

PODATKI · ZAKUP, POSIADANIE, SPRZEDAŻ

Podatki od nieruchomości na Bali dla cudzoziemca: co płacisz przy zakupie, posiadaniu i sprzedaży

25 września 2026 · 10 min czytania · Prawo i podatki · Krok 3 z 4

Indonezja nie każe cudzoziemcowi płacić wyższych podatków niż Indonezyjczykowi. Rachunek zmienia struktura zakupu, regencja, w której stoi willa, i to, czy mieszkasz na wyspie dłużej niż 183 dni w roku.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-property-taxes-for-foreigners/>

W SKRÓCIE

Cudzoziemiec, który przejmuje tytuł do gruntu na Bali, płaci podatek od nabycia (BPHTB) w wysokości 5% od ceny powyżej kwoty wolnej Rp 80 mln. Sprzedający płaci zryczałtowany podatek dochodowy 2,5%. Coroczny podatek od nieruchomości (PBB-P2) w regencji Badung wynosi 0,2–0,3% wartości urzędowej. Typowy leasehold w ogóle nie podlega BPHTB.

5%	2,5%	0,2–0,3%	20% / 10%
BPHTB od przeniesienia tytułu, powyżej kwoty wolnej Rp 80 mln	zryczałtowany podatek dochodowy sprzedającego, od ceny brutto	roczny PBB-P2 w regencji Badung, od wartości urzędowej	podatek od czynszu: właściciel-nierezydent / rezydent

W TYM RAPORCIE

01 Jednorazowe podatki przy zakupie

02 Przykład liczbowy: willa za Rp 6 mld

03 VAT na nowej willi od dewelopera

04 Coroczny podatek: PBB-P2 i pułapka NJOP

05

Zaległości idą razem z nieruchomością

06

Podatek od zarobionego czynszu

07

Sprzedaż, spadek i spółka

08

Wpisz podatki do wyliczenia, zanim zapłacisz zadatek

09

Co to znaczy dla kupującego

10

Częste pytania

11

Skąd to wiemy

01 / 08

Jednorazowe podatki przy zakupie

Ile zapłacisz przy zakupie, zależy od tego, co faktycznie zmienia właściciela. Jeśli tytuł do gruntu trafia na Twoje nazwisko – jak przy Hak Pakai (prawie użytkowania) albo HGB wpisanym na Twoją spółkę – płacisz BPHTB. Ustawa 1/2022 ogranicza tę stawkę do 5%, a Badung i Denpasar w swoich regulacjach z 2023 r. naliczają pełne 5%.

Podatek liczy się od ceny pomniejszonej o kwotę wolną Rp 80 000 000. W Badung ta ulga dotyczy wyłącznie pierwszego zakupu w regencji – druga willa nie dostaje już nic. Sprzedający z kolei płaci zryczałtowany podatek dochodowy 2,5% od ceny brutto, na podstawie PP 34/2016.

Leasehold działa inaczej. Podpisujesz umowę z właścicielem gruntu u notariusza, nic nie trafia do rejestru gruntów, więc BPHTB w ogóle nie powstaje. Właściciel gruntu płaci zryczałtowany podatek 10% od opłaty za dzierżawę (PP 34/2017). W umowie warto z góry zapisać, która strona go ponosi.

Jednorazowe podatki przy zakupie na Bali

PODATEK	KTO PŁACI	STAWKA	DOTYCZY
BPHTB (podatek od nabycia)	Kupujący	5% ceny powyżej Rp 80 mln	Przeniesień Hak Pakai, HGB, Hak Milik
PPh końcowy od sprzedaży	Sprzedający	2,5% ceny brutto	Każdego przeniesienia tytułu
PPh końcowy od opłaty leasehold	Właściciel gruntu	10% ceny dzierżawy	Nowego leasehold
VAT przy sprzedaży od dewelopera	W cenie	11% efektywnie	Nowych budów od dewelopera - płatnika VAT
PPnBM (podatek od dóbr luksusowych)	W cenie	20%	Domów od Rp 30 mld wzwyż

Źródło: Ustawa 1/2022 (HKPD), art. 46–47; Perda Badung 7/2023; Perda Denpasar 5/2023; PP 34/2016; PP 34/2017; PMK 131/2024; PMK 15/2023

Przykład liczbowy: willa za Rp 6 mld

Weźmy dom na Hak Pakai w Badung za Rp 6 000 000 000 – Twój pierwszy zakup w tej regencji. BPHTB to 5% z Rp 5 920 000 000, czyli Rp 296 000 000. 2,5% sprzedającego to Rp 150 000 000 i wychodzi z jego wpływów, nie z Twoich.

