

PODATKI · DOCHÓD Z NAJMU

Podatek od najmu willi w Indonezji: PPh 26, PBJT, NPWP i rezydencja podatkowa

25 września 2026 · 11 min czytania · Prawo i podatki · Krok 4 z 4

Jeśli mieszkasz za granicą i wynajmujesz willę na Bali, Indonezja zabiera 20% czynszu brutto, zanim zobaczysz choć jedną rupię. Gość płaci osobno 10% podatku regionalnego, a umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania z Twoim krajem nic tu nie zmienia.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/indonesia-rental-income-tax/>

W SKRÓCIE

Właściciel-nierezydent płaci 20% podatku u źródła (PPh 26) od czynszu brutto z nieruchomości na Bali, bez odliczeń i bez ulgi z umowy podatkowej. Indonezyjski rezydent podatkowy, który wynajmuje długoterminowo, płaci końcowe 10% na podstawie PP 34/2017. Najem na doby ma dodatkowo 10% podatek regionalny (PBJT, dawniej PHR), który płaci gość.

20%

PPh 26 od czynszu brutto dla właściciela-nierezydenta

10%

podatek końcowy od najmu długoterminowego dla rezydenta

10%

PBJT od pobyków na doby w Badung, płaci gość

15.

dzień kolejnego miesiąca – termin zapłaty podatku

W TYM RAPORCIE

01 Dwa podatki, dwa rządy

02 PPh 26: dlaczego nierezydenci płacą 20%

03 NPWP i rezydencja podatkowa: kiedy zmienia się Twoja stawka

- 04 Rezydenci: najem długoterminowy i na doby nie są opodatkowane tak samo
- 05 Co znaczy „cena bez podatku” w umowie najmu
- 06 Kto pobiera podatek i jakie są terminy
- 07 Airbnb nie zapłaci tego za Ciebie

- 08 Co to robi z Twoją rentownością
- 09 Co to znaczy dla kupującego
- 10 Częste pytania
- 11 Skąd to wiemy

01 / 08

Dwa podatki, dwa rządy

Czynsz z willi na Bali obciążają dwa osobne podatki. Dżakarta nakłada podatek dochodowy na to, co zarabia właściciel. Regencja nakłada PBJT, podatek od zakwaterowania, który gość płaci na wierzchu stawki za dobę. Jeden nie zastępuje drugiego, a przy najmie na doby płacisz oba naraz.

PBJT to dawny PHR, podatek hotelowo-gastronomiczny. Ustawa 1/2022 wchłonęła PHR do szerszego podatku od wybranych towarów i usług i ograniczyła stawkę za zakwaterowanie do 10%. Badung nalicza pełne 10% na podstawie Perda 7/2023, a lista wprost obejmuje wille i domy prywatne używane jak hotel. Ponieważ pobyt na dobę ma PBJT, VAT go już nie dotyczy.

Który podatek dotyczy Twojego najmu

TWOJA SYTUACJA	PODATEK DOCHODOWY	PODATEK REGIONALNY	KTO GO ODPROWADZA
Nierezydent, dowolny rodzaj najmu	20% brutto (PPh 26)	10% PBJT przy dobach	Odprowadza indonezyjski płatnik
Rezydent, najem długoterminowy	10% końcowy (PPh 4 ust. 2)	Brak	Najemca - firma albo Ty sam
Rezydent, najem na doby	Dochód z działalności (patrz niżej)	10% PBJT	Ty, co miesiąc
Willa w spółce PT PMA	22% od zysku	10% PBJT przy dobach	Spółka

Źródło: Ustawa 1/2022 (HKPD); Perda Badung 7/2023; PP 34/2017; ustawa o podatku dochodowym, art. 26; PMK 70/2020, art. 6

02 / 08

PPh 26: dlaczego nierezydenci płacą 20%

PP 34/2017 ustala 10% podatku końcowego dla rezydentów i zakładów stałych. Właściciel mieszkający za granicą podlega zamiast tego art. 26 ustawy o podatku dochodowym, który zabiera 20% kwoty brutto. Czynsz jest na liście dochodów objętych tym przepisem. Ortax opisał tę wykładnię 19 czerwca 2026 r., a podsumowanie podatkowe PwC dla Indonezji podaje tę samą stawkę 20%.

Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania tu nie pomoże. Na mocy art. 6 umów podpisanych przez Indonezję – w tym z USA, Australią, Wielką Brytanią i Singapurem – dochód z nieruchomości

może być opodatkowany tam, gdzie ona leży. Umowa pozwala Twojemu krajowi zaliczyć podatek zapłacony w Indonezji, ale nie obniża indonezyjskiej stawki.

