



ПРАВО • НАЛОГИ

Налоги и содержание недвижимости на Бали: сколько платить сверх цены

7 сентября 2026 · ≈ 11 мин · **Право и налоги**

Ставки налогов есть в каждом агентском блоге. Здесь другое: сколько это в деньгах на входе, сколько уходит каждый год и почему у части владельцев налог на имущество вырос в разы за один сезон.

КОРОТКО

При покупке платится BPHTB — 5% от стоимости за вычетом необлагаемых 80 миллионов рупий, плюс нотариус до 1%. Ежегодно владелец платит PBB — от 0,1 до 0,3% от оценочной стоимости NJOP. Доход от аренды облагается по 10% для налогового резидента и по 20% для нерезидента. Главные деньги уходят не в налоги, а в содержание — около 49,4% выручки.

5% BPHTB при переходе права	0,1–0,3% PBB в год от оценочной стоимости	49,4% операционных расходов в выручке аренды	+1857% рост налога по одному участку в Батубелиге
---------------------------------------	---	--	---

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|--|---|
| 01 Налоги при покупке недвижимости на Бали: что платится один раз | 04 Налог на аренду на Бали: 10% или 20% — разница в резидентстве |
| 02 Ежегодный налог на недвижимость на Бали: PBB и налог с аренды | 05 Сколько стоит содержать виллу на Бали: куда уходит половина выручки |
| 03 NJOP переоценили, и налог вырос в разы | 06 Сколько это в деньгах: водопад по объекту |

07

Что проверить до задатка

08

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

09

Что это значит для покупателя

10

Частые вопросы

11

Метод и источники

01 / 08

Налоги при покупке недвижимости на Бали: что платится один раз

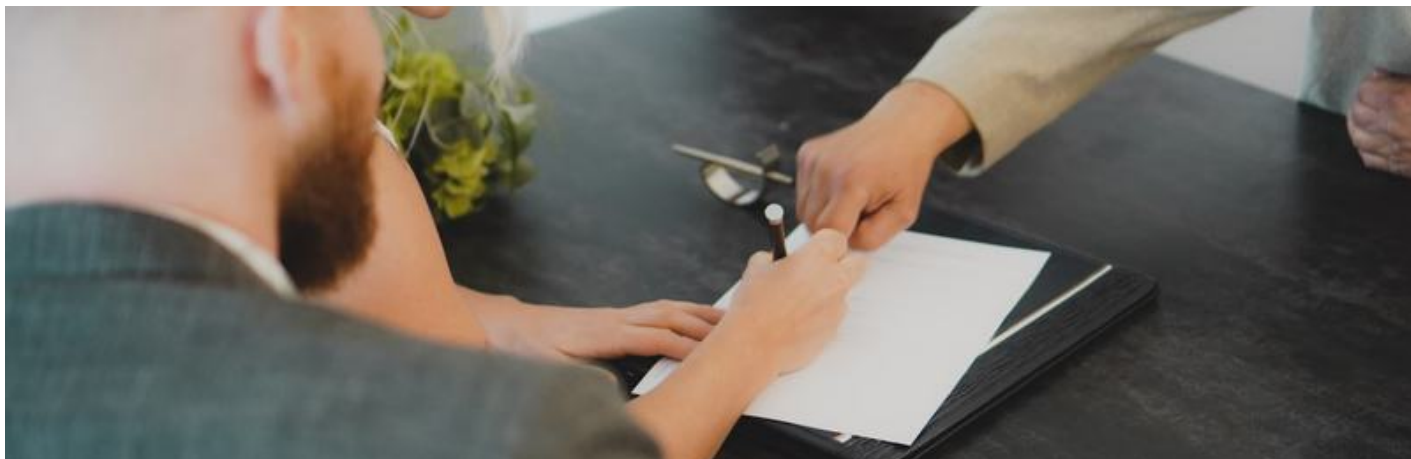
Разовые платежи считаются от цены сделки и зависят от того, что именно вы покупаете: право собственности или право аренды.

Переход права облагается BPHTB по ставке 5%. Из базы вычитается необлагаемый минимум — 80 миллионов рупий, около \$ 4 500. При покупке лизхолда BPHTB не возникает вовсе: право собственности не переходит.

