

WŁASNOŚĆ · DROGA PRZEZ SPÓŁKĘ

PT PMA pod zakup na Bali: kiedy spółka ma sens i ile kosztuje

24 września 2026 · 8 min czytania · Prawo i podatki · Krok 2 z 4

PT PMA to indonezyjska spółka, którą masz jako cudzoziemiec. Może mieć prawo zabudowy (HGB) na willę przez 80 lat i prowadzić ją jako licencjonowany najem, ale to prawdziwy biznes, który trzeba dokaapitalizować i rozliczać podatkowo. To nie jest skrót do pełnej własności.

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

W SKRÓCIE

PT PMA to indonezyjska spółka z zagranicznymi wspólnikami, rejestrowana przez system OSS. Od października 2025 r. minimalny wpłacony kapitał wynosi Rp 2,5 mld, przy planie inwestycyjnym powyżej Rp 10 mld na kod działalności, bez gruntu i budynków (rozporządzenie BKPM 5/2025). Spółka ma HGB przez maksymalnie 80 lat, nigdy Hak Milik.

Rp 2,5 mld

minimalny wpłacony kapitał od października 2025 r. (rozporządzenie BKPM 5/2025)

Rp 10 mld+

plan inwestycyjny na kod działalności i lokalizację, bez gruntu i budynków

12 miesięcy

wpłacony kapitał zostaje na koncie spółki, poza wydatkami na aktywa, budowę lub działalność

22%

standardowa stawka podatku dochodowego od osób prawnych (ustawa 7/2021)

W TYM RAPORCIE

01 Czym jest PT PMA, a czym nie jest

02 Ile kapitału potrzebuje PT PMA?

03 Co spółka dostaje na nieruchomości

04 Ile kosztuje utrzymanie spółki

01 / 06

Czym jest PT PMA, a czym nie jest

PT PMA to skrót od Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z kapitałem zagranicznym. Dla większości rodzajów działalności, w tym nieruchomości i zakwaterowania, cudzoziemcy mogą mieć nawet 100% udziałów. Rejestruje się ją przez OSS, rządowy jednolity system licencjonowania online, prowadzony przez Ministerstwo Inwestycji.

W przypadku nieruchomości sensem spółki jest prawo, które może mieć. PT PMA nie może mieć pełnej własności (Hak Milik), zastrzeżonej ustawą agrarną dla obywateli. Może mieć HGB, prawo zabudowy (Hak Guna Bangunan), na 30 lat plus przedłużenie o 20 i odnowienie o 30, zgodnie z PP 18/2021.

To nie jest struktura na podstawioną osobę i nie jest szara strefa. Spółka jest legalnym posiadaczem prawa. Składa raporty i płaci podatki jak każda inna indonezyjska firma.

02 / 06

Ile kapitału potrzebuje PT PMA?

Rozporządzenie BKPM nr 5 z 2025 r., wydane 1 października 2025 r., obniżyło minimalny wpłacony kapitał z Rp 10 mld do Rp 2 500 000 000. Te pieniądze muszą trafić na rachunek bankowy spółki – liczba w akcie założycielskim nie wystarczy.

Plan inwestycyjny się nie zmienił. Spółka wciąż deklaruje inwestycję powyżej Rp 10 mld na pięciocyfrowy kod działalności (KBLI) na każdą lokalizację projektu, bez gruntu i budynków w tej sumie. Wpłacony kapitał to gotówka w banku. Plan inwestycyjny to skala biznesu, do której się zobowiązujesz.

Kapitał jest zablokowany przez 12 miesięcy od dnia wpłaty. Wyjątki mają znaczenie dla kupujących nieruchomości: spółka może wydać go na zakup aktywów, budowę i bieżącą działalność. Nie może wrócić do wspólników w tym pierwszym roku.

