

Cáin Mhaoine Áitiúil

CMÁ

**Treoirlínte i bhfeidhm ón 1 Meán Fómhair 2017 go 31 Deireadh Fómhair 2021 maidir le húinéireacht maoine cónaithe ábhartha a dhíol nó a aistriú**



Leagan 4 (Le héifeacht ó 1 Meán Fómhair 2017).

Is mar threoir amháin a thugtar an t-eolas sa doiciméad seo agus ní comhairle ghairmiúil í, ná comhairle dlí. Níor chóir glacadh leis go bhfuil an treoir cuimsitheach ná go dtugatar freagra críochnaitheach ann ar gach cás.

## Clár na nÁbhar

1. Réamhrá	3
2. Maoin a dhíoltar laistigh de thréimhse luachála	4
2.1 <i>Leanúint de luacháil go dtí an dáta luachála ina dhiaidh</i>	4
2.1.1 <i>Sampla</i>	5
2.2 <i>Díolacháin maoiné díolmhaithe</i>	5
2.2.1 <i>Sampla</i>	5
2.3 <i>Freagrachtaí an cheannaitheora</i>	5
2.3.1 <i>Luach inmhuirir athbhreithnithe a thíolacadh chuig na Coimisinéirí Ioncaim</i>	7
2.3.2 <i>Samplaí</i>	7
2.4 <i>Freagrachtaí an díoltóra</i>	8
2.4.1 <i>Faisnéis a sholáthar don cheannaitheoir</i>	8
2.4.2 <i>Féin-cheartú ag díoltóir</i>	8
3. Dliteanais 'chriostalaithe' nár íocadh agus imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim	9
3.1 <i>Dliteanas CMÁ nár íocadh ag dáta an díolacháin</i>	9
3.2 <i>Imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le dliteanais nár íocadh ag dáta an díolacháin</i>	10
4. Dliteanais 'Neamhchriostalaithe' agus imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim	11
4.1 <i>Dliteanais 'Neamhchriostalaithe' ag dáta an díolacháin</i>	11
4.2 <i>Imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le dliteanais 'neamhchriostalaithe' féideartha ag dáta an díolacháin</i>	11
4.2.1 <i>Imréiteach ginearálta coinníoll 1 – ní sháraíonn praghas díola €350,000</i>	11
4.2.2 <i>Imréiteach ginearálta coinníoll 2 – éarlais luachála incheadaithe</i>	12
4.2.3 <i>Imréiteach ginearálta coinníoll 3 – caiteachas ar fheabhsúcháin ar mhaoin</i>	13
4.2.4 <i>Imréiteach ginearálta coinníoll 4 – díolacháin maoiné inchomparáide</i>	14
4.3 <i>Foráil maidir le himréiteach sainiúil na gCoimisinéirí Ioncaim</i>	16
5. Na himpleachtaí a bhaineann le neamhchomhlíontacht	17
AGUISÍN 1	18
Iarratas ar Imréiteach Sainiúil na gCoimisinéirí Ioncaim - Foirm CMÁ 5	

## Díolachán maoin chónaithe ábhartha

### 1. RÉAMHRÁ

Mura bhfuil sé lasmuigh de raon feidhme na cánach maoiné áitiúla (CMÁ) nó má tá sé díolmhaithe ón muirear, bhí maoin chónaithe a díoladh i ndiaidh 1 Bealtaine 2013 inmhuirir i leith CMÁ maidir leis an dáta dliteanais sin. Ní chuirtear maoin atá lasmuigh de raon feidhme na CMÁ agus nach n-eisíonn na Coimisinéirí Ioncaim foirm thuairisceáin CMÁ ina leith san áireamh sna nósanna imeachta um imréiteach ar a gcuirtear síos sa nóta seo.

Ar 1 Iúil 2013, tiontaíodh aon mhuirear teaghlaigh a bhí amuigh (ús agus pionóis um íocaíochtaí déanacha san áireamh) go huathoibríoch go dtí méid seasta de €200 atá le bailiú mar CMÁ ag na Coimisinéirí Ioncaim. Ciallaíonn sé seo go bhfuil na nósanna imeachta imréitithe, a gcuirtear síos orthu sa nóta seo, ag baint le haon dliteanas muirir teaghlaigh a bhí amuigh ar an 1 Iúil 2013 chomh maith.

Cuirtear síos sa nóta seo ar na himpleachtaí a bhaineann le díolachán maoiné maidir leis an díoltóir agus leis an gceannaitheoir araon. Féadtar achoimre a dhéanamh orthu mar seo a leanas:

