tu inversión en
LOMBOK

Invertir en Lombok, sin humo

Lo que un inversor español debe saber antes de firmar: qué compras, qué pagas y qué puede salir mal.

GUÍA GRATUITA · DATOS REVISADOS EN OCTUBRE DE 2026

ANTES DE EMPEZAR

Cómo leer esta guía

Esta guía no te dice que inviertas. Te da las preguntas y el marco para decidir, y para no depender de lo que te cuente quien te vende.

Tres ideas la resumen:

- **Como extranjero no compras suelo en propiedad plena.** Compras un derecho temporal o participas en una empresa. Lo importante es qué dice ese papel.
- **La rentabilidad de un folleto es una hipótesis.** Pide siempre la ocupación, la tarifa, los costes y los impuestos que hay detrás.
- **Tributas en dos países.** En Indonesia por el negocio y en España por ser residente fiscal aquí.

Contenido informativo. No es asesoramiento financiero, legal ni fiscal. Toda inversión tiene riesgo y puedes perder dinero. Las normas cambian: contrasta cada punto con un abogado indonesio y un asesor fiscal español antes de firmar.

Sobre las fuentes

Las cifras proceden de despachos, asesores y publicaciones especializadas, no del texto oficial de cada norma. Están listadas al final. Donde las fuentes discrepan, lo decimos.

LEGAL

Qué compras de verdad

La propiedad plena del suelo (hak milik) está reservada a ciudadanos indonesios. Un extranjero tiene estas vías:

VÍA	QUÉ ES	LO QUE DEBES VIGILAR
Hak sewa	Arrendamiento a largo plazo.	Es un contrato. Prórroga, reventa y qué pasa si el dueño vende o fallece dependen de lo que firmes. Una fuente indica que no consta en el registro de tierras (BPN) y que no sirve como garantía hipotecaria.
Hak pakai	Derecho de uso sobre el suelo.	Suele exigir permiso de residencia (KITAS o KITAP) y puede no permitir el alquiler. Las fuentes discrepan en detalles: confírmalo.
PT PMA	Empresa indonesia con capital extranjero.	Capital mínimo, licencias, contabilidad e impuestos cada año, aunque la villa no ingrese nada.
Testaferro (nominee)	El activo queda a nombre de un indonesio que actúa por ti.	Riesgo alto. Esos acuerdos no se pueden hacer valer. Que te lo ofrezca un agente no lo hace seguro.

Comprar una parte de una empresa o proyecto

Si te ofrecen participar en una sociedad que tiene la villa, lo que compras son participaciones. Revisa quién controla la sociedad, cómo se reparten los dividendos, cómo puedes vender tu parte y qué pasa cuando venza el arrendamiento.

El plazo es el activo

En un arrendamiento, el valor de reventa depende de los años que queden. Cuenta desde hoy, no desde la fecha del folleto, y exige que la prórroga esté por escrito, con su precio o su fórmula de cálculo.

EMPRESA

Cuánto pide una PT PMA

IDR 2.500 M

Es el capital desembolsado mínimo desde la norma BKPM 5/2025, frente a los IDR 10.000 M anteriores.

IDR 10.000 M

Es lo que debe superar el plan de inversión total, por actividad (KBLI) y ubicación. Según las fuentes consultadas, sin contar terrenos ni edificios.

Además, ese capital tiene un periodo de bloqueo de 12 meses: no se puede sacar para fines ajenos al negocio. Las fuentes difieren en el alcance exacto.

Lo que debes presupuestar cada año

- Contabilidad y declaraciones fiscales de la empresa.
- Licencias y renovaciones de la actividad.
- Impuesto de sociedades indonesio sobre el beneficio.
- Impuesto local sobre el alojamiento, si alquilas a turistas.
- Gestión de la villa, comisiones de las plataformas y mantenimiento.

Pide un presupuesto cerrado por escrito de cada línea. Si solo te dan la rentabilidad final, no tienes datos suficientes.

FISCALIDAD

Qué pagas en cada país

En Indonesia

20 %

Es la retención general sobre dividendos a no residentes. Existe un convenio entre España e Indonesia que puede rebajarla, pero no se aplica solo: hay que cumplir requisitos y acreditarlos ante la Administración indonesia.

