



INVESTIR À BALI

Livre blanc | Bruzzo Dubucq | Mis à jour le 19/07/2024

Immobilier balinais
Création de sociétés
Fiscalité franco-indonésienne
Schémas d'investissement
Employer en Indonésie



Avertissement

Ce livre blanc est conçu pour fournir des informations générales et ne constitue pas un avis juridique, économique ou fiscal. Bien que nous nous efforcions de fournir des informations précises et à jour des lois et règlements, ces derniers peuvent changer fréquemment et les interprétations peuvent varier. En conséquence, les informations contenues dans ce document ne doivent pas être considérées comme exhaustives et/ou définitives.

Bruzzo Dubucq© ne peut être tenu responsable des décisions qui pourraient être prises sur la base des informations fournies dans ce document.

Nous vous rappelons que toute structuration juridique et/ou investissement nécessite un conseil juridique personnalisé et adapté à votre situation. Nous vous recommandons de consulter des professionnels qualifiés (avocats, notaires, etc.) avant de prendre toute décision d'investissement, de structuration et/ou de planification fiscale.

SOMMAIRE

LEXIQUE.....	5
INDEX	6
INTRODUCTION.....	7
CHAPITRE 1	
L'IMMOBILIER À BALI	
LES PRINCIPAUX DROITS DE PROPRIÉTÉ	9
Le FreeHold : acquérir la pleine propriété	9
Le LeaseHold (Hak Sewa) : la version indonésienne du bail emphytéotique	10
APERÇU DU MARCHÉ IMMOBILIER À BALI.....	11
La règle du cocotier adulte	11
L'incidence de la règle sur le développement foncier balinais	12
D'autres vecteurs de croissance.....	12
LES ÉTAPES CLÉS D'UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE.....	13
La préparation de l'acquisition	13
Les Due-Diligences	14
Le Final Agreement	15
Les impôts sur la transaction	15
CHAPITRE 2	
CRÉER UNE SOCIÉTÉ INDONÉSIENNE	
LES PRINCIPALES FORMES SOCIALES INDONÉSIENNES.....	17
LES ÉTAPES POUR CRÉER UNE PT PMA	18
LES CARACTÉRISTIQUES DE LA PT PMA.....	19
Nature de la responsabilité.....	19
Nombre d'actionnaires.....	19
Capital social minimum	19
Direction	19
STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (KBLI)	20
OBTENIR UNE LICENCE D'EXPLOITATION	21
Les licences de base obligatoires	21
Licences d'exploitation basées sur le risque.....	22
Schéma de l'obtention d'une licence basée sur le risque.....	23
OUVRIR UNE SUCCURSALE INDONÉSIENNE.....	24
Procédure de création d'un bureau de représentation (RO)	24
Les différentes formes de bureau de représentation.....	25

CHAPITRE 3**APERÇU DE LA FISCALITÉ FRANCO-INDONÉSIE**

COMMENT DEVENIR RÉSIDENT FISCAL EN INDONÉSIE ?	27
La résidence fiscale des personnes physiques	27
La convention bilatérale franco-indonésienne	28
La résidence fiscale des personnes morales	28
LES PRINCIPALES TAXES EN INDONÉSIE.....	29
Corporate Income Tax (CIT)	29
Individual Income Tax	30
Value Added Tax (VAT)	31
Land and building tax.....	31

CHAPITRE 4**SCHÉMAS D'INVESTISSEMENT**

SCHEMA 1 / L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN DIRECT	33
Étape 1 / Acquisition d'un bien immobilier en direct	33
Étape 2 / Exploitation du bien : perception des loyers	35
Étape 3 / Cession du bien détenu en direct	37
SCÉNARIO 2 / L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER VIA UNE PT PMA	38
Étape 1 / Acquisition d'un bien immobilier via une PT PMA.....	38
Étape 2 / Exploitation du bien : perception des loyers par la PMA	40
Étape 3 / Remontée des dividendes	42
Étape 4 / Cession du bien détenu par la PT PMA	43
SCÉNARIO 3 / L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER VIA UNE PT PMA ET UNE HOLDING FRANÇAISE.....	44

CHAPITRE 5**EMPLOYER EN INDONÉSIE**

Travailleurs étrangers	47
Les CDD (PKWT)	47
Salaires.....	47
Travailleurs étrangers	48
Salaires.....	48
Les CDD (PKWT)	48

LEXIQUE

DGT : Direction Générale des impôts indonésienne

Freehold : Désigne la pleine propriété. En Indonésie, il en existe trois principales formes (Hak Milik, HGB et Hak Pakai).

Hak Milik : Forme de propriété réservée aux personnes de nationalité indonésienne.

Hak Pakai : Forme de FreeHold correspondant à un droit de jouissance.

Kabupaten : Subdivision administrative d'une province.

KBLI : Système indonésien de classification des activités dans lesquels les actionnaires étrangers peuvent investir.

Leasehold : Désigne un droit de propriété sur un immeuble (ex : terrain ou villa) divisé entre le propriétaire du terrain (le bailleur) et celui qui en dispose (le locataire).

NIB : Numéro d'enregistrement d'une société.

NPWP / Tax ID : Numéro fiscal.

PT PMA : Société indonésienne à responsabilité limitée de capitaux étrangers

INDEX**A**

Actionnaire 19, 38, 42, 44, 47, 48
 Agent immobilier 13
 Apport 19, 44

B

Bureau de représentation 24, 25

C

Capital social 18, 19, 24
 Contrat de travail 27, 48
 Convention bilatérale 28

D

Direction 19
 Dividendes 29, 30, 42, 45
 Due-Diligences 13, 14

F

Final Agreement 13, 15
 FreeHold 9, 10, 15, 29, 30, 33, 34, 37, 39, 42, 43

H

Hak Milik 9, 15
 Hak Pakai 9, 15
 Hak Sewa 9
 Hauteur des constructions 11
 HGB 9, 10, 15

I

Immobilier 11, 12, 20, 21, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 44
 Impôts 14, 29
 Impôts sur la transaction 15
 Impôts sur les dividendes 29
 Impôts sur les intérêts 29, 30
 Impôts sur les plus-value 29, 30

K

Kabupaten 7

L

Licence d'exploitation 21, 25

N

NIB 18, 22, 25
 Notaire 10, 13, 14, 15, 18, 24

P

Permis de résidence 19
 Permis PBG 15

Permis SLF 15
 Pre-Contract Agreement 13
 Procuration (POA) 15
 Propriété 14, 31, 37, 40, 41, 43
 PT PMA 17, 19, 20, 24, 25, 29, 47, 48

R

Règle du cocotier 11, 12
 Résidence fiscale 27, 28
 Risque 21, 22, 23, 25, 27

S

Salariés 47
 Succursale 24, 25
 Surf 12

T

Taxe foncière 14, 31
 Tax ID / NPWP 18, 24, 29
 Travailleurs étrangers 47, 48

V

VAT (Value Added Tax) 31

Z

Zone touristique 14

INTRODUCTION

L'Indonésie est un État d'Asie du Sud-Est qui se distingue par sa forme de grand archipel. Il est constitué de 38 provinces, elles-mêmes divisées en de nombreux Kabupaten. À l'heure actuelle, la capitale de l'Indonésie est Jakarta. Mais celle-ci va bientôt être remplacée par la ville de Nusantara (IKN).

Sur ces 38 provinces, se répartit une population totale de 276,3 millions d'habitants (2023). Elle ne connaît aucun déclin et augmente à raison d'1% par an. Elle est répartie de manière inégale, principalement sur l'île de Jakarta. Il n'en reste pas moins que l'Indonésie dispose d'une très forte main d'œuvre.

Parmi ces provinces, Bali est une île de l'Indonésie située entre les îles de Java et de Lombok. Son chef-lieu est Denpasar. L'île tire principalement son économie de l'agriculture et du tourisme. La population est dense et élevée : plus de 4,4 millions d'habitants. C'est un marché prometteur.

Derrière son charme exotique et ses aspects touristiques, l'Indonésie est une perle rare pour l'investisseur. Son emplacement stratégique sur le continent asiatique, au confluent des grandes routes commerciales, ses nombreux ports et infrastructures, la richesse de ses matières premières et sa population nombreuse sont autant d'arguments destinés à séduire les investisseurs.

Pendant longtemps, toutefois, le climat des affaires a été refroidi par la complexité administrative et la rigidité réglementaire.

Mais l'arrivée au pouvoir du président Joko Widodo (2014, puis 2019) a changé la donne. L'Indonésie s'offre une politique économique à la hauteur de son potentiel et ne cache pas ses ambitions.

Ainsi, depuis quelques années, le gouvernement indonésien a multiplié les réformes dont l'objectif affiché est de mettre l'Indonésie sur le devant de la scène de l'économie asiatique et mondiale. Les infrastructures sont améliorées, les secteurs économiques sont diversifiés, dérèglementés et libéralisés, tout est mis en œuvre pour attirer les investisseurs étrangers dans des secteurs classiques ou stratégiques.

Du point de vue juridique, des lois ont été adoptées pour sécuriser les investissements, améliorer l'emploi, réduire les taux d'intérêt pour les exportateurs, le tout couronné par des incitations fiscales à l'investissement dans des zones économiques spéciales. Les lois les plus récentes

réforment l'impôt et le salariat. Tout est mis en œuvre pour réduire la bureaucratie et faire rentrer l'Indonésie dans une économie moderne et postpandémie.

L'amélioration de la qualité de vie et la croissance de la classe moyenne a favorisé un intérêt croissant pour les produits et services importés de l'étranger.

La politique mise en œuvre porte ses fruits. Au sein des ASEAN, l'Indonésie est devenue la plus grande économie. D'ici 2045, l'Indonésie (Vision of Indonesia 2045) s'est donnée pour objectif d'avoir une économie innovante, moderne et prospère. Elle veut devenir un moteur de l'économie mondiale et un pays influent de la zone Asie-Pacifique.

Pour y parvenir, l'Indonésie s'est dotée de zones économiques spéciales dans lesquelles l'industrie peut se développer à des conditions avantageuses : avantages fiscaux, infrastructures et logistiques, proximité des ressources, coût du travail plus bas et mieux qualifié. L'Indonésie cherche à attirer les investisseurs dans ces zones économiques.

D'un autre côté, l'Indonésie s'est dotée d'une stratégie visant à développer des zones touristiques en dehors de Bali. Elle a dressé une liste de 10 zones prioritaires de tourisme à développer.

L'Indonésie offre ainsi des conditions d'investissement particulièrement avantageuses pour les étrangers.

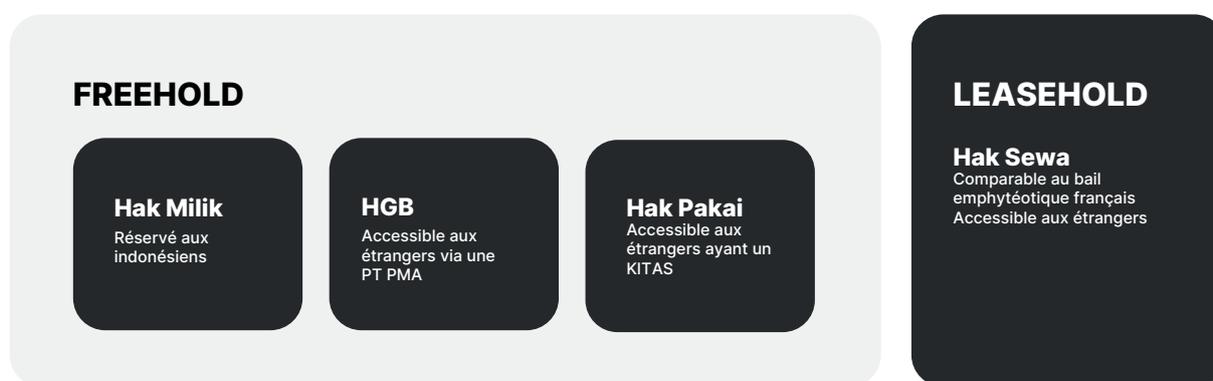
CHAPITRE 1

L'IMMOBILIER À BALI

LES PRINCIPAUX DROITS DE PROPRIÉTÉ

La première question, et sans doute la plus légitime pour l'investisseur étranger qui envisage d'investir dans l'immobilier balinais, est celle de connaître les différents régimes juridiques relatifs au droit de la propriété. « Comment acquérir un terrain ou un bien (par exemple une villa ou un terrain) à Bali ? », « Comment sécuriser cet investissement ? », « Quels sont mes droits en tant qu'étranger ? », sont autant de questions légitimes que peut se poser notre lecteur. Ces thématiques sont vastes et les réponses peuvent paraître vertigineuses tant elles doivent être adaptées aux situations particulières de chacun. Toutefois, pour y répondre de façon synthétique, nous nous attarderons sur les deux principaux mécanismes juridiques balinais d'acquisition immobilière : le FreeHold et le LeaseHold.

Cette distinction, classique dans les pays de common law, est un surprenant vestige de l'influence britannique dans le Pacifique. Une influence que l'on sait limitée, car l'Indonésie ne fait pas partie du Commonwealth et n'a jamais été sous l'influence durable du Royaume-Uni, mais plutôt de celle de la Hollande.



Le FreeHold : acquérir la pleine propriété

Dans toutes ses variantes, le FreeHold offre à son titulaire des droits de propriété absolus sur son bien, dans leurs composantes les plus classiques : l'*usus* (le droit d'utiliser le bien), l'*abusus* (le droit d'en disposer et notamment de le vendre) et le *fructus* (le droit d'en tirer profit et notamment de le louer).

Il existe trois variantes principales de pleine propriété (FreeHold) : le HGB, le Hak Pakai et le Hak Milik.

Par principe, l'accès à la pleine propriété est réservé aux citoyens indonésiens en vertu de la loi indonésienne (il s'agit du Hak Milik). Cette restriction vise à protéger la souveraineté foncière de l'Indonésie et à garantir que les terres demeurent majoritairement entre les mains des Indonésiens et, par la même, à éviter la trop grande influence étrangère sur le marché.

Toutefois, malgré cette restriction, il existe des mécanismes juridiques permettant aux étrangers d'acquérir (le HGB ou le Hak Pakai), de manière directe

ou indirecte des biens en FreeHold en Indonésie. La méthode la plus courante consiste à créer une société à capital étranger (PT PMA) qui peut être détenue à 100% par un étranger* et qui se portera acquéreur du bien immobilier en FreeHold (le HGB)**.

Le Hak Milik

Le Hak Milik est la forme la plus complète de la propriété foncière en Indonésie. Sur le principe, elle est identique à la notion de propriété que nous connaissons en France.

