



ПРАВО • РАЗБОР

РТ РМА для покупки недвижимости на Бали: что это и как работает

9 сентября 2026 · ≈ 6 мин · **Право и налоги**

РТ РМА — компания со 100% иностранным капиталом, которая может владеть виллой или апартаментами через титул HGB и официально сдавать их в аренду как бизнес. Разбираем, сколько это стоит, какие обязательства даёт и когда выгоднее лизхолда или Hak Pakai.

КОРОТКО

РТ РМА — компания со 100% иностранным участием, которая регистрируется через систему OSS. С октября 2025 года минимальный оплаченный капитал — IDR 2,5 млрд, план инвестиций по коду KBLI — от IDR 10 млрд без учёта земли и построек. На недвижимость компания получает не Hak Milik, а титул застройки HGB на срок до 80 лет.

IDR 2,5 млрд

минимальный оплаченный капитал РТ РМА с октября 2025 года

IDR 10 млрд

план инвестиций по коду KBLI, без учёта земли и построек

до 80 лет

срок титула HGB на компанию (30+20+30)

12 месяцев

внесённый капитал нельзя вывести на личные цели

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что такое PT PMA и зачем он для недвижимости

02 Капитал и порог входа

03 Что компания получает на объект

04 Обязательства компании после регистрации

05 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

06 Что это значит для покупателя

07 Частые вопросы

08 Метод и источники

01 / 05

Что такое PT PMA и зачем он для недвижимости

PT PMA — это индонезийское юридическое лицо, где иностранцу разрешено держать до 100% долей (для большинства видов деятельности, включая операции с недвижимостью и гостиничный бизнес). Регистрация проходит через единое окно OSS Министерства инвестиций и занимает от нескольких недель при полном пакете документов.

Для недвижимости смысл компании не в том, чтобы обойти запрет на Hak Milik — обойти его нельзя ни для кого. Смысл в титуле HGB (Hak Guna Bangunan, право застройки), который может получать юридическое лицо, зарегистрированное в Индонезии, включая компанию со 100% иностранным капиталом.

PT PMA — это не покупка на подставное лицо и не серая схема. Это отдельная, полностью законная форма собственности со своим набором обязательств: компания ведёт отчётность и платит налоги так же, как любой индонезийский бизнес.

02 / 05

Капитал и порог входа

Постановление Министра инвестиций № 5/2025 с октября 2025 года снизило минимальный оплаченный капитал PT PMA с IDR 10 млрд до IDR 2,5 млрд — порог входа упал вчетверо. План инвестиций при этом остался прежним.

Отдельно от оплаченного капитала считается план инвестиций по коду деятельности KBLI — от IDR 10 млрд на код, не включая стоимость земли и зданий. На практике это значит: сама покупка виллы через компанию не засчитывается в инвестиционный план — он про масштаб бизнеса, а капитал компании — отдельная строка, которую нужно реально внести на счёт.

- ✓ Оплаченный капитал — от IDR 2,5 млрд, вносится реально, не на бумаге
- ✓ Первые 12 месяцев этот капитал работает внутри компании: вывести его себе нельзя
- ✓ План инвестиций — от IDR 10 млрд по коду KBLI, без учёта земли и построек
- ✓ Минимум два акционера — физических или юридических лиц

03 / 05

Что компания получает на объект

PT PMA не может оформить Hak Milik — этот титул закрыт для любого лица с иностранным участием, включая юридические. Компания получает HGB (Hak Guna Bangunan) — право застройки на срок до 80 лет по формуле 30+20+30, тот же принцип продления, что и у Hak Pakai для физического лица.

Разница с Hak Pakai — в назначении объекта. Hak Pakai рассчитан на личное проживание одной семьи, один объект в руки. HGB через PT PMA позволяет вести на объекте коммерческую деятельность: официальную аренду, гостиничный бизнес, управление несколькими юнитами в портфеле.

04 / 05

Обязательства компании после регистрации

PT PMA — не разовая процедура, а постоянно действующее юрлицо со своими обязанностями. После регистрации компания обязана ежеквартально сдавать отчёт по реализации инвестиций (LKPM), вести бухгалтерский учёт и платить корпоративный налог с дохода — в том числе с арендных платежей, если объект сдаётся.

PT PMA подходит, если

- Планируете официально сдавать объект в аренду как бизнес, а не для себя
- Собираете портфель из нескольких объектов под одной структурой
- Готовы вести отчётность юрлица и работать с бухгалтером на Бали

PT PMA избыточен, если

- Нужен один объект для собственного проживания — Hak Pakai или лизхолд обойдутся дешевле и без корпоративной отчётности
- Нет плана вести объект как регулярный бизнес
- Порог входа по капиталу выше бюджета сделки

Сравнение всех трёх законных структур для иностранца — в материале «Может ли иностранец купить недвижимость на Бали».

05 / 05

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.

Регистрацию самой РТ РМА мы не ведём — этим занимается лицензированный корпоративный консультант или нотариус. Но помогаем понять, нужна ли компания вообще под вашу задачу, и подбираем объект под нужный титул до того, как вы вложились в структуру.

- ✓ 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
- ✓ Помогаем выбрать структуру сделки под задачу клиента — Hak Pakai, лизхолд или РТ РМА, без номинальных схем
- ✓ 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

Думаете о покупке под бизнес-модель аренды? Опишите задачу в Telegram — подскажем, нужна ли компания в вашем случае.

Что это значит для покупателя

- 01 РТ РМА — компания со 100% иностранным капиталом, зарегистрированная через OSS; получает на недвижимость титул HGB, а не Hak Milik.
- 02 Минимальный оплаченный капитал — IDR 2,5 млрд с октября 2025 года (Постановление Министра инвестиций № 5/2025, было 10 млрд), план инвестиций по коду KBLI — от IDR 10 млрд без учёта земли и построек. Первый год капитал заперт внутри компании.
- 03 HGB через РТ РМА действует до 80 лет (30+20+30) и, в отличие от Hak Pakai, допускает коммерческое использование объекта.
- 04 Компания — это постоянные обязательства: отчётность LKPM, бухгалтерия, корпоративный налог. Для одного объекта под личное проживание проще Hak Pakai или лизхолд.

Частые вопросы

Метод и источники

Материал опирается на нормы индонезийского инвестиционного и земельного права: систему регистрации OSS, Постановление Министра инвестиций № 5/2025 о минимальном капитале РТ РМА и практику оформления титула HGB. Не является юридической или налоговой консультацией: структуру и капитал компании под конкретную задачу проверяет корпоративный консультант или нотариус.

- Постановление Министра инвестиций Республики Индонезия № 5/2025: минимальный капитал (ст. 26) и запрет на вывод капитала первые 12 месяцев (ст. 27)
 - Система единого окна OSS (Online Single Submission), Министерство инвестиций Индонезии
 - Закон Республики Индонезия № 5/1960 «Об аграрных основах» (UUPA)
 - 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/