

PODATKI · POLSKI FISKUS I TWOJA WILLA

Willa na Bali a polski fiskus: co pokazujesz w PIT i co mówi umowa z Indonezją

25 września 2026 · 8 min czytania · **Prawo i podatki**

Kupno willi na Bali nie wyprowadza Cię z polskiego fiskusa. Jeśli jesteś polskim rezydentem podatkowym, czynsz z Bali też trafia do Twojego PIT, a podatek zapłacony w Indonezji nie przepada – trzeba go tylko poprawnie rozliczyć.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/podatki-w-polsce-willa-na-bali/>

W SKRÓCIE

Jeśli jesteś polskim rezydentem podatkowym, czynsz z willi na Bali wykazujesz w PIT-36 z załącznikiem PIT/ZG jako dochód zwolniony metodą wyłączenia z progresją. Reguluje to umowa między Polską a Indonezją, w mocy od 20 kwietnia 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187). Sprzedaż willi przed upływem pięciu lat od nabycia to w Polsce 19% podatku od dochodu, tak samo jak przy nieruchomości krajowej. Najem prywatny w Polsce to osobna kategoria – ryczałt 8,5%/12,5%.

6 października 1992

podpisanie umowy Polska–Indonezja w Warszawie

20 kwietnia 1994

wejście w życie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania

8,5% / 12,5%

ryczałt od najmu prywatnego w Polsce, próg i nadwyżka

19%

podatek od dochodu ze sprzedaży willi przed upływem 5 lat

W TYM RAPORCIE

01 Czy jesteś polskim rezydentem podatkowym

02 Umowa z Indonezją: kiedy działa i co mówi

03 Wyłączenie z progresją: jak to policzyć

04 Najem prywatny w Polsce: ryczałt, nie zasady ogólne

05 Sprzedaż willi na Bali w Twoim PIT

06 Cztery rzeczy do przygotowania przed pierwszym zeznaniem

07 Reszta rachunku jest po stronie indonezyjskiej

08 Co to znaczy dla kupującego

09 Częste pytania

10 Skąd to wiemy

01 / 07

Czy jesteś polskim rezydentem podatkowym

Jesteś nim, jeśli spędzasz w Polsce ponad 183 dni w roku, choćby nie pod rząd, albo jeśli tu jest centrum Twoich interesów życiowych lub gospodarczych. Art. 3 ustawy o PIT liczy oba warunki osobno – wystarczy spełnić jeden.

Kupno willi na Bali samo w sobie tego nie zmienia. Dopóki jesteś polskim rezydentem podatkowym, fiskus liczy Twój dochód z całego świata – ten z Polski i ten z Indonezji. Jeśli dodatkowo spędzasz na Bali ponad 183 dni w roku, możesz stać się rezydentem podatkowym również tam, według indonezyjskiej reguły 183 dni. Wtedy o tym, który kraj ma pierwszeństwo, decyduje umowa między oboma państwami.

Źródło: Ustawa o PIT, art. 3; Krajowa Administracja Skarbowa, zasady rezydencji podatkowej

02 / 07

Umowa z Indonezją: kiedy działa i co mówi

Polska i Indonezja podpisały umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania w Warszawie 6 października 1992 r. Tekst ogłoszono w Dzienniku Ustaw z 1994 r., nr 46, poz. 187. Umowa weszła w życie 20 kwietnia 1994 r., co rząd ogłosił oświadczeniem z 8 listopada 1993 r., opublikowanym w tym samym numerze Dziennika Ustaw pod poz. 188.

Dla dochodu z nieruchomości, w tym czynszu z willi na Bali, umowa w art. 6 pozwala Indonezji opodatkować go pierwszej, bo tam leży nieruchomość. Polska jako kraj rezydencji stosuje metodę z art. 22 umowy: dla większości dochodu, w tym z nieruchomości, jest to wyłączenie z progresją – dochód indonezyjski nie wchodzi wprost do polskiej podstawy opodatkowania, ale podnosi stawkę, według której liczysz podatek od pozostałych polskich dochodów. Dla dywidend, odsetek i należności licencyjnych umowa przewiduje osobno metodę odliczenia.

Źródło: ISAP, Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187 i poz. 188; wykaz umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, podatki.gov.pl / Ministerstwo Finansów

Wyłączenie z progresją: jak to policzyć

Metoda wyłączenia z progresją działa tak: dochód zwolniony w Polsce, czyli Twój czynsz z Bali, doliczasz do polskiego dochodu tylko po to, żeby ustalić stopę procentową skali podatkowej. Realnie płacisz podatek wyłącznie od dochodu polskiego, ale według stawki, jaka wyszłaby, gdyby dochód z Bali też był tu opodatkowany.