Do tego dochodzą opłaty notariusza i PPAT, ograniczone ustawowo do 1% wartości aktu i malejące przy większych transakcjach. Skalę opłat pokazuje nasz poradnik o notariuszu i PPAT. Przy tej transakcji koszty zamknięcia sięgają około 5–6% ponad cenę.

Kupujesz tę samą willę na 25-letni leasehold i obraz się odwraca. Bez BPHTB, bez opłaty za wpis do rejestru gruntów, tylko notariusz. Koszty zamknięcia mieszczą się zwykle w 1–2% ceny – to jeden z powodów, dla których większość zagranicznych kupujących na wyspie wybiera dzierżawę.

Rp 296 mln

BPHTB od domu na Hak Pakai za Rp 6 mld

Rp 150 mln

2,5% sprzedającego, płacone z jego wpływów

1–2%

typowe koszty zamknięcia przy leasehold, z notariuszem

Źródło: Nasze wyliczenie na podstawie ustawy 1/2022 i Perda Badung 7/2023; przedział kosztów wejścia z transakcji Rise Real Bali, 2023–2026

VAT na nowej willi od dewelopera

Deweloper zarejestrowany jako płatnik VAT nalicza go przy sprzedaży. Stawka nominalna wzrosła do 12% w 2025 r., ale PMK 131/2024 liczy ją od 11/12 ceny dla wszystkiego, co nie jest dobrem luksusowym, więc efektywnie zostaje 11%. Większość cenników na Bali podaje ceny z VAT w środku, ale warto mieć to na piśmie, zanim porównasz dwa projekty.

Na 2026 r. państwo pokrywa VAT od pierwszych Rp 2 000 000 000 ceny nowego, gotowego do zamieszkania domu wartego do Rp 5 000 000 000 (PMK 90/2025). Odbiór musi nastąpić do 31 grudnia 2026 r. Urząd skarbowy i CNBC Indonesia zgodnie podają, że cudzoziemiec z NPWP może z tego skorzystać, o ile może legalnie posiadać dom – w praktyce chodzi o Hak Pakai. Leasehold na etapie budowy tych warunków nie spełnia.

Domy od Rp 30 mld wzwyż mają przy pierwszym wydaniu 20% podatek od dóbr luksusowych (PPnBM) i pełne 12% VAT. To wąski segment na Bali, ale istnieje na szczycie Uluwatu i Canggu.

Źródło: PMK 131/2024; PMK 90/2025; PMK 15/2023; DJP, 27 lutego 2026 r.; CNBC Indonesia, 4 stycznia 2026 r.; DDTC, 5 stycznia 2026 r.

Coroczny podatek: PBB-P2 i pułapka NJOP

Gdy masz już tytuł, co roku płacisz podatek od gruntu i budynku, PBB-P2. Nie liczy się go od ceny zakupu. Regencja ustala urzędową wycenę NJOP, odejmuje kwotę wolną Rp 15 000 000 i nalicza swoją stawkę. W Badung to 0,2% przy NJOP poniżej Rp 1 mld i 0,3% powyżej. Denpasar liczy 0,1% i 0,2%.

Przez lata NJOP był dużo niższy od wartości rynkowej i rachunek był drobiazgiem. Już nie zawsze. NusaBali podał 20 sierpnia 2025 r., że jedna działka w Batubelig miała NJOP, który skoczył z Rp 6 195 000 do Rp 23 295 000 za m². Podatek na niej wzrósł z Rp 2 051 896 do Rp 40 165 823 w ciągu roku.

Denpasar podniósł NJOP na 2026 r. nawet o 300%. Potem obniżył wynikające z tego rachunki za domy o 7,5–37,5% na mocy rozporządzenia burmistrza 3/2026 i umorzył kary za zaległości do 30 listopada 2026 r. (DDTC, 11 marca 2026 r.; Bali Post, 10 marca 2026 r.).

- **PRZED 2025**
NJOP dużo poniżej rynku
 PBB-P2 ledwo widać w budżecie właściciela.
- **2025**
Badung przeprowadza rewaluację
 Działki w Kuta Utara, ostatnio wyceniane w 2020 r., rosną kilkukrotnie.
- **2026**
Denpasar +300%
 Zrównoważone obniżkami rachunków do 37,5% na domach.
- **30 LISTOPADA 2026**
Koniec umorzenia kar
 Zaległości Denpasar z 2025 r. i wcześniejsze.