Rp 180 mln

PPH 26 od
Rp 900 mln czynszu brutto

Rp 90 mln

ta sama willa wynajęta
długoterminowo
przez rezydenta

0

odliczeń dopuszczonych w
PPH 26

Źródło: Ustawa o podatku dochodowym, art. 26; Ortax, 19 czerwca 2026 r.; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonezja, 11 czerwca 2026 r.; nasz przykład

03 / 08

NPWP i rezydencja podatkowa: kiedy zmienia się Twoja stawka

Samo posiadanie willi na leasehold nie robi z Ciebie indonezyjskiego podatnika. Numer podatkowy, NPWP, jest Ci potrzebny, gdy Indonezja ma powód, żeby Cię opodatkować: zarabiasz tu na czynszu, stajesz się rezydentem podatkowym, wynajmujesz dom trzymany na Hak Pakai albo zasiadasz w zarządzie indonezyjskiej spółki, w tym własnego PT PMA.

Rezydentem podatkowym stajesz się, jeśli spędzisz w Indonezji ponad 183 dni w dowolnych kolejnych 12 miesiącach – dni nie muszą następować po sobie – albo jeśli jesteś tu w roku podatkowym z zamiarem zamieszkania, co pokazuje długoterminowe zezwolenie na pobyt, umowa o pracę czy długa umowa najmu domu. Aktualne wytyczne urzędu skarbowego w tej sprawie, PER-23/PJ/2025, weszły w życie 9 grudnia 2025 r. – liczy się sama obecność, nie rodzaj wizy.

Rezydencja zmienia więcej niż tylko podatek od czynszu. Obniża go z 20% do 10% przy długim najmie, ale w zamian rezydent rozlicza dochód z całego świata: pensję, dywidendy i zyski z kraju według progresywnej skali do 35%, pomniejszone o to, co już zapłacił u siebie, jeśli umowa na to pozwala. Nierezydent płaci płaskie 20% od dochodu indonezyjskiego, bez żadnych ulg – dla właściciela jednej willi z dużym dochodem gdzie indziej pozostanie nierezydentem bywa po prostu tańsze.

01

Zbierz dokumenty

Paszport, KITAS lub KITAP, zdjęcie, indonezyjski adres.

02

Złóż wniosek w Coretax

Rejestracja online, potwierdzenie kodem.

03

Odbierz numer

Od jednego do pięciu dni roboczych, zależnie od weryfikacji.

04

Przełącz go dalej

Bankowi, zarządcy willi, notariuszowi i każdemu, kto Ci tu płaci.

Rejestracja przez Coretax jest bezpłatna od 1 stycznia 2025 r. – żaden oficjalny kanał nie pobiera opłaty za sam numer.

Źródło: Ustawa o podatku dochodowym, art. 2; PER-23/PJ/2025; PMK 81/2024; PER-7/PJ/2025; Ortax i DDTC, 2025–2026

04 / 08

Rezydenci: najem długoterminowy i na doby nie są opodatkowane tak samo

Wynajmujesz willę na rok lub dłużej i jako rezydent płacisz końcowe 10% kwoty brutto. Nic nie odliczasz, a po zapłaceniu sprawa jest zamknięta.

Najem na doby jest mniej oczywisty. Wykładnia DDTC z 12 sierpnia 2024 r. mówi, że usługa noclegowa to nie najem budynku, więc wypada poza 10% podatkiem końcowym i liczy się jako dochód z działalności. Rezydent-osoba fizyczna mógłby wtedy skorzystać z 0,5% podatku od obrotu, który PP 20/2026 uczyniło stałym od 22 kwietnia 2026 r., ze zwolnieniem pierwszych Rp 500 000 000 rocznego obrotu. Przewodnik podatkowy Airbnb dla gospodarzy z 2024 r. wspomina obie stawki, 10% i 0,5%.

Nie wybieramy za Ciebie między tymi dwiema wykładniami. Jeśli będziesz rezydentem i wynajmujesz na doby, zdobądź pisemną opinię zarejestrowanego doradcy podatkowego przed pierwszą rezerwacją, a do tego czasu licz rentowność na 10%.

Długoterminowy najem nigdy nie może skorzystać z 0,5% od obrotu. Infolinia urzędu skarbowego potwierdziła 17 listopada 2025 r., cytowana przez DDTC, że najem gruntu lub budynku zostaje przy 10% podatku końcowym.

Źródło: PP 34/2017; PP 20/2026; DDTC, 12 sierpnia 2024 r. i 17 listopada 2025 r.; Airbnb, przewodnik podatkowy dla gospodarzy w Indonezji, 2024

05 / 08

Co znaczy „cena bez podatku” w umowie najmu

Ogłoszenia o najmie długoterminowym często mają dopisek „excl. tax”. Znaczy to, że podatek dolicza się na wierzchu. Willa za Rp 20 000 000 miesięcznie bez podatku kosztuje najemcę Rp 22 000 000 przy stawce 10%, jeśli to on ją ponosi.

