

ПРАВО · РАЗБОР

Долевое владение виллой на Бали: что получает покупатель доли

2 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

Долевое владение виллой на Бали — это когда несколько человек покупают одну виллу вскладчину и делят время в ней и доход. Для иностранца юридически работают три схемы, а токены прав на землю не дают. Разбираем, что записано на владельца доли и как из неё выйти.

КОРОТКО

Долевое владение виллой на Бали иностранец оформляет как акции компании PT PMA, которая держит лизхолд, или как совместную аренду. Права собственности на землю у владельца доли нет. Оплаченный капитал PT PMA — от Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 000), это 35% цены виллы за $ 399 000. Токен даёт лишь договорное право к эмитенту.

Rp 2,5 млрд
минимальный оплаченный капитал одной PT PMA

5%
налог нерезидента с цены продажи акций закрытой компании

≈ 45 ночей
в год на долю 1/8 виллы

Rp 883 млн
доля 1/8 виллы за $ 399 000 (≈ $ 49 900)

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Долевое владение виллой: что именно вы покупаете

02 Может ли иностранец владеть долей виллы на Бали

03 Сколько стоит доля виллы на Бали: расчёт на объекте из каталога

04 Кто управляет виллой и как делят ночи между совладельцами

05 Как продать долю виллы на Бали и сколько заплатить налога
06 Чем долевое владение отличается от целой виллы и апартаментов под управлением
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Долевое владение виллой: что именно вы покупаете

Долевое владение — когда виллу покупают вскладчину и делят время проживания или доход. Отдельного закона об этом формате в Индонезии нет. Юристы собирают его из обычных инструментов: акций компании, аренды земли и договора между совладельцами.

Поэтому первый вопрос к любому предложению один: что записано на вас? Акция, право аренды или только договор с организатором. От ответа зависит, кто управляет виллой, как продать долю и что будет при проблемах у организатора. Основы прав на землю разобраны в материале про Hak Pakai и лизхолд.

Четыре модели долевого владения

МОДЕЛЬ	ЧТО ЗАПИСАНО НА ВАС	СТАТУС
Акции PT PMA	акции компании, которая держит лизхолд виллы	работает, но у компании есть свои налоги и отчётность
Совместная аренда	доля в договоре аренды земли на нескольких арендаторов	работает, при продаже обычно нужно согласие арендодателя
Клубная модель недель	право жить в вилле N недель в году	закона о таймшере не нашли, это чистый договор
Токен доли	цифровая запись, договорное право к эмитенту	прав на землю и виллу не даёт

Источник: UU 40/2007 об ограниченных обществах; Pagaruyuang Law Journal, 2026; разбор Rise Real Bali

02 / 06

Может ли иностранец владеть долей виллы на Бали

Иностранец не может держать землю на праве собственности (Hak Milik). Статья 26 закона об аграрных основах 1960 года признаёт такую сделку ничтожной, а землю уходящей государству. Поэтому доля в вилле у иностранца всегда косвенная: через компанию или через аренду.

Акции PT PMA — самая частая схема. Компания покупает лизхолд или строит виллу, а покупатели долей становятся её акционерами. Акционер отвечает только в пределах своих

акций (UU 40/2007, ст. 3), но вилла принадлежит компании, а не вам. Устройство такой компании — в материале про PT PMA для покупки недвижимости.

У каждой PT PMA оплаченный капитал не меньше Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 000), с октября 2025 года. Инвестиции без земли и зданий должны превышать Rp 10 млрд на код KBLI и площадку. Это больше цены одной виллы среднего класса, поэтому схему под одну виллу юристы проверяют отдельно. С мая 2026 года на Бали закрыта и регистрация новых PT PMA на низкорисковые коды, среди них недвижимость в собственности или аренде (KBLI 68111).