#### *Céard ba cheart do dhíoltóir a dhéanamh sula gcuirtear díolachán i gcrích*

Ba cheart do dhíoltóir

- Gach tuairisceáin CMÁ amuigh a thíolacadh.
- Gach cáin, ús agus pionóis amuigh a íocadh (lena n-áirítear riaráistí an mhuirear teaghlaigh).
- Deimhniú díolmhaithe nó tarscaoileadh a lorg ón nGníomhaireacht Bainistíochta Rialtais Áitiúil (GBRÁ), nuair nár éiligh an díoltóir tarscaoileadh nó díolúine ón mhuirear teaghlaigh a bhí siad i dteideal a fháil.
- Féin-cheartú a dhéanamh ar thuairisceán ar bith sa chás ina bhfuil fo-dhearbhú luachála.
- Faisnéis dá leithéid a sholáthar don cheannaitheoir maidir leis an gcáin a eascraíonn ón dáta luachála roimhe sin (lena n-áirítear an luach inmhuirir a glacadh agus an bunús ina leith, sonraí maidir le díolúine ar bith a éilíodh, sonraí maidir le meastachán nó measúnú ar bith de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim) más ábhartha don cheannaitheoir.
- A dhearbhu má thagann phraghas an díolacháin a comhaontaíodh faoi cheann **ar bith** de na coinníollacha in ailt 4.2.1 go 4.2.4 thíos agus, mura dtagann, cibé an bhfuil nó nach bhfuil gá le himréiteach sainiúil de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim i dtaca le dliteanas fo-dhearbhaithe féideartha ar bith.

#### *Céard ba cheart do cheannaitheoir a dhéanamh sula gcuirtear díolachán i gcrích*

Ba cheart do cheannaitheoir

- Aimsigh an bhfuil cáin, ús nó pionóis ar bith amuigh ann maidir leis an mhaoin.

- Aimsigh an bhfuil an mhaoín comhlíontach ó thaobh an mhuirir teaghlaigh de.
- Sa chás go ndíoltar an mhaoín laistigh de thréimhse luachála, breathnaigh an bhfuil an chuma ann go ndearna an díoltóir an luacháil a dhearbhaigh siad i dtaca leis an dáta luachála roimhe sin le réasún agus go macánta, tar éis faisnéis agus doiciméid thacaíochta ábhartha uile a fháil ón díoltóir.
- A dhearbhu má thagann phraghas an díolacháin a chomhaontaíodh faoi cheann **ar bith** de na coinníollacha in ailt 4.2.1 go 4.2.4 thíos agus, mura dtagann, cibé an bhfuarthas nó nach bhfuarthas imréiteach foirmiúil de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim i dtaca le dliteanas fo-dhearbhaite féideartha ar bith.

Baineann socruithe eile i gcás maoiné cónaithe a cheannaítear ó údarás áitiúla. Sna cásanna sin, féadfaidh an ceannaitheoir glacadh leis gur dhearbhaigh an t-údarás áitiúil ábhartha luach inmhuirir réasúnta don mhaoín agus gur íocadh aon CMÁ a bhí dlite. Mar sin, ní bhaineann na nósanna imeachta imréitithe a gcuirtear síos orthu sa nóta seo agus nach gá don cheannaitheoir aon rud a dhéanamh nuair atáthar ag ceannach na maoiné.

Chuaigh na Coimisinéirí Ioncaim i gcomhchomhairle leis an Dlí-Chumann maidir le deacrachtaí a d'fhéadfadh tarlú maidir le tíolacadh trí easpa cinnteachta ar bith maidir le cibé acu an bhfuil muirear ar an mhaoín i dtaca le CMÁ nó nach bhfuil. Pléitear na deacrachtaí sin sa nóta seo agus leagtar amach na cúinsí inar féadfaidh na comhpháirtithe i ndíolachán a bheith sásta nach bhfuil muirear ar bith i gceist in ailt 3 agus 4.2 thíos. Ní eiseoidh na Coimisinéirí Ioncaim imréiteach sa chás go bhfuil feidhm ag na cúinsí sin.

Sa chás nach gcomhlíontar na coinníollacha in alt 4.2 thíos, soláthróidh na Coimisinéirí Ioncaim imréiteach sainiúil i scríbhinn, chomh maith leis an áis um imréiteach caighdeánach ar líne atá leagtha amach in alt 3 thíos, ag tráth an díolacháin. Tá sé beartaithe nár cheart don imréiteach sainiúil seo a bheith riachtanach ach i gcúinsí eisceachtúla. D'fhéadfadh moill shuntasach a bheith mar thoradh ar dhul ar iontaoibh neamhriachtanach an nós imeachta um imréiteach sainiúil.

Tá an fhoráil um imréiteach ann chun éascaíocht a dhéanamh ar cheannaitheoirí teideal glan maoiné a fháil. Cé go bhféadfadh sé go n-aontódh na Coimisinéirí Ioncaim nach mbeidh muirear ar mhaoín i ndiaidh díola i gcúinsí áirithe trí imréiteach sainiúil i scríbhinn a dheonú, coimeádfaidh siad, mar sin féin, an ceart chucu féin dul sa tóir ar dhíoltóir le haghaidh dliteanais réamhdhíola sa chás go bhfuil imréiteach faighte ar bhonn faisnéise bréagáí nó nochtadh neamhleor na bhfíricí ábhartha.

