



ДОХОДНОСТЬ · ВЫХОД ИЗ ОБЪЕКТА

Как продать виллу на Бали: каналы, налог и сроки экспозиции

22 сентября 2026 · ≈ 9 мин · Доходность

Про покупку виллы на Бали написано много, про выход — почти ничего. Собрали, что удерживается с продавца по закону, сколько берут агент и нотариус, по какой цене выставлять лот и сколько ждать покупателя.

КОРОТКО

Продавец виллы на Бали платит PPh final 2,5 % от суммы сделки и комиссию агента около 5 %; гонорар нотариуса при цене свыше миллиарда рупий ограничен 1 %. На руках остаётся примерно 91,5 % цены. Подготовленный объект отрасль оценивает сроком экспозиции около года. Налог вносят до подписания акта, иначе нотариус его не подпишет.

2,5 %

PPh final с суммы сделки, платит продавец

5 %

рыночная комиссия агента на Бали

1 %

потолок гонорара нотариуса свыше Rp 1 млрд

≈ 12 мес.

оценка срока экспозиции подготовленного лота

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01 Что удерживается с продавца по закону
- 02 Сколько остаётся на руках: считаем на вилле за Rp 5,31 млрд
- 03 По какой цене выставлять лот

- 04 Сколько ждать покупателя
- 05 Комиссия агента и потолок гонорара нотариуса
- 06 Деньги после сделки: чего ждать на выводе
- 07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Что удерживается с продавца по закону

Базовая ставка одна и простая: 2,5 % валовой суммы сделки, PPh final по передаче прав на землю и здание. Норма живёт с сентября 2016 года и к сентябрю 2026 не заменена. Платит продавец, и платит до подписания акта: PPAT не вправе подписать AJB, пока платёж не проверен через e-PHTB — с 2025 года эта процедура живёт внутри Coretax.

Нерезидент платит те же 2,5 %, а не 20 %. Двадцать процентов PPh 26 применяются к имуществу, кроме земли и зданий, — это частая ошибка в консультациях. Соглашение об избежании двойного налогообложения между Россией и Индонезией индонезийский налог тоже не снимает: статья 13 отдаёт право обложения стране, где стоит объект.

С лизхолдом сложнее, и это главная развилка темы. Уступку прав по договору аренды налоговая на практике квалифицирует не как передачу титула, а как доход от аренды земли и здания: PPh final 10 % для налогового резидента Индонезии и 20 % удержания для нерезидента. Прямой нормы про уступку лизхолда в законе нет — это позиция практиков. Обсуждать её нужно с нотариусом до сделки, а не после.

Налог при продаже: что к чему применяется

СИТУАЦИЯ	СТАВКА	КТО ПЛАТИТ
Передача прав на землю и здание	2,5 % валовой суммы	продавец, до подписания AJB
Простое жильё от застройщика	1 %	застройщик
Продавец - нерезидент, земля и здание	2,5 %, а не 20 %	продавец
Уступка прав лизхолда, практика налоговой	10 % резиденту, 20 % нерезиденту	продавец
BPHTB при переходе права	до 5 % стоимости приобретения	покупатель

Источник: PP 34 Tahun 2016 (ст. 2, 3, 6) и PP 34 Tahun 2017; PMK 82/PMK.03/2009 по нерезидентам; UU 1 Tahun 2022 (HKPD), ст. 46–47 по BPHTB; DJP, порядок e-PHTB в Coretax по PMK-81/2024 с изменением PMK-1/2026

02 / 06

Сколько остаётся на руках: считаем на вилле за Rp 5,31 млрд

Возьмём объект по медиане верхней половины нашего каталога — Rp 5,31 млрд, это около \$ 300 000. Из цены уходят три вещи: налог, агент и нотариус.