- ✓ Wpłacony kapitał co najmniej Rp 2,5 mld, faktycznie na koncie
- ✓ Zadeklarowany plan inwestycyjny powyżej Rp 10 mld na każdy kod działalności i lokalizację, bez gruntu i budynków w sumie
- ✓ Kapitał zostaje w spółce przez 12 miesięcy, poza wydatkami na aktywa, budowę lub działalność
- ✓ Co najmniej dwóch wspólników, osoby fizyczne lub spółki (ustawa o spółkach 40/2007)

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025, za Lexology, BP Lawyers i SAS Bali, październik 2025

03 / 06

Co spółka dostaje na nieruchomości

Spółka ma HGB, wpisane w Krajowej Agencji Gruntowej (BPN). Harmonogram odpowiada Hak Pakai na gruncie państwowym, łącznie do 80 lat, ale zastosowanie już nie. Hak Pakai jest na jeden dom na osobę lub rodzinę. HGB na PT PMA może obejmować licencjonowany najem, mały hotel albo portfel lokali.

Dlatego większość inwestorów najmu, z którymi pracujemy, wybiera tę drogę. Legalny najem krótkoterminowy wymaga licencji działalności (NIB) i właściwych zezwoleń, a podmiotem, który je ma, jest zwykle ta sama spółka, która ma prawo do gruntu. Osoba prywatna na leasehold trudno wejdzie w ten łańcuch.

04 / 06

Ile kosztuje utrzymanie spółki

Założenie spółki to koszt jednorazowy. Prowadzenie jej to pozycja w budżecie na cały czas posiadania willi. Konsultanci i notariusze wyceniają założenie indywidualnie, więc poproś o pisemną wycenę obejmującą rejestrację, pracę nad prawem do gruntu i pierwszy rok księgowości.

Gdy spółka już istnieje, składa kwartalny raport inwestycyjny (LKPM) przez OSS i prowadzi księgi miesięcznie na potrzeby deklaracji podatkowych. Zysk opodatkowany jest standardową stawką 22% (ustawa 7/2021). Goście płacą regionalny podatek od zakwaterowania, ograniczony do 10% (ustawa 1/2022), który pobiera i przekazuje operator.

Wyjęcie pieniędzy to osobny krok. Dywidenda wypłacona wspólnikowi-nierezydentowi obciążona jest 20% podatkiem u źródła (PPh 26), który może obniżyć umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania z Twoim krajem – w tym umowa między Polską a Indonezją, o ile spełnisz jej warunki. Sprawdź stawkę traktatową, zanim zaplanujesz, jak zysk wraca do domu.

Bieżące obowiązki spółki PT PMA pod nieruchomość

OBOWIĄZEK	JAK CZĘSTO	NA CZYM POLEGA
Raport inwestycyjny (LKPM)	Kwartalnie	Składany przez OSS
Księgowość i deklaracje podatkowe	Miesięcznie i rocznie	Lokalny księgowy
CIT	Rocznie, z ratami miesięcznymi	22% zysku podatkowego
Podatek od zakwaterowania (PBJT)	Miesięcznie	Do 10%, obciąża gości, ustala regencja
Podatek u źródła od dywidendy (PPh 26)	Przy wypłacie zysku	20% albo stawka traktatowa

05 / 06

Kiedy PT PMA ma sens dla willi?

Spółka się zwraca, gdy nieruchomość jest biznesem, a rzadko wtedy, gdy jest po prostu miejscem, w którym mieszkasz. Dla porównania: polska spółka z o.o. kosztuje w utrzymaniu głównie księgowego i podatek CIT, bez progu kapitałowego zbliżonego do Rp 2,5 mld – PT PMA nie zakłada się „pod jedną willę”, tylko pod biznes, który ten kapitał uzasadnia.

PT PMA pasuje, jeśli

- Będziesz prowadzić willę jako licencjonowany najem krótkoterminowy
- Budujesz portfel w jednej strukturze
- Jesteś gotów co miesiąc współpracować z lokalnym księgowym
- Transakcja jest na tyle duża, że udźwignie koszty bieżące

To przesada, jeśli

- Kupujesz jeden dom, w którym będziesz mieszkać: Hak Pakai albo leasehold kosztuje mniej w utrzymaniu
- Nie ma planu prowadzenia willi jako biznesu
- Wymóg kapitałowy jest większy niż sam zakup

06 / 06

Jak droga przez spółkę wypada na tle innych

PT PMA to nie jedyny sposób, żeby mieć willę pod wynajem. Wielu kupujących bierze willę osobiście w leasehold i przekazuje ją licencjonowanemu operatorowi. Inni mają Hak Pakai i w ogóle nie wynajmują. Trzy legalne drogi dla kupującego z zagranicy porównaliśmy w jednej tabeli, a nasz poradnik o Hak Pakai zestawia oba wpisane prawa.