**Baineann na nósanna imeachta ar a gcuirtear síos in ailt 2.4 agus 4 thíos leis an gcéad dáta luachála 1 Bealtaine 2013. Tháinig siad i bhfeidhm an 19 Lúnasa 2013 agus leanfaidh siad go bhfógrófar a mhalairt.**

Cé go mbaineann sé go príomha le díolacháin, clúdaítear athruithe úinéireachta i roinnt codanna den nóta a dhéantar, mar shampla, trí bhronntanais agus trí oidhreachtaí. Dá bhrí sin, más ábhartha, ba cheart gach athrú eile úinéireachta a chur san áireamh i dtagairtí do dhíolacháin sa nóta agus úinéirí roimh ré agus úinéirí úra, faoi seach, a chur san áireamh i dtagairtí do dhíoltóirí agus do cheannaitheoirí. Mar sin féin, níl feidhm ag an gcineál seo imréitigh de chuid na gCoimisinéirí Ioncaim ar a gcuirtear síos in alt 4 thíos ach maidir leis an gcás díolachán amháin.

## 2. MAOIN A DHÍOLTAR LAISTIGH DE THRÉIMHSE LUACHÁLA

### 2.1 *Leanúint de luacháil go dtí an dáta luachála ina dhiaidh sin*

Is í an riail ghinearálta a bhaineann le luacháil ná go leanann an luach inmhuirir atá i bhfeidhm maidir le dáta luachála de bheith i bhfeidhm go dtí an dáta luachála ina dhiaidh sin. Dá bhrí sin, clúdaíonn an luach inmhuirir ag 1 Bealtaine 2013 an tréimhse suas go dtí 31 Deireadh Fómhair 2016<sup>1</sup>. Níl aon tionchar air ag aon mhéadú nó laghdú ginearálta i luach maoine nó feabhsuithe/deisiúcháin a dhéantar don mhaoin sa tréimhse seo. Baineann an riail seo fiú má dhíoltar maoin i rith tréimhse luachála, faoi réir na ndálaí a leagtar amach i gcodanna 2.2, 2.3 agus 2.4 thíos.

#### 2.1.1 *Sampla*

Déanann díoltóir maoin a luacháil chun críche CMÁ ar 1 Bealtaine 2013 sa bhanda €250,001-€300,000 (Banda 5), agus díolann siad í ar €305,000 in Iúil 2014. Is é Banda 5 a bheidh i gceist leis an mBanda Luachála le haghaidh na ndátaí dliteanas 1 Samhain 2014 agus 1 Samhain 2015, ar a bhfuil an dliteanas le haghaidh 2015 agus 2016 bunaithe chomh maith. Dá ndíolfaí an mhaoin ar 10 Iúil 2014 ar €240,000 is é Banda 5 a bheadh i gceist fós leis an mBanda Luachála le haghaidh 2015 agus 2016.

### 2.2. *Díolacháin maoine díolmhaithe*

Faoi réir eisceachta amháin, níl impleachtaí láithreacha ar bith ann ó dhíolachán maoine nach maoin chónaithe ábhartha a bhí inti ar an dáta luachála roimh dhíolachán. D'fhéadfadh sé nach mbeadh maoin dá leithéid incháinithe go dtí an dáta luachála ina dhiaidh sin. Baineann an eisceacht le ceannach maoine ó dhíoltóir a cheannaigh an mhaoin in 2013 agus a cháiligh le haghaidh an díolúine 'ceannaitheoir céaduaire' dá ndéantar foráil in alt 8 den Acht Airgeadais (Cáin Mhaoine Áitiúil) 2012 (arna leasú) i dtaca leis na blianta 2013 go 2016. Cé go raibh ar intinn againn go mbeadh an díolúine seo teoranta do cheannaitheoirí céad-uaire maoine athlámhe, de réir mar a tharla, baineann sé le **héinne** a cheannaíonn a leithéid de mhaoin i rith na bliana 2013 agus a chónaíonn inti mar an aon nó phríomháit chónaithe. Ní dhéantar an díolúine seo a iompar ar aghaidh go dtí ceannaitheoir ina dhiaidh sin, ach sa chás go dtarlaíonn an ceannachán ina dhiaidh sin sa bhliain 2013 chomh maith.

#### 2.2.1 *Sampla*

Cheannaigh duine a cháilíonn i gcomhair faoisimh faoi alt 8 den Acht Airgeadais (Cáin Maoine Áitiúil) 2012 (arna leasú) maoin athlámhe ar €195,000 i mí an Mhárta 2013. Díoladh an teach arís i mí Aibreáin 2014 ar €203,000. Tá an ceannaitheoir i mí Aibreáin 2014 incháinithe maidir le 2015 agus 2016. De réir na gnáthrialach luachála, leanann an

---

<sup>1</sup> Clúdaíonn an tréimhse luachála reatha 1 Bealtaine 2013 go 31 Deireadh Fómhair 2019. Leathnaíodh (ó 2016 go 2019) an tréimhse luachála faoi Alt 13(2) den Acht Airgeadais (Cáin Maoine Áitiúil), 2012 ag Alt 7(a) den Acht Airgeadais (Cáin Maoine Áitiúil) Leasú, 2015.

