



ПРАВО · НАЛОГИ

Налог на аренду на Бали: кто платит и что стоит за припиской «без налога»

20 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

В объявлениях о сдаче виллы часто стоит приписка «excluding tax» или «цена без налога», и стороны понимают её по-разному. Разобрали, какие налоги возникают при сдаче на Бали, кто их удерживает и почему нерезидент платит вдвое больше резидента.

КОРОТКО

С арендной платы удерживается PPh final 10% для налогового резидента Индонезии и 20% для нерезидента. Сверху на посуточную сдачу ложится региональный налог RBJT около 10%. Приписка «без налога» означает, что налог начисляется поверх названной суммы, и в базу входят сервисные платежи.

10%

PPh final для резидента

20%

PPh для нерезидента

≈10%

региональный RBJT сверху

15-е число

срок уплаты налога с аренды

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Два налога, которые складываются	06	Как это влияет на расчёт доходности
02	Почему у нерезидента ставка вдвое выше	07	Что это значит для покупателя
03	Что на самом деле значит «цена без налога»	08	Частые вопросы
04	Кто удерживает и в какие сроки платить	09	Метод и источники
05	Что ещё платит собственник		

01 / 06

Два налога, которые складываются

Первый — федеральный. PPh final по статье 4(2) с дохода от аренды земли или здания: 10% валовой суммы для налогового резидента Индонезии. Ставка окончательная, расходы из базы не вычитаются.

Второй — региональный. PBJT, он же бывший PB1: налог на услуги размещения, под который попадает посуточная сдача виллы. Ставка около 10% от выручки, платится в региональное управление доходов, на Бали это закреплено местными актами вроде перда округа Бадунг.

Ключевая деталь: эти налоги не заменяют друг друга и не выбираются. Один идёт в федеральный бюджет, другой в региональный, и при посуточной сдаче возникают оба.

Отдельно стоит НДС. Услуги размещения — отель, вилла, гестхаус — освобождены от НДС именно потому, что обложены региональным налогом. Базовая ставка НДС в 2026 году осталась 11%; ставка 12% применяется только к предметам роскоши, общего повышения не было.

10% + 10%	11%	4,8 млрд Rp
PPh final и PBJT складываются	базовая ставка НДС в 2026	порог регистрации плательщиком НДС

Источник: pajak.go.id, «Pemotongan Pajak Penghasilan — Pasal 4 Ayat (2)»; balipajak.com, обзор региональных налогов Бали; pajak.go.id, «Tak Ada Kenaikan dan Pungutan Pajak Baru pada 2026»

Почему у нерезидента ставка вдвое выше

Для арендодателя, который не является налоговым резидентом Индонезии и не имеет здесь постоянного представительства, работает не статья 4(2), а статья 26: удержание 20% валовой суммы. Арендные платежи прямо названы в перечне доходов, которые облагаются по этой ставке.

Разница ровно вдвое, и на длинном горизонте она заметна сильнее, чем кажется. На доходе в 300 млн рупий в год это 30 млн против 60 млн.

Переход в резиденты — не формальность и не выбор из меню. Критерий: проживание в Индонезии, либо более 183 дней за 12 месяцев, либо пребывание с намерением проживать, которое подтверждается КИТАР, долгим разрешением на пребывание, контрактом или договором аренды жилья дольше 183 дней.

Соглашение об избежании двойного налогообложения здесь не спасает: по статье 6 типового договора право облагать доход от недвижимости остаётся за страной, где недвижимость находится. Соглашение распределяет права государств, а не снижает внутреннюю ставку.

Ставка с арендного дохода

СТАТУС АРЕНДОДАТЕЛЯ	НОРМА	СТАВКА	КТО УДЕРЖИВАЕТ
Налоговый резидент	PPh Pasal 4(2)	10%	арендатор-налоговый агент или сам арендодатель
Нерезидент без представительства	PPh Pasal 26	20%	арендатор
Посуточная сдача, сверх этого	PBJT (регион)	≈10%	арендодатель платит в регион

Источник: Ortax, разбор PPh Pasal 26 применительно к аренде, 19.06.2026; PMK 18/PMK.03/2021, Pasal 2 — критерии резидентства

Что на самом деле значит «цена без налога»

Приписка означает ровно одно: налог начисляется поверх названной суммы. Если в объявлении стоит 20 млн рупий в месяц «без налога», то к оплате будет 22 млн при ставке 10% и 24 млн при 20%.