Spory dotyczą też podstawy naliczenia. PP 34/2017 liczy do czynszu brutto opłaty serwisowe, konserwację, sprzątanie i ochronę, nawet gdy w umowie są na osobnej pozycji. Podział płatności na „czynsz” i „usługi” nie zmniejsza podatku. Zapisz w umowie, kto płaci podatek, w jakiej stawce i czy podana kwota już go zawiera.

Źródło: PP 34/2017; DDTC o opłatach serwisowych w podstawie najmu

Kto pobiera podatek i jakie są terminy

Jeśli najemcą jest firma, zakład stały, urząd albo zagraniczne przedstawicielstwo, to on pobiera podatek i płaci go za Ciebie. Najemca-osoba fizyczna tego nie robi, więc obowiązek zostaje przy Tobie jako właścicielu. Dla nierezydenta, którego willą zarządza lokalna firma, to ona pobiera 20% z Twojej wypłaty i powinna wystawić potwierdzenie poboru (bukti potong).

Na podstawie PMK 81/2024 podatek pobrany w danym miesiącu trzeba wpłacić do 15. dnia kolejnego i zgłosić przez e-Bupot do 20. dnia. Wszystko idzie przez system Coretax, działający od 1 stycznia 2025 r. Roczne zeznania składa się do 31 marca (osoby fizyczne) i do 30 kwietnia (spółki). Spóźnione zeznanie kosztuje Rp 100 000 dla osoby i Rp 1 000 000 dla spółki, a zaległa zapłata nalicza odsetki według stopy referencyjnej plus 5%, podzielone przez 12, za każdy miesiąc.

- 01 **Ustal rezydencję**
Decyduje o 20% albo reżimie rezydenta.
- 02 **Wskaż, kto pobiera podatek**
Zapisz to w umowie najmu albo zarządzania.
- 03 **Zapłać do 15. dnia**
Za dochód otrzymany w poprzednim miesiącu.
- 04 **Zgłoś do 20. dnia**
Przez e-Bupot w systemie Coretax.
- 05 **Zachowaj każde potwierdzenie**
Twój urząd skarbowy w kraju będzie ich chciał do odliczenia.

Źródło: PMK 81/2024, art. 94; DDTC, 6 maja 2024 r.; ordynacja podatkowa (KUP), art. 7 i 9

Airbnb nie zapłaci tego za Ciebie

Platformy rezerwacyjne nie pobierają za indonezyjskich gospodarzy ani PBJT, ani podatku dochodowego. Strona Airbnb o odpowiedzialnym goszczeniu w Indonezji mówi wprost, że gospodarz rejestruje się po regionalny numer podatkowy (NPWPD) i płaci PBJT do regencji co miesiąc. Airbnb nalicza VAT tylko od własnej opłaty za usługę, efektywnie 11% od stycznia 2025 r.

Pojedyncza willa jest daleko od progu Rp 4 800 000 000 obrotu, który zobowiązuje do rejestracji jako płatnik VAT, a zakwaterowanie objęte PBJT i tak jest poza VAT. Ten próg ma znaczenie dla firmy zarządzającej całym portfelem willi. Rząd rozważał jego obniżenie, ale żaden przepis dotąd tego nie zmienił.

Co to robi z Twoją rentownością

Weźmy willę z dwiema sypialniami w Canggu, która zarabia od gości Rp 900 000 000 rocznie, po odliczeniu PBJT. Właściciel-nierezydent traci z tego Rp 180 000 000 na PPh 26, zanim zapłaci za zarządzanie, platformy, personel i naprawy. Przy willi wartej Rp 5 000 000 000 ta jedna pozycja kosztuje 3,6 punktu procentowego rentowności brutto.

Gdy przeliczamy model rentowności dewelopera od nowa, najczęściej brakuje w nim dwóch pozycji: podatku regionalnego i stawki dla nierezydenta. Nasz poradnik o rentowności najmu pokazuje pełną drogę od brutto do netto, a poradnik o podatkach od nieruchomości obejmuje zakup, posiadanie i sprzedaż.

Żeby zobaczyć, ile willa zwróci Tobie po podatku, wybierz jedną z katalogu albo porównaj lokalizacje. Policzymy liczby dla Twojej rezydencji, zanim się zdecydujesz.