luach inmhuirir ag 1 Bealtaine 2013 de bheith ina luach inmhuirir go dtí an dáta luachála ina dhiaidh sin ná 1 Samhain 2016<sup>2</sup>. Ba cheart don cheannaitheoir, mar sin, tuairisceán a dhéanamh bunaithe ar Bhandá 3, is é sin €150,001 - €200,000. (Comhlíonfaí an tástáil ‘réasúntachta’ a phléitear in alt 2.3 thíos leis an mbanda seo chomh maith)

### ***2.3 Freagrachtaí an cheannaitheora***

Sula nglactar le luacháil díoltóra mar a chuirtear in iúl in alt 2.1 thuas, ceanglaítear ar cheannaitheoir tuairim a cheapadh ar cibé an bhféadfadh sé nó nach bhféadfadh sé go ndearnadh an luach inmhuirir sin le réasún. Sa chás go ndéanann an díoltóir féin-cheartú de réir alt 2.4 thíos, is é an luach inmhuirir leasaithe nach mór an ceannaitheoir breathnú air. Chun cuidiú leis an gceannaitheoir an breithiúnas sin a dhéanamh, ceanglaítear ar an díoltóir faisnéis nó doiciméid ábhartha ar bith atá ar eolas ag an díoltóir nó atá ina s(h)eilbh a sholáthar don cheannaitheoir i dtaca le luacháil maoin ar an **dáta luachála díreach roimhe sin**. Áirítear ar an bhfaisnéis sin luacháil/banda an luachála inmhuirir a chuirtear san áireamh i dtuairisceán. (Féach alt 5 thíos maidir leis na himpleachtaí a bheidh ann mura ndéantar an fhaisnéis riachtanach a sholáthar don cheannaitheoir).

Ba cheart don phraghas díola comhaontaithe, nuair a chuirtear é i gcomparáid leis an luach inmhuirir a dearbhaíodh, mar aon le cibé faisnéise a d’fhéadfadh an díoltóir a sholáthar maidir lena c(h)inneadh ar an luach inmhuirir sin, cibé an raibh nó nach raibh an luach inmhuirir sin ró-íseal a chur in iúl don cheannaitheoir. Mar sin féin, ba chóir don cheannaitheoir a aimsiú ar tharla fo-luacháil dealraitheach de bharr méadú i bpragsanna maoin i gcoitinne sa cheantar áirithe.

**Go bunúsach, má dhéanann duine maoin a luacháil chun críche CMÁ agus má chuireann siad ar an margadh í ina dhiaidh sin roimh an dáta luachála ina dhiaidh sin ag luach i bhfad níos airde, ní mór do cheannaitheoir a cheistiú an raibh an luacháil CMÁ réasúnta ag cur praghas iarratais an díoltóra san áireamh.**

Sa chás go dtugann ceannaitheoir an tuairim go bhfuil an luach inmhuirir a dhearbhaigh an díoltóir ró-íseal, ceanglaítear air nó uirthi luach inmhuirir leasaithe a thíolacadh i dtaca leis an dáta dliteanais i ndiaidh díolacháin. Sa chás go dtugann ceannaitheoir an tuairim nach ndearnadh an mhaoin a mheas faoi bhun luacha, féadfaidh sé nó sí leanúint de bheith ag brath ar luacháil an díoltóra go dtí an chéad dáta luachála eile gan tuairisceán leasaithe a thíolacadh. (Féach alt 5 thíos maidir leis na himpleachtaí a bheidh ann mura gcuirtear luach inmhuirir leasaithe isteach sa chás go gceanglaítear é sin a dhéanamh).

Bhí sé de chead ag údarás áitiúla a gcuid maoin uile i seilbh acu a luacháil sa bhandá luachála nialas go €100,000 maidir leis an dáta dliteanais 1 Bealtaine 2013. Mar sin, i gcás aon mhaoin ceannaithe ón údarás áitiúil, féadfaidh an gceannaitheoir glacadh leis an luacháil pé scéal ar phraghas díolta iarbhír agus féadfaidh siad leanúint ar aghaidh ag íoc

---

<sup>2</sup> Clúdaíonn an tréimhse luachála reatha 1 Bealtaine 2013 go 31 Deireadh Fómhair 2019. Leathnaíodh (ó 2016 go 2019) an tréimhse luachála faoi Alt 13(2) den Acht Airgeadais (Cáin Maoine Áitiúil), 2012 ag Alt 7(a) den Acht Airgeadais (Cáin Maoine Áitiúil) Leasú, 2015.

CMÁ ar bhonn na luachála seo go dtí nach mór dóibh athluacháil a dhéanamh ar an mhaoin sa chéad dáta luachála eile.

Tá sé tábhachtach nach léirmhíniú ceannaitheoirí an reachtaíocht mar a bheith ceangailte orthu, i ngach cás, a luacháil féin a dhéanamh ar an mhaoin ag an dáta luachála roimhe sin, agus leis an tairbhe breathnú siar. Is é an ceangaltas a chinneadh cibé an bhféadfadh sé nó nach bhféadfadh sé go ndearna an díoltóir an luacha inmhuirir/banda luachála a tíolaic maidir leis an dáta sin le réasún. Is féidir leis an gceannaitheoir an luach inmhuirir/ banda luachála a ghlac an díoltóir ar feadh a (h)eolais a ghlacadh chomh maith don chuid eile den tréimhse luachála, in ainneoin go bhféadfadh imeachtaí ina dhiaidh sin an luacháil a dhéanamh neamhchinnte.