> Токен вместо акции — не собственность. Исследование в Pagaruyuang Law Journal за 2026 год называет такой токен договорным правом к эмитенту. Он не доказывает права на землю, а при проблемах у эмитента ничего не гарантирует.

Источник: UUPA 5/1960, ст. 26; UU 40/2007, ст. 3; BKPM, Регламент 5/2025; Pemprov Bali через Antara Bali, 2026

03 / 06

Сколько стоит доля виллы на Бали: расчёт на объекте из каталога

Возьмём для арифметики четырёхспальную виллу в Убуде из каталога, Re-imagined 4BR: $ 399 000, то есть Rp 7,06 млрд при курсе 17 700. Это не предложение долей, а пример счёта. Восьмая часть — Rp 883 млн (≈ $ 49 900), четвёртая — Rp 1,77 млрд (≈ $ 99 800).

Время делят так же. Восьмая часть года — около 45 ночей, четвёртая — около 91. Но высокий и низкий сезон стоят по-разному, и в договоре график должен быть расписан.

Теперь сравним с ценой компании. Оплаченный капитал PT PMA, Rp 2,5 млрд, составляет 35% цены этой виллы. Компанию, бухгалтера, налоговую отчётность и управление кто-то оплачивает. Эти расходы ложатся на совладельцев, поэтому в договоре пропишите, кто и сколько вносит каждый год.

Rp 7,06 млрд	Rp 883 млн	Rp 1,77 млрд	35%
вилла за $ 399 000	доля 1/8, около 45 ночей	доля 1/4, около 91 ночи	капитал PT PMA к цене виллы
курс 17 700	≈ $ 49 900	≈ $ 99 800	Rp 2,5 млрд

Источник: каталог Rise Real Bali, объект Re-imagined 4BR; собственный расчёт по курсу 17 700; BKPM, Регламент 5/2025, 2025

Проверим документы по вашему объекту

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

Написать в Telegram Написать в MAX

04 / 06

Кто управляет виллой и как делят ночи между совладельцами

Виллой обычно управляет управляющая компания по договору с PT или с совладельцами. Комиссия таких компаний на Бали — 15–25%, подробности в материале про управляющую компанию. Налог на сдачу в аренду разобран отдельно: кто платит и сколько.

Споры у совладельцев почти всегда об одном: график, ремонт и продажа. Поэтому правила фиксируют в договоре до покупки, а не после первой ссоры.

- график ночей: как делят высокий сезон и праздники
- кто решает о ремонте и до какой суммы можно без общего голосования
- резервный фонд: какая часть выручки идёт на замену мебели и техники
- что будет, если совладелец не платит взносы
- кто назначает и меняет управляющую компанию и сколько голосов нужно
- по какому праву составлен договор и где разрешают споры

Источник: Rise Real Bali, материал об управляющих компаниях, 2026; практика договоров между совладельцами

05 / 06

Как продать долю виллы на Бали и сколько заплатить налога

Долю продать проще, чем виллу целиком, но только если договор это допускает. Покупателя ищут среди совладельцев и через организатора, поэтому круг узкий. Общий порядок продажи виллы описан в материале как продать виллу на Бали.

01 **Право первой покупки**

Сначала долю предлагают остальным акционерам. Закон даёт им приоритет, если устав не говорит иначе (UU 40/2007, ст. 58).

02 **Цена**

Цену считают от стоимости виллы и остатка срока лизхолда. Чем короче остаток срока, тем дешевле доля.

03 **Акт передачи**

Передачу акций оформляют актом, нотариальным или частным. Директора вносят её в реестр и в течение 30 дней уведомляют минюст (ст. 56).

04 **Налог**

Нерезидент, продающий акции закрытой компании, обычно платит 5% от цены продажи, а не от прибыли. Договор об избежании двойного налогообложения ставку может изменить.

