

Cáin Mhaoine Áitiúil (CMÁ)

Luacháil do 2026 go 2030 – Páipéar Teicniúil

Is cáin fhéinmheasúnaithe í CMÁ a ghearrtar ar luach margaidh maoine cónaithe sa Stát agus atá bailithe ag na Coimisinéirí Ioncaim. Cuireann na Coimisinéirí Ioncaim treoir luachála ar líne ar fáil chun cabhrú le húinéirí maoine a gcuid maoine a luacháil. Cuirtear i láthair sa tuarascáil seo an mhodheolaíocht a úsáideadh chun an treoir seo a chruthú chomh maith le príomhthreochtaí i luachálacha maoine agus faisnéis eile a bhaineann le CMÁ.



Iomlán na Maoine
CMÁ

2.1m



Díolmhaithe ó
CMÁN

37,371



Maoine faoi
Dhliteanas

2.05m



Maoine Údaráis Áitiúil
(LA) agus (AHB)

209,230

€566m

Toradh measta CMÁ 2025, mura gcuirfeadh na
hÚdaráis Áitiúla aon choigeartuithe rátaí i bhfeidhm



€611m

Toradh measta ó mhaoine reatha bunaithe ar struchtúr
2026-2030, mura gcuirfeadh na hÚdaráis Áitiúla aon
choigeartuithe rátaí i bhfeidhm. Meastar go mbogfadh 4%
de mhaoine suas banda amháin

Tá na meastacháin seo bunaithe ar chur chuige na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le luachálacha a samhaltú don struchtúr athbhreithnithe 2026-2030. Braithfidh toradh iarbhair CMÁ ar luachálacha féinmheasúnaithe úinéirí maoine, ar chinntí na nÚdarás Áitiúil maidir le Fachtóir Coigeartaithe Áitiúil, ar líon na maoine nua nó a bhí díolmhaithe roimhe seo a thiocfaidh faoi dhliteanas chomh maith le glacadh iarchurtha agus díolúintí do bhlianta amach romhainn.

Tá na Coimisinéirí Ioncaim tiomanta do chabhrú le húinéirí maoine a gcuid maoine a luacháil chomh cruinn agus chomh héasca agus is féidir. Is é an [uirlis treorach luachála ar líne](#) an príomh-mhoda chuige seo. In 2021, thug 92% d'úinéirí an luacháil chéanna ar ais nó banda amháin níos airde nó níos ísle ná treoir na gCoimisinéirí Ioncaim. Táthar ag súil go leanfadh 2025 patrún den chineál céanna.

Clár na nÁbhar

1. Réamhrá	2
2. Luachálacha 2021	5
3. Treochtaí Praghsanna Maoine	6
4. Luachálacha Cánach Maoine Áitiúla: 2026-2030	8
6. Maoine os cionn €1m ar Luach.....	16
7. Treoir maidir le Luacháil	17
Meastacháin de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim	18
8. Toradh	19
9. Tástáil agus Tuilleadh Oibre.....	20
10. Conclúid	21

Liosta na dTáblaí

Tábla 1: CMÁ 2021 - 2025	5
Tábla 2: Meánphraghas Stampa Náisiúnta de réir Bhanda CMÁ: Luachanna Margaidh 2021	9
Tábla 3: Dáileadh Measta Maoine 2025: Struchtúr 2026-2030	11
Tábla 4: Dáileadh RPPI: Bunaithe ar Chomhaireamh Maoine 2025 agus struchtúr 2026-2030..	12
Tábla 5: Meánphraghas Maoine Measta de réir Banda agus réigiún RPPI	13
Tábla 6: Meánmhéadú measta ar an Muirear CMÁ in 2026 de réir Údaráis Áitiúil agus Banna ..	14
Tábla 7: Gluaiseacht Banna faoi Struchtúr 2026-2030	15
Tábla 8: Maoine ar luach os cionn 1 mhilliún	16
Tábla 9: Toradh Measta de réir Struchtúr CMÁ Banda 2026-2030	19

Liosta na bhFigiúirí

Figiúr 1: Praghas Maoine Náisiúnta Fás: 2021 go dtí 2024: Gach Maoín Chónaithe.....	6
Figiúr 2: Fás Réigiúnach RPPI	7

1. Réamhrá

Tugadh isteach an Cháin Mhaoine Áitiúil (CMÁ) in 2013. Is cáin fhéinmheasúnaithe í CMÁ a ghearrtar ar luach margaidh maoine cónaithe sa Stát agus atá bailithe ag na Coimisinéirí Ioncaim.

Rinne a n-úinéirí maoine a luacháil ar dtús chun críocha CMÁ, faoi fhéinmheasúnú, an 1 Bealtaine 2013. Bhí an luach seo mar bhunús leis an muirear CMÁ do na blianta 2013 go 2021 san áireamh.

Ina dhiaidh sin, faoin [Acht Airgeadais \(Cáin Mhaoine Áitiúil\) \(Leasú\) 2021](#), tugadh isteach struchtúr agus rátaí nua CMÁ do 2022 ar aghaidh. Faoin gcóras seo, rinne a n-úinéirí maoine a luacháil faoi fhéinmheasúnú, an 1 Samhain 2021. Bhí an luach seo mar bhunús leis an muirear CMÁ do na blianta 2021 go 2025 san áireamh.

Thug [an tAcht Airgeadais \(Cáin Mhaoine Áitiúil\) \(Leasú\), 2025](#) struchtúr nua isteach le haghaidh CMÁ ó 2026 ar aghaidh. Beidh CMÁ do na blianta 2026 go 2030 bunaithe ar luachanna féinmheasúnaithe an 1 Samhain 2025.

Fanfaidh líon na mbandaí ag 20 do 2026 ar aghaidh ach le roinnt athruithe struchtúracha:

- Leathnófar gach banda luachála faoi 20 faoin gcéad. Cuimsíonn Banda 1 luachanna ó €1 go €240,000 agus cuimsíonn Banda 2 luachanna idir €240,000 agus €315,000. Méadaíonn gach banda ina dhiaidh sin in incrimintí €105,000.
- Méadófar na táillí seasta do Bhandáí 1 agus 2: ó €90 go €95 do Bhandá 1, agus ó €225 go €235 do Bhandá 2.
- Tá an bunráta CMÁ le laghdú ó 0.1029 faoin gcéad go 0.0906 faoin gcéad, a bheidh i bhfeidhm ar mhaoine ar luach suas le €1.26 milliún.
- Maidir le maoine i mBandaí 3-11, ríomhtar muirir tríd an mbunráta 0.0906 faoin gcéad a chur i bhfeidhm ar luach lárphointe an bhanda. Beidh méadú ar bhunmhuirir CMÁ mar thoradh air seo, de réir mar a mhéadaíonn lárphointí mar gheall ar leathnú banda.
- Gearrtar 0.0906 faoin gcéad ar mhaoine i mBandaí 12-19 (idir €1.26 milliún agus €2.1 milliún) ar an gcéad €1.26 milliún, agus 0.25 faoin gcéad ina dhiaidh sin ar iarmhéid an mheánluacha os cionn €1.26 milliún.
- Gearrtar maoine i mBanda 20 (os cionn €2.1 milliún) ar luachanna maoine iarbhír mar a bhí roimhe seo (0.0906 faoin gcéad ar an gcéad €1.26 milliún agus 0.25 faoin gcéad idir €1.26 milliún agus €2.1 milliún agus 0.3 faoin gcéad ar luach os cionn €2.1 milliún).