W praktyce dochód zwolniony umową wykazujesz w zeznaniu PIT-36 razem z załącznikiem PIT/ZG – osobnym dla każdego kraju, z którego masz dochód. Formularze i objaśnienia publikuje Ministerstwo Finansów na podatki.gov.pl. Jeśli oprócz willi masz w Polsce tylko dochody rozliczane inaczej niż przez PIT-36, sprawdź to z doradcą przed pierwszym zeznaniem z willą na Bali.

Źródło: Ustawa o PIT, art. 27 ust. 8; formularze PIT-36 i PIT/ZG, podatki.gov.pl

Najem prywatny w Polsce: ryczałt, nie zasady ogólne

Jeśli oprócz willi na Bali wynajmujesz też coś w Polsce, od 2023 r. najem prywatny rozliczasz wyłącznie ryczałtem – zasady ogólne przestały być opcją. Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym, po zmianie ustawą z 26 maja 2023 r., w art. 12 ustala stawkę 8,5% przychodu do ustawowego rocznego limitu i 12,5% od nadwyżki ponad niego.

To ważne rozróżnienie: ryczałt dotyczy Twojego najmu w Polsce. Czynsz z Bali to inna kategoria – dochód zagraniczny zwolniony umową z progresją, rozliczany w PIT-36, a nie w ryczałtowym PIT-28. Jednego z drugim się nie miesza, nawet jeśli oba źródła nazywasz w głowie „najmem”.

Źródło: Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, art. 12, zmieniona ustawą z 26 maja 2023 r.; podatki.gov.pl, zasady ryczałtu od najmu prywatnego

Sprzedaż willi na Bali w Twoim PIT

Indonezja przy sprzedaży tytułu pobiera własny podatek końcowy 2,5% od ceny brutto – opisuje to nasz poradnik o podatkach od nieruchomości na Bali. Jako polski rezydent podatkowy masz z tego tytułu osobny obowiązek w Polsce.

Art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT każe opodatkować odpłatne zbycie nieruchomości, jeśli nastąpiło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego nabycia. Przepis nie rozróżnia, gdzie leży nieruchomość – dotyczy willi na Bali tak samo jak mieszkania w Polsce. Podatek wynosi 19% dochodu i rozlicza się go w zeznaniu PIT-39, do końca kwietnia roku następującego po sprzedaży.

Umowa z Indonezją obejmuje też zysk ze sprzedaży nieruchomości – ten sam art. 6, ta sama logika: opodatkowuje najpierw kraj, w którym leży nieruchomość, a Polska zalicza to, co już zapłaciłeś w Indonezji, w ramach tej samej metody wyłączenia z progresją.

Źródło: Ustawa o PIT, art. 10 ust. 1 pkt 8 i art. 30e; ISAP, Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187, art. 6 i 22

06 / 07

Cztery rzeczy do przygotowania przed pierwszym zeznaniem

Nic z tego nie zależy od tego, czy kupujesz na swoje nazwisko, przez leasehold czy przez spółkę. Zależy od tego, jakie dokumenty trzymasz i kiedy będą potrzebne. Przygotuj je od pierwszego przelewu, nie w kwietniu, gdy trzeba się rozliczyć.

- ✓ Indonezyjskie potwierdzenie poboru podatku (bukti potong) z każdej wypłaty czynszu – do wyliczenia progresji
- ✓ Umowę najmu albo sprzedaży z kwotą w rupiach – to ona jest podstawą dla fiskusa indonezyjskiego
- ✓ Czy przekraczasz 183 dni na Bali w roku – wtedy sprawdź, czy nie stajesz się tam też rezydentem podatkowym
- ✓ Rok nabycia willi – do liczenia pięcioletniego terminu przy ewentualnej sprzedaży
- ✓ Doradcę podatkowego, który zna jednocześnie polski PIT i umowę z Indonezją, przed pierwszym zeznaniem z willą na Bali

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przepisów cytowanych w tym poradniku

07 / 07

Reszta rachunku jest po stronie indonezyjskiej

Ten poradnik pokazuje polską stronę: rezydencję, PIT, umowę z Indonezją. Indonezyjska strona – podatek u źródła od czynszu, podatek przy zakupie i sprzedaży, NPWP – jest w naszym poradniku o podatku od najmu w Indonezji i w poradniku o podatkach od nieruchomości na Bali.

