

ПРАВО · РАЗБОР

Продление лизхолда на Бали: три сценария цены и что от них зависит

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

Продление лизхолда на Бали не наступает само по себе — это отдельный пункт договора, который либо защищает покупателя, либо нет. Разбираем три сценария цены продления и почему один и тот же участок в них стоит в разы по-разному.

КОРОТКО

Продление лизхолда — не автоматическое право, а условие договора. При зафиксированной ставке оно стоит Rp 15–80 млн (≈ $ 850–4 500). При формулировке «рыночная цена» продление пяти соток в Чангу или Семиньяке обходится в Rp 4,38–6,25 млрд (≈ $ 247 000–353 000) по текущей цене земли. Срок продления — 25–30 лет, налог с суммы — 10%.

Rp 15–80 млн
продление по заранее зафиксированной ставке

25–30 лет
типичный срок одного продления

10%
налог PPh 4(2) с суммы продления

Rp 4,38–6,25 млрд
продление 5 соток в Чангу по рыночной цене — худший сценарий

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Продление — пункт договора, а не право по умолчанию

02 Цена продления зависит от формулировки в договоре — и отличается в разы

03 Рыночная ставка за продление — от Rp 375 млн до Rp 6,25 млрд за пять соток

04 Ориентир — треть цены виллы на момент продления

05 Налог и сопутствующие расходы — фиксированная часть сверху
06 Что проверить до покупки — пока цена продления ещё не наступила
07 Как продление оформляется юридически
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Продление — пункт договора, а не право по умолчанию

Индонезийское право не устанавливает потолок для срока лизхолда и не гарантирует его продление. Право получить новый срок возникает только если оно прямо записано в первом договоре — как отдельная опция, которую нужно реализовать письменным уведомлением.

Окно для уведомления обычно прописывают в самом договоре — типично от 24 до 12 месяцев до истечения текущего срока. Пропустил окно — landowner вправе не продлевать вовсе или продать участок целиком.

Один из гидов по теме формулирует это прямо: продления не наступают автоматически, покупателя защищает только договор.

Источник: Kedungu Real Estate — The Complete Guide to Leasehold Extensions in Bali, 2026

02 / 07

Цена продления зависит от формулировки в договоре — и отличается в разы

В одном и том же договоре формулировка условия продления определяет итоговую цену сильнее, чем сам участок. Разборы делят формулировки на семь уровней — от самой выгодной покупателю до фактически бесполезной.

Наглядный пример из практики: участок под лизхолд куплен за Rp 2,5 млрд с зафиксированной ценой продления. К моменту продления рыночная стоимость той же земли выросла до Rp 9 млрд. Покупатель с фиксированной ставкой платит Rp 2,5 млрд. Покупатель с формулировкой «по рыночной цене» — все Rp 9 млрд. Разница — Rp 6,5 млрд с одного и того же участка.

Семь формулировок условия продления — от лучшей к худшей

ФОРМУЛИРОВКА В ДОГОВОРЕ	ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ЦЕНЫ
Фиксированная цена в исходном договоре	сумма известна заранее, риска нет
Заранее оговорённая ставка	Rp 15–80 млн (≈ $ 850–4 500), предсказуемо
Независимая оценка KJPP	оценщика выбирают обе стороны совместно
Фиксированная формула (например, 50% исходной цены)	предсказуемо, но привязано к исходной сумме
«Рыночная цена»	считается заново — цена может вырасти в разы
«По взаимному согласию»	защиты у покупателя нет
«По усмотрению landowner»	это не обязывающее право, а его добрая воля

Источник: Kedungu Real Estate — The Complete Guide to Leasehold Extensions in Bali, 2026

03 / 07

Рыночная ставка за продление — от Rp 375 млн до Rp 6,25 млрд за пять соток

Если в договоре стоит «рыночная цена», итоговая сумма считается по ставке земли в момент продления. Она разная по районам и с 2026 года продолжает расти вместе с ценами на фрихолд.