Le Hak Milik est uniquement réservé aux citoyens indonésiens. Ce titre offre à son titulaire des droits de propriété absolus sur son bien, dans leurs composantes habituelles : l'*usus* (le droit d'utiliser le bien), l'*abusus* (le droit d'en disposer et notamment de le vendre) et le *fructus* (le droit d'en tirer profit et notamment de le louer).

Un citoyen indonésien peut tout à fait céder son droit de propriété. S'il est cédé à une PMA, alors son Hak Milik se transformera automatiquement en HGB.

* Le nombre d'associés d'une PT PMA est de 2 minimum (v. *infra.*, chapitre 2 « Les caractéristiques de la PT PMA »).

** Il est important de noter que pour acquérir une propriété en FreeHold, il est obligatoire pour un étranger de le faire via une PT PMA.

Le HGB (Hak Guna Bangunan) : un bail de 80 ans

Le HGB peut être détenu par une entreprise (même s'il s'agit d'une PT PMA – réservé aux investisseurs étrangers – par exemple). Il s'agit du droit d'utilisation sur un terrain ou une construction d'une durée de 30 ans. Cette durée est prorogable deux fois : une première fois pour une durée de 20 ans et une seconde fois pour une durée de 30 ans, sous certaines conditions (existence de la société, respect des lois indonésiennes, etc.). La durée du HGB est donc de 80 ans maximum par principe*.

Si a priori il serait facile de considérer ce droit comme un simple droit au bail de 80 ans, à la manière du droit emphytéotique que nous connaissons dans notre droit civil, le HGB va plus loin, car il offre à son détenteur l'ensemble des composantes classiques du droit de propriété et notamment celui d'en disposer pleinement (l'abusus). Ainsi, et à titre d'exemple, une sûreté pourra être prise sur un HGB détenu par votre PMA par une banque en garantie d'un emprunt.

*Il existe toutefois un vide juridique en droit indonésien sur la durée maximale du renouvellement du HGB. Il semblerait possible selon certains BPN de le renouveler passé le délai de 80 ans par le biais d'un mécanisme de renonciation au droit de propriété et d'obtention, dans un temps de raison, de ce même droit de propriété. Ce point n'est pas tout à fait clair à ce jour selon les BPN.

Mais que se passe-t-il en cas de vente du HGB ? Par principe, au moment de l'acquisition d'un HGB, le compte à rebours des 80 ans commence. Si le HGB est cédé 5 ans après son acquisition, alors il sera cédé pour la durée restante possible (à savoir 75 ans maximum).

Le Hak Pakai

Le Hak Pakai peut être détenu par un étranger à titre personnel. Toutefois, celui-ci devra répondre à un certain nombre d'obligations, notamment celle d'avoir un KITAS (permis de séjour) et d'utiliser le terrain dans un but résidentiel. Il s'agit là encore d'un droit d'usage sur un terrain qui est limité dans le temps : 25 ans maximum avec une possibilité de prolonger de 20 ans. À son terme, il est de nouveau renouvelable pour une période de 25 ans. Au total donc, le Hak Pakai peut donc durer de 70 ans sous réserve d'avoir un KITAS en vigueur à chaque moment de son renouvellement.

À Bali, et sous cette forme, le terrain doit être d'une valeur minimum de 5 milliards de roupies indonésiennes*** (ce montant varie selon les régions).

*** Au 31/06/2024, cela correspond approximativement à 284 000 €. Attention, ce montant peut varier en fonction de la fluctuation des taux de change.

Le LeaseHold (Hak Sewa) : la version indonésienne du bail emphytéotique

Pour comprendre le LeaseHold (ou « Hak Sewa » en indonésien), l'investisseur non averti devra faire évoluer son logiciel de pensée afin de s'adapter aux usages indonésiens. Et pour cause, le LeaseHold est la forme la plus courante de propriété pour qu'un investisseur étranger puisse acquérir le droit d'utiliser un terrain ou une propriété pour une durée déterminée, généralement de longue durée : entre 20 et 30 ans avec possibilité de renouvellement sous réserve de négociations et de nouvelles conditions financières.

Comparable au bail emphytéotique de droit français, le LeaseHold offre l'alternative la plus courante pour les étrangers afin de contourner les restrictions du FreeHold. Contrairement au AJB (acte d'acquisition en freehold), l'acte permettant d'acquérir en LeaseHold (le Lease Agreement) n'est pas enregistré au bureau foncier (BPN) mais uniquement enregistré chez le notaire (PPAT).

Pendant toute la période du contrat de LeaseHold, le bénéficiaire du contrat pourra utiliser et exploiter son terrain comme il le souhaite. Généralement, ce type de contrat est utilisé pour le développement résidentiel ou commercial et offre une grande flexibilité aux investisseurs.

APERÇU DU MARCHÉ IMMOBILIER À BALI

La vision française de l'investissement est intrinsèquement liée à l'immobilier. Pour cause, la pierre est l'un des choix privilégiés par les français. Pour autant, la remontée des taux d'emprunt depuis la crise du Covid et l'augmentation du coût de la construction immobilière ont entraîné une crise importante de ce marché, invitant de plus en plus les investisseurs à tourner leur regard vers des marchés étrangers et émergents et, bien souvent, plus dynamiques.

Bali est ainsi devenue une des destinations les plus prisées pour l'investissement international (cf. World's Best Countries to invest in or do business for 2024). Ce phénomène qui n'est pas nouveau a été renforcé par deux séries de facteurs.

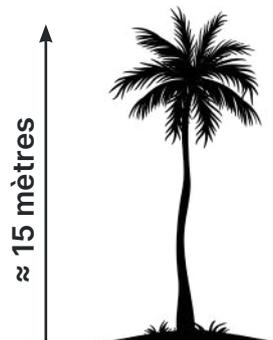
Des facteurs exogènes, d'une part : la crise du Covid 19 et la guerre en Ukraine, chacun de ces événements historiques renforçant l'attrait des étrangers pour l'île des dieux.

Des facteurs endogènes, d'autre part : Bali est plébiscitée tantôt pour la qualité de vie qu'elle offre, tantôt pour sa politique économique favorable et sa croissance semblant inarrêtable. Il faut ajouter que le gouvernement indonésien a, ces dernières années, mis en œuvre une politique volontariste visant à améliorer significativement l'afflux des devises étrangères dans le pays (notamment à travers le tourisme). Ces facteurs sont la clef du succès de cette île aux 1000 temples.

La règle du cocotier adulte

Pour comprendre le marché immobilier balinais, il faut d'abord connaître l'existence de la règle du « cocotier » et la comprendre. La règle du cocotier, également appelée « Perda » (Peraturan Daerah), trouve son origine dans la construction du Bali Beach Hotel à Sanur en 1966. Cet hôtel était un projet important et controversé qui a joué un rôle crucial dans le façonnement du paysage architectural et culturel de Bali. L'hôtel était l'un des plus hauts bâtiments de l'île à l'époque, avec une hauteur d'environ dix étages. Il s'agissait d'un changement radical par rapport à l'architecture traditionnelle de faible hauteur qui caractérisait Bali. La construction de l'hôtel a suscité des inquiétudes quant à la dégradation culturelle et à l'impact sur l'environnement. On craignait que des structures aussi hautes ne fassent de l'ombre à la beauté naturelle et au patrimoine culturel de l'île.

En réponse à ces préoccupations, le gouvernement indonésien, avec le soutien de la Banque mondiale et du Programme des Nations unies pour le développement, a chargé la Société centrale pour l'équipement touristique outre-mer (SCETO) de réaliser une étude. La recommandation initiale de la SCETO était de limiter la hauteur des bâtiments à 45 ou 55 mètres, mais après avoir pris en compte les implications environnementales et culturelles, elle a recommandé une limite de 15 mètres. Cette recommandation a été officialisée en 1971 sous le nom de Surat Keputusan Gubernur Kdh. Tk. 1 Bali, Tanggal 22 November 1971, No 13/Perbang 1614/II/a/1971, fixant la hauteur maximale des bâtiments à 15 mètres, ce qui équivalait à peu près à la hauteur d'un cocotier



D'un point de vue français cette règle peut paraître déroutante et, pour les plus mauvais esprits, prêter à sourire, même si le droit français admet ce que l'on nomme les servitudes non-aedificandi, relatives à la constructibilité d'une parcelle ou encore les servitudes non altius tollendi, relatives à la hauteur des constructions voisines.

Les États-Unis sont également familiers de la limitation de la hauteur des bâtiments, à tout le moins dans certaines villes de premier plan d'un point de vue historique et culturel. C'est tout particulièrement le cas de la ville de Washington DC qui, en vertu du Height of Buildings Act de 1910, dont les bâtiments ne peuvent dépasser la hauteur maximale de 34 mètres. Les symboles de l'histoire américaine que sont le Capitole (88 mètres) et le Washington Monument (169 mètres) peuvent ainsi toiser le reste de la ville.

La règle balinaise du cocotier a le mérite de maintenir le charme naturel des paysages balinais et son esthétique

exotique évitant ainsi la prolifération de gratte-ciels et autres structures imposantes qui n'auraient que le mérite de défigurer la topographie initiale du joyau indonésien.

L'incidence de la règle sur le développement foncier balinais

Une fois cela dit, il est aisé de comprendre que c'est bien la règle du cocotier qui influence directement le marché immobilier balinais en encourageant l'expansion horizontale et non verticale tel que nous le connaissons dans d'autres grandes villes de notre monde. À défaut d'être debout donc, parfaitement droite, l'architecture balinaise s'est adaptée aux exigences réglementaires exotiques que la flore locale imposait aux promoteurs et donc, elle s'est étendue en suivant la route des spots de surf les plus célèbres (Kuta, Seminyak, Canggu) qui arborent la côte ouest de l'île.

Pour cause, depuis les années 2010, à mesure que Kuta, Legian et Seminyak atteignaient des niveaux élevés

de développement et une saturation de la population, les promoteurs immobiliers et les investisseurs ont commencé à chercher de nouveaux terrains pour leurs projets. À l'heure où nous rédigeons ces quelques lignes, le marché de Canggu et Pererenan est arrivé à saturation et la conquête de l'ouest par les populations et les investisseurs ne semble pas près de s'arrêter.

D'autres vecteurs de croissance...

Si la règle du cocotier explique bien la géographie du développement du marché (expansion vers l'ouest), cette seule règle ne se suffit pas à elle-même pour justifier de la tendance dynamique d'une ville ou d'une autre. À y regarder de plus près, deux ingrédients semblent nécessaires pour qu'une zone se développe : les surfeurs et les infrastructures.

En effet, les surfeurs jouent un rôle fondamental et souvent sous-estimé dans le développement immobilier

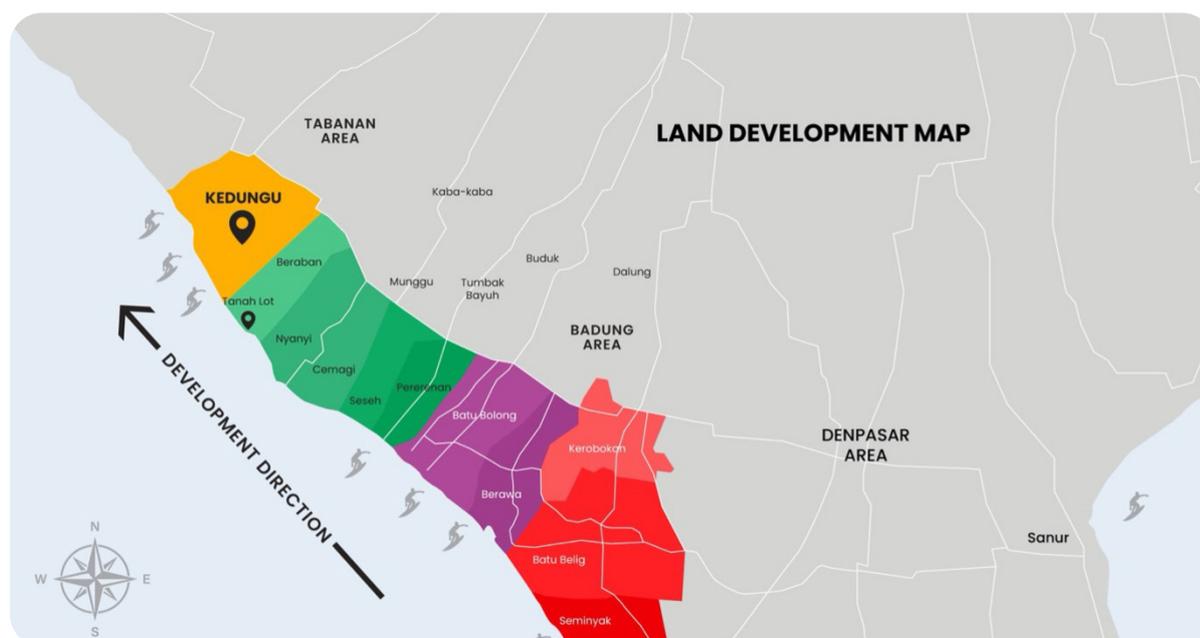


Illustration du développement du marché immobilier vers l'ouest de Bali.

de Bali. En tant que premiers explorateurs de ces nouvelles zones grâce à la qualité des spots de surf, ils déclenchent une dynamique de croissance unique. Pour cause, ces sportifs des mers ne se contentent généralement pas de fréquenter les plages mais deviennent les premiers résidents et des catalyseurs du développement local. Leur présence initiale stimulant un intérêt plus large par la suite, s'en suit l'ouverture de restaurants et de commerces, la création d'infrastructures, l'arrivée de promoteurs et donc, la transformation et l'essor de certaines villes.

LES ÉTAPES CLÉS D'UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

La réalisation d'une transaction immobilière balinaise est une opération en trois temps qui répond à des exigences légales formelles. Toutefois, le contexte juridique étant particulier (parfois « exotique »), les usages que l'acquéreur rencontrera seront nombreux et il devra parfois changer son « logiciel de pensée » afin de s'adapter pour réussir son opération.



La préparation de l'acquisition

Investir dans l'immobilier balinaise suppose une phase de recherche du bien immobilier lors de laquelle il conviendra de s'entourer, dans un premier temps, d'un agent immobilier fiable et d'un conseil compétent. Une fois le bien identifié, le choix du notaire et l'immobilisation du bien doit obéir à une stratégie bien rodée.

La recherche et la sélection d'un bien immobilier

La recherche d'un bien immobilier (terrain ou villa) peut parfois se révéler hasardeuse tant la profession d'agent immobilier n'est pas réglementée en Indonésie. Les déconvenues peuvent être considérables.

C'est la raison pour laquelle, dans un premier temps, nous vous invitons à vous référer à des agences locales reconnues pour leur expérience et leur longévité.

On citera par exemple Kedungu Real Estate, Kibarer Property ou encore Luxindo Property. Cependant, de nombreux agents immobiliers indépendants exercent

sur Bali et il faudra s'armer de vigilance car beaucoup ne sont pas fiables. Nous vous recommandons d'effectuer les démarches et d'entamer le processus d'acquisition aux côtés d'un avocat et d'un notaire afin d'éviter toute difficulté.

