津南区财政局关于转发《行政事业单位及所办企业国有房屋租金减免政策“明

白纸”之二》的通知

各相关单位：

 为做好我区行政事业单位及下属国有企业2022年房屋租金减免工作，现将天津市财政局印发的《行政事业单位及所办企业国有房屋租金减免政策“明白纸”之二》转发你单位，望遵照执行。

2022年6月6日

（联系人：津南区财政局 张世旭；

联系电话：28392385 ）

**行政事业单位及所办企业国有房屋租金减免政策 “明白纸”之二**

**1.个人签订承租合同后，申请营业执照变为个体工商户，是否享受房租减免政策？**

按照现行政策，租户为个人的，不享受减免优惠政策。但如在政策优惠期限内，该个人注册取得了个体工商户营业执照，且出租方同意将房屋继续出租给该个体工商户，则从其取得营业执照之日起，至政策优惠期限结束之日，享受对应的减免政策。但是需要指出，原出租合同的承租方为个人，如该个人变成个体工商户，原合同是否有效，应依据有关法律法规和原合同有关条款执行。例如，原承租人为个人，租赁房屋用于居住，但如该个人注册个体工商户后，将该房屋用于经营，原房东可能会因为安全、卫生等原因承担一定风险，甚至可能会因为租户违反了原合同中不得用于经营的约定等条款解除合同。因此，享受减免优惠政策的前提还须合同依法合规。

**2.个人同时经营两个门户商店，其中仅一家具有营业执照，另一家是否享受房租减免政策？**

《中华人民共和国公司法》第六条规定：“设立公司，应当依法向公司登记机关申请设立登记”；《个体工商户条例》第八条规定：“申请登记为个体工商户，应当向经营场所所在地登记机关申请注册登记”。无照经营行为，不符合有关法律法规，不能享受房租减免政策，仅具有营业执照对应的房屋享受房租减免政策。

**3.市民营业执照住所地和实际经营地点不一致，是否享受房租减免政策？**

《中华人民共和国公司法》第七条规定：“公司营业执照记载的事项发生变更的，公司应当依法办理变更登记，由公司登记机关换发营业执照”；第十条规定：“公司以其主要办事机构所在地为住所”。《个体工商户条例》第十条规定：“个体工商户登记事项变更的，应当向登记机关申请办理变更登记”。如存在营业执照企业住所地和实际经营地址不一致，建议出租方提示申请人及时变更营业执照相关信息，更换后重新申请；如承租人拒绝更换营业执照，则不享受房租减免政策。

**4.出租房屋有产权纠纷的如何执行减免优惠政策？**

出租房屋产生的纠纷，主要是租户拖欠租金、租户到期不搬、出租方要求提前解除合同租户要求赔偿、租户损坏房屋出租方要求赔偿等情况。如果发生的纠纷已经进入法律程序，那么待法院判决后再考虑减免优惠政策问题。如果还在双方协商阶段，那么，应该按照房租减免优惠政策的期限和合同期限执行。例如，租户拖欠租金，可考虑用政策期内应减免的租金抵减拖欠的租金，就剩余的租金继续协商或起诉。租户到期不搬，如果合同到期日在政策优惠期限内，那么到期日前的租期享受减免政策，到期日后合同已经失效，不存在享受政策问题，建议采取法律途径解决。出租方要求提前解除合同，在合同还未正式解除之前，应按减免优惠政策执行。租户损坏房屋，应按减免优惠政策执行，对于索赔问题另行协商或采取法律途径解决。

**5.转租的直管公产房如何减免房租？**

行政事业单位或国有企业承租直管公产房后再转租给服务业小微企业和个体工商户的，由行政事业单位或国有企业按照转租价格减免相应月份房租；除行政事业单位或国有企业外，其他主体承租直管公产房后再转租给小微企业和个体工商户的，向最终承租方的优惠金额不得低于直管公产房出租方让渡的优惠金额。

**6.公建配套菜市场摊位是否执行房租减免政策？**

公建配套菜市场属于国有房屋的，按照《天津市人民政府办公厅印发关于助企纾困和支持市场主体发展若干措施的通知》（津政办规〔2022〕6号）规定，租赁的菜市场位于2022年被列为疫情中高风险地区所在区的减免6个月租金，其他地区减免3个月租金。对于其中通过间接方式承租公建配套菜市场的，向最终承租方的优惠金额不得低于国有出租方让渡的优惠金额。