Léiríonn na foirmlí ar an leathanach seo a leanas ríomh dliteanais CMÁ do Bhandáí 3 agus os a chionn, mar atá leagtha amach san Acht.

I gcás ina dtagann maoin chónaithe iomchuí faoi aon cheann de na Bandaí **3 go 11**, is é méid an CMÁ a mhuirearófar i leith luach inmhuirearaithe na maoine sin an méid arb ionann é agus A san Fhoirmle (i).

$$A=B*C \quad (i)$$

nuair atá

B mar lárphointe an bhanda luachála ina dtiteann luach inmhuirearaithe na maoine (arna chothromú síos go dtí an euro is gaire) na maoine, agus

C mar 0.0906 faoin gcéad.

I gcás ina dtagann maoin chónaithe iomchuí faoi aon cheann de na Bandaí **12 go 19** (idir €1.26 milliún agus €2.1 milliún), is é méid an CMÁ a mhuirearófar i leith luach inmhuirearaithe na maoine sin an méid arb ionann é agus A san Fhoirmle (ii).

$$A=(B*C) +[(D-B) *E] \quad (ii)$$

nuair atá

B €1,260,000,

C mar 0.0906 faoin gcéad,

D mar lárphointe an bhanda luachála sonraithe ina dtiteann luach inmhuirearaithe na maoine (arna chothromú síos go dtí an euro is gaire) na maoine, agus

E mar 0.0025.

Sa chás gur mó luach inmhuirearaithe maoine cónaithe ábhartha ná **€2.1 milliún** (i.e., tagann sé faoi bhanda 20), is é méid an CMÁ a mhuirearófar i leith luach inmhuirearaithe na maoine sin an méid a léiríonn A san Fhoirmle (iii).

$$A=(B*C) +[(D-B) *E] +(F*G) \quad (iii)$$

nuair atá

B €1,260,000.

C mar 0.0906 faoin gcéad,

D €2,100,000,

E mar 0.0025.

F mar chuid sin de luach inmhuirearaithe na maoine is mó ná €2,100,000, agus

G mar 0.003.

Beidh CMÁ do 2026-2030 bunaithe ar luachálacha féinmheasúnaithe maoine an 1 Samhain 2025.

Tá dáileadh measta curtha le chéile ag na Coimisinéirí Ioncaim ar phríomhchlár maoine CMÁ faoi bhandáil luachála CMÁ 2026-2030 atá leagtha síos ag an Rialtas.

Díríonn an páipéar seo ar ghnéithe luachála CMÁ: luachálacha a tugadh ar ais in 2021, treochtaí praghsanna maoine ó shin agus cur chuige na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le luachálacha a mhúnlú don struchtúr athbhreithnithe 2026-2030. Cuirtear san áireamh chomh maith an tionchar a d'fhéadfadh a bheith aige ar thoradh CMÁ. ¹Ba é an tInnéacs Praghsanna Maoine Cónaithe bliantúil (RPPI) go dtí 2024, a d'fhoilsigh an Phríomh-Oifig Staidrimh i mí Feabhra 2025, an RPPI is tráthúla a bhí ar fáil do na Coimisinéirí Ioncaim ar a bhféadfaí na meastacháin sin a ullmhú go cruinn. Chuir sé seo ar chumas na gCoimisinéirí Ioncaim na hathruithe teicniúla agus riaracháin riachtanacha a dhéanamh chun an struchtúr nua a chur i bhfeidhm roimh an dáta luachála an 1 Samhain 2025.

Ba chóir a thabhairt faoi deara go n-úsáideann an anailís chun luachanna maoine a nuashonrú sonraí an-chomhiomlánaithe (RPPIanna réigiúnacha, luach aonair do gach airíonna laistigh de bhanda, srl.).

Leis na sonraí atá ar fáil, ní féidir castacht an stoic maoine in Éirinn agus méid na n-athruithe praghsanna ó 2021 i leith a ghabháil go hiomlán.

Foilsítear staitisticí iomlána ar oibriú CMÁ go dtí seo gach ráithe ar [Revenue.ie](https://www.revenue.ie).²

¹ Tá tuarascáil den chineál céanna, ina leagtar amach an cur chuige a glacadh in 2021, ar fáil ag <https://www.revenue.ie/ga/corporate/documents/research/lpt-valuation-technical-paper.pdf>

²Féach <https://www.revenue.ie/ga/corporate/information-about-revenue/statistics/local-property-tax/index.aspx>.

2. Luachálacha 2021

Léirítear i dTábla 1 dáileadh na 2.1 milliún maoín atá ar chlár CMÁ na gCoimisinéirí Ioncaim faoi láthair bunaithe ar a mbanda luachála 2021. Tá an mhaoín airmheánach faoi dhliteanas sa dara banda luachála (€200,001 go €262,500).

TÁBLA 1: CMÁ 2021 - 2025³

Banda Luachála CMÁ €	Líon Iomlán na Maoine	Líon na Maoine Díolmhaithe ó CMÁ	Comhaireamh iomlán na Maoine faoi Dhliteanas	Maoine Iarchurtha
1: €0 – €200,000	830,779	30,730	800,049	5,281
2: €200,001 – €262,500	402,151	1,891	400,260	2,946
3: €262,501 – €350,000	381,249	2,010	379,239	2,582
4: €350,001 – €437,500	201,802	1,050	200,752	1,165
5: €437,501 – €525,000	106,254	604	105,650	547
6: €525,001 – €612,500	52,724	288	52,436	291
7: €612,501 – €700,000	35,258	190	35,068	170
8: €700,001 – €787,500	21,620	131	21,489	107
9: €787,501 – €875,000	16,768	88	16,680	64
10: €875,001 – €962,500	10,313	74	10,239	36
11: €962,501 – €1,050,000	6,979	60	6,919	14
12: €1,050,001 – €1,137,500	4,096	24	4,072	15
13: €1,137,501 – €1,225,000	3,616	29	3,587	13
14: €1,225,001 – €1,312,500	2,608	15	2,593	<10
15: €1,312,501 – €1,400,000	1,883	10	1,873	<10
16: €1,400,001 – €1,487,500	1,081	6	1,075	<10
17: €1,487,501 – €1,575,000	1,420	12	1,408	<10
18: €1,575,001 – €1,662,500	946	4	942	<10
19: €1,662,501 – €1,750,000	1173	20	1,153	<10
20: Os cionn €1.75 milliún	4,162	135	4,027	11
Iomlán	2,086,882	37,371	2,049,511	13,270