Źródło: Nasze wyliczenie na przykładzie willi za Rp 5 mld z Rp 900 mln przychodu brutto

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Nierezydent płaci 20% czynszu brutto na podstawie PPh 26, bez odliczeń i bez ulgi z umowy podatkowej.
- 02 Rezydent przy długim najmie płaci końcowe 10%. Najem na doby przez rezydenta jest traktowany inaczej – zdobądź pisemną opinię.
- 03 NPWP jest bezpłatny i zajmuje 1–5 dni roboczych przez Coretax, jeśli masz KITAS lub KITAP.
- 04 Ponad 183 dni w Indonezji w dowolnych 12 miesiącach robi z Ciebie rezydenta – ale rezydent rozlicza dochód z całego świata do 35%.
- 05 Goście płacą 10% PBJT od pobyków na doby w Badung, a gospodarz odprowadza go co miesiąc.
- 06 Airbnb i inne platformy nie płacą za gospodarza żadnego indonezyjskiego podatku.

Częste pytania

Ile podatku płaci cudzoziemiec od dochodu z najmu na Bali?

Nierezydent płaci 20% podatku u źródła (PPh 26) od czynszu brutto, bez odliczeń. Indonezyjski rezydent podatkowy przy długim najmie płaci końcowe 10% na podstawie PP 34/2017. Najem na doby dolicza 10% podatku regionalnego, który płaci gość.

Czy umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania obniża podatek od czynszu w Indonezji?

Nie. Na mocy art. 6 umów Indonezja zachowuje prawo do opodatkowania czynszu z willi na swoim terytorium według własnej stawki. Umowa pozwala Twojemu krajowi zaliczyć zapłacony tu podatek na poczet własnego.

Czy cudzoziemiec może dostać NPWP w Indonezji?

Tak. Cudzoziemiec z KITAS albo KITAP rejestruje się online przez Coretax bezpłatnie, z paszportem, zezwoleniem na pobyt, zdjęciem i indonezyjskim adresem. Zwykle zajmuje to od jednego do pięciu dni roboczych.

Ile dni w Indonezji robi z Ciebie rezydenta podatkowego?

Ponad 183 dni w dowolnych kolejnych 12 miesiącach, liczonych łącznie, niekoniecznie pod rząd. Rezydentem możesz zostać też przy mniejszej liczbie dni, jeśli jesteś tu z zamiarem zamieszkania.

Czym jest podatek PHR na Bali?

PHR to dawny regionalny podatek hotelowo-gastronomiczny. Ustawa 1/2022 zastąpiła go PBJT, który Badung nalicza w wysokości 10% od hoteli, willi i domów prywatnych wynajmowanych na doby. Płaci go gość, na wierzchu stawki za dobę.

Czy Airbnb płaci podatek za gospodarzy w Indonezji?

Nie. Gospodarz sam rejestruje się po regionalny numer podatkowy i co miesiąc płaci PBJT, a także rozlicza podatek dochodowy. Airbnb nalicza VAT wyłącznie od własnej opłaty za usługę.

Skąd to wiemy

Stawki i terminy pochodzą z PP 34/2017, art. 26 ustawy o podatku dochodowym, PMK 81/2024, PP 20/2026, ustawy 1/2022 i Perda Badung 7/2023. Każdą sprawdziliśmy z co najmniej dwiema indonezyjskimi publikacjami podatkowymi (DDTC, Ortax, strony samego urzędu skarbowego) albo

PwC. Sposób opodatkowania najmu na doby przez rezydenta nie jest ostatecznie rozstrzygnięty: DDTC i przewodnik Airbnb z 2024 r. czytają go inaczej, więc pokazujemy obie wykładnie. Zasady rejestracji NPWP i test rezydencji pochodzą z reguł urzędu skarbowego (PER-7/PJ/2025, PER-23/PJ/2025, PMK 81/2024), potwierdzonych przez dwóch indonezyjskich wydawców podatkowych. Rola Airbnb pochodzi z jego własnych stron dla gospodarzy w Indonezji. Przykład z Canggu to nasze wyliczenie, nie prognoza. To nie jest porada podatkowa.

- Rozporządzenie rządowe nr 34 z 2017 r. o podatku dochodowym od najmu gruntów i budynków
- Ustawa o podatku dochodowym, art. 2 i 26; Ortax, analiza PPh 26 od czynszu, 19 czerwca 2026 r.
- PMK 81/2024 o administracji podatkowej w systemie Coretax, art. 94; PER-7/PJ/2025 o rejestracji w Coretax
- Rozporządzenie rządowe nr 20 z 2026 r. o podatku końcowym od obrotu małych firm; DDTC, 12 sierpnia 2024 r. i 17 listopada 2025 r.
- Ustawa nr 1 z 2022 r. (HKPD); Perda Badung nr 7 z 2023 r. o podatkach lokalnych
- PER-23/PJ/2025 o ustalaniu rezydencji podatkowej, w mocy od 9 grudnia 2025 r.
- Airbnb, odpowiedzialne goszczenie w Indonezji, i przewodnik podatkowy Airbnb dla gospodarzy w Indonezji, 2024
- PwC Worldwide Tax Summaries, Indonezja, podatki u źródła, 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/indonesia-rental-income-tax/