Maidir le maoin lena bhfuil luach inmhuirir de €1,000,000 nó níos lú ná sin, tá bac ar na Coimisinéirí Ioncaim ó fhéachaint le féinmheasúnú a rinneadh go réasúnta gus go macánta de réir threoir luachála fhoilsithe na gCoimisinéirí Ioncaim a dhíláithriú. Aithnítear leis sin go bhfuil neamhchinnteachtaí dúchasacha ag baint le luacháil agus nár cheart pionós a chur ar cháiníocóirí nuair a dhéantar luacháil go réasúnta agus go hionraic. Ba cheart do cheannaitheoirí féachaint do threoir luachála fhoilsithe na gCoimisinéirí Ioncaim agus iad ag cinneadh cibé acu an bhfuil nó nach bhfuil gá le luacháil leasaithe. Tá an treoir seo san áireamh ag Aguisín 1 leis an nóta seo.

Maidir le maoin lena bhfuil luach inmhuirir sa bhreis ar €1,000,000, d'fhéadfadh sé nach mbeadh sé chomh éasca a chinneadh cibé acu an bhféadfadh sé nó nach bhféadfadh sé gur thángthas ar an luach inmhuirir a dhearbhaigh an ceannaitheoir le réasún. Is í an fhianaise is fearr sna himthoscaí sin tuarascáil luachála ag luachálaí gairmiúil, ina leagtar amach an luach agus an dóigh a bhfuarthas é. Má bhíonn tuarascáil dá leithéid faighte ag an díoltóir roimh an dáta luachála roimhe sin, féadfaidh an gceannaitheoir brath ar an tuarascáil sin chomh maith. De rogha air sin, i gcásanna ina bhfuil bearna shuntasach idir an luach inmhuirir a dearbhaíodh agus an praghas díola nach féidir a mhíniú trí, mar shampla, ghluaiseachtaí sna praghsanna maoinne ábhartha go ginearálta nó feabhsúcháin lenar méadaíodh luach na maoinne, féadfaidh ceannaitheoir tuairim ghairmiúil a fháil maidir leis an luach ag an dáta luachála roimhe sin.

### ***2.3.1 Luach inmhuirir athbhreithnithe a thíolacadh chuig na Coimisinéirí Ioncaim***

Go fírinneach, ní gá do dhuine a chineann gur cóir luach inmhuirir athbhreithnithe a úsáid an luach inmhuirir athbhreithnithe a thíolacadh go dtí dáta an tuairisceáin tar éis an díola. Mar sin féin, chun gur féidir leis an luach inmhuirir athbhreithnithe a bheith mar pháirt den phróiseas tíolachta, ba chóir don cheannaitheoir a m(h)eastachán féin ar luach inmhuirir na maoinne, mar a bheadh ar 1 Bealtaine 2013, a thíolacadh chuig na Coimisinéirí Ioncaim. D'fhéadfadh dlíodóir atá ag gníomhú don cheannaitheoir an luach inmhuirir athbhreithnithe a chur isteach ar son an cheannaitheora. Ba chóir an luach inmhuirir athbhreithnithe a thíolacadh, i scríbhinn, go dtí Brainse CMÁ, Bosca Poist 1, Luimneach ag am an díola. Cé nach bhfuil foirm shonrach curtha ar fáil chun na críche seo, ba chóir na sonraí seo a leanas a chur ar fáil:

- Ainm agus UPSP an cheannaitheora

- Uimhir Aitheantas na maoin
- Seoladh na maoin
- Meastachán an cheannaitheora ar luach inmhuirir na maoin a bheadh ann ar 1 Bealtaine 2013. Maidir le maoin le luach faoi bhun €1m, ba chóir an banda inmhuirir ábhartha<sup>3</sup> a thabhairt agus le maoin le luach thar €1m, ba chóir an luach inmhuirir iarbhír a thabhairt.

### 2.3.2 *Samplaí*

Léirítear sna samplaí seo a leanas an chaoi a bhfuil súil ag na Coimisinéirí Ioncain le ceannaitheoirí tuairim a cheapadh ar cibé an bhféadfadh sé nó nach bhféadfadh sé go ndearnadh an luacháil a d'úsáid an díoltóir le réasún.

**2.3.2.1** Déanann díoltóir maoin a luacháil chun críche CMÁ an 1 Bealtaine 2013 sa bhanda €100,001-

€150,000, agus cuireann sé nó sí ar an margadh í ar €320,000 in Eanáir 2014 agus díolann sé nó sí é ar €305,000 i Márta 2014. Níor chuir an díoltóir faisnéis nó doiciméid ar bith ar fáil ina míneofaí an chúis leis an luacháil íseal dhóchúil an 1 Bealtaine 2013.