En España

Si eres residente fiscal en España, tributas por tu renta mundial. Lo que ganes en Indonesia se declara aquí. La doble imposición internacional puede aliviar lo pagado fuera, según el caso.

50.000 €

A partir de ese valor en inmuebles o derechos sobre inmuebles en el extranjero hay que presentar el modelo 720, entre el 1 de enero y el 31 de marzo del año siguiente. Si tienes participaciones en una sociedad extranjera, el bloque aplicable es otro, con su propio umbral de 50.000 €. Tu asesor debe decirte cuál te corresponde.

Persona física o sociedad

Invertir a tu nombre o desde una sociedad española cambia mucho el resultado final. Pide a tu asesor una simulación de ambos casos con tus números, antes de firmar y no después.

> Desconfía de una cifra de ahorro fiscal que no venga con la norma que la sostiene y con el nombre de quien responde por ella.

RIESGOS

Qué puede salir mal

- **Título débil.** El terreno tiene cargas, varios herederos o una zonificación que no permite el uso previsto.
- **Obra.** Retrasos, sobrecostes o un promotor que no termina. Pregunta qué garantías hay si no entregan.
- **Licencias.** Sin licencias de alquiler, tu villa no puede operar legalmente con turistas.
- **Ocupación.** Depende de la temporada, de los vuelos y de la competencia. Más oferta en la zona puede bajar tarifas.
- **Divisa.** Ingresos en rupias o dólares y gastos en euros. Un cambio adverso reduce tu retorno.
- **Salida.** Puede costar encontrar comprador, sobre todo si quedan pocos años de arrendamiento.
- **Cambios normativos.** Indonesia ha cambiado sus reglas de inversión extranjera hace poco y puede volver a hacerlo.

Calcula un escenario malo

Antes de decidir, rehaz las cuentas con menos ocupación, tarifa más baja y un año de retraso. Si con eso la inversión ya no tiene sentido para ti, tampoco lo tiene con el folleto.

LISTA DE CONTROL

Antes de pagar una señal

- [ ] He visto el certificado del terreno y sé quién es su dueño.
- [ ] Tengo un abogado o notario que trabaja para mí, no para el vendedor.
- [ ] Sé cuántos años quedan y cómo se prorroga el contrato, por escrito.
- [ ] El uso del suelo y las licencias permiten alquilar a turistas.
- [ ] Sé qué pasa con mi dinero si la obra se retrasa o no se termina.
- [ ] La señal es reembolsable en supuestos concretos, y están por escrito.
- [ ] Tengo la rentabilidad línea a línea: ocupación, tarifa, costes e impuestos.
- [ ] Sé qué comisión cobra quien me recomienda esta inversión.
- [ ] Mi asesor español ha simulado los impuestos y las obligaciones, incluido el modelo 720.
- [ ] Sé cómo y a quién podré vender, y cuánto costaría salir.
- [ ] He hecho las cuentas de un escenario malo y puedo asumirlo.
- [ ] Nadie me ha ofrecido un testaferro como solución.

Si alguna casilla queda vacía, todavía no estás listo para firmar.

FUENTES

De dónde salen los datos

PT PMA: Withers, “Indonesia eases foreign capital rules”. withersworldwide.com/en-gb/insight/read/indonesia-eases-foreign-capital-rules-key-takeaways-from-bkpm-regulation-no-5-of-2025

Dividendos: PwC, Worldwide Tax Summaries, Indonesia. taxsummaries.pwc.com/indonesia/corporate/withholding-taxes

Convenio España–Indonesia: Dirección General de Impuestos de Indonesia. pajak.go.id

Propiedad para extranjeros: Mondaq, “Buyers beware: foreign ownership of Indonesian residential property”. mondaq.com/landlord-tenant-leases/1398328

Hak sewa y testaferros: Bali.live, “Foreign property ownership in Bali”. bali.live/p/how-to-buy-a-villa-in-bali-ownership-structures-and-legal-considerations

Modelo 720: Idealista News. idealista.com/news/node/789409

Contenido informativo. No es asesoramiento financiero, legal ni fiscal. Consulta con un profesional antes de invertir. Datos revisados en octubre de 2026.