Вторая часть, о которой спорят чаще: что входит в базу. По PP 34/2017 в валовую сумму аренды включаются обслуживание, содержание, охрана и service charge — независимо от того, выделены они в договоре отдельной строкой или нет.

То есть разнести сумму на «аренду» и «сервис», чтобы обложить только первую часть, не получится. Это прямое следствие нормы, а не позиция налоговой инспекции.

Прямого официального разъяснения именно формулировки «excluding tax» в листингах нет — это рыночный жаргон. Поэтому в договоре стоит писать не «без налога», а явно: кто платит налог, по какой ставке и включён ли он в названную сумму.

Формулировка «цена без налога» в объявлении — не про льготу и не про то, что налога не будет. Это про то, что его начислят сверху, и в базу войдут сервисные платежи тоже.

Источник: РР № 34/2017; Ortax, разбор базы обложения аренды, на 2026

04 / 06

Кто удерживает и в какие сроки платить

Если арендатор — юридическое лицо, постоянное представительство, госорган или иное лицо из перечня налоговых агентов, налог удерживает он и перечисляет от своего имени. Если арендатор — обычное физическое лицо, обязанность перечислить налог остаётся на арендодателе.

Сроки такие: уплата до 15 числа месяца, следующего за месяцем получения дохода, отчётность — до 20 числа через e-Bupot в системе Coretax. Coretax работает с 1 января 2025 года, и сопоставление налогового номера с идентификационным после запуска делается только через инспекцию.

Годовая декларация SPT Tahunan подаётся физлицом до 31 марта, юрлицом до 30 апреля. Штраф за просрочку подачи для физлица — 100 тысяч рупий, для юрлица — 1 млн.

Площадки бронирования налог за хозяина не собирают и не перечисляют. В собственном налоговом руководстве Airbnb для Индонезии сказано прямо: расчёт, регистрация и уплата — обязанность хозяина, платформа может лишь отчитываться о его доходах.

- ✓ Определить статус: резидент или нерезидент — от этого зависит 10% или 20%
- ✓ Проверить, кто по договору удерживает налог, и записать это явно
- ✓ Заложить PBJT около 10%, если сдача посуточная
- ✓ Платить до 15 числа следующего месяца, отчитываться до 20-го
- ✓ Не рассчитывать, что площадка удержит налог за вас

Источник: PP 34/2017 и разбор Ortax по срокам и e-Bupot; DJP по срокам SPT и штрафам; Airbnb, «Panduan Perpajakan Indonesia 2026 untuk Host»

05 / 06

Что ещё платит собственник

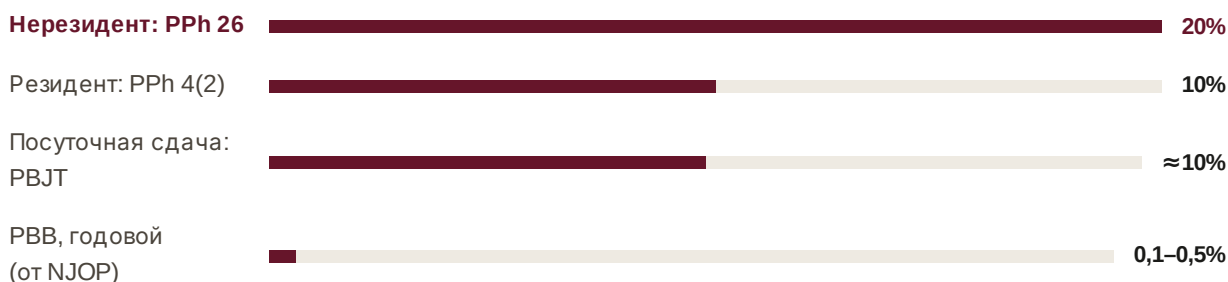
Кроме налога с дохода есть ежегодный налог на имущество PBB. Ставка считается от кадастровой оценки NJOP, а не от рыночной цены: 0,1–0,5% в зависимости от региона, федеральный потолок 0,5%.