Оценка по типовому участку в 5 соток (500 м²) на 25 лет — из открытого разбора рынка. Цифры ориентировочные: точную ставку называет оценщик после осмотра конкретного участка.

Продление 5 соток на 25 лет по рыночной ставке, по районам

РАЙОН	СТАВКА ЗЕМЛИ ЗА СОТКУ В ГОД	ПРОДЛЕНИЕ 5 СОТОК НА 25 ЛЕТ
Чангу, Семиньяк	Rp 35–50 млн (≈ $ 1 980–2 820)	Rp 4,38–6,25 млрд (≈ $ 247 000–353 000)
Убуд, Джимбаран	Rp 10–25 млн (≈ $ 565–1 410)	Rp 1,25–3,13 млрд (≈ $ 70 600–176 600)
Развивающиеся районы	Rp 3–10 млн (≈ $ 170–565)	Rp 375 млн – 1,25 млрд (≈ $ 21 200–70 600)

Источник: BaliVillaRealty — How Much Does It Cost to Renew a Leasehold in Bali?, 2026

R

Проверим документы по вашему объекту

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

Написать в Telegram | Написать в MAX

04 / 07

Ориентир — треть цены виллы на момент продления

Отдельная оценка того же рынка называет долю попроще: продление по рыночной ставке обходится примерно в 30% стоимости виллы на момент продления. Вилла ценой Rp 8,85–17,7 млрд (≈ $ 500 000–1 000 000) — продление Rp 2,66–5,31 млрд (≈ $ 150 000–300 000) и больше.

Разброс в оценках у разных консультантов — не ошибка, а следствие того же правила: открытых прайсов на рыночное продление нет, каждый случай оценивается заново под конкретный участок и момент.

Источник: BaliVillaRealty — How Much Does It Cost to Renew a Leasehold in Bali?, 2026

05 / 07

Налог и сопутствующие расходы — фиксированная часть сверху

С суммы продления удерживается налог PPh статья 4(2) — 10% итоговым платежом, независимо от того, по какой из семи формулировок считали цену.

Дополнительно закладывают нотариальные и юридические услуги — 1–2,5% от стоимости объекта. Если лизхолд оформлен на юрлицо PT PMA, а не на физлицо, добавляется НДС 11%.

Расходы сверх самой цены продления

СТАТЬЯ	СТАВКА
Налог с продления, PPh 4(2)	10% от суммы продления
Нотариус и юрист	1–2,5% от стоимости объекта
НДС, если лизхолд на PT PMA	11%

Источник: BaliVillaRealty — How Much Does It Cost to Renew a Leasehold in Bali?, 2026

06 / 07

Что проверить до покупки — пока цена продления ещё не наступила

Разница между Rp 2,5 млрд и Rp 9 млрд из примера выше возникает один раз — в момент подписания первого договора. После этого формулировку не поменять.

Дальше — вопрос переговоров с конкретным landowner: у одних есть отработанная практика продлевать по фиксированной ставке, у других — только «по рынку», и это стоит выяснить до брони, а не после.

Просите прописать в договоре

- фиксированную цену или ставку за продление
- окно уведомления в месяцах до истечения срока
- порядок независимой оценки, если ставки нет
- кто выбирает оценщика — обе стороны или только landowner

Не полагайтесь на формулировки

- «рыночная цена» без методики расчёта
- «по взаимному согласию» без ставки-ориентира
- «на усмотрение landowner» — это не обязательство
- устные обещания продлить без пункта в договоре

Источник: Kedungu Real Estate, 2026; практика Rise Real Bali

07 / 07

Как продление оформляется юридически

Продление лизхолда — не допсоглашение на словах, а новый нотариальный акт. Все сделки с землёй в Индонезии проводит уполномоченный нотариус PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), и именно он готовит акт продления — переоформить его дистанционно или в упрощённом порядке нельзя.