Źródło: Perda Badung 7/2023, art. 6–7; Perda Denpasar 5/2023; NusaBali, 20 sierpnia 2025 r.; DDTC, 22 sierpnia 2025 r. i 11 marca 2026 r.; Bali Post, 10 marca 2026 r.

Zaległości idą razem z nieruchomością

Niezapłacony PBB-P2 obciąża grunt, nie osobę, która go nie zapłaciła. Na mocy PP 35/2023 zaległy podatek nalicza karę 1% miesięcznie przez do 24 miesięcy, a PPAT zwykle prosi o dowód zapłaty, zanim sporządzi akt przeniesienia.

Poproś więc sprzedającego o zawiadomienia SPPT i potwierdzenia zapłaty za ostatnie trzy lata, zanim wpłacisz zadatek. Przy leasehold PBB-P2 płaci właściciel gruntu – sprawdź, czy umowa to

potwierdza. Część umów po cichu przerzuca ten obowiązek na najemcę.

- ✓ Aktualny NJOP działki i rok ostatniej rewaluacji
- ✓ Zawiadomienia SPPT i potwierdzenia zapłaty za ostatnie trzy lata
- ✓ Kto płaci PBB-P2 według umowy leasehold – zapisane wprost
- ✓ Czy cena dewelopera zawiera VAT
- ✓ Czy to Twój pierwszy zakup w regencji – dla kwoty wolnej Rp 80 mln

Źródło: PP 35/2023; praktyka due diligence Rise Real Bali, 2023–2026

06 / 08

Podatek od zarobionego czynszu

Przy czynszu zaczyna liczyć się rezydencja podatkowa. Właściciel, który nie jest indonezyjskim rezydentem podatkowym, płaci 20% kwoty brutto na podstawie PPh 26, i żadna umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania tego nie obniży. Rezydent, który wynajmuje willę na długi okres, płaci końcowe 10%. Najem na doby rządzi się swoimi zasadami, a do tego dochodzi 10% podatek regionalny (PBJT), który płaci gość.

Nasz poradnik o podatku od najmu w Indonezji tłumaczy, kto pobiera podatek, kiedy go płacić, na czym polega test 183 dni i jak zdobyć NPWP. Jeśli jesteś polskim rezydentem podatkowym i wynajmujesz willę zdalnie, sprawdź też, jak ten dochód wygląda w Twoim PIT – opisuje to poradnik Willa na Bali a polski fiskus.

Źródło: PP 34/2017; ustawa o podatku dochodowym, art. 26; Ortax, 19 czerwca 2026 r.; Perda Badung 7/2023

07 / 08

Sprzedaż, spadek i spółka

Indonezja nie ma osobnego podatku od zysków kapitałowych. Sprzedając tytuł, płacisz końcowe 2,5% od ceny brutto i nic od samego zysku. Przykład liczbowy Ortax potwierdza, że te same 2,5% obowiązują, gdy sprzedaje PT PMA, zamiast jego 22% stawki korporacyjnej. Sprzedaż pozostałych lat leasehold jest opodatkowana jak dochód z najmu – 10% dla rezydenta. Żaden przepis nie odnosi się wprost do cesji leasehold przez nierezydenta, więc doradcy stosują przez analogię 20% u źródła. Przed wystawieniem oferty warto mieć pisemne stanowisko doradcy podatkowego.

Nie ma podatku od spadków ani darowizn. Spadkobierca nadal płaci BPHTB od tytułu, ale z wyższą kwotą wolną: Rp 300 000 000 w Badung. Denpasar ustala Rp 700 000 000 i 0% dla spadkobierców pierwszej linii. Spółka płaci 22% od zysku z najmu, a dywidendy wysyłane za granicę mają 20% podatku u źródła, chyba że umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania go obniża. Wyjście z inwestycji w pełni opisuje poradnik Sprzedaż willi na Bali.

08 / 08

Wpisz podatki do wyliczenia, zanim zapłacisz zadatek

Kupujący najczęściej przepłaca podatek przez jedną brakującą pozycję: stawkę dla nierezydenta od czynszu albo nieaktualny NJOP. Obie wliczamy do liczb przy każdej willi, którą pokazujemy, razem z kosztami zarządzania i utrzymania.