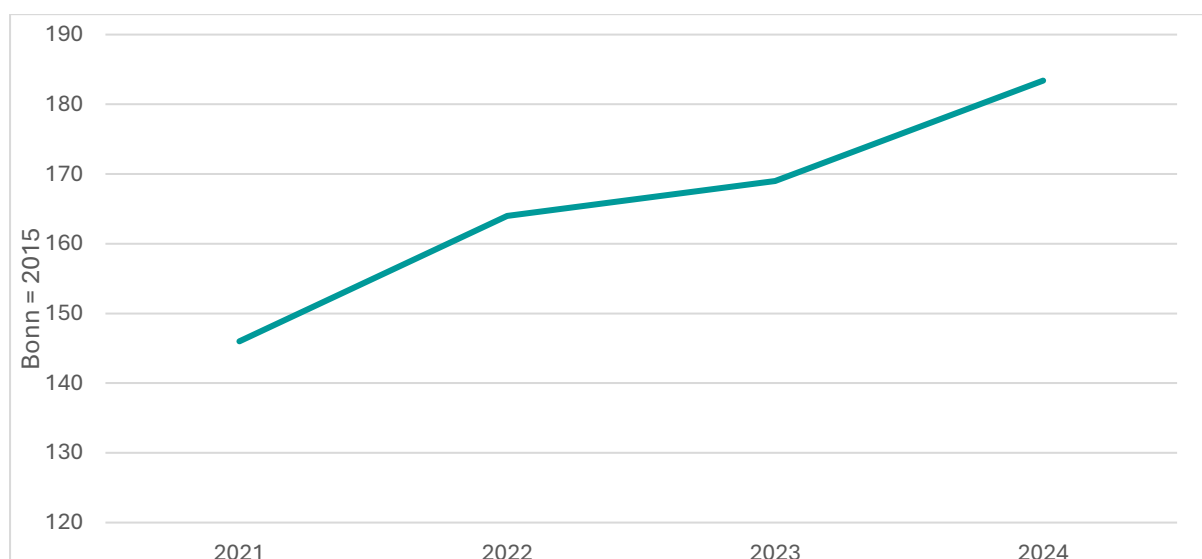
³ Feidhmítear meastachán na gCoimisinéirí Ioncaim sa chás go bhfuil tuairisceán 2021 amuigh Cuimsíonn líon iomlán maoine dliteanas maoine iarchurtha.

3. Treochtaí Praghsanna Maoine

Tá méadú tagtha ar phraghsanna maoine ó mhí na Samhna 2021, le héagsúlachtaí suntasacha i bhfás ar fud na tíre. De réir Innéacs Praghsanna Maoine Cónaithe na Príomh-Oifige Staidrimh (RPPI), ba é an meánmhéadú náisiúnta ar phraghsanna maoine ó 2021 go 2024 ná 26%.

Mar a thaispeánann Figiúr 1, bhí an méadú bliain ar bhliain is airde ó 2021 go 2022 le fás 12%, agus 2023 go 2024 ina dhiaidh sin ag fás 9% agus 2022 go 2023 ag fás 3%.

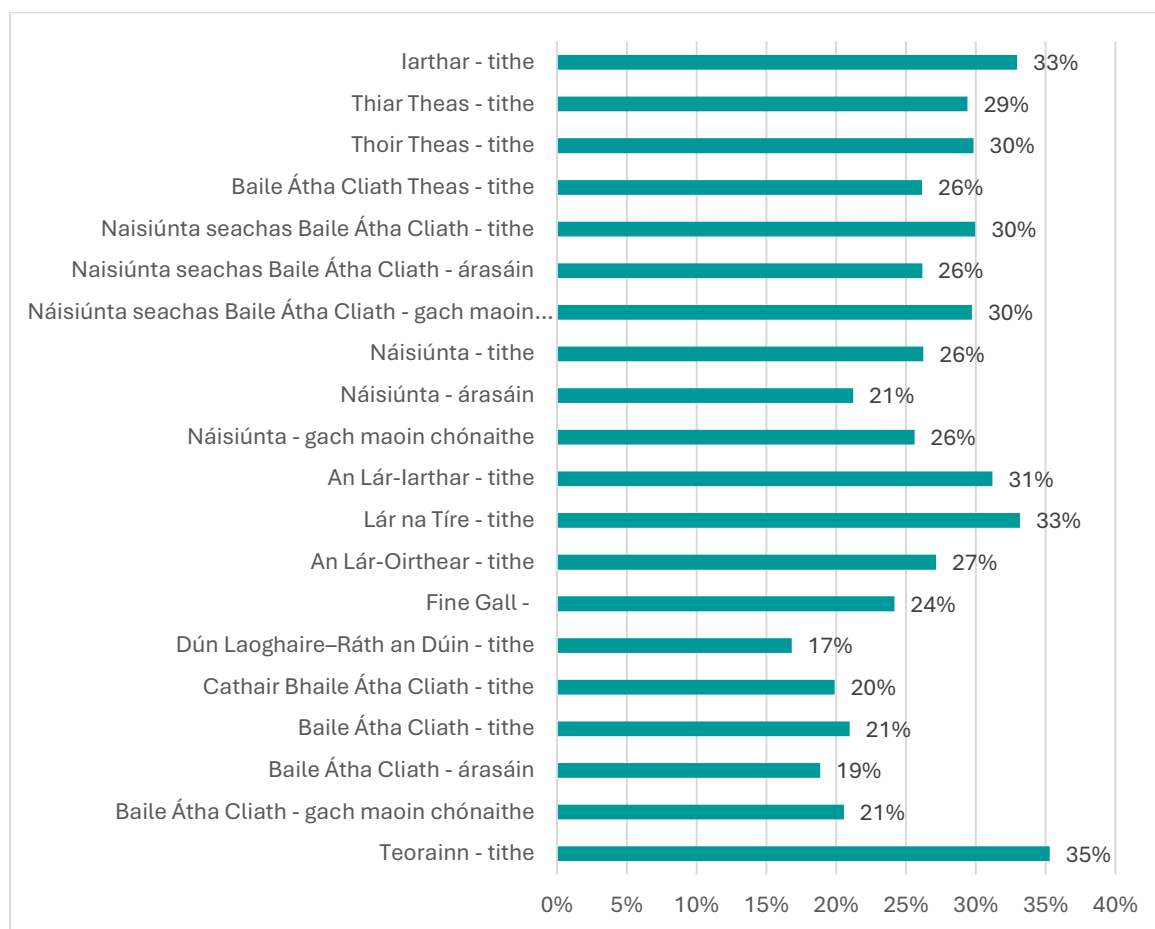
FIGIÚR 1: PRAGHAS MAOINE NÁISIÚNTA FÁS: 2021 GO DTÍ 2024⁴: GACH MAOIN CHÓNAITHE



Déanann an Phríomh-Oifig Staidrimh sraith RPPIanna réigiúnacha do limistéir agus cineálacha maoine éagsúla thar an tréimhse, mar a thaispeántar i bhFíor 2.

⁴ Foinse na Príomh-oifige Staidrimh: HPA13

FIGIÚR 2: FÁS RÉIGIÚNACH RPPI



4. Luachálacha Cánach Maoine Áitiúla: 2026-2030

Beidh CMÁ do 2026-2030 bunaithe ar luachálacha féinmheasúnaithe maoine an 1 Samhain 2025. Tá sraith céimeanna curtha i bhfeidhm ag na Coimisinéirí loncaim chun bandaí luachála a mheas don phríomhchlár maoine CMÁ faoi struchtúr CMÁ 2026-2030.

Déantar luachanna na maoine ar chlár CMÁ (an 2.1 milliún maoín i dTábla 1) a rolladh ar aghaidh ó 2021 ag baint úsáid as Innéacs Praghsanna Maoine Cónaithe na Príomh-Oifige Staidrimh (RPPI). Cuirtear an RPPI cuí i bhfeidhm de réir lonnaíocht maoine. Aithnítear árasáin, nuair is féidir, bunaithe ar chuardach teaghrán ar sheoladh na maoine. Cuireadh iarratas ar an RPPI d'árasáin i mBaile Átha Cliath/Árasáin Neamh-Bhaile Átha Cliath do na maoine seo.