У лизхолда своя развилка. При уступке права удерживается налог: 10%, если у продавца есть индонезийский налоговый номер NPWP, и 20%, если его нет. Кто платит — предмет договорённости, и её фиксируют в договоре, а не обсуждают после подписания.

Разовые платежи при сделке

ПЛАТЁЖ	СТАВКА	КТО ПЛАТИТ
BPHTB, переход права	5% минус необлагаемые 80 млн рупий	покупатель
PPh, налог с продажи	2,5% от цены	продавец
НДС в цене застройщика	11%, для люкса от 30 млрд рупий — 12%	включён в цену
Нотариус и оформление	до 1%	по договорённости
Уступка лизхолда	10% с NPWP, 20% без	по договорённости
Комиссия агента при продаже	около 5%	продавец



ВРНТВ возникает в момент перехода права; при покупке лизхолда его нет, зато есть налог на уступку

Продавец на выходе получает 92–93% от валовой цены. Это стоит закладывать в модель заранее — особенно если планируете перепродажу через несколько лет.

Источник: Налоговое законодательство Индонезии: UU 1/2022, PP 34/2016, PMK 131/2024; рыночные нормы по нотариусу и комиссии

02 / 08

Ежегодный налог на недвижимость на Бали: PBB и налог с аренды

Ежегодная налоговая нагрузка на Бали низкая по мировым меркам. PBB — налог на имущество — по закону не может превышать 0,5% от оценочной стоимости, а на практике регентства применяют от 0,1 до 0,3%.

Считается он не от цены сделки, а от NJOP — государственной оценки. И вот здесь начинается интересное.

0,1–0,3%	10% / 20%	22%	до 10%
PBB в год потолок по закону 0,5%	налог на доход от аренды резидент / нерезидент	налог на прибыль PT PMA если объект оформлен на компанию	PBJT с выручки размещения местный налог, ставка по регентству

Источник: UU 1/2022; PP 34/2017; ставка PT PMA — налоговое законодательство Индонезии на 2026

03 / 08

NJOP переоценили, и налог вырос в разы

Государственная оценка на Бали годами отставала от рынка. Регентства взяли её догонять, и для части владельцев это обернулось шоком.

Конкретный участок в Батубелиге: NJOP вырос с 6,195 до 23,295 миллиона рупий за квадратный метр — на 276%. Налог на имущество по нему поднялся с 2,05 до 40,17 миллиона рупий в год. Рост — 1857%.

Денпасар поднял NJOP на 2026 год примерно на 300%, но дал скидку до 37,5% и амнистию по пеням — она действует до ноября 2026 года.

Вывод для покупателя простой. PVB в 0,2% звучит безобидно ровно до момента, когда база пересчитывается. Смотреть надо не ставку, а актуальный NJOP по участку и историю его пересмотра.

ДО 2025 ГОДА

NJOP сильно ниже рынка

Налог на имущество символический, никто не считает его статьёй расходов.

2025–2026

Переоценка в Бадунге

По отдельным участкам оценка выросла втрое и больше, налог — на порядок.

2026

Денпасар поднял NJOP примерно на 300%

Со скидкой до 37,5% и амнистией по пеням.

НОЯБРЬ 2026

Амнистия по пеням заканчивается

После этого срока задолженность считается на общих основаниях.



Батубелиг между Семиньяком и Чангу: оценка NJOP выросла на 276%, налог на имущество — на 1857%

Источник: Данные по переоценке NJOP в Бадунге и Денпасаре, 2026

Налог на аренду на Бали: 10% или 20% — разница в резидентстве

Доход от сдачи облагается финальным налогом с валовой суммы, а не с прибыли. Расходы из базы не вычитаются — это ключевое отличие от привычной российской логики.

Ставка зависит от вашего налогового статуса, а не от гражданства. Провели в Индонезии 183 дня за двенадцать месяцев — вы налоговый резидент, ставка 10%. Не провели — 20%.

Разница на объекте с валовой выручкой \$ 56 000 в год — около \$ 5 600. В пересчёте на доходность это почти два процентных пункта: 8,5% против 6,4% в нашей базовой модели.

Третий вариант — оформление на компанию PT PMA: налог 22%, но с прибыли, а не с оборота. Считать надо на конкретных цифрах: при высоких операционных расходах этот путь бывает выгоднее. С мая 2026 года есть ограничение — доступ к регистрации новых иностранных компаний закрыт по восемнадцати кодам деятельности, включая операции с недвижимостью.