Le choix du notaire

Par principe, le notaire est choisi par celui qui paye ses émoluments, l'acheteur donc. Malgré cela, le notaire se doit d'être impartial. Il ne représente aucune des deux parties et mettra sa neutralité au service de la transaction.

Le Pre Contract Agreement (MOU/LOI)

Lors de la conclusion du compromis, il vous sera demandé de verser un acompte (l'escrow account). Le versement de l'acompte est généralement versé directement sur le compte du vendeur. Il n'y a pas de règles particulières dans la loi balinaise puisqu'il s'agit d'un simple usage. Il faut toutefois garder à l'esprit que dans l'hypothèse où les due-diligence révélerait des

problèmes ultérieurement, vous pourriez rencontrer des difficultés à récupérer votre acompte s'il a été versé entre les mains du vendeur si ce dernier se révélait indigne de confiance. Nous vous recommandons vivement de verser l'acompte entre les mains du notaire pour vous assurer une meilleure sécurité financière.

En pratique, le versement de l'acompte est double. D'une part, il vous faudra verser un acompte minime au vendeur pour bloquer le terrain. D'autre part, un acompte plus important devra être versé, à hauteur de 10% du prix de vente.

Le pre agreement n'est pas qu'un simple accord de principe mais est un acte contraignant juridiquement, et s'assimile au compromis de vente en droit français. Il peut être signé par voie électronique, sans avoir besoin de passer par un notaire.

Dans tous les cas, nous vous recommandons de veiller à obtenir un récépissé des sommes versées au titre de l'acompte.

Les Due-Diligences

Les due-diligences sont effectuées par le notaire. Elles prendront environ 7 à 14 jours ouvrables.

Vérification du certificat de propriété (Land Certificate)

Voici une liste non-exhaustive des points qui doivent impérativement être vérifiés par le notaire :

- **Le numéro de taxe foncière** fourni doit correspondre au terrain objet de la transaction. Cette vérification est réalisée par le notaire au bureau des impôts.
- **Le nom figurant sur le certificat de propriété** doit correspondre au propriétaire actuel du terrain. Il peut arriver parfois que l'identité du propriétaire sur le certificat de propriété ne soit pas le propriétaire réel avec lequel on traite. Dans ce cas, le notaire devra procéder à la vérification des documents de succession afin de s'assurer de l'existence du droit de propriété et de l'identité du propriétaire effectif.
- **L'existence d'une hypothèque ou d'un litige** sur le terrain bloquant la transaction ;
- **Les données du certificats** (parcelle, surface, etc...) doivent correspondre aux données du bureau foncier.

* Les couleurs attribuées sont indicatives et correspondent aux couleurs attribuées dans le Kabupaten de Badung. Les codes couleurs sont différents selon les Kabupaten. Ainsi, le zonage sera différent selon que vous serez à Tabanan ou Badung par exemple.

Les certificats que l'on vous fournit doivent impérativement faire l'objet d'une vérification par le notaire. Il ne faut pas les accepter aveuglément. Sans mentionner les arnaques, les certificats accompagnant un bien immobilier ancien ont de grandes chances d'être truffé d'erreurs. Vous pourriez ainsi faire l'acquisition d'un bien qui n'existe plus, ou qui n'existe pas.

Vérification du zonage

Le zonage des terrains à Bali est attribué par le PUPR (organisme en charge du zonage) et est différent selon les subdivisions administratives (Kabupaten - regency). Il y a un PUPR par Kabupaten.

Prenons l'exemple d'un zonage dans le Kabupaten de Badung. Il existe quatre types de zones classées par couleurs* :

1. **Zone agricole inconstructible (Verte)** – Par principe cette zone est inconstructible mais elle peut parfois l'être sur un petit pourcentage du terrain. Généralement, cela permet de à l'exploitant de construire son habitation.
2. **Zone touristique (Rose)** – Le zonage touristique permet d'accueillir la plus grande variété d'activités.
3. **Zone résidentielle (Jaune)** – Les terrains en zone résidentiel peuvent être constructible sur un pourcentage élevé. Généralement, il est possible de construire sur 70/75 % du terrain.
4. **Zone commerciale (Rouge)** – Les terrains sur ces zones sont prévus pour accueillir des commerces (de tous types par principe). Toutefois, il convient tout de même de vérifier les commerces pouvant être exercés sur les terrains auprès du bureau foncier.

Vérification des taxes

Le notaire s'assure qu'il n'y a pas de taxes impayées relatives au terrain objet de la transaction.

Vérification du métrage

Au cours des due-diligence, il est recommandé de faire mesurer le terrain. Ce n'est pas obligatoire mais fortement conseillé. En effet, les mesures figurant sur le certificat de propriété ont généralement été réalisées il y a longtemps et, souvent, de manière imprécise.

Vérification en présence d'une construction

Lorsque l'acte porte sur un terrain comprenant une construction (par exemple une villa), plusieurs diligences supplémentaires sont à prévoir par le notaire. Il s'agira pour ce dernier de vérifier les informations relatives aux permis SLF/PBG (anciennement IMB) :

- **Le permis PBG** (Persetujuan Bangunan Gedung) correspond à l'équivalent d'un permis de construire et est valable pendant toute la durée de vie du bâtiment. Il est délivré avant la construction et atteste de la conformité du projet avec la réglementation locale. Toutefois, et il s'agit là encore d'une subtilité balinaise, il n'est pas obligatoire d'obtenir le PBG avant de démarrer la construction.
- **Le permis SLF** (Sertifikat Laik Fungsi) quant à lui, est un permis délivré une fois la construction réalisée. Il garantit la conformité de l'utilisation du bâtiment et certifie de l'existence physique du bâtiment. Il permet également de justifier du respect des normes sécuritaires, techniques et sanitaires de ce dernier.

Le Final Agreement

La rédaction de l'accord final prend en général 2 ou 3 jours. Le temps peut s'allonger en fonction de la réactivité des parties. Généralement, si l'acte n'a pas de particularités, il peut s'écouler trois semaines entre la rédaction et la signature de l'acte définitif.

Contrairement au pre-agreement, l'accord final ne peut être réalisé à distance. Il faudra donc se rendre sur place, chez le notaire, pour signer l'acte authentique de vente.

Contrairement à la France, le paiement intervient directement entre les parties sans passer par la comptabilité du notaire.

La procuration (POA - Power of Attorney)

Il existe différentes hypothèses où les parties à l'acte peuvent souhaiter donner mandat pour déléguer son pouvoir. Toutefois, en fonction de la localisation des parties au moment de la signature, les contraintes seront plus ou moins importantes.

L'hypothèse la plus courante est la suivante. Un acheteur étranger souhaite se faire représenter dans le cadre de

la transaction. Dans ce cas, il est possible pour lui de réaliser un pouvoir (POA – Power of Attorney). Le pouvoir devra faire l'objet d'une procédure de légalisation (ou d'apostille) afin de pouvoir être utilisé dans le cadre de la transaction en Indonésie.

Si le vendeur (indonésien ou non) souhaite se faire représenter au moment de la conclusion de la vente alors il devra nécessairement faire rédiger le pouvoir devant le notaire qui réalisera un certain nombre de vérifications.

Les impôts sur la transaction

La transaction immobilière est concernée par deux types d'impôts.

LeaseHold : un prélèvement forfaitaire de 10%

Par principe, la loi indonésienne prévoit que le vendeur doit régler **10% sur le prix de cession** perçu au moment de la vente du terrain en LeaseHold.

En pratique, il est d'usage de prévoir dans le cadre de la transaction que l'acheteur supportera cet impôt au nom et pour le compte du vendeur. Vous devrez donc, au moment de l'achat d'un bien en LeaseHold garder à l'esprit que vous devrez couvrir pour le vendeur le montant de cet impôt forfaitaire.

FreeHold : une double taxation répartie entre le vendeur et l'acheteur

En FreeHold, le régime fiscal est identique pour les différentes formes (Hak Milik, HGB, Hak Pakai). Il existe deux types d'impôts à payer :

- La taxe du vendeur qui est de 2,50 % de la valeur du terrain.
- La taxe de l'acheteur qui est de 5,00 % de la valeur du terrain**.

Ce mécanisme de taxe est identique pour le HGB (vente en FreeHold à une PMA).

** La valeur du terrain de référence servant au calcul des impôts est la valeur la plus élevée entre la valeur de cession du terrain et la valeur officielle du terrain (NJOP). Le NJOP est la valeur officielle du terrain donnée par le gouvernement indonésien.

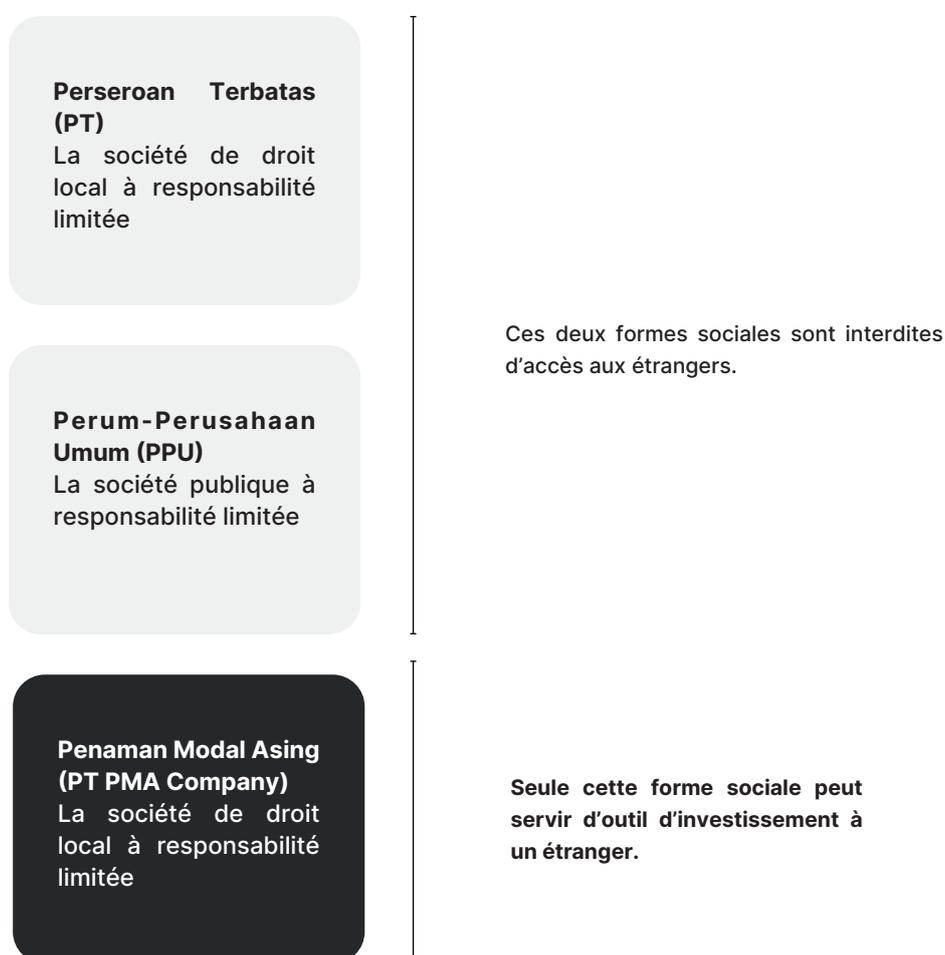
CHAPITRE 2

CRÉER UNE SOCIÉTÉ INDONÉSIENNE

LES PRINCIPALES FORMES SOCIALES INDONÉSIENNES

Lorsqu'il s'agit de réaliser un investissement à Bali (ou en Indonésie plus généralement), il sera souvent nécessaire de constituer une société afin d'accueillir et de structurer son investissement. Pour cela, il est essentiel de comprendre les différentes formes de sociétés disponibles. Ne serait-ce que pour avoir une vision d'ensemble et comprendre les rudiments juridiques de cette nouvelle terre d'accueil.

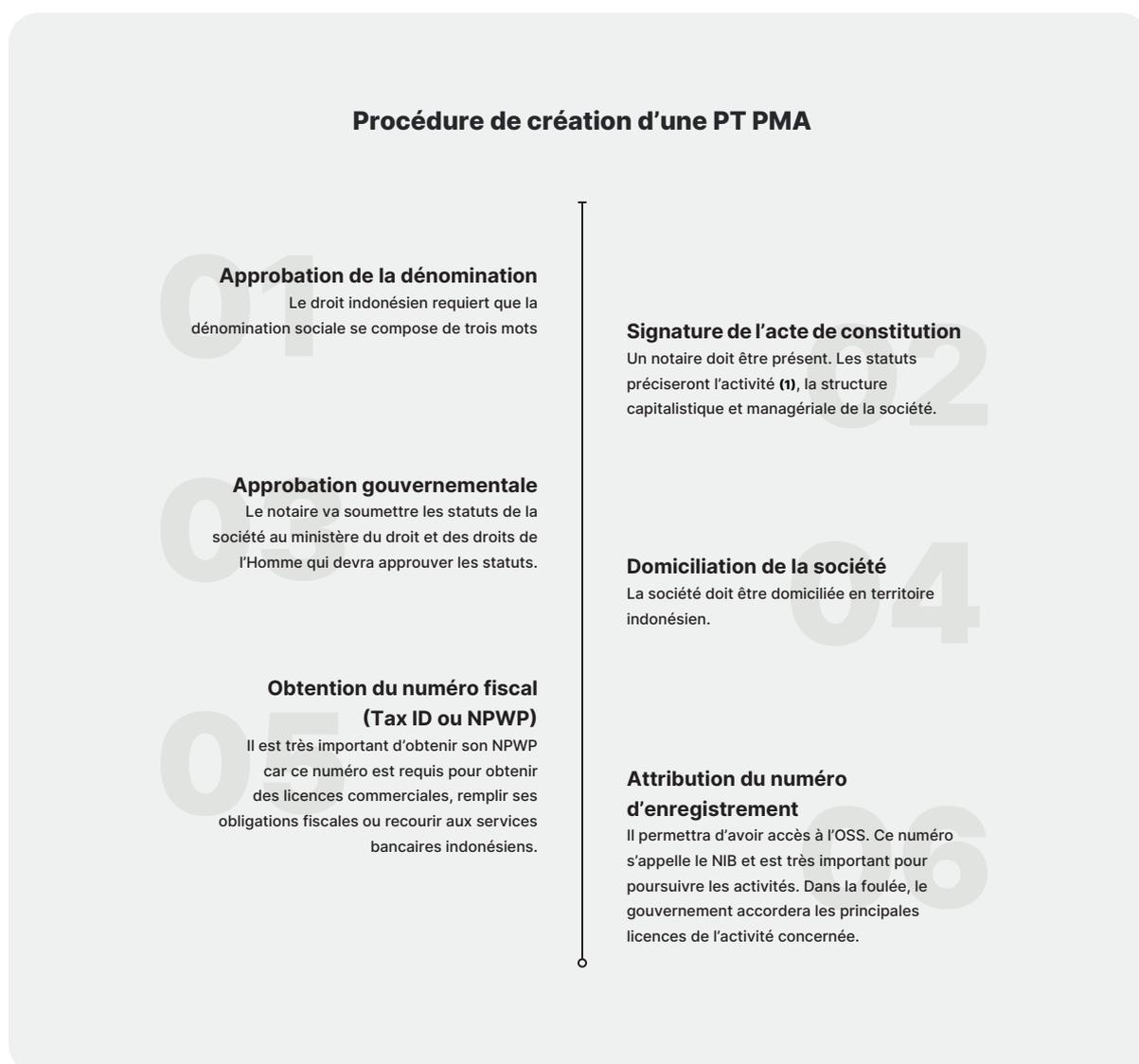
Nous tenterons donc d'examiner les principales formes sociales, leurs caractéristiques distinctives et les avantages et inconvénients de chacune. Cette vue d'ensemble vous fournira ainsi les premières informations nécessaires à la bonne compréhension du paysage sociétaire indonésien.