Гонорар нотариуса ограничен законом, и ограничение ступенчатое: до Rp 100 млн — не более 2,5 % стоимости объекта акта, от Rp 100 млн до Rp 1 млрд — не более 1,5 %, свыше Rp 1 млрд — по соглашению, но не выше 1 %. То есть чем дороже вилла, тем меньше доля нотариуса.

Итог по нашему расчёту: удержания 8,5 % цены, на руках 91,5 %. Это верхняя оценка: комиссия обсуждается, а нотариальный потолок редко выбирается целиком.

Что остаётся продавцу с виллы за Rp 5,31 млрд — наш расчёт по предельным ставкам

СТРОКА	СУММА	СПРАВОЧНО
Цена сделки	Rp 5,31 млрд	≈ \$ 300 000
PPh final 2,5 %	– Rp 132,8 млн	≈ \$ 7 500
Комиссия агента, 5 %	– Rp 265,5 млн	≈ \$ 15 000
Нотариус, потолок 1 %	– Rp 53,1 млн	≈ \$ 3 000
Остаётся продавцу	Rp 4,86 млрд	≈ \$ 274 500

ВРНТВ до 5 % покупатель платит сверх цены, из своего кармана. В расчёт продавца эта строка не входит, но на переговорах о цене она всплывает всегда.

Источник: UU 30/2004 в редакции UU 2/2014, ст. 36 — предельный гонорар нотариуса; PP 34/2016 — ставка PPh; расчёт Rise Real Bali по курсу сборки 17 700 IDR за доллар

03 / 06

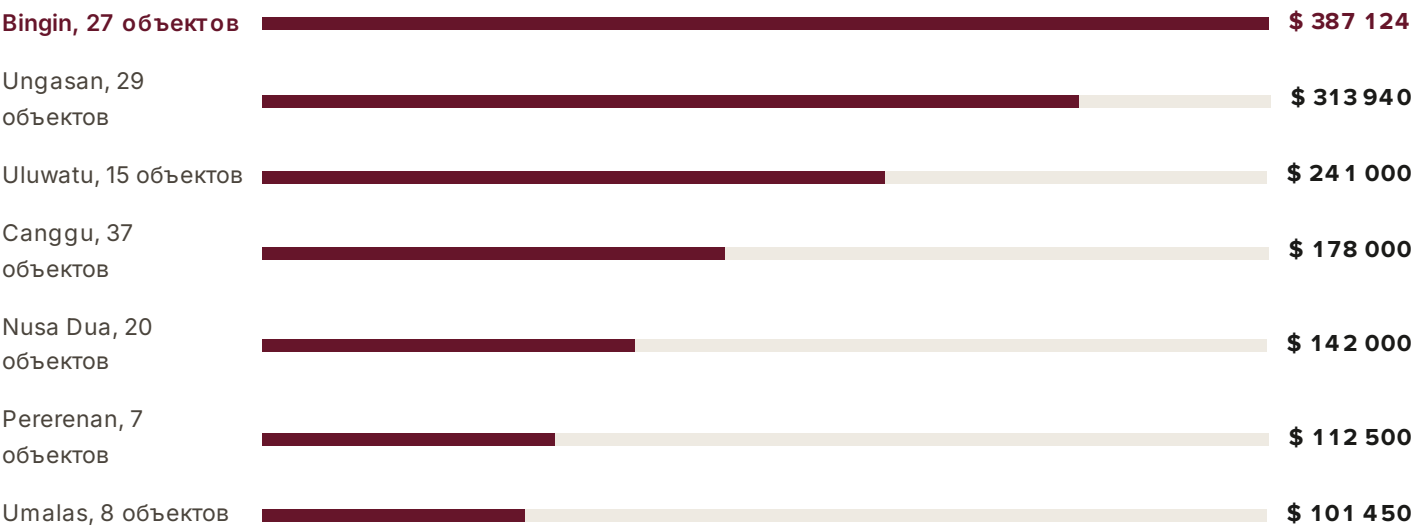
По какой цене выставлять лот

Ориентир — медиана своего района, а не цена соседнего дома. В нашем каталоге 286 опубликованных объектов, медиана по всему острову — \$ 209 113 (Rp 3,70 млрд), вилка от \$ 56 600 до \$ 2 500 000. Разброс внутри одного района бывает больше, чем между районами.