Przejrzyj katalog albo zacznij od lokalizacji. Wyślij nam willę, a odeślemy pełny obraz podatkowy dla Twojej struktury i rezydencji – zanim cokolwiek zapłacisz.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Cudzoziemcy płacą te same stawki podatku co Indonezyjczycy. Rachunek zmienia struktura zakupu i rezydencja.
- 02 BPHTB to 5% powyżej kwoty wolnej Rp 80 mln, i tylko od tytułu. Leasehold w ogóle mu nie podlega.
- 03 PBB-P2 w Badung to 0,2–0,3% NJOP, a sama wartość NJOP potrafi skoczyć kilkukrotnie przy jednej rewaluacji.
- 04 Niezapłacony podatek od nieruchomości idzie za gruntem. Sprawdź trzy lata potwierdzeń, zanim wpłacisz zadatek.
- 05 Nie ma podatku od zysków kapitałowych ani od spadku, ale 2,5% podatku sprzedającego obowiązuje przy każdej sprzedaży tytułu.

Częste pytania

Czy cudzoziemiec płaci na Bali wyższy podatek od nieruchomości niż Indonezyjczyk?

Nie. BPHTB, PBB-P2 i 2,5% podatku sprzedającego są takie same dla wszystkich. Różnica pojawia się przy czynszu: właściciel-nierezydent płaci 20% u źródła od czynszu brutto, a rezydent – końcowe 10% przy długim najmie.

Czy leasehold na Bali podlega podatkowi od nieruchomości?

Leasehold nie tworzy BPHTB, bo nic nie trafia do rejestru gruntów. Właściciel gruntu płaci końcowe 10% od opłaty za dzierżawę i zwykle coroczny PBB-P2. Sprawdź umowę – część z nich przerzuca PBB-P2 na najemcę.

Ile wynosi roczny podatek od nieruchomości na Bali?

PBB-P2 w Badung to 0,2% wartości urzędowej (NJOP) poniżej Rp 1 mld i 0,3% powyżej, po odjęciu kwoty wolnej Rp 15 mln. Wycena zwykle jest niższa od rynkowej, ale ostatnie rewaluacje podniosły część rachunków ponad dziesięciokrotnie.

Czy przy sprzedaży willi na Bali płaci się podatek od zysków kapitałowych?

Nie ma osobnego podatku od zysków kapitałowych. Sprzedający tytuł płaci końcowe 2,5% od ceny brutto, niezależnie od zysku. Sprzedaż pozostałych lat leasehold jest opodatkowana jak dochód z najmu.

Czy Indonezja ma podatek od spadków?

Nie. Odziedziczona nieruchomość nie jest opodatkowana jako dochód. Spadkobierca płaci BPHTB od tytułu, z wyższą kwotą wolną Rp 300 mln w Badung, a Denpasar stosuje 0% dla spadkobierców pierwszej linii.

Skąd to wiemy

Stawki pochodzą z tekstów ustawy 1/2022 (art. 46–47), Perda Badung 7/2023 i Perda Denpasar 5/2023, czytanych w bazie regulacji BPK i na stronie urzędu skarbowego Denpasar, oraz z PP 34/2016, PP 34/2017, PMK 131/2024, PMK 90/2025 i PMK 15/2023. Każdą stawkę sprawdziliśmy z co najmniej jedną indonezyjską publikacją podatkową (DDTC, Ortax) albo podsumowaniami podatkowymi PwC. Przypadek Batubelig ma jedno opublikowane źródło, NusaBali, i nie jest typowy dla całej wyspy. Kara za zwłokę wynika z PP 35/2023; starsze przepisy regionalne stosowały 2% miesięcznie. Przykład na Rp 6 mld to nasze wyliczenie. To nie jest porada podatkowa.

- Ustawa nr 1 z 2022 r. o stosunkach fiskalnych rządu centralnego i samorządów (HKPD), art. 46–47
- Perda Badung nr 7 z 2023 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zmieniona przez Perda Badung nr 8 z 2025 r.
- Perda Denpasar nr 5 z 2023 r. o podatkach i opłatach lokalnych; rozporządzenie burmistrza nr 3 z 2026 r.
- Rozporządzenia rządowe nr 34 z 2016 r., nr 34 z 2017 r. i nr 35 z 2023 r.
- PMK 131/2024 o VAT; PMK 90/2025 o VAT finansowanym przez państwo dla mieszkań; PMK 15/2023 o podatku od dóbr luksusowych
- NusaBali, 20 sierpnia 2025 r.; DDTC News, 22 sierpnia 2025 r. i 11 marca 2026 r.; Bali Post, 10 marca 2026 r.
- Ortax, 2 marca 2025 r. i 19 czerwca 2026 r.; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonezja, 11 czerwca 2026 r.

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/bali-property-taxes-for-foreigners/