Toisc nach bhfuil an ceannaitheoir feasach faoi chúis bhailí ar bith le méadú dá leithéid ar an luach margaidh, ba cheart dó nó dí foirm Thuairisceáin CMÁ a thíolacadh maidir leis an dáta dliteanais 1 Samhain 2014 ina dtaispeántar banda luachála leasaithe le haghaidh na maoin ag luachanna an 1 Bealtaine 2013. Ba cheart an praghas a íocadh ar an mhaoin é sin a chur in iúl, agus é coigeartaithe chun athruithe ar bith i bpraghsanna go ginearálta sa cheantar idir 1 Bealtaine 2013 agus dáta an díolacháin agus fachtóirí speisialta ar bith eile a rinne difear don mhaoin idir an dá linn a léiriú. Dá bhrí sin, abair gur tháinig méadú 5% ar phraghsanna go ginearálta, ba cheart don cheannaitheoir an mhaoin a luacháil i mBanda 5 - €250,001 -€300,000 le haghaidh thuairisceán na Samhna 2014.

**2.3.2.2** Déanann díoltóir maoin a luacháil an 1 Bealtaine 2013 sa bhanda €100,001-€150,000, agus díolann siad í ar €305,000 i Márta 2014 ar €160,000. I ndiaidh scoil úr a oscailt in aice láimhe, tá méadú ginearálta tagtha ar phraghsanna maoin sa cheantar de thart ar 10%. Sna cúinsí sin, d'fhéadfadh ceannaitheoir tuairim a cheapadh le réasún nach ndearnadh an mhaoin a mheas faoi bhun luacha agus nach bhfuil gá le luacháil leasaithe.

**2.3.2.3** Déanann díoltóir maoin a luacháil chun críche CMÁ an 1 Bealtaine 2013 sa bhanda €100,001-€150,000, agus cuireann siad ar an margadh í ar €210,000 in Iúil 2014 agus díolann siad í ar €195,000 i Meán Fómhair 2014. Tugann an díoltóir faisnéis ina léirítear gur díoladh dhá theach chomhchosúla sa cheantar i Márta 2013 agus in Aibreán 2013 ar €140,000 agus €145,000.

Tá méadú 10% tagtha ar phraghsanna maoin go ginearálta sa cheantar. Cé nach fhéadfá an difear idir an luacháil agus an praghas díola a mhíniú le méadú i bpraghsanna go ginearálta, d'fhéadfadh ceannaitheoir an tuairim a cheapadh gur tháinig an díoltóir ar an tuairim gur laghdaigh an luach inmhuirir an 1 Bealtaine 2013 sa bhanda €100,000 - €150,000, ag cur

---

<sup>3</sup> Tá na bandaí inmhuirir ábhartha ar fáil ag [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie) irannán CMÁ don shuíomh idirlín. Is é an chéad banda ná nialas go €100,000 agus méadaíonn na bandaí le €50,000 tar éis sin (mar shampla, €100,001 go €150,000) suas go €1m.



san áireamh an fhaisnéis a bhí ar fáil faoi dhíolacháin maoin inchomparáide ar an dáta sin. Níl gá le luacháil leasaithe.

**2.3.2.4** Déanann díoltóir maoin a luacháil chun críche CMÁ an 1 Bealtaine 2013 sa bhanda €100,001-

€150,000, cuireann sé nó sí ar an margadh í ar €215,000 i Feabhra 2015 agus díolann sé nó sí é ar

€205,000 i Meán Fómhair 2015. Tugann an díoltóir fianaise gur tabhaíodh caiteachas suntasach ar an mhaoin i ndiaidh an dáta luachála an 1 Bealtaine 2013 a threisigh a luach go suntasach. Bhí an ceannaitheoir in ann teacht ar an tuairim gur mhínigh sé sin an bhearna idir an luach inmhuirir an 1 Bealtaine 2013 agus an praghas díola.

## **2.4 Freagrachtaí an díoltóra**

### **2.4.1 Faisnéis a chur ar fáil don cheannaitheoir**

Toisc go bhfuil feidhm ó thaobh CMÁ de ag an luach a dhearbhaíodh don dáta luachála roimhe seo go dtí an chéad dáta luachála eile, tá ar an díoltóir aon fhaisnéis nó doiciméid atá ar eolas nó i seilbh acu a chur ar fáil don cheannaitheoir maidir le luacháil na maoin **ar an dáta luachála díreach roimhe sin**. Áirítear ar an bhfaisnéis sin luacháil/banda an luachála inmhuirir a chuirtear san áireamh i dtuairisceán. (Féach alt 5 thíos maidir leis na himpleachtaí a bheidh ann mura ndéantar an fhaisnéis riachtanach a sholáthar don cheannaitheoir).

### **2.4.2 Féin-cheartú ag díoltóir**

Ní mór do dhíoltóir a mheas an raibh an banda luachála/luach inmhuirir a dhearbhaíodh maidir leis

an dáta luachála roimhe sin macánta agus réasúnta ag féachaint don mhaoin ar leith, don mhargadh le haghaidh an chineáil sin maoin ag an dáta luachála agus d'fhianaise oibiachtúil ar bith amhail sonraí ón gClár Praghsanna um Maoine Chónaithe.