LES ÉTAPES POUR CRÉER UNE PT PMA

Le délai standard pour obtenir l'enregistrement de sa société devant l'administration indonésienne est de 16 jours. Toutefois, les services administratifs de Bali sont plus longs : l'enregistrement peut prendre de 1 à 3 mois.

Concernant les coûts, sans compter les apports, il faudra tenir compte du prix du notaire (IDR 200k, soit environ 20\$) ainsi que les frais d'enregistrement (IDR 30M, soit 1800\$). Certains notaires peuvent facturer un pourcentage sur le montant du capital social délivré.



(1) Il faut préciser, dans l'acte, les champs d'activité de la société. Celle-ci peut effectuer jusqu'à 5 activités, dans le même domaine (c'est le digicode KBLI – le nombre de numéro représente une catégorie). Attention, si la société veut exercer une nouvelle activité, qui n'entre pas dans le domaine (digicode KBLI) de celle qu'ils ont déjà créé, il convient de réaliser une nouvelle demande et faire un nouvel apport (probablement sous la forme d'une augmentation de capital). Par exemple, pour le secteur de la nourriture, un nouvel investissement en capital est nécessaire si les deux premiers numéros de KBLI changent (exemple : le commerce de fruit correspond au numéro 46312, si la personne veut se lancer dans l'élevage de canard, dont le numéro KBLI est 01465, elle devra alors effectuer un nouvel investissement en capital de 600,00 euros, car les deux premiers numéros du KBLI sont différents).

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA PT PMA

Nature de la responsabilité

Les PT PMA sont des sociétés à responsabilité limitée. Les actionnaires ne sont donc responsables qu'à concurrence du montant de leurs apports.

Nombre d'actionnaires

En principe, une PT PMA peut être constituée avec un minimum de **deux personnes** (physiques ou morales) étrangères.

Comme nous le verrons, la composition de l'actionnariat dépend principalement du type d'activité exercée par la société. Ainsi, plus l'activité est restreinte par le législateur, plus l'actionnariat doit être composé de résidents indonésiens. Au contraire, seuls les secteurs d'activités non-restreints peuvent être exploités par une société dont l'actionnariat est exclusivement contrôlé par des étrangers.

Capital social minimum

Attention, le montant du capital ne peut être libéré qu'en numéraire ou en actif financier. Il ne peut pas résulter d'un apport immobilier.

Pour constituer une PT PMA en Indonésie, le capital social minimum s'élève à 10 milliards de Roupies (IDR 10B) soit, approximativement, 650k \$. Le montant du capital est fixé par le Investment Coordinating Board in Indonesia (BKPM). Il peut être plus élevé selon le secteur d'activité. Par exemple, les activités de finance,

de banque, d'industrie, ou d'extractions de ressources (mines) peuvent nécessiter un capital social minimum plus élevé :

Lors de la constitution de la société, les actionnaires devront signer une lettre intitulée « capital statement letter » par laquelle ils déclarent avoir suffisamment de fonds pour libérer le capital.

Ensuite, pour pouvoir enregistrer la société, il faudra libérer, au minimum, 25% du capital social. Le montant correspond approximativement, à 160k \$. Le reste du capital devra respecter un plan et être investi sur une période de 3 ans.

Direction

Selon la loi indonésienne sur les sociétés à responsabilité, les organes de direction de la société sont de trois ordres : l'assemblée générale des actionnaires, le conseil des directeurs et le conseil d'administration.

Il est impératif que la PT PMA ait au moins un directeur, au moins un administrateur et au moins deux actionnaires.

Les administrateurs et directeurs peuvent être étrangers, à la condition d'avoir un **permis de résidence**. Le directeur peut être étranger ou non, mais doit résider en Indonésie. Le commissaire peut être étranger ou non, et n'a pas besoin d'être résident indonésien.

Comment obtenir un permis de résidence ?

Le permis de résidence s'obtient grâce à l'immatriculation de la PT PMA. C'est ce que l'on appelle le « **Kitas Investisseur** » et il permet de devenir résident fiscal indonésien.

Pour l'obtenir, la demande doit être réalisée après la création de la PT PMA et la part de l'investisseur doit représenter minimum 10 milliards IDR dans le capital social de la PT PMA.

Tous les actionnaires de la PT PMA peuvent en faire la demande sous réserve de respecter les conditions.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (KBLI)

Le droit indonésien répertorie plus de 2000 classifications d'activités. Il s'agit du KBLI. Chaque année, de plus en plus d'activités sont ouvertes à l'investissement étranger.

Chaque activité dispose d'un pourcentage propre selon lequel un étranger peut investir. Plus il est élevé (100%) plus l'étranger peut participer au capital sans avoir à le partager avec un résident indonésien. Les activités à 0% signifient qu'il n'est pas possible pour un étranger d'investir.

Pendant longtemps, les investissements étaient soumis à la Negative Investment List (DNI). Il s'agissait d'une liste d'activités qui fixait le montant maximum que pouvait détenir un étranger dans chaque type d'activité. Pour redorer l'image du gouvernement, la DNI a été repensée pour devenir la « Priority Investment list ». Elle a été mise en place par la loi n° PR 10/2021 et la loi n° PR 49/2021. Désormais, toutes les activités qui sont commerciales par nature sont ouvertes à l'investissement étranger sauf elles qui sont expressément fermées ou réservées au gouvernement.

Selon le type d'activité envisagée, le droit indonésien distingue trois types de PMA en fonction de trois groupes d'activités.

Actionnariat 100% étrangers	Actionnariat en partie ouvert aux étrangers	Interdites aux étrangers
Immobilier	Construction	Culture et industrie de stupéfiants
Textile	Journaux et presses	Jeux de hasard et/ou de casino
Économie digitale	Radio	Capture de poissons pour certaines espèces protégées
Industrie automobile	Transports	Commerce des espèces de faune et de flore sauvages menacées d'extinction
Cosmétique	Matière première pour la médecine traditionnelle	Industries chimiques
Matières premières		Artisanat traditionnel
Supermarché et commerce		
Télécommunications		



Attention ! Les activités autorisées pour la PT PMA doivent être vérifiées systématiquement avant la création. Le gouvernement indonésien modifie régulièrement les activités autorisées.

OBTENIR UNE LICENCE D'EXPLOITATION

Démarrer une activité à Bali suppose l'obtention de licences : certaines sont obligatoires. Il y a deux catégories de licences obligatoires. Les licences d'exploitation dite « de base » (basic requirements) et les licences d'exploitation basées sur le risque.

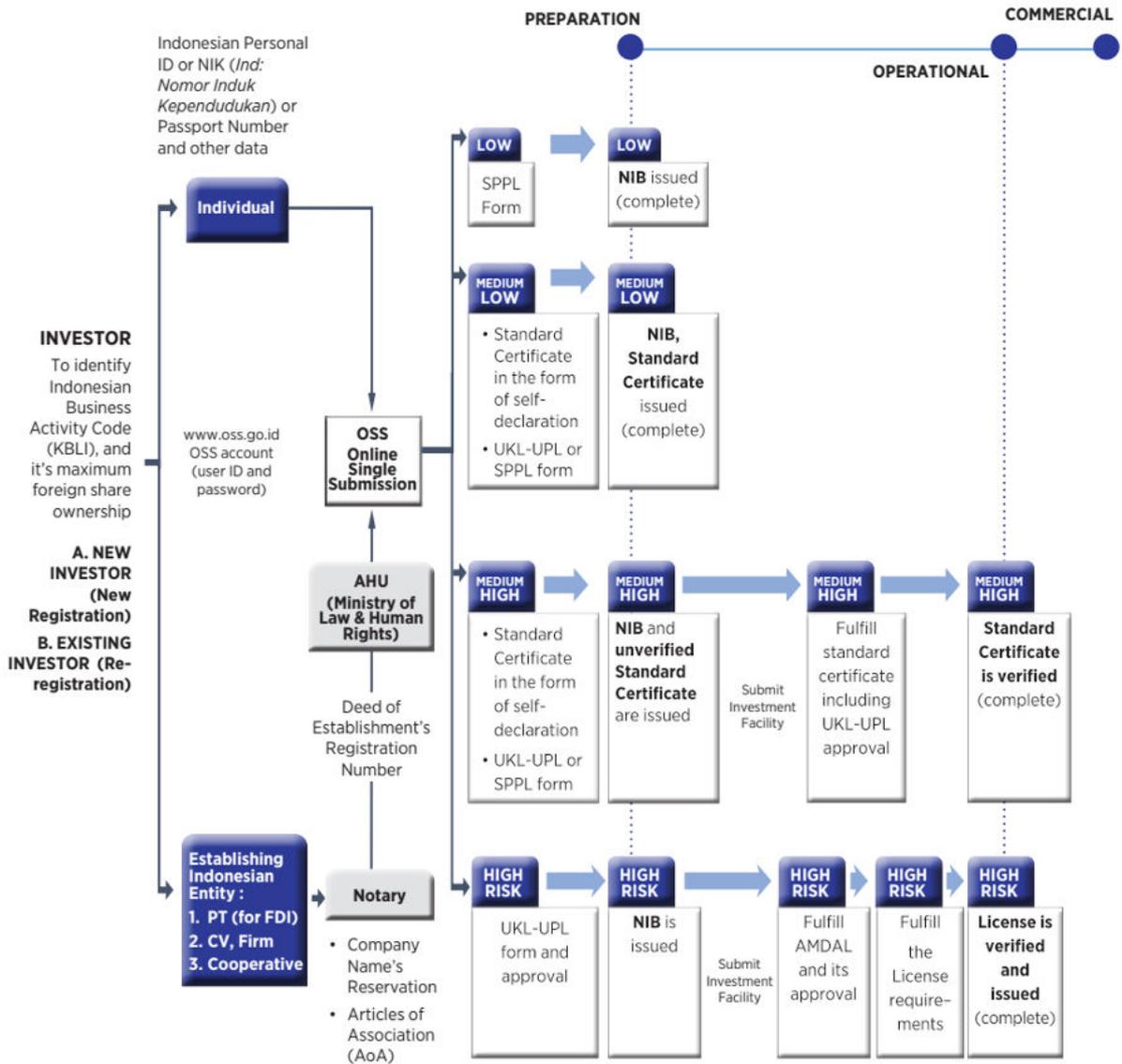
La demande des licences s'effectue après l'enregistrement de la société et l'obtention du numéro NIB.

Les licences de base obligatoires	
LICENCE DE CONFORMITÉ SPATIALE. SPATIAL CONFORMITY KKPR.	Cette licence a pour objet d'autoriser et de certifier l'utilisation d'un espace. Elle se fonde sur le plan d'occupation des sols. Si l'activité doit s'exercer sur une zone côtière, il est obligatoire d'obtenir une approbation particulière intitulée Marine KKPR ; si elle est exercée en zone forestière, il faudra obligatoirement obtenir une autorisation particulière intitulée Forest Area Use Approval (P2KH).
LICENCE D'APPROBATION ENVIRONNEMENTALE. ENVIRONMENTAL APPROVAL PL.	Toute activité qui a un impact sur l'environnement, qu'il soit important ou non, doit produire deux autorisations : le KKLH (décision de faisabilité environnementale) ; Amdal (PKPLH) ou SPPL, qui correspondent à une déclaration de capacité de gestion des questions environnementales.
PERMIS DE CONSTRUIRE. BUILDING APPROVAL PBG.	Le PBG fonctionne comme un permis de construire français. Il est nécessaire pour construire, étendre, réduire ou maintenir un bien immobilier. Le SLF est un certificat délivré à l'issue de la construction pour certifier son bon fonctionnement.
CERTIFICAT DE BON FONCTIONNEMENT DU BÂTIMENT. CERTIFICATE OF PROPER BUILDING FUNCTIONING SLF.	

Les licences basées sur le risque dépendent de certaines activités considérées comme « à risque » par le gouvernement indonésien. Les risques sont répartis entre quatre niveaux : du plus faible au plus élevé. Plus le risque est élevé plus les formalités sont importantes.

Licences d'exploitation basées sur le risque	
DOMAINES D'ACTIVITÉS CONCERNÉS.	Affaires maritimes et pêche Agriculture Environnement et forêt Energie et ressources minières Nucléaire Industrie Finance Affaires publiques Transports Santé, médicament et nourriture Tourisme Religion Télécommunications Défense et sécurité Main d'oeuvre
DURÉE DE VALIDITÉ	La durée de validité du NIB correspond à la durée de l'activité de la société. Ainsi, les certificats, permis et licences sont valables tout le temps que durera l'activité de la société. Certaines licences peuvent cependant, lorsque la loi le prévoit, avoir une durée limitée. Dans ce dernier cas, il faudra faire une demande de renouvellement par le biais du système OSS 30 jours avant l'expiration de la validité de la licence.

Schéma de l'obtention d'une licence basée sur le risque



OUVRIRE UNE SUCCURSALE INDONÉSIEUNE

Ouvrir un bureau de représentation / succursale (RO) est la voie la plus simple et la plus rapide pour implanter une structure légale au sein du pays. Ouvrir une succursale n'est qu'un moyen temporaire de s'implanter. En effet, les succursales n'ont pas le droit d'exercer une activité commerciale, de signer des contrats ou d'engranger des bénéfices. Un investisseur étranger peut, cependant, détenir à 100% une succursale sans avoir à libérer le capital social obligatoire des PT PMA.