Déanann an tuairisceán CMÁ taifead ar an mbanda luachála, seachas luach iarbhír (seachas maoine os cionn €1.75 milliún). Chun luachanna 2021 a rolladh ar aghaidh, tá luach beacht (seachas banda luachála) ag teastáil. Ríomhadh an meánphraghas do 2021 de réir banda ó shonraí Dleacht Stampa na gCoimisinéirí loncaim (DS) agus cuireadh i bhfeidhm é ar gach maoín de réir bhanda luachála na maoine i mí na Samhna 2021, taispeántar na luachanna seo i dtábla 2.

Ag luachanna maoine níos airde, tá líon na n-idirbheart íseal agus mar thoradh air sin d'fhéadfadh na meáin a bheith níos lú. Úsáidtear an luacháil ar ais do mhaoine Banda 20 nuair atá sé ar fáil. Cuirtear an RPPI cuí i bhfeidhm ansin ar mheánphraghas stampa 2021 chun na luachanna a nuashonrú go 2025, mar a léirítear i bhFoirmle (iv).

$$A=B*(1+C) \quad (iv)$$

nuair atá

A mar luach rolltha ar aghaidh (réamh-mheasta) 2025

B mar an meánphraghas (airmheánach) Stampa in 2021 de réir banda, agus

C mar an méadú % ar RPPI réigiúnach ábhartha ó 2021 go 2024

TÁBLA 2: MEÁNPHRAGHAS STAMPA NÁISIÚNTA DE RÉIR BHANDA CMÁ: LUACHANNA MARGAIDH 2021

<i>Banda LPT</i>	<i>Meánphraghas Náisiúnta: 2021</i>
0-200,000	€139,000* ^[1]
200,001-262,500	€232,675
262,501-350,000	€307,905
350,001-437,500	€390,000
437,501-525,000	€479,999
525,001-612,500	€570,000
612,501-700,000	€650,250
700,001-787,500	€745,000
787,501-875,000	€830,612
875,001-962,500	€920,000
962,501-1,050,000	€1,000,000
1,050,001-1,137,500	€1,100,000
1,137,501-1,225,000	€1,200,000
1,225,001-1,312,500	€1,280,000
1,312,501-1,400,000	€1,370,000
1,400,001-1,487,500	€1,450,000
1,487,501-1,575,000	€1,500,000
1,575,001-1,662,500	€1,610,000
1,662,501-1,750,000	€1,700,000
1,750,000+	€2,640,285

[1] *Cuireadh meastachán difriúil i bhfeidhm do Bhanda 1 agus 2 do réigiún Bhaile Átha Cliath (178,000 do Bhanda 1 agus €236,500 do Bhanda 2).

Léirítear i **dTábla 3** dáileadh measta banda na 2.1 milliún maoín atá ar chlár CMÁ na gCoimisinéirí Ioncaim faoi láthair bunaithe ar a luachanna rollta measta. Tagann gach maoín atá faoi úinéireacht údaráis áitiúla agus comhlachtaí tithíochta ceadaithe laistigh de Bhanda 1.

Taispeánann **Tábla 4** dáileadh chomhaireamh maoine 2025 de réir réigiúin praghsanna maoine cónaithe.

Léiríonn **Tábla 5** meánphraghas na maoine de réir banda CMÁ agus réigiún RPPI, tar éis fás RPPI a chur i bhfeidhm ar an mbonn maoine. Baineadh maoine LA agus AHB as an anailís.

I **dTábla 6**, tugtar forbhreathnú faoi bhanda CMÁ agus údarás áitiúil 2021 ar an meánmhéadú measta ar CMÁ a d'fhéadfadh a bheith ag úinéir maoine faoi struchtúr athbhreithnithe CMÁ 2026-2030. Is é €9 an meánmhéadú measta do mhaoín Bhanda 1 i gCeatharlach, agus is é €14 an meánmhéadú measta do mhaoín Banda 2 i bhFine Gall. Mar gheall ar an raon maoine agus chun rúndacht a chosaint, tá roinnt grúpaí bán mar gheall ar líon íseal maoine laistigh den ghrúpáil sin.

Léirítear i **dTábla 7** an ghluaiseacht mheasta faoi struchtúr athbhreithnithe CMÁ 2026-2030, i gcomparáid leis an struchtúr CMÁ reatha.

TÁBLA 3: DÁILEADH MEASTA MAOINE 2025: STRUCHTÚR 2026-2030

Banda LPT	Gach Maoín CMÁ	Díolmhaithe	Líon Iomlán na Maoine faoi Dhliteanas	atá LA agus AHB
1: €1 - 240,000	818,856	30,684	788,172	209,230*
2: €240,001 - 315,000	402,968	1,883	401,085	
3: €315,001 - 420,000	387,904	2,030	385,874	
4: €420,001 - 525,000	201,319	1,017	200,302	
5: €525,001 - 630,000	100,929	588	100,341	
6: €630,001 - 735,000	54,477	286	54,191	
7: €735,001 - 840,000	38,414	225	38,189	
8: €840,001 - 945,000	22,119	125	21,994	
9: €945,001 - 1,050,000	18,364	118	18,246	
10: €1,050,001 - 1,155,000	11,114	68	11,046	
11: €1,155,001 - 1,260,000	7,732	65	7,667	
12: €1,260,001 - 1,365,000	4,417	34	4,383	
13: €1,365,001 - 1,470,000	3,787	29	3,758	
14: €1,470,001 - 1,575,000	2,809	19	2,790	
15: €1,575,001 - 1,680,000	2,248	17	2,231	
16: €1,680,001 - 1,785,000	1,740	8	1,732	
17: €1,785,001 - 1,890,000	1,366	12	1,354	
18: €1,890,001 - 1,995,000	997	8	989	
19: €1,995,001 - 2,100,000	873	12	861	
20: € 2,100,000 agus os cionn	4,449	143	4,306	
Iomlán	2,086,882	37,371	2,049,511	

*Tá thart ar 24,600 maoín de chuid an Údaráis Áitiúil (LA) agus an Chomhlachta Tithíochta Ceadaithe (AHB) (nuair is féidir a aithint) atá díolmhaithe. Tá díolúintí eisiata ón anailís sna táblaí seo a leanas.

