



租赁 | 最新商业房产租赁法规，商业租赁可获租金减免！

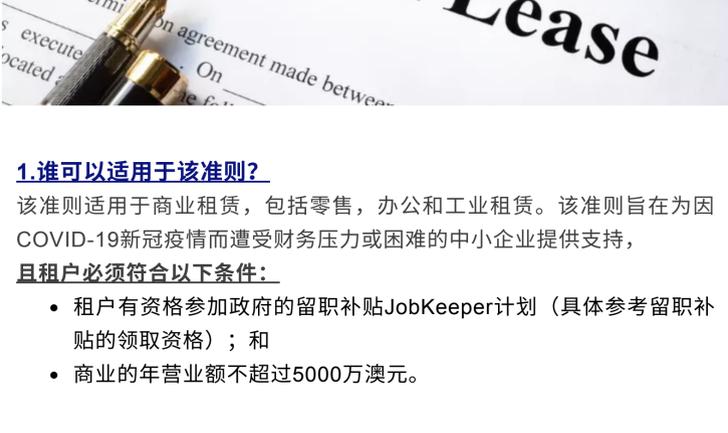
由于COVID-19新冠疫情对澳洲经济的影响，许多商家都面临资金周转的困难，有部分商家因为资金困难无法按时缴纳租金。

针对这一情况，澳洲内阁在4月8日对澳洲的商业租户和中小型企业发布了“强制性行为准则：**COVID-19期间的SME商业租赁原则**”（准则）

（Mandatory Code of Conduct: SME Commercial Leasing Principles during COVID-19）。

**该准则于2020年4月3号开始生效，期限将与JobKeeperPayment的补贴政策同步。**

该准则规定了房东和租客谈判租赁修订更改的原则，以按比例帮助中小企业租户减免租金。以下将简单介绍减免租金的具体细节，希望能够帮助受到疫情影响的企业降低租金成本，度过难关。



#### **1.谁可以适用于该准则？**

该准则适用于商业租赁，包括零售，办公和工业租赁。该准则旨在为因COVID-19新冠疫情而遭受财务压力或困难的中小企业提供支持，

**且租户必须符合以下条件：**

- 租户有资格参加政府的留职补贴JobKeeper计划（具体参考留职补贴的领取资格）；和
- 商业的年营业额不超过5000万澳元。



#### **2.该项援助计划具体内容**

受到疫情影响，陷入财务困境的商业租户可通过向业主申请减免租金或延期支付的方式以维持生存。如果其租户满足申请该项援助的资格，业主必须强制性的进行该项援助，且不能终止租金或者利用租户的资产担保，同时为了保护业主的利益，租户也必须履行租约。

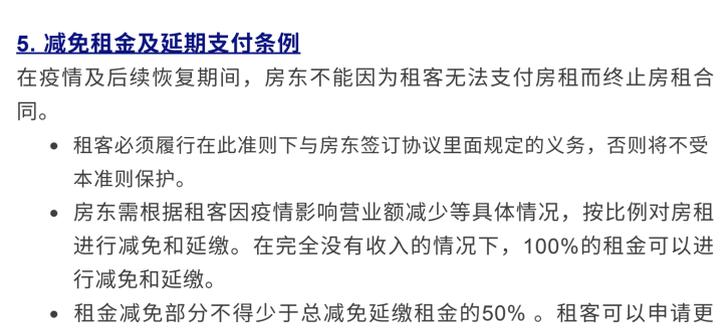


#### **3.什么是财务压力或困难？确定财务困难需要哪些信息？**

财务压力或困难需要是COVID-19新冠疫情导致的直接结果，租户业务无法产生足够的收入来履行其财务和/或合同承诺。**只要年营业额少于5,000万澳元**，符合留职补贴JobKeeper领取资格的中小企业租户将自动获得资格。

**中小企业租户有获得留职补贴JobKeeper领取资格的证据就足够了。**

在其它情况下，可以使用会计的财务报表或金融机构的文件，如银行流水来证明财务压力或困难。



#### **4.援助计划首要原则**

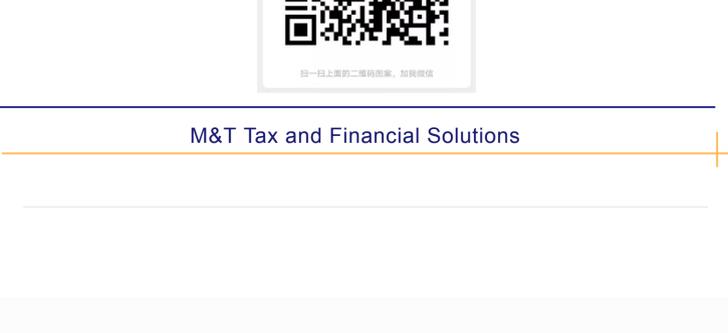
- 房主及租客需针对于在该项援助计划下所建立的短期租约进行讨论，达到双方都满意的结果；
- 房主及租客需提供足够真实有效信息，开诚布公的进行商谈；
- 此援助计划需考虑到疫情对于商户经营的影响，包括利润，花销及盈利方面，同时也需要考虑到疫情过后的恢复期，对于租金进行相应比例的调整；



#### **5.减免租金及延期支付条例**

在疫情及后续恢复期间，房东不能因为租客无法支付房租而终止租赁合同。

- 租客必须履行在此准则下与房东签订协议里面规定的义务，否则将不受本准则保护。
- 房东需根据租客因疫情影响营业额减少等具体情况，按比例对房租进行减免和延缴。在完全没有收入的情况下，100%的租金可以进行减免和延缴。
- 租金减免部分不得少于总减免延缴租金的50%。租客可以申请更多租金减免。
- 延缴部分的租金按照租赁合同期限分期缴纳。如果租赁合同期限不足24个月，按24个月分期缴纳。除非双方有一致同意的其他规定。
- 如果物业有政府费用（比如说土地税，市政费等）及保险费用的减免，房东需按适当的比例分给租客。
- 房东不能对减免和延缴的租金收取任何费用，利息和罚款。
- 疫情期间，房东不可以因为未付租金提取商业租赁押金，包括现金押金，银行担保金和个人担保金。
- 租客疫情期间有续租约的权力，以保证疫情过后有足够的时候恢复运行。
- 房东在疫情及后续期间不可以加租，以营业额定租（retail leases based on turnover rent）的情况除外。
- 如果租客在疫情期间减少运营时间，房东不可以对此进行处罚。



本文所涉及的相关资料:

- [national-cabinet-mandatory-code-of-conduct-sme-commercial-leasing-principles](#)
- [Coronavirus Economic Response Package \(Payments and Benefits\) Bill 2020](#)
- [Coronavirus Economic Response Package Omnibus \(Measures No. 2\) Bill 2020](#)
- [JobKeeper Payment — Information for employers](#)
- [JobKeeper Payment — Information for employees](#)
- [Support for sole traders](#)

声明：本文所有内容仅供参考，不构成任何税务/会计意见或建议。请勿根据文章内容擅自采取行动，如需申请请咨询专业会计师。

（图片来源于网络）



更多详情请参阅各政府网站。

如您有其他问题或需求，请联系我们！

☎ 03 9801 9103

TAN:25349560

☎ 0452 515 850

✉ info@starxing.com.au

🌐 www.starxing.com.au

📍 Suite 6002, Level 6, Westfield Knox Office Tower,

425 Burwood Highway, Wantirna South 3152

📍 Level 2, 115 Collins Street MELBOURNE 3000



扫一扫上面的二维码图案，加我微信

M&T Tax and Financial Solutions