Налоговый резидент Индонезии

- 183 дня в стране за 12 месяцев
- Налог на аренду 10% с валовой суммы
- Нужен NPWP — индонезийский налоговый номер
- Доступен Нак Ракай — право пользования для резидента с ВНЖ

Нерезидент

- Налог на аренду 20% с валовой суммы
- При уступке лизхолда без NPWP удерживается 20%
- Соглашения об избежании двойного налогообложения по ренте льгот не дают
- Доходность объекта ниже примерно на два процентных пункта



183 дня в Индонезии за двенадцать месяцев переводят налог на аренду с 20% на 10%

Источник: PP 34/2017 и нормы о налоговом резидентстве Индонезии; ограничение по кодам деятельности — май 2026

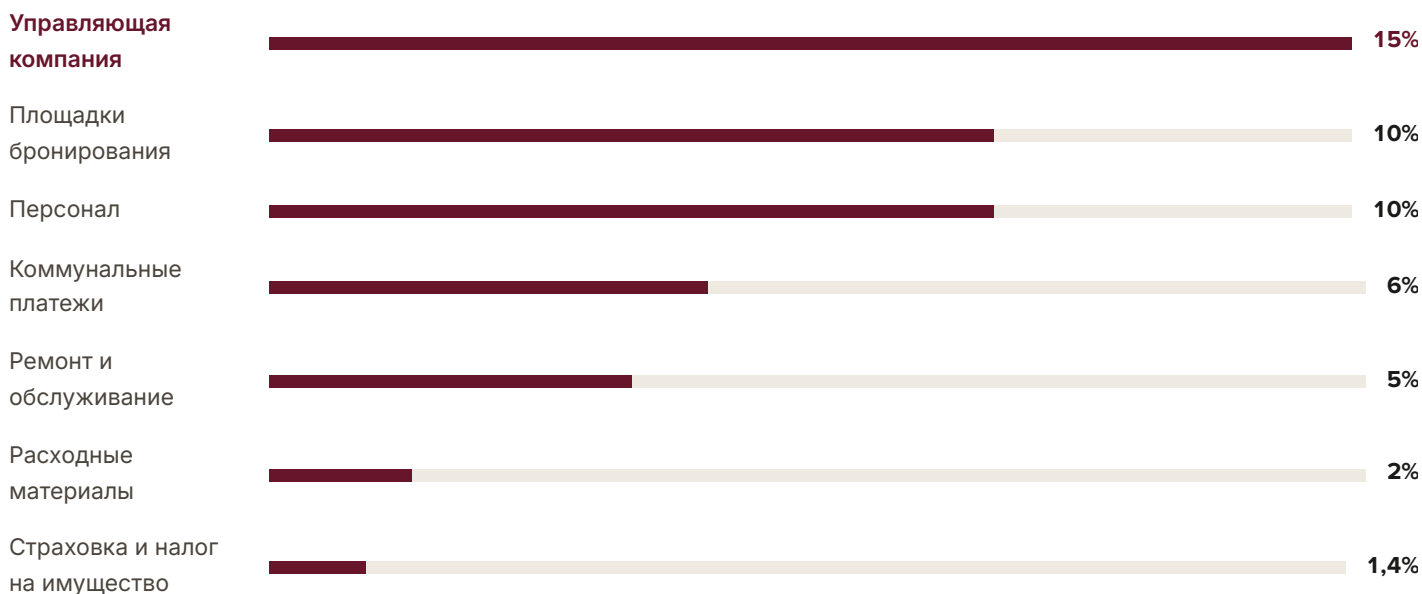
Сколько стоит содержать виллу на Бали: куда уходит половина выручки

Налоги — не главная статья. Главная — эксплуатация.

В нашей модели операционные расходы забирают 49,4% валовой выручки. Управляющая компания и площадки бронирования — четверть, остальное съедают персонал, коммуналка, ремонт и расходники.

Сверху идёт то, что в презентациях застройщиков не показывают никогда: фонд замещения около 3% от стоимости объекта в год и амортизация мебели. Тропики изнашивают дом быстрее, чем средняя полоса: техника, текстиль, бассейн, кровля.