Má mheasann an díoltóir, ar mhachnamh a dhéanamh, ag féachaint don phraghas iarrata/don phraghas díola comhaontaithe, go raibh an banda luachála/luach inmhuirir a dearbhaíodh don mhaoin mar a bhí ar 1 Bealtaine 2013 mícheart, nach raibh sé tacaithe le fianaise oibiachtúil agus nach rinneadh é i gcomhréir le treoir luachála fhoilsithe na gCoimisinéirí Ioncaim (féach Aguisín 1 leis an nóta seo), ní mor don díoltóir breathnú ar a staid. Sa chás seo, an dóigh is fearr leis an staid sin a chosaint ná féin-cheartú a dhéanamh trí luacháil inmhuirir leasaithe a thíolacadh i gcomhair na maoin agus an dliteanas breise a íoc.

Díláithríonn banda luachála/luach inmhuirir leasaithe ar bith an banda luachála/luach inmhuirir roimhe sin. I dtaca le himréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim ar a gcuirtear síos in alt 4 thíos, sa chás go ndéanann díoltóir féin-cheartú ar luacháil mhacánta agus réasúnta i gcomhréir le treoir luachála fhoilsithe na gCoimisinéirí Ioncaim, is é an banda luachála/luach inmhuirir leasaithe a chuirtear san áireamh agus cinneadh á dhéanamh faoi cibé acu an dtagann nó nach dtagann an banda luachála/luach inmhuirir laistigh de choinníoll ar bith maidir leis an imréiteach ginearálta atá sainithe in gcodanna 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 agus 4.2.4 thíos.

### **3. DLITEANAS ‘CHRIOSTALAITHE’ NÁR ÍOCADH AGUS IMRÉITEACH NA GCOIMISINÉIRÍ IONCAIM**

#### ***3.1 Dlíteanas CMÁ nár íocadh ag dáta an díolacháin***

Sula gcuirtear díolachán maoiné i gcrích, ceanglaítear ar dhíoltóir CMÁ ar bith nár íocadh a íoc láithreach maidir le dáta dlíteanas a thagann roimh dháta an díolacháin, fiú, sa ghnáthchúrsa imeachtaí, mura mbeadh dlíteanas dá leithéid iníoctha fós. Cuimsítear sa dlíteanas a bhí ‘criostalaithe’ ag an gcéim seo CMÁ nár íocadh, ús fabhráithe agus méid pionóis ar bith a gearradh i dtaca le féinmheasúnú an díoltóra nó measúnú na gCoimisinéirí Ioncaim. Ina chois sin, ní mór na tuairisceáin amuigh go léir atá amuigh a thíolacadh. Is muirear ar an mhaoin é dlíteanas ‘criostalaithe’ ar bith nach n-íocann díoltóir sula gcuirtear díolachán i gcrích.

Ar 1 Iúil 2013, tiontaíodh aon mhuirear teaghlaigh a bhí amuigh (pionóis um íocaíocht dhéanach san áireamh) go huathoibríoch go dtí méid seasta de €200 arna bhailiú mar CMÁ ag na Coimisinéirí Ioncaim, neamhaird ar íocadh cuid den mhuirear teaghlaigh roimh an am sin. Ciallaíonn sé seo gur tiontaíodh an méid seo mar chuid den dlíteanas criostalaithe CMÁ atá le híoc leis na Coimisinéirí Ioncaim amhail is dá mba méid CMÁ é.

Féadfaidh díoltóir aon dlíteanas CMÁ atá amuigh a íoc trí -

- theacht ar chóras ar líne na gCoimisinéirí Ioncaim ag [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie) ag úsáid na UPSP/ Uimhir Thagartha Cánach, UA Maoine agus UAP,
- ghlaó a chur ar an Líne Chabhrach CMÁ 01 738 3626 agus glactar le híocaíochtaí le cárta dochair nó creidmheasa, nó
- sheic nó ordú poist a chur chuig An Brainse Cáin Mhaoine Áitiúil, na Coimisinéirí Ioncaim, Bosca Poist 1, Luimneach, ag cur in iúl an mbaineann an íocaíocht uile nó cuid dí, le riaráistí an Mhuirir Teaghlaigh ag cur an UA Maoine ar chúl an tseic/ ordaithe poist.

Ba chóir do dhíoltóir a áirítear go bhfuil muirear teaghlaigh amuigh acu, ach a mheasann go bhfuil siad i dteideal díolúine nó tarscaoilte a fháil, nó a íoc an muirear teaghlaigh **ina iomláine** roimh 1 Iúil 2013, ach dul i dteagmháil le hIonad Cabhrach an Mhuirir Teaghlaigh ag [support@householdcharge.ie](mailto:support@householdcharge.ie) nó Bosca Poist 12168, Baile Átha Cliath 1 chun an deimhniú ábhartha a fháil.