Вторая вещь, которую продавцы недооценивают: 147 из 286 наших карточек — это юниты внутри 63 проектов, а в одном проекте бывает до шести разных типов юнитов. Если вы продаёте юнит в проекте, где застройщик ещё не распродал остатки, ваш лот встанет в выдачу рядом с его прайсом. Конкурировать с новым домом по цене готовый не может — зато может по сроку въезда и по уже работающей аренде.

Третья: из 208 карточек с заполненной стадией только 42 — готовые дома, остальные 166 ещё строятся. Готовый дом на Бали — это меньшинство предложения, и продавать его стоит именно этим.

Медиана цены по районам каталога, доля от самого дорогого



Длина полосы — доля от медианы Бингина, самого дорогого района выборки. Это цены предложения, а не сделок.

Источник: Каталог Rise Real Bali, расчёт медиан по 286 опубликованным объектам, снимок 22.09.2026

04 / 06

Сколько ждать покупателя

Честный ответ начинается с оговорки: публичной базы сделок в Индонезии нет. Любая цифра «дней на рынке» по Бали — оценка агентства, а не замер. Своих данных по срокам продажи у нас тоже нет: мы работаем на стороне покупателя, статистика выходов из объектов у нас не накоплена.

Оценки, которые встречаются, расходятся вчетверо. Одна отраслевая публикация даёт около 12 месяцев на корректно оценённый, юридически чистый и подготовленный объект. Агентская публицистика называет средние 95 дней с разбросом от 60 в Чангу до 150 и больше на севере острова.

Полезно тут не число, а трактовка. Если объект стоит дольше года, отрасль читает это как проблему цены или документов, а не как отсутствие спроса. Переоценка лота на этом сроке работает лучше, чем ещё три месяца ожидания.

≈ 12 мес.	≈ 95 дней	0
экспозиция подготовленного объекта оценка ExotiQ Property	альтернативная оценка агентств без публичного замера	публичных баз сделок в Индонезии аналога MLS не существует

Источник: ExotiQ Property, «Selling Property in Bali in 2026», 08.08.2026; отраслевые публикации агентств Бали, 2026

Комиссия агента и потолок гонорара нотариуса

Рыночный стандарт комиссии на Бали — 5 % цены сделки, платит продавец. Наблюдаемый разброс шире: от 2,5 до 8 %, типовой коридор 3–5 %. Ставка обсуждается и зависит от того, эксклюзив у агентства или лот висит у десяти сразу.

Доли каналов продажи — агентство, портал, прямая продажа — никто не считал. Ни официального, ни отраслевого замера по Бали нет, и любой процент в такой таблице был бы выдуман.

Гонорар нотариуса, в отличие от комиссии, ограничен законом.

- стоимость объекта акта до Rp 100 млн — гонорар не более 2,5 %
- от Rp 100 млн до Rp 1 млрд — не более 1,5 %
- свыше Rp 1 млрд — по соглашению сторон, но не более 1 %
- комиссия агента — не более 5 % по рыночному стандарту, коридор 3–5 %

Источник: UU 30/2004 в редакции UU 2/2014, ст. 36; обзоры комиссий агентств Fullers Properties, Paradise Homes и Anteyac, 2026

Деньги после сделки: чего ждать на выводе

НДС на вторичной продаже физлицом не возникает — PPN платит только плательщик НДС, то есть застройщик или юрлицо на обороте. Налог на роскошь PPhBM в 20 % тоже касается только первичной продажи жилья от Rp 30 млрд.