Procédure de création d'un bureau de représentation (RO)

01 Enregistrement sur l'OSS

Il faut tout d'abord s'enregistrer sur l'OSS pour faire une demande de création d'un bureau de représentation.

02 Approbation gouvernementale

Le notaire va soumettre les statuts de la société au ministère du droit et des droits de l'Homme qui devra approuver les statuts.

03 Obtention du numéro fiscal (Tax ID ou NPWP)

Il est très important d'obtenir son NPWP car ce numéro est requis pour obtenir des licences commerciales, remplir ses obligations fiscales ou recourir aux services bancaires indonésiens.

Constituer le dossier

Devront être fournis :

- Les statuts de la société mère **authentifiés** par un notaire et l'ambassade indonésienne du pays d'origine de la société mère.
- Une lettre de nomination établie par l'ambassade indonésienne située dans le pays d'origine
- Les états financiers de la société mère les plus récents.
- Une lettre d'intention authentifiée par un notaire et l'ambassade d'Indonésie située dans le pays d'origine de la société mère
- Les certificats attestant des compétences dans l'industrie ou le sous-secteur concerné
- Les contrats de bail des bureaux en Indonésie, qui doivent impérativement être situés dans la capitale d'une province
- Une lettre indiquant que le bureau de représentation n'exercera aucune activité commerciale en Indonésie.

Les différentes formes de bureau de représentation	
FRO. / BUREAU DE REPRÉSENTATION À L'ÉTRANGER	<p>Il s'agit de la succursale idéale pour les investisseurs qui recherchent des opportunités en Indonésie. Le FRO est limité aux activités non-commerciales et peut tout à fait employer des étrangers (à condition d'employer aussi des citoyens indonésiens). Les activités des succursales sont limitées : études de marché, obtention d'informations sur les clients potentiels, développement de contacts commerciaux et collecte d'informations sur les réglementations et la législation en vigueur. Les FRO ne peuvent que : assurer la liaison, la coordination ou la supervision avec la société mère ; préparer la constitution d'une PT PMA en Indonésie ; elles ne peuvent pas participer à la gestion de la succursale ou de la filiale de la société mère en Indonésie ni engranger des revenus en Indonésie.</p> <p>La FRO doit être avoir un siège dans un immeuble de bureaux situé dans la capitale d'une province indonésienne. Les FRO sont classées comme des entités commerciales à faible risque et ont donc seulement besoin d'un NIB et d'un enregistrement pour commencer leurs activités.</p>
TRO. / BUREAU DE REPRÉSENTATION D'UNE SOCIÉTÉ COMMERCIALE ÉTRANGÈRE	<p>Ce type de succursale agit comme un agent de vente, d'achat ou de fabrication manufacturière pour la société mère étrangère. Elle n'a pas le droit de s'engager dans des activités de commerce ou de vente. Pour mettre en place un TRO, il faut un NIB et une licence d'exploitation TRO (SIUP3A). Une telle procédure est nécessaire lorsqu'un étranger veut pratiquer du e-commerce en Indonésie.</p>
BUJKA. / BUREAU DE REPRÉSENTATION POUR UNE SOCIÉTÉ ÉTRANGÈRE DE CONSTRUCTION	<p>Ce type de succursale agit comme un agent de vente, d'achat ou de fabrication manufacturière pour la société mère étrangère. Elle n'a pas le droit de s'engager dans des activités de commerce ou de vente. Pour mettre en place un TRO, il faut un NIB et une licence d'exploitation TRO (SIUP3A). Une telle procédure est nécessaire lorsqu'un étranger veut pratiquer du e-commerce en Indonésie.</p>
JPTLA. / BUREAU DE REPRÉSENTATION POUR LES SERVICES D'ÉLECTRICITÉ ÉTRANGERS	<p>Il s'agit d'un bureau de représentation pour les entreprises dans le domaine des services d'électricité. Le JPTLA doit obtenir un NIB et un SBU. La licence commerciale sera alors octroyée pour les activités suivantes : construction d'installations électriques, consultations concernant les installations électriques, entretien des installations électriques.</p>

CHAPITRE 3

APERÇU DE LA FISCALITÉ FRANCO-INDONÉSIENNE

COMMENT DEVENIR RÉSIDENT FISCAL EN INDONÉSIE ?

En matière d'investissement à l'étranger, les enjeux en matière de résidence fiscale sont primordiaux. L'investissement en Indonésie n'y fait donc pas exception. Pour comprendre comment devenir résident fiscal indonésien, il convient de s'attarder sur la notion de « résidence fiscale » qui est une notion essentielle en ce qu'elle permet de délimiter l'étendue des obligations fiscales d'un contribuable.

À ce titre, France et Indonésie soumettent leurs résidents à une obligation fiscale illimitée, c'est-à-dire que l'ensemble de leurs revenus, peu importe leur source, sont en principe imposables dans l'État de résidence du contribuable. Aussi, si la France et l'Indonésie considèrent un même contribuable résident de leur territoire, au regard de leurs règles locales, un risque de double imposition est susceptible de naître. Auquel cas, les stipulations de la convention fiscale franco-indonésienne permettent de prévenir cet éventuel conflit de résidence afin de limiter clairement l'étendue des obligations fiscales d'un contribuable en fonction des revenus qu'il perçoit.

Vous trouverez ci-après un **panorama des différents critères de détermination de la résidence fiscale française et indonésienne**, ainsi que les mécanismes mis en place par la convention franco-indonésienne pour résoudre tout conflit entre ces deux juridictions. Naturellement, il conviendra toujours de se faire assister d'un conseil qui se chargera d'étudier votre situation particulière.

La résidence fiscale des personnes physiques

Que ce soit en France ou en Indonésie, **la détermination de la résidence fiscale d'une personne physique suppose l'étude factuelle de critères alternatifs fixés par la loi**. En d'autres termes, le fait pour une personne physique de remplir l'un seul des critères fixés localement permet de le considérer comme résident.

Les critères de la résidence fiscale en Indonésie

En Indonésie, trois critères sont prévus. Est alors résidente fiscale indonésienne toute personne physique :

1. D'une logique à toute épreuve, qui réside en Indonésie. Ce critère peut être rempli de deux manières distinctes :
 - **La personne physique détient une résidence en Indonésie** (i) lui assurant un lieu d'habitation permanent, (ii) lui permettant de poursuivre ses activités courantes (économiques, financières, sociales ou privées) ou lui assurant un lieu de séjour habituel (e.g. permettant à la personne physique de jouir d'un pied-à-terre) ; ou
 - **La personne physique est domiciliée en Indonésie**, c'est-à-dire qu'elle y est née et y réside toujours ; ou
2. Qui est présente sur le territoire indonésien plus de 183 jours, consécutifs ou non, sur une période de 12 mois ; ou

3. Qui, présente en Indonésie pendant une année fiscale complète, manifeste son intention d'y résider. Cette intention peut être caractérisée par la détention d'un visa de travail, un contrat de travail, une carte de séjour (e.g. KITAS), la location d'un logement ou tout autre élément probant.

Les critères de la résidence fiscale en France

En ce qui concerne la France, trois critères sont également prévus. Est alors résidente fiscale française toute personne physique qui :

1. Possède en France son foyer (lieu où le contribuable habite normalement, c'est-à-dire le lieu [où se situe] sa résidence habituelle, à condition que cette résidence en France ait un caractère permanent) ou son lieu de séjour principal (lieu au sein duquel le contribuable est personnellement et effectivement présent pendant la majorité de l'année civile, i.e. pendant plus de 183 jours par an) ; ou
2. Exerce une activité professionnelle, salariée ou non, sauf si celle-ci présente un caractère accessoire ; ou
3. Détient en France le centre de ses intérêts économiques (lieu où le contribuable a effectué ses principaux investissements, où il possède le siège de ses affaires, d'où il administre ses biens ; il peut s'agir également du lieu où il a le centre de ses activités professionnelles ou encore celui d'où il tire la majeure partie de ses revenus).

La convention bilatérale franco-indonésienne

Les critères fixés pour la détermination de la résidence fiscale sont particulièrement étendus, de sorte qu'un conflit de résidence peut rapidement se présenter. Pour y pallier, la convention fiscale franco-indonésienne instaure des critères conventionnels successifs. Partant, leur examen doit s'effectuer l'un après l'autre, selon l'ordre établi par la convention. Si l'un des critères est concluant, l'étude des critères suivants n'est plus nécessaire.

La convention fixe à ce titre trois critères :

1. Le foyer d'habitation permanent, qui comprend toute forme d'habitation, sous toute forme de contrat, mais manifestant un caractère de durabilité ; puis
1. Le centre des intérêts vitaux, au regard des relations notamment privées, familiales, sociales et professionnelles ; puis
1. Le lieu de séjour habituel, déterminé par un examen comparatif des durées de séjour dans les deux États.

Si aucun critère ne permet de résoudre le conflit de résidence, une procédure amiable peut être mise en place entre les deux États.

La résidence fiscale des personnes morales

La détermination de la résidence fiscale des personnes morales est, en principe, plus simple. Classiquement, **est résidente fiscale la personne morale ayant son siège social fixé dans l'un des deux États.**

Toutefois, au sens conventionnel, seul le siège de direction effective est pris en compte pour déterminer l'étendue des obligations fiscales des personnes morales, lequel se définit comme le lieu où sont prises les décisions stratégiques en matière de gestion et de politique industrielle ou commerciale nécessaires à la conduite des affaires de l'entreprise.

Ces notions ne font évidemment pas défaut à l'imposition par l'un des États du résultat qu'il constate, sur son territoire, au travers un établissement stable, caractérisé par toute installation fixe d'affaires par l'intermédiaire de laquelle une société exerce tout ou partie de son activité (succursale, bureau, usine, etc.). D'autres critères sont toutefois susceptibles de caractériser un établissement stable.

En cas de difficultés, la procédure amiable susvisée peut également s'appliquer aux personnes morales.

En conclusion, si vous envisagez d'investir en Indonésie ou de vous y expatrier, l'anticipation des questions relatives à la détermination de votre résidence fiscale sera l'une des étapes clés dans l'accomplissement de votre projet.

LES PRINCIPALES TAXES EN INDONÉSIE

Une société en Indonésie est considérée comme un résident fiscal dès lors que la société est constituée ou domiciliée en Indonésie. Le système fiscal repose sur le système d'auto-évaluation (self-assessment). Les contribuables sont donc tenus de calculer, payer, et déclarer leurs impôts personnels. Des mécanismes étatiques et de retenue à la source s'appliquent ponctuellement.

Chaque entreprise et chaque individu doit avoir un numéro d'identification (NPWP) et une identité officielle délivrée par la Direction générale des impôts (DGT).

Corporate Income Tax (CIT)

Les sociétés étrangères sont soumises au même impôt que les sociétés locales.

Impôts sur les sociétés

Les sociétés étrangères sont soumises au même impôt que les sociétés indonésiennes. L'impôt sur les sociétés (corporate income tax, CIT) est, par principe, à un **taux de 22%**, cependant, certaines industries ont des régimes particuliers.

Les entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à IDR 50 milliards peuvent bénéficier d'un **taux réduit d'imposition porté à 11%** sur la tranche allant jusqu'à IDR 4.8 milliards*.



Les entreprises dont le chiffre d'affaires n'excède pas ce seuil de 4.8 milliards**) peuvent bénéficier d'un **taux super-réduit de 0,5%, les trois premiers années calendaires d'exercice*****.

Les sociétés, en Indonésie, ont l'obligation de payer le CIT à la fin du quatrième mois suivant la fin de l'année et doivent déposer les déclarations du CIT avant la fin du quatrième mois suivant la fin de l'année fiscale. Le paiement peut être effectué par l'intermédiaire d'une banque qui reçoit le paiement de l'impôt et le transfère vers le Trésor Public. Les sociétés doivent impérativement tenir leurs livres et leurs états financiers. Elles sont tenues de conserver les états financiers pendant au moins les dix années suivantes. Il s'agit d'anticiper une future divergence de calcul entre les entreprises et les autorités fiscales.

* Environ 272 000 € au 06/08/2024. Ce montant peut varier en fonction de la fluctuation des taux de change.

** *Idem*.

*** Afin de pouvoir bénéficier pleinement de ce taux super-réduit, il sera intéressant de créer sa PT PMA en début d'année. En effet, l'avantage de ce taux s'étend sur une année calendaire. En conséquence, si votre PMA est créé au mois de novembre, vous ne bénéficierez cet avantage fiscal uniquement pour une période de 2 ans et 2 mois.

Les états financiers doivent être rédigés en caractères latins, en bahasa indonésien, et l'unité monétaire doit être la roupie indonésienne. Toutefois, les PT PMA sont autorisées à le rédiger dans une autre langue et avec d'autres unités monétaires.

Impôts sur les dividendes

Les dividendes perçus par une société, résidente indonésienne ou française, sont soumis à un prélèvement à la source de 15% au maximum.

Impôts sur les intérêts

Le taux de retenue à la source sur les intérêts et redevances est fixé à 15% pour les résidents et 15% au maximum pour les non-résidents.

Impôts sur les plus-value

Les plus-values réalisées par une société indonésienne intègrent en principe sa base imposable, soumise ensuite au taux standard de l'impôt sur les sociétés (22%).

Toutefois, certains gains sont soumis à des prélèvements à la source :

- Cession d'actions - La plus-value constatée à la cession d'actions de sociétés indonésiennes cotées en bourse est assujettie à un prélèvement à la source au taux de 0,1% du prix de vente brut.
- Cession d'actifs - La plus-value constatée à la cession d'un FreeHold est imposée à un taux de 2,5% et de 10% à la cession d'un LeaseHold.

Individual Income Tax

Impôt sur les revenus

TAXABLE INCOME	
IDR 0 > IDR 60 Million	5 %
IDR 60 Million > IDR 250 Million	15 %
IDR 250 Million > IDR 500 Million	25 %
IDR 500 Million > IDR 5 Billion	30 %
IDR 500 Million > IDR 5 Billion	35 %

Tout revenu perçu par le contribuable (WPOP), qu'ils proviennent d'Indonésie ou d'autres pays, est considéré comme imposable (cf. *tableau de gauche*)

Les contribuables employés sont soumis à un impôt sur le revenu (PPH) déduit directement par l'employeur. En revanche, les contribuables non-employés, qui exercent des activités commerciales, sont tenus de calculer, de déclarer et de payer l'impôt sur le revenu.

Impôt sur les dividendes

Un impôt à la source s'applique aux sociétés résidentes ou non en Indonésie. Le taux d'imposition sur les dividendes est de **10%** pour les résidents et de **15%** maximum pour les non-résidents français (comme le prévoit la convention fiscale franco-indonésienne). de retenue à la source sur les intérêts et les redevances est également fixé à **15%** pour les résidents et **20%** pour les non-résidents.