TÁBLA 4: DÁILEADH RPPI: BUNAITHE AR CHOMHAIREAMH MAOINE 2025 AGUS STRUCHTÚR 2026-2030

Banda LPT	An Teorainn	Baile Átha Cliath	Lár-Oirthear	Lár na Tíre	Lár-Iarthar	Thoir-Theas	Thiar-Theas	Iarthar	Iomlán
€1 - 240,000	17%	12%	10%	8%	13%	11%	15%	13%	788,172
€240,001 - 315,000	6%	18%	13%	8%	13%	12%	18%	12%	401,085
€315,001 - 420,000	4%	32%	19%	4%	8%	8%	18%	8%	385,874
€420,001 - 525,000	0%	49%	20%	2%	5%	5%	14%	5%	200,302
€525,001 - 630,000	4%	61%	19%	0%	0%	4%	12%	1%	100,341
€630,001 - 735,000	2%	66%	14%	2%	6%	0%	1%	8%	54,191
€735,001 - 840,000	1%	66%	12%	1%	3%	3%	10%	5%	38,189
€840,001 - 945,000	1%	75%	1%	1%	3%	4%	11%	5%	21,994
€945,001 - 1,050,000	1%	72%	12%	1%	2%	2%	8%	3%	18,246
€1,050,001 - 1,155,000	1%	70%	13%	0%	2%	2%	9%	3%	11,046
€1,155,001 - 1,260,000	0%	74%	12%	1%	1%	2%	7%	3%	7,667
€1,260,001 - 1,365,000	1%	71%	14%	0%	2%	2%	7%	3%	4,383
€1,365,001 - 1,470,000	0%	82%	9%	0%	1%	1%	5%	2%	3,758
€1,470,001 - 1,575,000	0%	83%	10%	0%	0%	1%	6%	0%	2,790
€1,575,001 - 1,680,000	0%	79%	7%	0%	2%	1%	7%	3%	2,231
€1,680,001 - 1,785,000	0%	86%	6%	0%	1%	0%	4%	2%	1,732
€1,785,001 - 1,890,000	0%	88%	5%	0%	1%	1%	3%	2%	1,354
€1,890,001 - 1,995,000	0%	79%	8%	0%	1%	2%	5%	4%	989
€1,995,001 - 2,100,000	1%	89%	6%	0%	0%	1%	2%	0%	861
€ 2,100,000 agus os cionn	0%	87%	5%	0%	1%	1%	4%	1%	4,306
Iomlán	9%	28%	14%	6%	10%	9%	15%	10%	2,049,511

TÁBLA 5: MEÁNPHRAGHAS MAOINE MEASTA DE RÉIR BANDA AGUS RÉIGIÚN RPPI⁵

Féadtar an tábla seo a léamh mar seo a leanas: Is é €580,437 an meánphraghas tithe i réigiún Bhaile Átha Cliath i mBanda 5, agus is é €3m an meánphraghas ar maoine i mBanda 20 i réigiún an Iardheiscirt.

Banda LPT	An Teorainn	Baile Átha Cliath	Lár-Oirthear	Lár na Tíre	Lár-Iarthar	Thoir-Theas	Thiar-Theas	Iarthar
1: €1 - 240,000	186,248	216,253	177,747	184,428	181,426	180,128	179,767	183,509
2: €240,001 - 315,000	310,648	288,518	294,340	306,720	303,564	299,906	299,560	307,363
3: €315,001 - 420,000	409,822	375,415	388,301	402,083	399,804	395,397	395,419	404,639
4: €420,001 - 525,000	460,695	473,803	491,900	510,787	505,957	500,586	500,510	511,013
5: €525,001 - 630,000	529,851	580,437	605,400	565,440	565,937	614,928	615,366	567,246
6: €630,001 - 735,000	651,132	687,381	717,704	641,585	633,187	677,143	676,320	640,282
7: €735,001 - 840,000	771,765	782,957	821,067	760,225	751,155	744,839	741,281	759,710
8: €840,001 - 945,000	879,748	892,280	883,352	867,103	856,883	847,692	844,986	867,126
9: €945,001 - 1,050,000	1,006,250	992,079	950,128	992,364	979,027	968,792	965,978	990,792
10: €1,050,001 - 1,155,000	1,122,304	1,096,902	1,057,555	1,106,041	1,089,963	1,080,151	1,075,690	1,104,035
11: €1,155,001 - 1,260,000	1,239,669	1,191,007	1,171,929	1,225,606	1,208,493	1,195,592	1,190,832	1,221,476
12: €1,260,001 - 1,365,000	1,353,014	1,301,082	1,273,644	1,332,180	1,313,739	1,298,473	1,295,571	1,329,268
13: €1,365,001 - 1,470,000		1,412,093	1,399,728	1,455,717	1,446,531	1,427,428	1,424,200	1,460,462
14: €1,470,001 - 1,575,000		1,513,098	1,525,182			1,557,062	1,550,097	
15: €1,575,001 - 1,680,000	1,623,616	1,617,322	1,626,484		1,580,692	1,659,996	1,654,853	1,597,471
16: €1,680,001 - 1,785,000		1,727,928	1,741,421		1,680,832		1,768,408	1,703,541
17: €1,785,001 - 1,890,000		1,828,569	1,841,103		1,801,007		1,868,289	1,820,790
18: €1,890,001 - 1,995,000		1,951,005	1,909,507		1,944,472	1,947,581	1,941,259	1,977,841
19: €1,995,001 - 2,100,000		2,036,129	2,047,329			2,082,991	2,081,825	
20: € 2,100,000 agus os cionn	2,692,366	3,091,565	3,107,337	4,402,893	2,879,438	3,104,788	3,051,020	2,571,082

⁵ Léiríonn cealla bána go raibh <10 airíonna ann don bhanda agus don réigiún.

TÁBLA 6: MEÁNMEADÚ MEASTA AR AN MUIREAR CMÁ IN 2026 DE RÉIR ÚDARÁIS ÁITIÚIL AGUS BANNA

Banda LPT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Údarás Áitiúil	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ceatharlach	9	11	17	23	26	121	127	138	134											
An Cabhán	9	13	20	110	121	121	119													2116
An Clár	9	12	19	25	119	123	128	132	143	145	213									
Cathair Chorcaí	10	14	20	25	30	124	130	136	143	146	239	339	402	443	483	502	582		821	1550
Contae Chorcaí	9	13	19	24	30	123	131	133	145	149	232	334	419	433	706	521	600	661	846	1696
Dhún na nGall	7	11	19	114	116	124	132	136	139	149	237									
Cathair Bhaile Átha Cliath	9	12	19	23	27	30	36	41	47	53	66	90	127	168	225	271	321	356	407	978
Dún Laoghaire-Ráth an Dúin	10	12	19	23	27	31	35	41	46	55	65	88	129	164	218	248	94	104	212	774
Fine Gall	14	14	19	22	26	31	37	41	47	55	69	346	389	431	479	516	335	623	592	1148
Cathair na Gaillimhe	12	15	21	25	119	126	129	132	141	148	253	339	652	714	739		564			1781
Contae na Gaillimhe	8	12	20	25	118	123	128	134	136	149	225	358	652	671						1519
Ciaraí	8	12	19	25	29	123	126	134	153	160	271	346		486						1593
Cill Dara	12	14	20	22	25	32	39	135	139	150	235	350	394	425	476	521	691	658	689	2204
Cill Chainnigh	8	11	19	23	28	120	127	137	136	154	227	346		433						
Laois	10	12	17	21	114	122	129	138	181	139										
Liatroim	8	12	20	108	118															
Luimneach	9	13	20	24	120	122	130	143	139	169	251	334	652	695						1830
An Longfort	7	12	20	22	121	128														
Lú	9	12	18	21	27	34	38	134	138	142	237	346								
Maigh Eo	7	11	19	24	117	123	128	132	140	166	225									
An Mhí	11	14	19	20	27	33	38	133	140	147	243	346	389	421						1219
Muineachán	7	12	19	111	119	128	133	138												
Uíbh Fhailí	8	11	17	21	116	119	133	135	143	149										
Ros Comáin	8	12	19	23	119	122	130	138												
Sligeach	8	13	20	114	118	121	143	136	140											
Baile Átha Cliath Theas	14	13	20	22	27	33	38	43	48	146	247	342	384	425	458	533	564	608	645	1122
Tiobraid Árann	8	11	19	25	118	121	131	133	143	149	237		652							1885
Port Láirge	8	13	19	24	30	120	128	136	138	144	221	346	389							1896
An Iarmhí	10	13	19	23	119	124	132	140	138	149										
Loch Garman	9	12	19	24	28	117	127	135	140	144	237	346								
Cill Mhantáin	9	13	20	23	26	31	39	133	142	149	240	361	386	430	480	528	558	600	831	1569