Просрочка стоит дорого: 2% от суммы долга за каждый месяц, максимум 24 месяца — то есть предельный штраф достигает 48% от самого налога.

Если сдача оформлена на компанию, картина другая: вместо PPh final появляется корпоративный налог на прибыль и налог на дивиденды при выводе денег. Это отдельная конструкция, которую считают вместе с расходами на содержание компании, а не сравнивают по одной ставке.

Порог регистрации плательщиком НДС — оборот свыше 4,8 млрд рупий в год. Для одной виллы он недостижим, для управляющей компании с портфелем — вполне.

Что уходит с арендного дохода, % валовой суммы



PPh и PBJT складываются, а не заменяют друг друга.

Источник: balipajak.com и Seven Stones Indonesia по PBB; Detik Properti — пеня 2% в месяц, максимум 24 месяца

06 / 06

Как это влияет на расчёт доходности

Самая частая ошибка в расчётах, которые показывают покупателю, — считать доходность от валовой выручки, вычитая только управление и коммуналку. Налоги при этом остаются за кадром.

Честный расчёт выглядит иначе: из выручки вычитаются PBJT, PPh по вашей ставке, комиссия площадок, управление, содержание и резерв на ремонт. Что

остаётся — это и есть деньги владельца.

Разница между резидентом и нерезидентом при этом попадает прямо в итоговую цифру. Два одинаковых объекта с одинаковой загрузкой дают разный результат владельцам с разным налоговым статусом, и в презентациях это обычно не показывают.

Поэтому вопрос «какая здесь доходность» корректно звучит так: при какой ставке налога, при каком статусе владельца и учтён ли региональный налог.

Когда мы пересчитываем чужую модель доходности, чаще всего не хватает ровно двух строк: регионального налога на услуги размещения и разницы ставки между резидентом и нерезидентом. Вместе они съедают заметную часть того, что показано как чистый доход.

Rise Real Bali, из разборов расчётов 2024–2026

Источник: Rise Real Bali, практика разбора инвестиционных расчётов

Что это значит для покупателя

- 01 Резидент платит 10% с аренды, нерезидент — 20%; соглашение об избежании двойного налога ставку не снижает.
- 02 На посуточную сдачу сверх PPh ложится региональный налог около 10%.
- 03 «Цена без налога» значит начисление сверху, и сервисные платежи входят в базу.
- 04 Площадки бронирования налог за владельца не платят — это его обязанность.

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки приведены по индонезийским первоисточникам: PPh final 10% — по разъяснению налогового управления о статье 4(2), ставка 20% для нерезидентов — по разбору статьи 26, база обложения и включение сервисных платежей — по PP 34/2017. Региональный налог на услуги размещения описан по своду региональных налогов Бали в развитие закона о региональных налогах 1/2022; конкретная ставка закрепляется актом округа и может отличаться. Отсутствие повышения НДС в 2026 году подтверждено публикацией налогового управления. Прямого официального разъяснения рыночной формулировки «excluding tax» найти не удалось — в материале это сказано прямо, а трактовка выведена из базы

обложения. Корпоративная схема через компанию описана рамочно:
специфических для вилл ставок в открытых источниках нет.

- pajak.go.id — «Pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2)»: ставка 10% и порядок удержания
 - [Ortax](#) — разбор PPh Pasal 26: ставка 20% для нерезидентов и включение арендных платежей в перечень, 19.06.2026
 - [PP № 34/2017](#) — база обложения аренды: обслуживание, охрана и service charge входят в валовую сумму
 - [Airbnb](#), «Panduan Perpajakan Indonesia 2026 untuk Host» — платформа не удерживает налоги за хозяина
 - pajak.go.id — «Tak Ada Kenaikan dan Pungutan Pajak Baru pada 2026»: базовая ставка НДС осталась 11%
-

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/