Impôts sur les intérêts

Le taux de retenue à la source sur les intérêts et les redevances est fixé à **15% pour les résidents et 15% au maximum pour les non-résidents.**

Impôts sur les plus-value

- Cession d'actions - La plus-value constatée à la cession d'actions de sociétés indonésiennes cotées en bourse est assujettie à un impôt au taux de 0,1%. S'agissant d'actions non cotées, le taux est de 25% pour les résidents et de 5% pour les non-résidents.
- Cession d'actifs - La plus-value constatée à la cession d'un FreeHold est imposée à un taux de 2,5% et de 10% à la cession d'un LeaseHold. S'agissant de tout autre actif, un impôt au taux de 25% sera applicable pour les résidents, réduit à 5% pour les non-résidents.

Value Added Tax (VAT)

En matière de TVA (PPN), le principe de retenue à la source s'applique. Il s'agit du cas où le producteur ou le vendeur perçoit les taxes payées par les consommateurs au cours de la transaction.

En Indonésie, il y a un système tarifaire unique de **11% de la valeur de vente des biens**. Le système tarifaire unique passera à 13% à partir du 1er janvier 2025.

La TVA s'applique à tous les biens et services. Il existe des exceptions :

- Aliments et boissons servis dans un hôtel, un restaurant, un magasin d'alimentation
- L'argent, les lingots d'or et les titres
- Les services religieux
- Les services d'arts et de divertissement
- Services d'hôtellerie
- Services fournis par le gouvernement
- Services de stationnement
- Services culinaires ou de restauration

Land and building tax

Il s'agit de l'équivalent de la taxe foncière. La taxe sur les terrains et les bâtiments (PBB) consiste à opérer un prélèvement dès lors qu'un terrain ou un bâtiment procure des avantages économiques et sociaux à un particulier ou à une société. La PBB est différente selon que l'immeuble se situe en secteur urbain/rural (PBB P2) ou qu'il s'agit d'une mine, d'une forêt ou d'une plantation (P3B).

La collecte de la taxe PBB P2 relève de la compétence du gouvernement local tandis que la collecte de la taxe P3B relève du gouvernement central. Les contribuables ont l'obligation d'enregistrer le titre de propriété de l'immeuble au KPP et KP2KP.

Le calcul de la taxe se réfère à la valeur de vente imposable (NJKP) qui est comprise entre 20% et 100% de la valeur de vente de l'objet fiscal (NJOP), multiplié par le taux appliqué de 0,5%. Le montant du NJOP est déterminé par le ministre des Finances tous les trois ans.

Quelles sont les obligations comptables ?

La PT PMA doit effectuer des reportings réguliers auprès de l'administration indonésienne. Ces reportings doivent obligatoirement être effectués par une société comptable indonésienne.

- **Rapport LKPM (Rapport d'investissement à faire tous les 3 mois) ;**
- **Rapport annuel sur l'impôt sur le revenu des sociétés (CIT / SPT Tahunan) ;**
- **Rapport fiscal mensuel.**

CHAPITRE 4

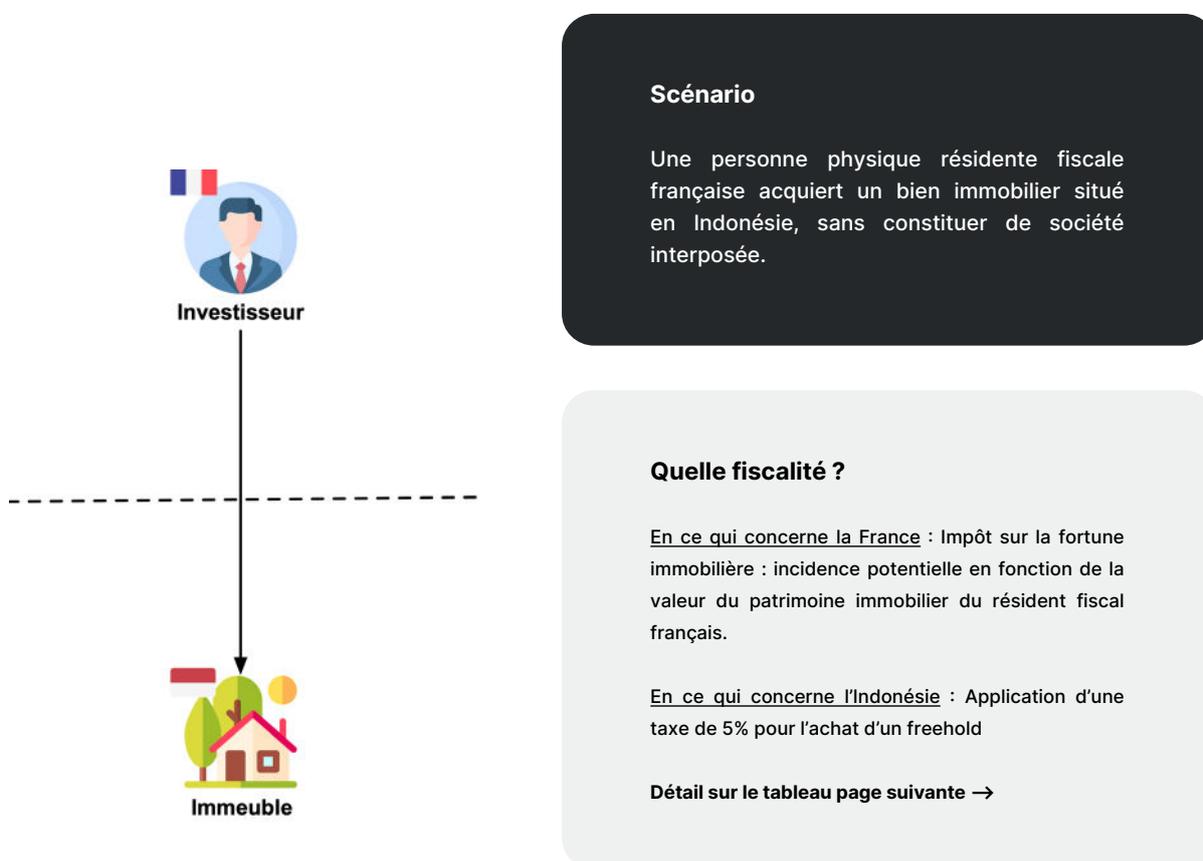
SCHÉMAS D'INVESTISSEMENT

SCHÉMA 1 / L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN DIRECT

Avantages	Inconvénients
Simplification de la structuration globale Fluidification du processus d'acquisition	Imposition globale plus importante si les revenus ont vocation à être réinvestis en Indonésie

Étape 1 / Acquisition d'un bien immobilier en direct

Acquérir un bien à Bali est une première étape importante dans le parcours de l'investisseur. Ce dernier aura sans doute le souhait de simplifier au maximum la structuration de son acquisition en détenant directement le(s) bien(s). Si ce schéma a le mérite de la simplicité, il présente quelques inconvénients dont il faut avoir connaissance avant l'achat.



Pour qui ?

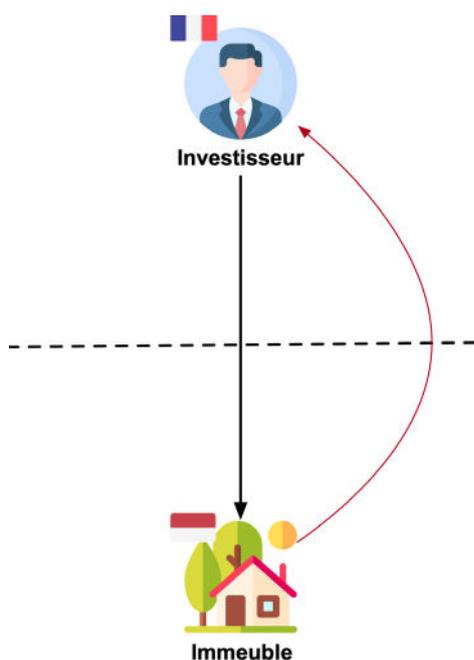
Ce scénario s'adresserait aux investisseurs français qui envisageraient une primo acquisition en Indonésie d'une résidence secondaire ou d'un bien productif d'un revenu passif via de la location à plus ou moins long terme.

	En France	En Indonésie
Impôts sur le revenu	L'acquisition n'entraîne aucune conséquence en matière d'impôt sur le revenu.	
Droits d'enregistrement	<p>Si l'acte d'acquisition est passé en Indonésie, l'acquisition n'est pas soumise au paiement de droits d'enregistrement ou de taxe sur la publicité foncière en France, sauf s'il est présenté volontairement à l'enregistrement (auquel cas, un droit de 5% sera applicable – CGI, art. 714).</p> <p>Si l'acte d'acquisition est passé en France par devant notaire, un droit de 5% est applicable (même article). Si l'acte est passé sous seing privé, le droit visé n'est exigible qu'en cas de présentation volontaire à l'enregistrement.</p>	<p>FreeHold</p> <p>L'acquisition en freehold entraîne un droit d'enregistrement forfaitaire de 5% de la valeur du bien.</p> <p>La base d'imposition du BPHTB est la valeur stipulée dans l'acte d'acquisition (Nilai Perolehan Objek Pajak – NPOP) ou, si elle est supérieure, la valeur de marché fixée par le gouvernement indonésien (Nilai Jual Obyek Pajak – NJOP).</p>
		<p>LeaseHold</p> <p>Néant*.</p>
Impôts sur la fortune	Son assiette prenant en compte le patrimoine immobilier mondial, l'acquisition peut avoir une incidence en matière d'IFI.	

* La loi indonésienne prévoit que le vendeur doit régler 10% de taxe sur le prix de cession perçu au moment de la vente du terrain. En pratique, il est d'usage de prévoir que l'acheteur supportera cette taxe au nom et pour le compte du vendeur. Il faut donc garder à l'esprit que vous devrez potentiellement couvrir pour le vendeur le montant de cette taxe.

Étape 2 / Exploitation du bien : perception des loyers

L'exploitation d'un bien immobilier indonésien détenu directement par une personne française pose la question de connaître la localisation de l'imposition des revenus. La convention fiscale bilatérale entre la France et l'Indonésie traite cette hypothèse.



Scénario

La personne physique résidente fiscale française perçoit des loyers provenant d'un immeuble en Indonésie.

Quelle fiscalité ?

En ce qui concerne la France : Aucune conséquence.

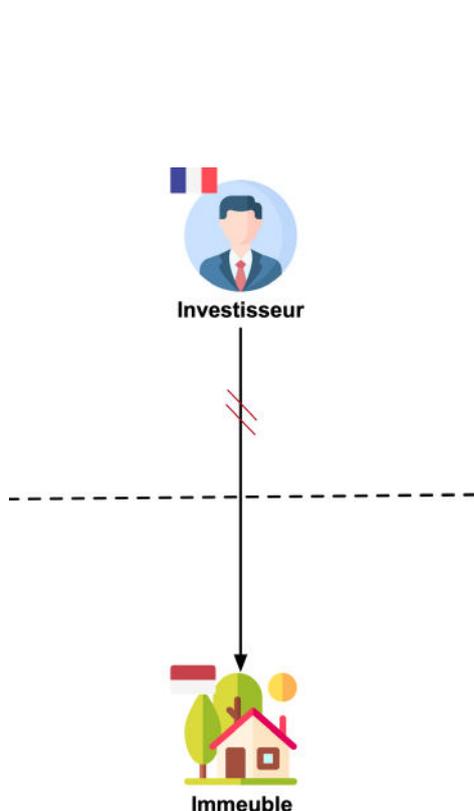
En ce qui concerne l'Indonésie : Retenue à la source libératoire de 20 % sur les revenus fonciers perçus + Taxe de 0,5 % sur une fraction de la valeur vénale du bien.

Détail sur le tableau page suivante →

	En France	En Indonésie
Impôts sur le revenu	Conformément à la lecture combinée des articles 6, 1 et 24, 2-a de la convention fiscale unissant la France et l'Indonésie, la France exonère d'impôts les revenus locatifs perçus depuis l'Indonésie.	Sous réserve de ne pas être considéré comme résident fiscal indonésien (auquel cas les revenus sont compris dans l'assiette de l'impôt sur le revenu et imposés à un taux marginal de 35%), la personne physique est soumise à une retenue à la source libératoire de 20% sur les revenus qu'elle perçoit de l'exploitation du bien immobilier.
Taxe annuelle		<p>Chaque année, les propriétaires de terrains et propriétés bâties sont redevables du paiement d'une taxe, dont le taux est fixé à 0,5%.</p> <p>La base de calcul de la taxe est déterminée en fonction d'une formule (Nilai Jual Kena Pajak – NJKP) fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • $NJKP = 40\% \text{ ou } 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$. • Le taux de 40% doit être retenu lorsque la valeur du bien immobilier est supérieure à 1 milliard de roupies indonésiennes (ca. 57 k€) ; si la valeur est inférieure, le taux de 20% s'applique. <p>Le paiement doit être spontanée. Cependant, si ce n'est pas le cas, l'administration fiscale indonésienne peut appeler son paiement au travers un avis de mise en recouvrement (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – SPPT) qui implique le paiement obligatoire de la taxe dans les 6 mois suivants sa réception.</p>

Étape 3 / Cession du bien détenu en direct

La cession d'un bien immobilier détenu en direct au cours de laquelle est constatée une plus-value entraîne une fiscalité et une taxation qui différeront selon que l'on soit en présence d'un LeaseHold ou d'un FreeHold.



Scénario

La personne physique résidente fiscale française cède un immeuble situé en Indonésie et constate, à ce titre, une plus-value.

Quelle fiscalité ?

En ce qui concerne la France : Aucune conséquence.

En ce qui concerne l'Indonésie : Paiement d'un impôt sur la valeur du bien stipulé dans l'acte, ou la valeur fixée par le gouvernement si celle-ci est supérieure :

- 10% s'il s'agit d'un LeaseHold ;
- 2,5% s'il s'agit d'un FreeHold ;

Détail sur le tableau page suivante →

	En France	En Indonésie
Impôts sur la plus-value	Conformément à la lecture combinée des articles 13, 1 et 24, 2-a de la convention fiscale unissant la France et l'Indonésie, la France n'a pas le droit d'imposer la plus-value tirée de la cession d'un immeuble situé en Indonésie.	La cession d'un immeuble situé en Indonésie entraîne l'application d'un impôt sur la plus-value fixée à : <ul style="list-style-type: none"> • 2,5% pour les FreeHold, et applicable sur la NPOP ou, si elle est supérieure, la NJOP*. Le taux peut être porté à 1% si le contribuable poursuit une activité de marchand de biens. • 10% pour les LeaseHold et applicable sur la valeur de cession du bien.
Surtaxe sur les propriétés luxueuses		Si la valeur du bien cédé excède ca. 2 m€, une surtaxe de 20%, applicable sur la valeur du bien, est exigible.