Sami nie rejestrujemy spółek – robi to licencjonowany doradca korporacyjny albo notariusz. Pomagamy natomiast zdecydować, czy w ogóle jej potrzebujesz, i dopasować nieruchomość do prawa, zanim wydasz pieniądze na strukturę. Zaczniij od naszego katalogu nieruchomości, gdzie przy każdej ofercie widać formę własności, albo od stron lokalizacji, jeśli jeszcze nie wybrałeś miejsca.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 PT PMA ma HGB, prawo zabudowy na maksymalnie 80 lat. Żadna spółka z zagranicznymi wspólnikami nie ma Hak Milik.
- 02 Od października 2025 r. próg wpłaconego kapitału to Rp 2,5 mld, i można go wydać na nieruchomość już w pierwszym roku.
- 03 Osobno zadeklarowany plan biznesowy musi przekroczyć Rp 10 mld, a grunt i budynki willi się do niego nie liczą.

Częste pytania

Czy PT PMA może mieć Hak Milik?

Nie. Hak Milik jest zamknięte dla każdego podmiotu z zagranicznymi wspólnikami. PT PMA ma HGB, prawo zabudowy, na maksymalnie 80 lat: 30, potem 20, potem 30.

Ile kapitału potrzebuje PT PMA pod nieruchomość?

Od października 2025 r. trzeba wpłacić Rp 2,5 mld. Do tego spółka deklaruje plan inwestycyjny powyżej Rp 10 mld, w którym nie liczą się grunt i budynki. Koszt założenia konsultanci wyceniają indywidualnie.

Czy kapitał można wydać na zakup willi?

Tak. 12-miesięczna blokada w rozporządzeniu BKPM 5/2025 dopuszcza wydatki na aktywa, budowę i bieżącą działalność. Blokuje tylko przepływ pieniędzy z powrotem do wspólników w pierwszym roku.

Czy wspólnicy PT PMA potrzebują wizy?

Nie, żeby mieć udziały. Wiza ma znaczenie tylko wtedy, gdy planujesz mieszkać lub pracować w Indonezji – to osobna kwestia od posiadania spółki.

Czy jedna PT PMA może mieć kilka willi?

Tak. To jedna z praktycznych przewag nad Hak Pakai, które ogranicza się do jednej nieruchomości na osobę lub rodzinę.

Skąd to wiemy

Kwoty kapitału pochodzą z rozporządzenia BKPM 5/2025, sprawdzonego z trzema niezależnymi opracowaniami prawniczymi opublikowanymi w październiku 2025 r. i lutym 2026 r. Stawki podatkowe pochodzą z ustaw 7/2021 i 1/2022, skonfrontowane z publikowanymi zestawieniami podatkowymi. Okresy praw pochodzą z PP 18/2021. Nie podajemy cen założenia spółki, bo nie ma publicznego cennika. To nie jest porada prawna ani podatkowa: strukturę spółki dla Twojego przypadku powinien ułożyć doradca korporacyjny albo notariusz.

— Rozporządzenie BKPM nr 5 z 2025 r. o licencjonowaniu opartym na ryzyku i inwestycjach przez OSS, wydane 1 października 2025 r., za Lexology, BP Lawyers i SAS Bali

— Ustawa nr 40 z 2007 r. o spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością

— Ustawa nr 5 z 1960 r. o podstawowych zasadach agrarnych; rozporządzenie rządowe nr 18 z 2021 r.

- Ustawa nr 7 z 2021 r. o harmonizacji przepisów podatkowych (stawka CIT)
- Ustawa nr 1 z 2022 r. o relacjach fiskalnych centrum i regionów (pułap podatku od zakwaterowania)
- Praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026

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/pt-pma-for-property-bali/