TÁBLA 7: GLUAISEACHT BANNA FAOI STRUCHTÚR 2026-2030⁶

Údarás Áitiúil	-1	0	1	2+	Líon na Maoine
Comhairle Contae Cheatharlach	1%	96%	3%	0%	21,470
Comhairle Contae an Chabháin	0%	95%	4%	0%	29,574
Comhairle Contae an Chláir	0%	95%	5%	0%	51,474
Comhairle Cathrach Chorcaí	1%	90%	9%	0%	76,006
Comhairle Contae Chorcaí	1%	94%	5%	0%	136,291
Comhairle Contae Dhún na nGall	0%	96%	3%	0%	71,581
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	2%	96%	2%	0%	214,490
Comhairle Contae Dhún Laoghaire–Ráth an Dúin	4%	94%	1%	0%	90,667
Comhairle Contae Fhine Gall	2%	94%	4%	0%	106,999
Comhairle Cathrach na Gaillimhe	0%	84%	15%	1%	30,506
Comhairle Contae na Gaillimhe	0%	93%	6%	0%	73,445
Comhairle Contae Chiarraí	0%	97%	3%	0%	67,278
Comhairle Contae Chill Dara	2%	93%	5%	0%	82,866
Comhairle Contae Chill Chainnigh	1%	95%	4%	0%	34,805
Comhairle Contae Laoise	1%	94%	4%	0%	29,130
Comhairle Contae Liatroma	0%	97%	3%	0%	15,886
Comhairle Cathrach & Contae Luimnigh	0%	93%	6%	0%	75,171
Comhairle Contae an Longfoirt	0%	98%	2%	0%	15,568
Comhairle Contae Lú	1%	96%	3%	0%	47,963
Comhairle Contae Mhaigh Eo	0%	97%	3%	0%	59,566
Comhairle Contae na Mí	2%	94%	4%	0%	71,960
Comhairle Contae Mhuineacháin	0%	95%	4%	0%	2,230
Comhairle Contae Uíbh Fhailí	1%	96%	4%	0%	27,432
Comhairle Contae Ros Comáin	0%	97%	2%	0%	27,875
Comhairle Contae Shligigh	0%	91%	9%	0%	29,245
Comhairle Contae Bhaile Átha Cliath Theas	2%	95%	3%	0%	96,076
Comhairle Contae Thiobraid Árann	0%	96%	4%	0%	60,875
Comhairle Cathrach & Contae Phort Láirge	1%	95%	4%	0%	47,256
Comhairle Contae na hIarmhí	1%	94%	5%	0%	34,641
Comhairle Contae Loch Garman	1%	95%	3%	0%	62,864
Comhairle Contae Chill Mhantáin	2%	89%	8%	0%	53,726
Foriomlán	1%	93%	4%	0%	1,864,922

⁶ Mar gheall ar shlánú, b'fhéidir nach gcuirfeadh na céatadáin suas go díreach 100.

6. Maoine os cionn €1m ar Luach

Ag baint úsáid as luachálacha maoin CMÁ mar a pléadh thuas, meastar go bhfuil 45,000 maoin ar luach os cionn €1 mhilliún in 2024.

As an 45,000 rmaoin, tá luach os cionn €2 mhilliún os cionn 5,000 acu, agus tá 47% díobh sin i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath.

TÁBLA 8: MAOINE AR LUACH OS CIONN 1 MHILLIÚN

Údarás Áitiúil	Comhaireamh Maoine: Os cionn 1 mhilliún €	Déanta suas ag: Maoine os cionn 2 mhilliún €
Comhairle Contae Cheatharlach	0.1%	<10
Comhairle Contae an Chabháin	0.1%	<10
Comhairle Contae an Chláir	0.3%	0.3%
Comhairle Cathrach Chorcaí	3.1%	1.2%
Comhairle Contae Chorcaí	2.5%	2.2%
Comhairle Contae Dhún na nGall	0.2%	<10
Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath	31.6%	47.0%
Comhairle Contae Dhún Laoghaire–Ráth an Dúin	28.2%	27.1%
Comhairle Contae Fhine Gall	13.6%	9.5%
Comhairle Cathrach na Gaillimhe	1.2%	0.7%
Comhairle Contae na Gaillimhe	0.7%	0.4%
Comhairle Contae Chiarraí	0.5%	0.5%
Comhairle Contae Chill Dara	2.4%	1.7%
Comhairle Contae Chill Chainnigh	0.5%	0.4%
Comhairle Contae Laoise	0.1%	<10
Comhairle Contae Liatroma	<10	<10
Comhairle Cathrach & Contae Luimnigh	0.8%	0.7%
Comhairle Contae an Longfoirt	<10	<10
Comhairle Contae Lú	0.4%	0.5%
Comhairle Contae Mhaigh Eo	0.2%	<10
Comhairle Contae na Mí	1.6%	1.1%
Comhairle Contae Mhuineacháin	0.1%	<10
Comhairle Contae Uíbh Fhailí	0.1%	<10
Comhairle Contae Ros Comáin	0.0%	<10
Comhairle Contae Shligigh	0.3%	<10
Comhairle Contae Bhaile Átha Cliath Theas	4.5%	1.4%
Comhairle Contae Thiobraid Árann	0.3%	0.4%
Comhairle Cathrach & Contae Phort Láirge	0.6%	0.4%
Comhairle Contae na hIarmhí	0.2%	0.2%
Comhairle Contae Loch Garman	0.4%	0.3%
Comhairle Contae Chill Mhantáin	5.4%	3.3%
Iomlán na Maoine	44,699	5,233

7. Treoir maidir le Luacháil

Is cáin fhéinmheasúnaithe í CMÁ. Is iad úinéirí maoine an áit is fearr chun luach a gcuid maoine féin a chinneadh. Tá roinnt foinsí faisnéise ar fáil chun cabhrú le húinéirí banda luachála a gcuid maoine a chinneadh. Áirítear orthu sin an clár praghsanna maoine, faisnéis ó ghníomhairí eastáit, meánphraghsanna díola ón bPríomh-Oifig Staidrimh, meánphraghsanna iarrtha amhail ó daft.ie nó myhome.ie agus príomhfheidhmchlár ródaíthe Praghsanna Tithe de réir Eircode na Príomh-Oifige Staidrimh. Tá an rogha ag úinéirí luacháil ghairmiúil a lorg freisin.

Chun na foinsí seo a fhorlíonadh agus chun cabhrú le húinéirí maoine, in 2021 chuir na Coimisinéirí loncaim treoir idirghníomhach ar líne ar fáil maidir le meánluachanna maoine. Bhí sé seo bunaithe ar na meánbhandaí luachála measta de réir toghranna a dhíorthaíodh ón tsamhail luachála a bhí in úsáid ag an am.