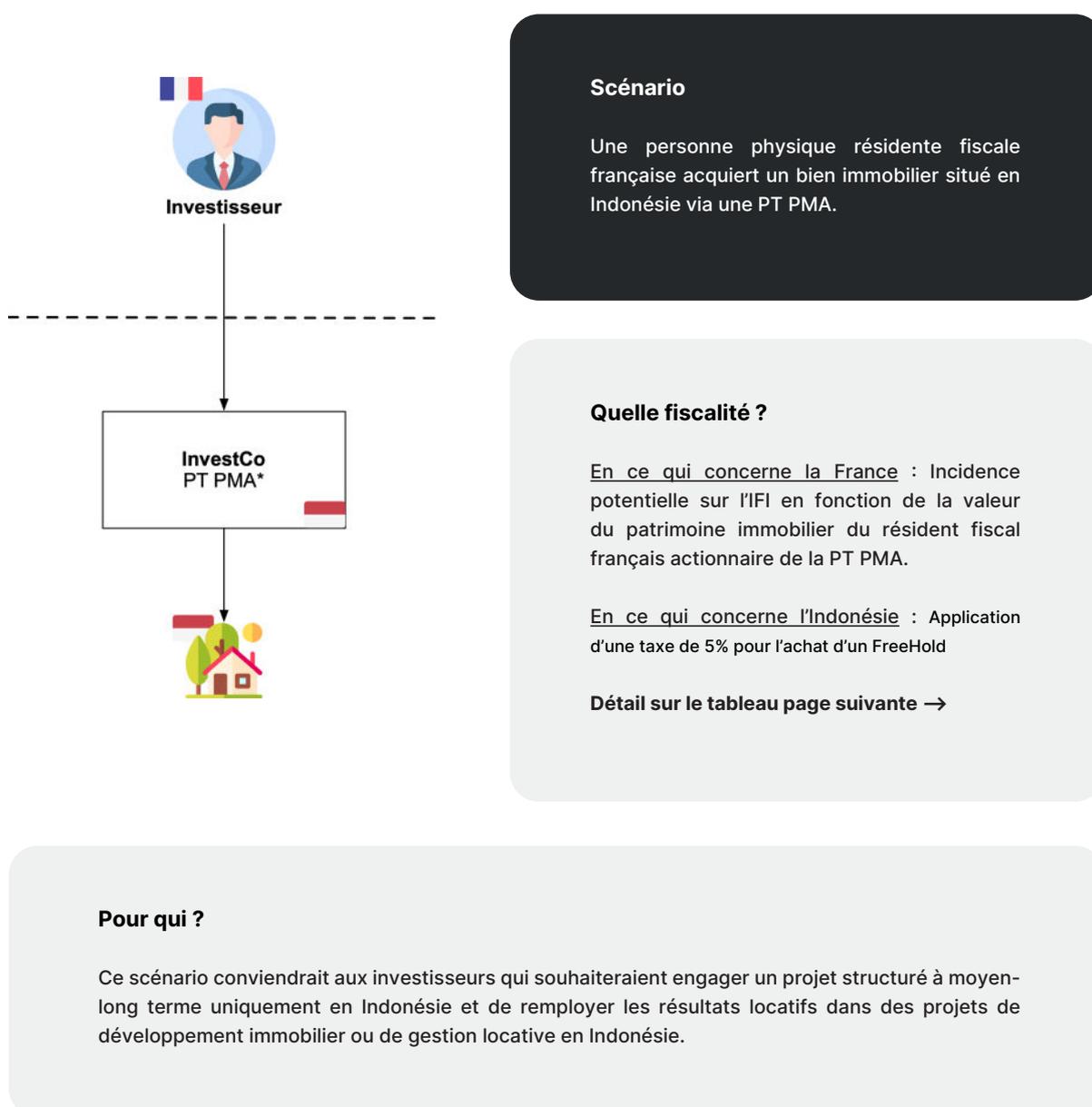
* La valeur du terrain de référence servant au calcul des impôts est la valeur la plus élevée entre la valeur du prix de cession du terrain et la valeur officielle du terrain (NJOP). Le NJOP est la valeur foncière officielle du terrain donné par le gouvernement indonésien. Elles sont, dans certaines régions (ex : Tabalan), bien inférieure aux prix du marché.

SCÉNARIO 2 / L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER VIA UNE PT PMA

Avantages	Inconvénients
Flexibilité de la structuration à moyen-long terme Imposition locale plus faible	Complexification de la structuration Coûts supplémentaire de fonctionnement (création de la PMA, coût comptable, etc).

Étape 1 / Acquisition d'un bien immobilier via une PT PMA

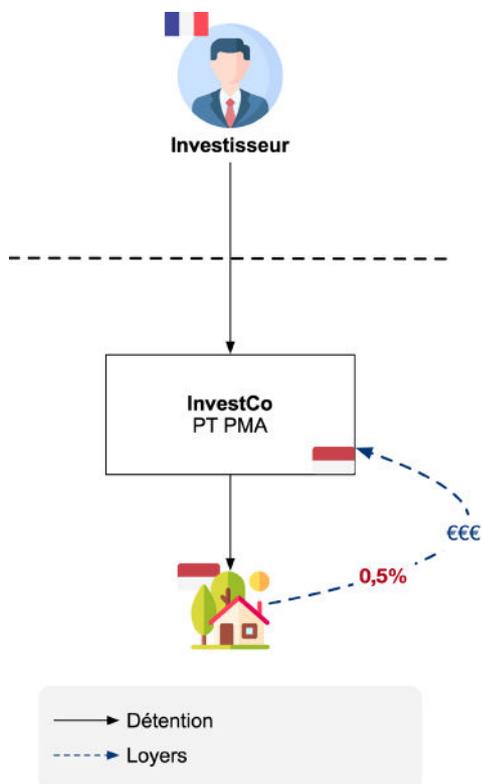
La constitution d'une PT PMA peut être opportune lors de l'acquisition d'un bien en Indonésie (et obligatoire lorsqu'il d'un FreeHold) car elle offre une flexibilité dans la gestion des flux et des avantages fiscaux en cas de réemploi des revenus perçus.



	En France	En Indonésie
Impôts sur les sociétés	L'acquisition n'entraîne aucune conséquence en matière d'impôt sur les sociétés.	
Droits d'enregistrement	<p>Si l'<u>acte d'acquisition est passé en Indonésie</u>, l'acquisition n'est pas soumise au paiement de droits d'enregistrement ou de taxe sur la publicité foncière en France, sauf s'il est présenté volontairement à l'enregistrement (auquel cas, un droit de 5% sera applicable – CGI, art. 714).</p> <p>Si l'<u>acte d'acquisition est passé en France</u> par devant notaire, un droit de 5% est applicable (même article). Si l'acte est passé sous seing privé, le droit visé n'est exigible qu'en cas de présentation volontaire à l'enregistrement.</p>	<p>FreeHold</p> <p>L'acquisition en freehold entraîne un droit d'enregistrement forfaitaire de 5% de la valeur du bien.</p> <p>La base d'imposition du BPHTB est la valeur stipulée dans l'acte d'acquisition (Nilai Perolehan Objek Pajak – NPOP) ou, si elle est supérieure, la valeur de marché fixée par le gouvernement indonésien (Nilai Jual Obyek Pajak – NJOP).</p>
		<p>LeaseHold</p> <p>Néant*.</p>
Impôts sur la fortune	L'assiette imposable de la personne physique résident fiscale française prenant en compte le patrimoine immobilier mondial, l'acquisition peut avoir une incidence en matière d'IFI.	

* La loi indonésienne prévoit que le vendeur doit régler 10% de taxe sur le prix de cession perçu au moment de la vente du terrain. En pratique, il est d'usage de prévoir que l'acheteur supportera cette taxe au nom et pour le compte du vendeur. Il faut donc garder à l'esprit que vous devrez potentiellement couvrir pour le vendeur le montant de cette taxe.

Étape 2 / Exploitation du bien : perception des loyers par la PMA



Scénario

La PT PMA exploite un bien immobilier et reçoit des loyers au titre de la location du bien (courte et/ou longue durée).

Quelle fiscalité ?

En ce qui concerne la France : Aucune conséquence.

En ce qui concerne l'Indonésie : Paiement d'un impôt sur les sociétés au titre des revenus générés (22%, 11% ou 0,5%)* + taxe annuelle sur la propriété de 0,5%

Détail sur le tableau page suivante →

* Voir Chap. 3 « Corporate Income Tax » pour la détermination du taux applicable.

	En France	En Indonésie
Impôts sur les sociétés		<p>L'impôt sur les sociétés est, par principe, à un taux de 22%, cependant, certaines industries ont des régimes particuliers.</p> <p>Les entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à IDR 50 milliards peuvent bénéficier d'un taux réduit d'imposition porté à 11% sur la tranche allant jusqu'à IDR 4.8 milliards*.</p> <p>Les entreprises dont le chiffre d'affaires n'excède pas ce seuil de 4.8 milliards**) peuvent bénéficier d'un taux super-réduit de 0,5%, les trois premiers années calendaires d'exercice***.</p>
Taxe annuelle		<p>Chaque année, les propriétaires de terrains et propriétés bâties sont redevables du paiement d'une taxe, dont le taux est fixé à 0,5%.</p> <p>La base de calcul de la taxe est déterminée en fonction d'une formule (Nilai Jual Kena Pajak – NJKP) fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • $NJKP = 40\% \text{ ou } 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$. • Le taux de 40% doit être retenu lorsque la valeur du bien immobilier est supérieure à 1 milliard de roupies indonésiennes (ca. 57 k€) ; si la valeur est inférieure, le taux de 20% s'applique. <p>Le paiement doit être spontanée. Cependant, si ce n'est pas le cas, l'administration fiscale indonésienne peut appeler son paiement au travers un avis de mise en recouvrement (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang – SPPT) qui implique le paiement obligatoire de la taxe dans les 6 mois suivants sa réception.</p>

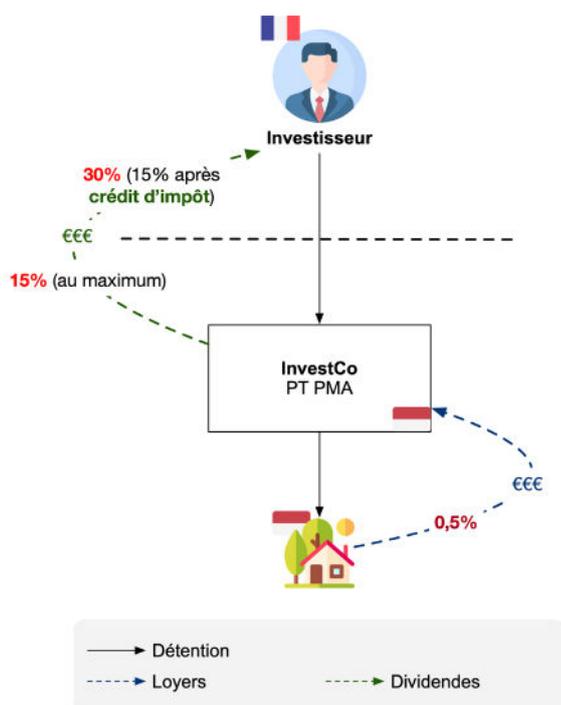
* Environ 272 000 € au 06/08/2024. Ce montant peut varier en fonction de la fluctuation des taux de change.

** *Idem*.

*** Afin de pouvoir bénéficier pleinement de ce taux super-réduit, il sera intéressant de créer sa PT PMA en début d'année. En effet, l'avantage de ce taux s'étend sur une année calendaire. En conséquence, si votre PMA est créé au mois de novembre, vous ne bénéficierez cet avantage fiscal uniquement pour une période de 2 ans et 2 mois.

Étape 3 / Remontée des dividendes

Si l'investisseur souhaite distribuer les revenus perçus par la PT PMA, soit au titre des revenus locatifs, soit au titre de la cession d'un FreeHold ou d'un LeaseHold, alors ce dernier sera taxé à la fois en France et en Indonésie selon un mécanisme détaillée ci-dessous.



Scénario

La PT PMA distribue les revenus qu'elle a générés à un actionnaire personne physique résident fiscal français.

Quelle fiscalité ?

En ce qui concerne l'Indonésie : Retenue à la source de 15%.

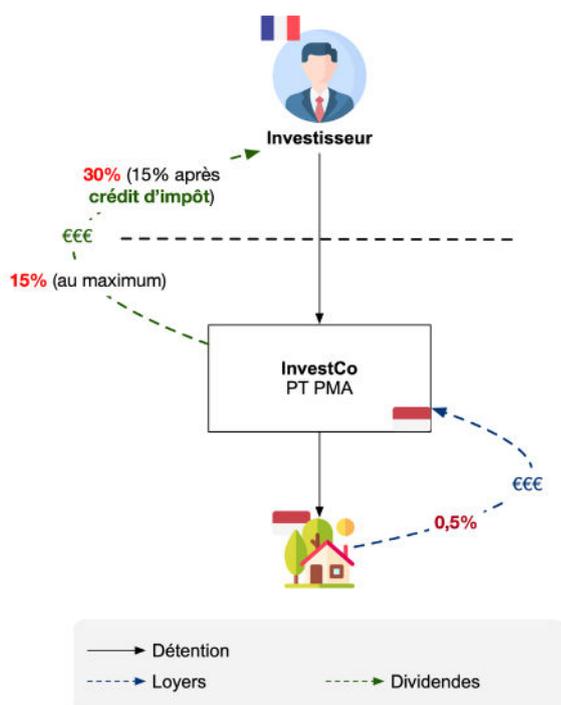
En ce qui concerne l'Indonésie : PFU de 30% sur laquelle s'applique un crédit d'impôts de 15% portant le taux de prélèvement effectif à 15%.

Détail dans le tableau ci-dessous

	En Indonésie	En France
Prélèvement sur dividendes	L'Indonésie soumet les dividendes distribués à une retenue à la source au maximum de 15 %.	L'investisseur devra s'acquitter du paiement du prélèvement forfaitaire unique de 30 % (sauf option pour le barème progressif). En principe, lors du paiement, l'investisseur devra procéder au paiement d'un acompte d'IR (12,8%). Un crédit d'impôt sera applicable, le cas échéant, à hauteur du montant de l'impôt indonésien.

Étape 4 / Cession du bien détenu par la PT PMA

La cession d'un bien immobilier détenu en direct au cours de laquelle est constatée une plus-value entraîne une fiscalité et une taxation qui différera selon que l'on soit en présence d'un LeaseHold ou d'un FreeHold.



Scénario

La PT PMA cède le bien immobilier qu'elle détient.

Quelle fiscalité ?

En ce qui concerne la France : Aucune conséquence.