Jeśli masz już willę na oku w katalogu albo dopiero go przeglądasz, powiedz nam, jak wygląda Twoja sytuacja podatkowa w Polsce. Odeślemy wyliczenie z obiema stronami – indonezyjską i polską – zanim cokolwiek podpiszesz.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Jeśli jesteś polskim rezydentem podatkowym, czynsz z willi na Bali też wchodzi do Twojego rozliczenia – jako dochód zwolniony z progresją.
- 02 Umowa Polska–Indonezja działa od 20 kwietnia 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187) i w art. 22 daje metodę wyłączenia z progresją dla dochodu z nieruchomości.
- 03 Dochód zwolniony umową wykazujesz w PIT-36 z załącznikiem PIT/ZG, osobno dla Indonezji.

- 04** Najem prywatny w Polsce od 2023 r. rozlicza się wyłącznie ryczałtem 8,5%/12,5% – to inna kategoria niż zwolniony czynsz z Bali.
- 05** Sprzedaż willi przed upływem pięciu lat od nabycia to w Polsce 19% podatku od dochodu, tak samo jak przy nieruchomości krajowej.

Częste pytania

Czy muszę rozliczyć w Polsce czynsz z willi na Bali?

Tak, jeśli jesteś polskim rezydentem podatkowym. Dochód jest zwolniony w Polsce na mocy umowy z Indonezją, ale metoda wyłączenia z progresją każe doliczyć go przy ustalaniu stawki podatku od pozostałych polskich dochodów. Wykazujesz go w PIT-36 z załącznikiem PIT/ZG.

Czy Polska ma z Indonezją umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania?

Tak. Podpisano ją w Warszawie 6 października 1992 r., a weszła w życie 20 kwietnia 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187). Dla dochodu z nieruchomości, w tym czynszu z willi na Bali, Indonezja opodatkowuje pierwsza, a Polska stosuje wyłączenie z progresją.

Czy najem willi na Bali rozliczam ryczałtem jak najem w Polsce?

Nie. Ryczałt 8,5%/12,5% dotyczy najmu prywatnego w Polsce. Czynsz z Bali to dochód zagraniczny zwolniony umową, rozliczany w PIT-36 z załącznikiem PIT/ZG według metody wyłączenia z progresją – to inna kategoria.

Ile podatku zapłacę w Polsce przy sprzedaży willi na Bali?

Jeśli sprzedajesz przed upływem pięciu lat od końca roku, w którym kupiłeś, art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT każe zapłacić 19% od dochodu, w zeznaniu PIT-39. Przepis nie rozróżnia, czy nieruchomość leży w Polsce, czy za granicą.

Co jeśli spędzam na Bali więcej niż pół roku?

Sprawdź, czy nie przekraczasz indonezyjskiej reguły 183 dni – wtedy możesz stać się rezydentem podatkowym również w Indonezji. O tym, który kraj ma pierwszeństwo w takiej sytuacji, decyduje umowa między Polską a Indonezją.

Skąd to wiemy

Fakty w tym poradniku mają dwa źródła na każdą liczbę: tekst umowy Polska–Indonezja (ISAP, Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187 i poz. 188) zestawiony z wykazem umów o unikaniu podwójnego

opodatkowania na podatki.gov.pl; stawki i próg ryczału od najmu prywatnego – z tekstu ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym po zmianie z 26 maja 2023 r., zestawionego z objaśnieniami na podatki.gov.pl; zasada pięciu lat przy sprzedaży – z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. Metodę z art. 22 umowy (wyłączenie z progresją dla większości dochodu, odliczenie dla dywidend, odsetek i należności licencyjnych) potwierdziliśmy z dwóch niezależnych opisów umowy. To nie jest porada podatkowa – każda sytuacja majątkowa jest inna, a przed pierwszym zeznaniem z willą na Bali warto skonsultować się z doradcą, który zna jednocześnie polski PIT i umowę z Indonezją.

- ISAP, Dz.U. 1994 nr 46 poz. 187 – umowa między Rządem RP a Rządem Republiki Indonezji o unikaniu podwójnego opodatkowania, Warszawa, 6 października 1992 r.
- ISAP, Dz.U. 1994 nr 46 poz. 188 – oświadczenie rządowe z 8 listopada 1993 r. o wejściu w życie umowy
- Ministerstwo Finansów / podatki.gov.pl, wykaz umów o unikaniu podwójnego opodatkowania
- Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, art. 3, art. 10 ust. 1 pkt 8, art. 27 ust. 8 i art. 30e
- Ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, art. 12, zmieniona ustawą z 26 maja 2023 r.
- Formularze PIT-36, PIT-39 i załącznik PIT/ZG, podatki.gov.pl
- Nasze poradniki o podatku od najmu i o podatkach od nieruchomości na Bali, z własnymi źródłami indonezyjskimi

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/podatki-w-polsce-willa-na-bali/