Bhí rochtain fhorleathan ar an léarscáil teorach luachála seo agus bhí sé an-úsáideach d'úinéirí maoine. Maidir le luachálacha 2021, rinne 65% d'úinéirí maoine féinmheasúnú ar an mbanda luachála CMÁ céanna le treoir na gCoimisinéirí loncaim, agus thíolaic 22% banda níos ísle As an 22% sin, laghdaigh 17% a mbanda luachála faoi 1 bhanda, 3% faoi 2 bhanda agus 2% faoi níos mó ná 3 bhanda. Ar an láimh eile, th13% d'úinéirí tí banda níos airde (10% méadaithe ag 1 bhanda, 2% ag 2 agus 1% ag 3 nó níos mó). Dá bhrí sin, san iomlán, thug 92% d'úinéirí an luacháil chéanna nó banda amháin níos airde nó níos ísle ná treoir na gCoimisinéirí loncaim.

Chun leanúint ar aghaidh ag tacú le húinéirí maoine i luacháil CMÁ, ullmhaíodh treoirléarscáil luachála nuashonraithe bunaithe ar na bandaí luachála nuashonraithe 2026-2030 mar a thuairiscítear sa pháipéar seo. Cosúil le 2021, baineann an treoir seo úsáid as "Limistéir Bheaga" gráinneach agus sannann sé meánbhanda CMÁ do gach ceantar.

Is coincheap geografach é Limistéir Bheaga a thiomsaigh an Institiúid Náisiúnta um Anailís Réigiúnach agus Spásúil (NIRSA) thar ceann Shuirbhéireacht Ordanáis Éireann (OSi) agus i gcomhairle leis an bPríomh-Oifig Staidrimh. Dearadh iad mar an leibhéal tíreolaíochta is ísle chun staitisticí a thiomsú i gcomhréir le treoirlínte cosanta sonraí.

Tá timpeall 18,900 Ceantar Beag in Éirinn, agus is gnách idir 50 agus 200 maoine a bheith i ngach ceann. Tá an treoir bunaithe ar na maoine go léir a aithníodh laistigh de Limistéar Beag a bhailiú agus a meánbhanda luachála a ríomh, ag baint úsáid as na bandaí luachála measta 2026-2030.

Chun suíomh maoine a aithint le cruinneas, ní mór suíomh cruinn a fháil ó Eircode nó ó gheochód (comhordanáidí domhanfhad / domhanleithead).

Tá Eircode nó geochód (nó an dá rud) ag os cionn 85% de na maoine i gclár CMÁ na gCoimisinéirí loncaim don bhliain 2025. Ansin leithdháiltear na maoine seo ar a Limistéar Beag ag baint úsáid as sonraí a fhaightear ó GeoDirectory. Chun a chinntiú go léiríonn an léarscáil meáin CMÁ chomh cruinn agus is féidir, baineadh úsáid as meascán de shonraí CMÁ agus Stampaí. Díorthaíodh os cionn 50% de na limistéir bheaga (10,900) ag baint úsáid as sonraí CMÁ agus nuair a bhí líon na maoine laistigh den limistéar beag níos mó ná 9. Díorthaíodh 7,400 limistéar beag eile ag baint úsáid as na praghsanna dleachta stampa is déanaí atá ar fáil don limistéar beag sin, agus líon na maoine socraithe go 4 mhaoine nó níos mó. Sannadh na bandaí CMÁ a bhí fágtha i limistéir bheaga ag baint úsáid as an meánbhanda CMÁ don údarás áitiúil. Rinneadh é seo má bhí líon na maoine i limistéar beag níos lú ná 9.

Baineadh maoine a bhí díolmhaithe chomh maith le húdaráis áitiúla agus comhlachtaí tithíochta ceadaithe (nuair is féidir iad a aithint) chun críocha an léarscáil a chomhlánú.

Meastacháin de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim

Cáin féinmheasúnaithe is ea CMÁ, agus tá gach úinéir maoin freagrach as a gcuid maoin a luacháil. Mar sin féin, is éard is "Fógra Meastacháin" ann ná banda luachála measta a chuireann na Coimisinéirí Ioncaim i bhfeidhm ar gach maoin go dtí go ndéanann luacháil úinéara é a dhíláithriú nuair a thíolactar tuairisceán.

Tá na meastacháin seo de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim don chuid is mó de na maoin comhsheasmhach le rolladh ar aghaidh bandaí luachála CMÁ 2021 go luachanna réamh-mheasta 2024 bunaithe ar an bpróiseas atá leagtha amach in gCuid 4.

I measc na n-eisceachtaí ar an gcur chuige seo tá na nithe seo a leanas:

- Úsáidtear an chomaoin (luach díolacháin iarbhrí) de réir tuairisceáin Dleachta Stampa le haghaidh maoin a díoladh idir 2021 agus Meitheamh 2025. Tá 175,410 maoin den sórt sin ann. Léiríonn anailís ar na luachálacha rolla ar aghaidh i gcomparáid le luachanna díolacháin iarbhrí go bhfuil luacháil 110,160 ag an mbanda luachála measta céanna, 22,270 ag banda níos ísle agus 42,980 i mbanda níos airde.
Tá díolacháin ilaonad níos mó faoi thíolacadh Dleachta Stampa amháin agus idirbhearta neamhmhargaidh, i gcás inar féidir iad a shainaitheint mar idirbhearta den sórt sin, eisiata ón gcur chuige seo.
- Ní ardaítear aon mheastachán do mhaoine faoi úinéireacht na nÚdarás Áitiúil toisc go gcuirtear iad seo i bhfeidhm go huathoibríoch ar bhanda 1. Baineann an rud céanna le maoin atá faoi úinéireacht Comhlachtaí Tithíochta Ceadaithe atá inaitheanta go héasca laistigh den chlár CMÁ.

Tá an treoir luachála do luachanna 2026-2030 ar fáil ar Revenue.ie ag:

<https://lpt.revenue.ie/lpt-web/portal-access/valuation-guide>

8. Toradh

Ní chuireann na meastacháin toraidh thíos san áireamh éifeacht na gcinntí maidir le Fachtóir Coigeartaithe Áitiúil (FCA) atá faoi lánrogha na nÚdarás Áitiúil. Faoi láthair, tá sé de rogha ag na hÚdaráis Áitiúla an ráta CMÁ a bhailítear ina gceantair a choigeartú suas nó síos 15 faoin gcéad. Ó 2027 ar aghaidh, beidh cead ag na hÚdaráis Áitiúla an CMÁ a athrú suas suas le 25 faoin gcéad agus síos suas le 15 faoin gcéad

Taispeánann **Tábla 9** an toradh measta ó mhaoine reatha bunaithe ar struchtúr 2026-2030, mura gcuirfeadh na hÚdaráis Áitiúla aon choigeartuithe rátaí i bhfeidhm.