En ce qui concerne l'Indonésie : Paiement d'un impôt sur la valeur du bien stipulé dans l'acte, ou la valeur fixée par le gouvernement si celle-ci est supérieure :

- 10% s'il s'agit d'un LeaseHold ;
- 2,5% s'il s'agit d'un FreeHold ;

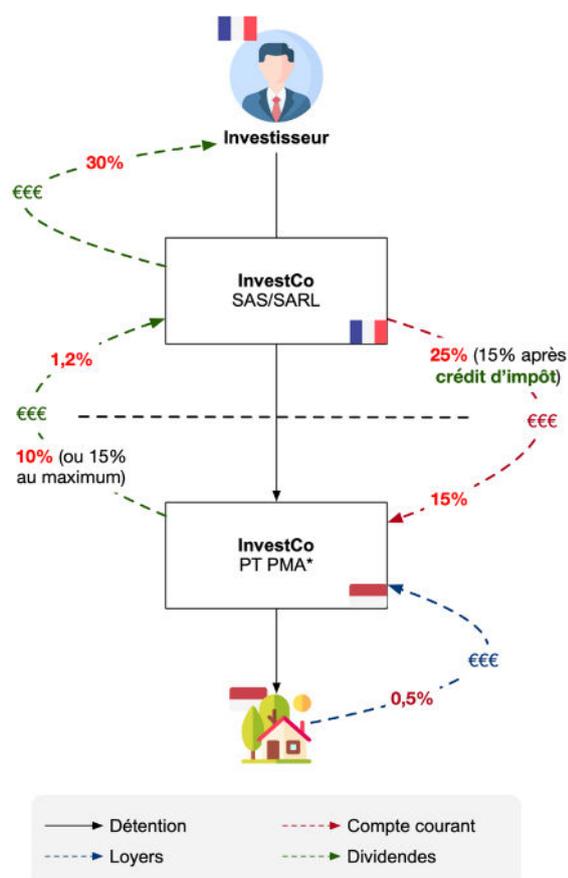
Détail sur le tableau page suivante →

	En France	En Indonésie
Impôts sur la plus-value	Conformément à la lecture combinée des articles 13, 1 et 24, 2-a de la convention fiscale unissant la France et l'Indonésie, la France n'a pas le droit d'imposer la plus-value tirée de la cession d'un immeuble situé en Indonésie.	La cession d'un immeuble situé en Indonésie entraîne l'application d'un impôt sur la plus-value fixée à : <ul style="list-style-type: none"> • 2,5% pour les FreeHold, et applicable sur la NPOP ou, si elle est supérieure, la NJOP*. Le taux peut être porté à 1% si le contribuable poursuit une activité de marchand de biens. • 10% pour les LeaseHold et applicable sur la valeur de cession du bien.
Surtaxe sur les propriétés luxueuses		Si la valeur du bien cédé excède ca. 2m€, une surtaxe de 20%, applicable sur la valeur du bien, est exigible.

* La valeur du terrain de référence servant au calcul des impôts est la valeur la plus élevée entre la valeur du prix de cession du terrain et la valeur officielle du terrain (NJOP). Le NJOP est la valeur foncière officielle du terrain donné par le gouvernement indonésien. Elles sont, dans certaines régions (ex : Tabalan), bien inférieure aux prix du marché.

SCÉNARIO 3 / L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER VIA UNE PT PMA ET UNE HOLDING FRANÇAISE

Avantages	Inconvénients
Minimisation de la pression fiscale en cas de distribution intervenant entre l'Indonésie et la France Possibilité de maîtriser sa charge fiscale	Complexification de la structuration globale Augmentation des obligations déclaratives liées à l'enchaînement des structures intercalaires



Scénario

Une personne physique résidente fiscale française constitue une holding intercalaire française, elle-même actionnaire d'une PT PMA qui acquiert et/ou exploite un bien immobilier en Indonésie.

À cette fin, la holding française apporte à la PT PMA les flux financiers pour réaliser l'investissement.

Pour qui ?

Ce scénario conviendrait aux investisseurs qui souhaiteraient engager un projet structuré à moyen-long terme en Indonésie et en France, notamment en recourant à un levier bancaire.

L'interposition d'une structure française permettrait de distribuer les résultats locatifs indonésiens en France à moindre coût, notamment aux fins de réinvestissements au-delà de l'Indonésie.

ACQUISITION, EXPLOITATION ET CESSIION DU BIEN	
Les régimes fiscaux applicables dans les opérations susvisées sont identiques aux développements du Scénario 2 s'agissant de l'acquisition, de l'exploitation et de la cession.	

IMPOSITION DES INTÉRÊTS DU COMPTE COURANT		
	En Indonésie	En France
Impôts	Prélèvement d'une retenue à la source limitée à 15% par la convention fiscale franco-indonésienne	<p>Paiement du prélèvement forfaitaire unique de 30% (sauf option pour le barème progressif) après déduction d'un crédit d'impôt correspondant au montant payé en Indonésie.</p> <p>En d'autres termes, l'imposition des intérêts serait limitée à 30%.</p>

DISTRIBUTION ENTRE LA PMA ET LA HOLDING FRANÇAISE		
	En Indonésie	En France
Impôts	Une retenue à la source pourrait s'appliquer, plafonné à 10%. En tout état de cause, le taux de la retenue ne saurait dépasser 15%.	<p>Le <u>régime mère-fille</u> devrait trouver à s'appliquer dans ce cas. Les dividendes perçus par la structure française seraient ainsi exonérés d'IS français, sous réserve de réintégrer une quote-part de frais et charges de 5%, (taux effectif d'imposition : 1,2%). Le crédit d'impôt correspondant à l'impôt indonésien ne serait pas imputable.</p> <p>En d'autres termes, l'imposition des dividendes versés par la société indonésienne au profit de la société française serait fixée au maximum à ca. 16,2%.</p>

DISTRIBUTION ENTRE LA HOLDING FRANÇAISE ET SON ASSOCIÉ		
	En Indonésie	En France
Distribution de dividendes	/	<p>Paiement du prélèvement forfaitaire unique de 30% (sauf option pour le barème progressif). La structure française devrait, sous certaines conditions, verser un acompte d'IR au moment de la mise en paiement (12,8%).</p>

CHAPITRE 5

EMPLOYER EN INDONÉSIE

Trois points essentiels sont à connaître à propos du droit du travail indonésien. La possibilité d'employer des travailleurs étrangers pour diminuer le cout de main d'œuvre (1), le droit applicable aux CDD (2) et le salaire (3).

Travailleurs étrangers

Une PT PMA peut tout à fait employer des travailleurs étrangers. **Toutefois, il n'est pas possible d'obtenir un « Working KITAS » si l'actionnariat de la Société est 100 % étranger.**

Il faut, dès lors, que l'employeur obtienne un permis de travail pour les employer. Les permis sont délivrés directement par le ministère du travail.

À noter que les directeurs, les actionnaires et administrateurs sont exemptés d'obtenir un permis de travail dès lors qu'ils possèdent un certain seuil d'actions fixé par le gouvernement.

Attention toutefois ! Pour embaucher un étranger, vous devez embaucher 10 indonésiens. Un rapport « WLKP » doit être établi avec le nombre total d'employés pour que le permis de travail soit délivré.

Les CDD (PKWT)

Le principal outil pour employer des salariés est le CDD dont l'équivalent indonésien s'intitule PKWT. Lorsqu'un PKWT est conclu, il n'est pas possible d'instaurer une période probatoire. Une fois conclu, le PKWT doit être enregistré électroniquement au Ministère du travail par l'employeur. Le PKWT ne peut, en tout et pour tout, dépasser cinq ans.

Au terme du PKWT, l'employeur doit offrir une compensation financière au salarié. Dès lors qu'il a effectué au moins un mois de travail complet, le salarié peut prétendre à différents modes d'indemnisation.

- Un PKWT de 12 mois reçoit un mois de salaire en plus
- Un PKWT entre 1 mois et moins de 12 mois reçoit une indemnité calculée de la manière suivante : $(\text{Période de travail} / 12) \times 1 \text{ mois de salaire}$.

Salaires

Le montant du salaire minimum diffère selon les provinces et les districts. Il est calculé par les gouvernements locaux. Par exemple, le salaire minimum le plus élevé est à Jakarta (approx. 322,10\$ par mois). Le salaire minimum le plus bas est à Java centre (approx. 115,80\$).

Les indemnités de fin de contrat ne s'appliquent pas aux travailleurs étrangers. Les salariés sont obligés de travailler selon le temps de travail prévu dans le contrat ou par une convention collective.

En Indonésie, la semaine de travail correspond à 40h. Elle peut se faire selon deux modalités : soit 7 heures par jours, 6 jours sur 7, soit 8 heures par jour, 5 jours sur 7. Si l'emploi est nocturne, ou dangereux, le temps de travail ne doit pas excéder 6 heures par jour ou 35 heures par semaine. L'âge de la retraite est fixé à 55 ans.

- Des heures supplémentaires peuvent venir s'ajouter au temps de travail : maximum 4 heures par jour ou 18 heures par semaine. La première heure supplémentaire est payée 1,5x le salaire horaire, celles qui suivent 2x le salaire horaire.
- En cas de rupture, par l'employeur, du contrat de travail, ce dernier doit payer une indemnité. Celles-ci varient selon la cause de la rupture (retraite, maladie, défaillance, faillite). Elle se calcule par rapport à l'indemnité et comprend une compensation des droits et un pourcentage par rapport au mérite.

Trois points essentiels sont à connaître à propos du droit du travail indonésien. La possibilité d'employer des travailleurs étrangers pour diminuer le coût de main d'œuvre (1), le droit applicable aux CDD (2) et le salaire (3).

Travailleurs étrangers

Une PT PMA peut tout à fait employer des travailleurs étrangers. **Toutefois, il n'est pas possible d'obtenir un « Working KITAS » si l'actionariat de la Société est 100 % étranger.**

Il faut, dès lors, que l'employeur obtienne un permis de travail pour les employer. Les permis sont délivrés directement par le ministère du travail.

À noter que les directeurs, les actionnaires et administrateurs sont exemptés d'obtenir un permis de travail dès lors qu'ils possèdent un certain nombre d'actions fixé par le gouvernement.

Attention toutefois ! Pour embaucher un étranger, vous devez embaucher 10 indonésiens. Un rapport « WLKP » doit être établi avec le nombre total d'employés pour que le permis de travail soit délivré.

Salaires

Le montant du salaire minimum diffère selon les provinces et les districts. Il est calculé par les gouvernements locaux. Par exemple, le salaire minimum le plus élevé est à Jakarta (approx. 322,10\$ par mois). Le salaire minimum le plus bas est à Java centre (approx. 115,80\$).

Les CDD (PKWT)

Le principal outil pour employer des salariés est le CDD dont l'équivalent indonésien s'intitule PKWT. Lorsqu'un PKWT est conclu, il n'est pas possible d'instaurer une période probatoire. Une fois conclu, le PKWT doit être enregistré électroniquement au Ministère du travail par l'employeur. Le PKWT ne peut, en tout et pour tout, dépasser cinq ans.

Au terme du PKWT, l'employeur doit offrir une compensation financière au salarié. Dès lors qu'il a effectué au moins un mois de travail complet, le salarié peut prétendre à différents modes d'indemnisation.

Un PKWT de 12 mois reçoit un mois de salaire en plus
Un PKWT entre 1 mois et moins de 12 mois reçoit une

indemnité calculée de la manière suivante : (Période de travail / 12) x 1 mois de salaire.

Les indemnités de fin de contrat ne s'appliquent pas aux travailleurs étrangers. Les salariés sont obligés de travailler selon le temps de travail prévu dans le contrat ou par une convention collective.

En Indonésie, la semaine de travail correspond à 40h. Elle peut se faire selon deux modalités : soit 7 heures par jours, 6 jours sur 7, soit 8 heures par jour, 5 jours sur 7. Si l'emploi est nocturne, ou dangereux, le temps de travail ne doit pas excéder 6 heures par jour ou 35 heures par semaine. L'âge de la retraite est fixé à 55 ans.

Des heures supplémentaires peuvent venir s'ajouter au temps de travail : maximum 4 heures par jour ou 18 heures par semaine. La première heure supplémentaire est payée 1,5x le salaire horaire, celles qui suivent 2x le salaire horaire.

En cas de rupture, par l'employeur, du contrat de travail, ce dernier doit payer une indemnité. Celles-ci varient selon la cause de la rupture (retraite, maladie, défaillance, faillite). Elle se calcule par rapport à l'indemnité et comprend une compensation des droits et un pourcentage par rapport au mérite.

Équipe dédiée



David Ybert de Fontenelle

✉ dyf@bruzzodubucq.com
☎ +33 (0) 6 09 88 77 07

Spécialisé en droit des affaires, David Ybert de Fontenelle est plébiscité par les clients du cabinet pour sa précision, son implication dans les dossiers et sa créativité juridique. Associé depuis 2022, il co-pilote le département Corporate/Fusions et Acquisitions du cabinet. Il accompagne ainsi les sociétés dans le cadre de leur croissance externe. Il est directeur général du cabinet et co-pilote la gestion de la structure.



Anthony Roustan

✉ ar@bruzzodubucq.com
☎ +33 (0) 7 68 51 19 86

Fiscaliste de formation, Anthony Roustan affine ses connaissances sur le terrain dans des maisons de renom comme PWC et Arsene Taxand. Ce qui lui permet d'acquérir une expertise singulière en fiscalité patrimoniale (cession d'entreprises, transmission intergénérationnelle, réorganisation des structures de détention et de financement des actifs patrimoniaux...). Expertise qu'il met dorénavant au service des entrepreneurs et des familles mais également des groupes internationaux. Il remporte le trophée du Meilleur Jeune Fiscaliste français 2021 organisé par EY.



Lisa Van der Straaten

✉ lvds@bruzzodubucq.com
☎ +33 (0) 6 47 73 65 70

Spécialisée en droit des sociétés et des fonds d'investissement, Lisa Van der Straaten est diplômée du Master Ingénierie des Sociétés de l'Institut de Droit des Affaires d'Aix-en-Provence et du Diplôme de Juriste Conseil (DJCE).

Elle met ses connaissances au service des clients institutionnels et internationaux du cabinet afin de les accompagner dans le cadre de leur structuration.

NOS PARTENAIRES LOCAUX





MERCI

**CONSEILLER. DÉFENDRE.
INNOVER. ENCORE.**

Bruzzo Dubucq | Le Patio Cézanne - 520 Av. Henri Mauriat, 13100 Aix-en-Provence
dyf@bruzzodubucq.com | www.bruzzodubucq.com

Crédit photos : Vickholius Nugroho (couverture et 4ème de couverture) | Silas Baisch | Radoslav | Sahil
Pandita | Sebastian Puskeller | Henri Susilo | Unsplash
© Bruzzo Dubucq 2024. Tous droits réservés.