Подписание — очно и обеими сторонами: покупатель и landowner подписывают акт продления лично перед PPAT, здесь не работает ни доверенность по переписке, ни электронная подпись. После подписания акт регистрируют в земельном кадастре BPN — без этой регистрации продление не имеет полной юридической силы перед третьими лицами.

По срокам разумно закладывать запас: переговоры с landowner о условиях продления стоит начинать за 3–5 лет до истечения текущего срока, а сам формальный процесс — акт у нотариуса, повторная юридическая проверка участка, регистрация в BPN — занимает 12–18 месяцев до даты истечения. Тянуть до последних месяцев рискованно: узкое окно оставляет мало пространства для переговоров, если landowner называет цену выше ожидаемой.

Источник: Paradyse Homes — How to Extend a Bali Leasehold Before It Expires, 2026

Что это значит для покупателя

01 Продление лизхолда не наступает само — это отдельный пункт договора, который нужно реализовать письменным уведомлением в срок.

02 Фиксированная ставка продления обходится в Rp 15–80 млн. Формулировка «рыночная цена» на том же участке — уже десятки и сотни тысяч долларов.

03 В Чангу и Семиньяке рыночное продление 5 соток на 25 лет стоит Rp 4,38–6,25 млрд (≈ $ 247 000–353 000) — прямое следствие роста цен на землю с 2026 года.

04 С суммы продления удерживают налог 10%, при лизхолде на PT PMA добавляется НДС 11%.

Частые вопросы

Продлевается ли лизхолд на Бали автоматически?

Нет. Продление наступает только если оно прямо прописано в исходном договоре как опция с письменным уведомлением в оговорённый срок — обычно за 12–24 месяца до истечения текущего периода. Без этого пункта landowner вправе не продлевать участок.

Сколько стоит продлить лизхолд на Бали?

Зависит от формулировки в договоре. При заранее зафиксированной ставке — Rp 15–80 млн (≈ $ 850–4 500). При формулировке «рыночная цена» сумма считается заново: для 5 соток в Чангу или Семиньяке на 25 лет это Rp 4,38–6,25 млрд (≈ $ 247 000–353 000).

На сколько лет продлевают лизхолд?

Типичный срок продления — 25 или 30 лет, столько же, сколько был исходный период. Договоры иногда структурируют как несколько последовательных продлений подряд, например 25+25+25 лет.

Какой налог платят при продлении лизхолда?

PPh статья 4(2) — 10% итоговым удержанием с суммы продления. Если лизхолд оформлен на юрлицо PT PMA, а не на физическое лицо, добавляется НДС 11%.

Как узнать цену продления заранее?

Только если она зафиксирована в договоре — числом, ставкой за сотку или формулой (например, 50% исходной цены). При формулировке «рыночная цена» или «по согласию» точную сумму скажет только независимая оценка на момент самого продления.

Метод и источники

Ставки и формулировки условий продления — открытые разборы Kedungu Real Estate и BaliVillaRealty за 2026 год, оценивающие практику среди агентств и юристов Бали. Открытого единого прайса на рыночное продление не существует: суммы определяет независимая оценка конкретного участка на момент продления, поэтому разброс в источниках закономерен, а не ошибка. Доллар — по курсу сайта 17 700 рупий. Конкретные цифры landowner называет после переговоров по своему участку; материал не заменяет юридическую консультацию по своему договору.

— Kedungu Real Estate — The Complete Guide to Leasehold Extensions in Bali: Protecting Your Property Investment, 2026

— BaliVillaRealty — How Much Does It Cost to Renew a Leasehold in Bali?, 2026

— PPh статья 4(2) — налог на доход от аренды и продления прав на землю, Индонезия

— Paradyse Homes — How to Extend a Bali Leasehold Before It Expires: The Renewal Process, Costs, and Negotiation Points, 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/