Источник: UU 40/2007, ст. 56 и 58; ASEAN Briefing, налог на передачу акций в Индонезии, 2026

06 / 06

Чем долевое владение отличается от целой виллы и апартаментов под управлением

Целая вилла даёт полный контроль над датами и ремонтом, но требует всей суммы и всех забот. Апартаменты под управлением — готовый сервис, где решения принимает оператор. Доля стоит между ними: вы делите расходы, но делите и решения.

Доля даёт

- вход за часть цены виллы
- деление расходов на персонал и содержание
- готовое управление через компанию

Доля не даёт

- свободу менять даты без согласия остальных
- прямое право на землю: запись стоит на компании или арендаторе
- быструю продажу: круг покупателей на долю узкий

Источник: сравнение Rise Real Bali на основе UUPA 5/1960 и UU 40/2007

Что это значит для покупателя

01 Перед покупкой доли выясните, что записано на вас: акция, право аренды или только договор. От этого зависят все права.

02 Токен вместо акции — договорное право к эмитенту, не право на виллу и не на землю.

03 Посчитайте расходы компании: оплаченный капитал PT PMA Rp 2,5 млрд — заметная часть цены одной виллы.

04 Правила графика, ремонта и продажи доли фиксируйте в договоре до оплаты.

05 Проверьте остаток срока лизхолда: от него зависит и цена доли при продаже.

Частые вопросы

Как называется, когда продают долю в вилле?

Чаще всего это долевое владение, по-английски fractional ownership или co-ownership. Юридически за названием стоит одна из схем: акции PT PMA, совместная аренда, клубная модель недель или токен. Какая именно, видно по тому, что записано на покупателя.

Может ли иностранец купить долю виллы на Бали?

Да, но косвенно. Права собственности на землю иностранцу закон не даёт (UUPA, ст. 26), поэтому доля оформляется как акции PT PMA или как участие в аренде. Сама вилла принадлежит компании или арендатору, а не владельцу доли.

Сколько стоит доля виллы на Бали?

Считают от цены виллы. При вилле за $ 399 000 доля 1/8 — около Rp 883 млн (≈ $ 49 900), доля 1/4 — около Rp 1,77 млрд (≈ $ 99 800). К этому добавляются расходы компании и управления, которые делят совладельцы.

Что такое токенизация виллы на Бали и можно ли ей доверять?

Это цифровой токен, привязанный к доле дохода от виллы. Исследование 2026 года в Pagaruyuang Law Journal называет его договорным правом к эмитенту, а не правом на землю. Покупатель токена не становится ни собственником, ни арендатором виллы.

Какой налог при продаже доли виллы на Бали?

Нерезидент, продающий акции закрытой компании, обычно платит 5% от цены продажи. Налог не зависит от прибыли. Договор об избежании двойного налогообложения может уменьшить или убрать ставку, поэтому его проверяют до сделки.

Можно ли продать долю виллы быстро?

Не всегда. Сначала долю предлагают совладельцам: закон даёт им приоритет, если устав не говорит иначе. Круг покупателей узкий, поэтому срок продажи доли обычно длиннее, чем у целой виллы.

Метод и источники

Правовые нормы — из UUPA 5/1960, UU 40/2007 и регламента BKPM 5/2025. Расчёт доли — наша иллюстрация по цене объекта из каталога и курсу 17 700, не предложение долей. Налог 5% — общая ставка, режим зависит от договора об избежании двойного налогообложения. Это не юридическая консультация.

— Закон 5/1960 об аграрных основах (UUPA), ст. 26, 2026

— Закон 40/2007 об ограниченных обществах (UU PT), ст. 3, 56, 58, с изменениями 2023 года

— BKPM, Регламент 5/2025 о лицензировании, 2025

— Pagaruyuang Law Journal, т. 10, вып. 1, «Kedudukan Token Properti», 2026

— ASEAN Briefing, налог на передачу акций в Индонезии, 2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Вопрос по статье?
Ответим в Telegram

Новые объекты и выпуск недели
Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ WhatsApp Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/