А вот валютный контроль за 2026 год заметно ужесточился, и это стоит закладывать в график. Порог, с которого банк требует подтверждающий документ по исходящему переводу, снизили со \$ 100 000 до \$ 50 000 с 1 апреля 2026 и до \$ 25 000 с 1 июля. Покупка наличной валюты за рупии без подтверждающей сделки ограничена \$ 10 000 на клиента в месяц.

Практический вывод простой: договор, акт и подтверждение уплаты PPh нужны не только нотариусу, но и банку. Сбирать их надо сразу, а не через полгода после сделки.

- ✓ проверить, что PPh final уплачен и валидирован до подписания акта
- ✓ заранее решить с нотариусом, как квалифицируется ваша сделка: титул или уступка лизхолда
- ✓ выставить цену от медианы района, а не от цены соседнего лота
- ✓ собрать пакет подтверждающих документов для банка до вывода денег
- ✓ если объект стоит дольше года — пересматривать цену и документы, а не ждать

Источник: UU PPN / UU HPP и PMK 131/2024 по ставке НДС; PADG Bank Indonesia № 8 Tahun 2026 от 30.03.2026 и уведомления банков по порогам подтверждающих документов

Что это значит для покупателя

- 01 Заложите 8,5 % цены на выход: 2,5 % налога, 5 % агенту, до 1 % нотариусу. На вилле за Rp 5,31 млрд это Rp 451 млн.
- 02 Если продаёте лизхолд, а не титул, ставка может оказаться не 2,5 %, а 10 или 20 %. Квалификацию сделки выясняйте у нотариуса до подписания.
- 03 Цену ставьте от медианы района: по нашему каталогу это \$ 178 000 в Чангу, \$ 313 940 в Унгасане, \$ 101 450 в Умаласе.
- 04 Объект стоит дольше года — вопрос к цене и документам, а не к рынку. Так эту ситуацию читают и покупатели.

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки налогов приведены по действующим актам с указанием редакции и даты: PP 34/2016 по передаче прав на землю и здание, PP 34/2017 по режиму аренды, UU 1/2022 по BPHTB, UU 30/2004 в редакции 2014 года по предельному гонорару нотариуса. Квалификация уступки прав лизхолда как дохода от аренды — позиция практиков, а не прямая норма закона, и помечена в тексте как спорная. Расчёт удержаний — арифметика по предельным ставкам на условной цене Rp 5,31 млрд по курсу сборки сайта 17 700 рупий за доллар; это верхняя оценка, а не средний факт по рынку. Медианы цен посчитаны по 286 опубликованным объектам нашего каталога на 22 сентября 2026 года — это цены предложения, не сделок. Сроки экспозиции даны как оценки агентств: публичной базы сделок в Индонезии не существует, собственных данных по срокам продажи у нас нет, и доли каналов продажи не приводятся по той же причине. Материал не заменяет консультацию нотариуса и налогового консультанта.

- PP 34 Tahun 2016 (JDIN Kemenkeu) — ставка PPh final 2,5 %, пониженные ставки и порядок уплаты до подписания акта, редакция от 08.08.2016
- PMK 82/PMK.03/2009 и разъяснения DJP — ставка для продавца-нерезидента по земле и зданиям; раздел P3B Russia по соглашению, применяемому с 01.01.2003
- UU 1 Tahun 2022 (HKPD), ст. 46–47 — предельная ставка BPHTB и необлагаемый вычет, 05.01.2022
- UU 30 Tahun 2004 в редакции UU 2 Tahun 2014, ст. 36 — предельный гонорар нотариуса по ступеням стоимости, 15.01.2014
- Exotiq Property, «Selling Property in Bali in 2026» (08.08.2026) и обзоры комиссий Fullers Properties, Paradyse Homes, Anteyac, 2026
- Каталог Rise Real Bali — медианы и вилки цен по 286 опубликованным объектам, доля юнитов в проектах и стадии готовности, снимок 22.09.2026

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.

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/