, le PADG 15/2026 de Bank Indonesia plafonne à environ Rp 179 000 000 par mois et par client les achats de devises sans justificatifs. Le PADG 13/2026 exige des documents pour tout virement sortant supérieur à environ Rp 447 000 000. Les deux seuils sont fixés en devises ; nous les avons convertis au taux de référence de Bank Indonesia de Rp 17 883 du 23 septembre 2026.

Pour un loyer, le justificatif est votre bail ou contrat de gestion, plus les attestations de retenue qui prouvent que l'impôt de 20 % a été payé. Pour une vente, ce sont l'acte et le reçu de l'impôt du vendeur. Rassemblez-les dans un seul dossier et vous répondrez aux questions de la banque dans un seul e-mail.

≈ Rp 179 M

achat mensuel de devises sans documents

≈ Rp 447 M

par virement sortant avant que des documents soient exigés

20 %

impôt sur le loyer qu'un non-résident doit pouvoir prouver avoir payé

Source : Law 24/1999; PBI 24/7/PBI/2022; PADG 13/2026; PADG 15/2026; bi.go.id; CNBC Indonesia, June 3, 2026; periskop.id, July 2, 2026

Un compte bancaire local, et payer sur l'île

Vous ne pouvez pas ouvrir de compte indonésien avec un visa touristique. Le compte en ligne de Bank Mandiri pour les étrangers exige un KITAS, un KITAP ou un Golden Visa, un passeport valable six mois de plus et un dépôt d'ouverture de Rp 100 000. Ce compte devient utile dès que vous vivez ici une partie de l'année, et le loyer peut y arriver directement.

Au quotidien, Bali paie par QRIS, le code QR national. Le QRIS transfrontalier fonctionne avec les applications de Thaïlande, de Malaisie, de Singapour, du Japon, de Corée du Sud et de Chine. Les applications bancaires des États-Unis, du Royaume-Uni, de l'UE, du Canada et d'Australie ne sont pas sur le réseau : vous paierez donc par carte ou en espèces.

Au distributeur, une carte étrangère permet de retirer entre Rp 1 250 000 et Rp 3 000 000 par retrait, et en général entre Rp 6 000 000 et Rp 10 000 000 par jour. Choisissez toujours la roupie quand l'écran propose de vous facturer dans votre propre devise : cette conversion coûte 3 à 7 % de plus. Bank Indonesia recense 601 changeurs agréés à Bali, et chacun affiche sa licence par un code QR que vous pouvez vérifier.

- ✓ Convenez du prix en roupies dans le contrat
- ✓ Obtenez par écrit auprès du notaire les coordonnées du compte du bénéficiaire
- ✓ Mettez le numéro de contrat dans chaque référence de paiement
- ✓ Gardez bail, attestations de retenue et acte dans un seul dossier pour le retour de l'argent
- ✓ Refusez la conversion dans votre devise que propose le distributeur

Source : Bank Mandiri, Livin' for foreign nationals; Bank Indonesia, QRIS cross-border; Detik, September 5, 2026; BaliZero, February 17, 2026; Bisnis Bali, March 6, 2026; Bali Post, March 10, 2026

Prévoir les paiements avec l'achat

Le calendrier de paiement, la devise et les documents pour la sortie des fonds se règlent plus facilement avant l'acompte qu'après. Comment acheter un bien à Bali détaille chaque étape, et le guide du notaire explique qui détient quoi. L'impôt sur le loyer que vous rapatriez figure dans le guide de l'impôt sur les revenus locatifs.

Choisissez une villa dans le catalogue ou regardez d'abord les quartiers. Nous associerons chaque paiement à son étape contractuelle et vous dirons quels documents votre banque demandera.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Payez par virement bancaire en roupies, étape par étape, vers le compte indiqué dans le contrat.
- 02 Les espèces à partir de Rp 100 M doivent être déclarées. Des espèces non déclarées coûtent 10 %, jusqu'à Rp 300 M.
- 03 Wise envoie jusqu'à Rp 10 Md par virement vers des comptes indonésiens personnels et professionnels.
- 04 Les loyers et le produit d'une vente peuvent sortir librement, mais depuis juillet 2026 les banques exigent des documents au-delà de certains seuils.
- 05 Gardez ensemble le bail, les attestations de retenue et l'acte pour le virement de retour.

Questions fréquentes

Comment envoyer de l'argent en Indonésie pour acheter un bien ?

Envoyez un virement bancaire international en roupies vers le compte indiqué dans votre contrat, en général celui du notaire pour l'acompte. Payez étape par étape, citez le contrat dans la référence et conservez la preuve de l'origine des fonds.

Puis-je payer un bien à Bali en devises ?

Non. Bank Indonesia impose la roupie pour tout paiement et tout prix en Indonésie. L'amende est de 1 % de la transaction, jusqu'à Rp 1 Md. Un prix dans une autre devise n'est qu'une référence.

Combien d'espèces puis-je emporter à Bali ?

Jusqu'à Rp 100 M, ou l'équivalent, sans déclaration. Au-delà, vous devez déclarer, sous peine d'une amende de 10 % allant jusqu'à Rp 300 M. Les particuliers ne peuvent pas transporter de billets étrangers d'une valeur de Rp 1 Md ou plus.

Un étranger peut-il ouvrir un compte bancaire à Bali ?

Seulement avec un KITAS, un KITAP ou un Golden Visa. Le compte en ligne de Bank Mandiri pour les étrangers demande un passeport valable six mois de plus et un dépôt de Rp 100 000. Un visa touristique ne suffit pas.

Puis-je rapatrier de Bali les revenus locatifs ?

Oui. L'Indonésie ne plafonne pas les sorties. Depuis juillet 2026, les banques demandent des justificatifs, comme votre bail ou contrat de gestion et vos attestations fiscales, dès qu'un virement ou un achat mensuel de devises dépasse certains seuils.

D'où viennent nos informations

Les règles sur la roupie, les espèces et les sorties de fonds viennent des textes et des synthèses officielles du PBI 17/3/PBI/2015, de la loi 7/2011, du PMK 157/2017 modifié, du PBI 20/2/PBI/2018, du PADG 13/2026 et du PADG 15/2026, chacun recoupé avec une seconde publication (Hukumonline, DDTC, Kontan, CNBC Indonesia). Les deux seuils de sortie sont fixés en devises. Nous les avons convertis en roupies au taux JISDOR du 23 septembre 2026 : ils bougent donc avec le taux de change. Les frais bancaires, les frais des banques correspondantes et les plafonds de distributeur viennent de pages de banques et de BaliZero ; ce sont des fourchettes, pas des tarifs. La grille de frais de BCA a pu changer : interrogez votre banque.

- Règlement 17/3/PBI/2015 de Bank Indonesia sur l'usage obligatoire de la roupie ; loi n° 7 de 2011 sur la monnaie
- Loi n° 8 de 2010 ; PMK 157/2017 modifié par le PMK 100/2018 sur la déclaration des espèces ; PBI 20/2/PBI/2018
- PADG 13/2026 et PADG 15/2026, Bank Indonesia, juin 2026 ; CNBC Indonesia, 3 juin 2026
- Loi n° 24 de 1999 sur le change ; PBI 24/7/PBI/2022
- PPATK, déclaration des transferts de fonds transfrontaliers (LTKL)
- Wise Help Centre, rupiah transfers ; BCA, inward remittance fees ; Bank Mandiri, Livin' for foreign nationals
- Bureau de Bank Indonesia à Bali, via Bisnis Bali, 6 mars 2026 ; Detik, 5 septembre 2026 ; BaliZero, 17 février 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/envoyer-argent-en-indonesie/