TÁBLA 9: TORADH MEASTA DE RÉIR STRUCHTÚR CMÁ BANDA 2026-2030

Banda LPT	Muirear CMÁ	Toradh Réamh-Mheasta	Dáileadh Dliteanais	Dáileadh Maoine 2,049,511 maoin
1: €1 - 240,000	95	74.88	12.26%	38.46%
2: €240,001 - 315,000	235	94.25	15.43%	19.57%
3: €315,001 - 420,000	333	128.50	21.03%	18.83%
4: €420,001 - 525,000	428	85.73	14.03%	9.77%
5: €525,001 - 630,000	523	52.48	8.59%	4.90%
6: €630,001 - 735,000	618	33.49	5.48%	2.64%
7: €735,001 - 840,000	713	27.23	4.46%	1.86%
8: €840,001 - 945,000	808	17.77	2.91%	1.07%
9: €945,001 - 1,050,000	903	16.48	2.70%	0.89%
10: €1,050,001 - 1,155,000	998	11.02	1.80%	0.54%
11: €1,155,001 - 1,260,000	1,094	8.39	1.37%	0.37%
12: €1,260,001 - 1,365,000	1,272	5.58	0.91%	0.21%
13: €1,365,001 - 1,470,000	1,535	5.77	0.94%	0.18%
14: €1,470,001 - 1,575,000	1,797	5.01	0.82%	0.14%
15: €1,575,001 - 1,680,000	2,060	4.60	0.75%	0.11%
16: €1,680,001 - 1,785,000	2,322	4.02	0.66%	0.08%
17: €1,785,001 - 1,890,000	2,585	3.50	0.57%	0.07%
18: €1,890,001 - 1,995,000	2,847	2.82	0.46%	0.05%
19: €1,995,001 - 2,100,000	3,110	2.68	0.44%	0.04%
20: € 2,100,000 agus os cionn	6,202*	26.71	4.37%	0.21%
lomlán		610.89	100%	100%

** Meándliteanas bunaithe ar $(0.000906 * 1,260,000 + 0.0025 * (2,100,000 - 1,260,000) + 0.003 * (\text{luacháil ar ais } -2,100,000))$

9.Tástáil agus Tuilleadh Oibre

Cuireadh sraith cleachtaí tástála i bhfeidhm ar na luachálacha chun a chinntiú gur oibrigh an cur chuige samhaltaithe mar a bhí beartaithe. Rinneadh tástáil sular roinneadh comhaid chríochnaithe le haghaidh Meastacháin na gCoimisinéirí Ioncaim agus treoir luachála le rannóga TFC agus CMÁ na gCoimisinéirí Ioncaim agus le comhpháirtithe mapála GIS (OSI agus Esri Ireland).

- Rinneadh seiceáil randamach de 150 luacháil rollta ar aghaidh ina n-aonar.
- Rinneadh athbhreithniú ar thart ar 50 meán Limistéir Bheaga eile ar fud na hÉireann chun a dtorthaí a sheiceáil le haghaidh maoine iontu.
- Ag déanamh comparáid idir luachálacha 2021 agus luachanna measta 2024, aithníodh cásanna le hathruithe níos mó ná 1 bhanda (ceachtar treo) faoin struchtúr nua agus rinneadh athbhreithniú randamach ar 80. Ina theannta sin, rinneadh comparáidí ar bhandaí CMÁ a rolladh ar aghaidh ó phraghsanna 2021 go praghsanna 2024 i gcoinne na sonraí dleachta stampa is déanaí. Rinneadh seiceálacha ar mhaoine le difríocht banda 5 nó níos lú agus ionchorpraíodh iad seo san anailís. Rinneadh seiceálacha freisin i gcoinne tuairisceáin dleachta stampa, le 110,160 tuairisceán dleachta stampa as 175,410 tuairisceán dleachta stampa ag teacht leis an meastachán samhail. Bhí 90% de na tuairisceáin dleachta stampa laistigh de bhanda 1 den mheastachán samhail. Cé gur ríomhadh an meánphraghas do 2021 de réir banda ó shonraí Dleachta Stampa na gCoimisinéirí Ioncaim, rinneadh é seo leis an rabhadh go bhfuil líon na n-idirbheart íseal ag luachanna maoine níos airde agus dá bharr sin d'fhéadfadh na meáin a bheith níos lú.
- Tógadh sampla de mhaoine a bhfuil Eircode orthu agus ar féidir iad a shannadh do Limistéar Beag. Roghnaíodh ceithre limistéar beag agus rinneadh athbhreithniú ar mhaoine laistigh den cheantar sin a bhfuil luacháil 2026-2030 acu atá 2 bhanda nó níos mó os cionn nó níos ísle ná a meán Limistéar Beag.
- Ag déanamh scrúdú taobh le taobh ar Limistéir Bheaga le héagsúlachtaí móra (2 bhanda nó níos mó), seiceáladh samplaí díobh seo.
- As na Limistéir Bheaga leis na meánluachálacha is airde, rinneadh athbhreithniú randamach ar 10 gcinn díobh
- Rinneadh athbhreithniú freisin ar mheáin na Limistéir Bheaga ina dtugann díolacháin Dleachta Stampa le déanaí le fios go bhféadfadh luach níos airde nó níos ísle a bheith oiriúnach, i gcomparáid leis an luach rollta ar aghaidh. Ní raibh sé seo indéanta ach amháin nuair a bhíonn líon réasúnta taifead Dleachta Stampa le feiceáil i Limistéar Beag.

I ngach cás a ndearnadh athbhreithniú air, dheimhnigh an tástáil go raibh an chuma ar an scéal go raibh loighic an mhúnla ag obair mar a bhí beartaithe.

Cuimsíonn an léarscáil CMÁ sonraí ábhartha suas go dtí mí Iúil 2025. Cuimsíonn an anailís thuas na sonraí atá ar fáil suas go dtí lár mhí an Mheithimh 2025.

10. Conclúid

Tugtar achoimre sa pháipéar seo ar an bpróiseas a chuirtear i bhfeidhm chun luachálacha CMÁ a mheas do struchtúr athbhreithnithe CMÁ 2026-2030.

Tá na luachálacha seo á n-úsáid chun na Meastacháin Ioncaim (le haghaidh tuairisceáin CMÁ) agus na meáin de réir Limistéar Beag (don treoir luachála chun cabhrú le húinéirí maoine féinmheasúnú a dhéanamh ar bhanda luachála a gcuid maoine)

Ós rud é gur cáin fhéinmheasúnaithe í CMÁ, is iad úinéirí maoine a chinnefidh an luacháil do gach maoin (chomh maith leis an toradh foriomlán CMÁ a thagann chun cinn). Cinnefidh luachálacha na n-úinéirí agus cinntí Fachtóir Coigeartaithe Áitiúil na nÚdarás Áitiúil an muirear CMÁ do gach maoin aonair. Beidh an toradh foriomlán do CMÁ ag brath freisin ar líon iarbhir na maoine breise (nua nó díolmhaithe roimhe seo a bheith faoi dhliteanas) chomh maith leis an leibhéal glactha iarchurtha agus díolúintí (chun críocha samhaltaithe anseo, glacadh leis go bhfuil na leibhéil sin mar an gcéanna leis na figiúirí reatha).

Tá na Coimisinéirí Ioncaim tiomanta do chabhrú le húinéirí maoine a gcuid maoine a luacháil chomh cruinn agus chomh héasca agus is féidir. Tá treoir maidir le luacháil do mhaoine ar fáil ar [Revenue.ie](https://revenue.ie). Is é an uirlis treorach luachála ar líne an príomh-mhodh chuige seo. Ullmhaítear é bunaithe ar na sonraí is fearr atá ar fáil, a léiríonn forbairtí praghsanna maoine ó 2021 i leith. In 2021, thug 92% d'úinéirí an luacháil chéanna ar ais nó banda amháin níos airde nó níos ísle ná treoir na gCoimisinéirí Ioncaim.

Táthar ag súil go leanfadh 2025 patrún den chineál céanna.