Структура операционных расходов, % от валовой выручки



Итого 49,4%. Договоры с управляющими компаниями бывают разные: полный сервис 15–20%, «всё включено» около 30%, только маркетинг около 9%.

Источник: Модель Rise Real Bali по объектам каталога, 2026; ставки управляющих компаний — практика 2023–2026

Сколько это в деньгах: водопад по объекту

Возьмём объект из нашей модели: цена \$ 268 000, ставка \$ 220 за ночь, загрузка 70%. Дальше — по шагам, от красивой цифры в презентации до денег на счёте.

От валовой выручки до денег на счёте, год

СТРОКА	СУММА, \$	КОММЕНТАРИЙ
Валовая выручка	56 320	ставка \$ 220, загрузка 70%
Операционные расходы	-27 822	49,4% выручки
Налог на аренду	-2 850 / -5 700	10% резидент / 20% нерезидент
Деньги на счёте	22 780 / 19 930	8,5% / 6,4% годовых от цены
Фонд замещения	-8 040	3% от стоимости объекта в год
Амортизация мебели	-5 000	полная замена раз в несколько лет
Результат с учётом износа	9 740	3,7% годовых



От \$ 56 320 валовой выручки до \$ 9 740 с учётом износа: три четверти пути — расходы, не налоги

«До 20% годовых» из презентации — это верхняя строка таблицы. Три четверти пути от неё до нижней строки занимают расходы, а не налоги.

Источник: Модель доходности Rise Real Bali на объекте каталога, расчёт 2026

07 / 08

Что проверить до задатка

Налоговая часть сделки проверяется быстро — если знать, что спрашивать.

- ✓ Актуальный NJOP по участку и когда его пересматривали в последний раз
- ✓ Есть ли задолженность по PBB у текущего владельца: она идёт за объектом
- ✓ Что именно переходит: право собственности или право аренды — от этого зависит BPHTB
- ✓ Включён ли НДС в цену застройщика или его выставят сверху
- ✓ Кто платит налог при уступке лизхолда и записано ли это в договоре
- ✓ Ваш налоговый статус на момент получения дохода: 183 дня решают два процентных пункта доходности

- ✓ Договор с управляющей компанией: ставка, что входит, кто платит за расходники

Источник: Практика проверки сделок Rise Real Bali, 2023–2026

08 / 08

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- ✓ Свой построенный проект — Rise Villas в Nuanu; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка.
Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Считайте не ставку, а базу: ПВВ в 0,2% от переоценённого NJOP может отличаться от прошлогоднего платежа на порядок.
- 02 Амнистия по пеням в Денпасаре действует до ноября 2026 года — если объект там и есть долг, это окно.
- 03 183 дня в Индонезии превращают 20% налога на аренду в 10%. Для инвестора с одним объектом это часто главный налоговый рычаг.
- 04 Половина арендной выручки уходит на эксплуатацию до всяких налогов. Модель без этой строки — не модель.
- 05 Задолженность по налогу на имущество идёт вместе с объектом. Проверять её нужно до задатка, а не после сделки.

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки приведены по действующему налоговому законодательству Индонезии на сентябрь 2026 года: UU 1/2022 (BRHTB и PBB), PP 34/2016 (налог с продажи), PP 34/2017 (налог на доход от аренды), PMK 131/2024 (НДС). Конкретные ставки PBB и BRHTB устанавливаются на уровне регентства и различаются: по объекту их подтверждает нотариус PPAT. Структура операционных расходов и водопад доходности — модель Rise Real Bali на объекте каталога при ставке \$ 220 за ночь и загрузке 70%; это расчёт, а не гарантия дохода. Кейс переоценки NJOP приведён по опубликованным данным о конкретном участке и не является типичным для всего острова. Материал не заменяет налоговую консультацию: индивидуальные последствия зависят от вашего резидентства и структуры сделки.

- UU 1/2022 о фискальных отношениях: BRHTB и PBB
- PP 34/2016 — налог с продажи недвижимости
- PP 34/2017 — налог на доход от аренды земли и строений
- PMK 131/2024 — порядок исчисления НДС
- Данные по переоценке NJOP в Бадунге и Денпасаре, 2026
- Модель доходности и структура операционных расходов Rise Real Bali, 2026
- Практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

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/