#### ***3.2 Imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le dlíteanas nár íocadh ag dáta an díolacháin***

Chun deimhniú teidil a éascú, tugann na Coimisinéirí Ioncaim imréiteach tríd an staid CMÁ ag dáta an díolacháin a dhearbhu do dhíoltóir, nó do dhuine ag gníomhú ar a s(h)on. Déanann na Coimisinéirí Ioncaim é sin tríd an bhfaisnéis ábhartha a chur ar fáil ar líne saor in aisce ag [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie). Tá treoir ar an chaoi áis imréitigh ar líne a úsáid ar fáil ar an gcuid CMÁ den suíomh idirlín faoin gceannteideal “Díol/Aistriú úinéireacht maoiné

cónaithe”. Ní thabharfaidh na Coimisinéirí Ioncaim dearbhú i scríbhinn ar bith seachas mar atá léirithe in alt 4.2 thíos.

Féadfaidh díoltóir, nó duine ag gníomhú ar a s(h)on, teacht ar scáileán stair na maoin ar líne má tá an Uimhir Aitheantais Uathúil Maoine, UPSP an díoltóra agus Uimhir Rochtana Maoine a ghintear mar chuid den phróiseas rochtana ar líne acu. Tá bac ar na Coimisinéirí Ioncaim le reachtaíocht um chosaint sonraí ó shonraí a chur ar fáil maidir le dliteanas CMÁ duine do thríú páirtí. Mar sin féin, féadfaidh díoltóir, má roghnaíonn sé nó sí é sin a dhéanamh, cead a thabhairt do thríú páirtí amhail ceannaitheoir nó dlíodóir chun teacht ar a thaifead nó a taifead CMÁ trí na trí uimhir rochtana sin a chur ar aghaidh chucu. Ba cheart do dhlíodóirí agus ghníomhairí eile ar mian leo teacht ar an scáileán staire ar líne agus atá cláraithe le haghaidh ROS logáil isteach ar ROS ag úsáid deimhniú digiteach ROS.

Cuimsítear tuarascáil achomair san fhaisnéis atá ar fáil ar an scáileán staire maoin ar líne maidir le gach bliain den dliteanas CMÁ, an méid a íocadh, iarmhéid ar bith amuigh agus ús nó pionós ar bith a gearradh. Sa chás gur tíolacadh tuairisceán, léirítear an banda luachála/luach inmhuirir féinmheasúnaithe ar an scáileán. Sa chás go bhfuil tuairisceán amuigh, léirítear meastachán na gCoimisinéirí Ioncaim ar an scáileán. I dtaca leis an méid a íocadh agus an iarmhéid dlite, sa chás go bhfuil CMÁ á íoc trí asbhaint ag an bhfoinse, ó thuarastal/ó phá nó ó phinsean gairme, d’fhéadfadh sé nach mbeadh an staid reatha léirithe ar an scáileán mura bhfuil na hasbhaintí curtha ar ais chuig na Coimisinéirí Ioncaim fós ag fostaí nó ag soláthróirí pinsean gairme. In imthosca dá leithéidí, ba cheart an staid iarbhír a dhearbhu I scríbhinn leis an Brainse Cáin Mhaoine Áitiúil, na Coimisinéirí Ioncaim, Bosca Poist 1, Luimneach.

**Ní fhéadtar glacadh leis go mbeidh imréiteach ar fail ach sa chás go léirítear i dtaifead na maoin gur cuireadh tuairisceán CMÁ isteach le haghaidh gach bliana dá raibh tuairisceán ag teastáil agus gur íocadh an cháin mar aon le hús nó pionóis ar bith ar thaifead. Ní leor íocaíocht mhéid mheastachán na gCoimisinéirí Ioncaim.**

Nuair atá an muirear teaghlaigh íoctha ina iomláine, nó gur tugadh tarscaoileadh nó díolúine, taispeánfaidh an taifead CMÁ go bhfuil an mhaoin comhlíontach ó thaobh an mhuirir teaghlaigh de.

Ní chumhdaítear maoin atá lasmuigh de raon feidhme an CMÁ agus nach n-eisíonn na Coimisinéirí Ioncaim foirm thuairisceáin CMÁ ina leith san áis imréitigh ar líne.

## **4. DLITEANAIS ‘NEAMHCHRIOSTALAITHE’ AGUS IMRÉITEACH NA GCOIMISINÉIRÍ IONCAIM**

### ***4.1 Dlíteanais ‘neamhchriostalaithe’ ag dáta an díolacháin***

Féadfaidh sé go mbeadh dliteanas féideartha ann ag dáta an díolacháin nár ‘criostalaíodh’ fós sa chás gur fho-dhearbhaigh díoltóir an luach inmhuirir agus a fhéinmheasúnú nó a

féinmhéasúnú á dhéanamh aige nó aici. Féadfaidh dliteanas dá leithéid teacht chun solais mar thoradh ar ghníomhaíocht chomhlíonta leanúnach na gCoimisinéirí Ioncaim ach d'fhéadfadh sé nach dtagann sé chun solais go dtí tar éis díolachán. Muirear is ea dliteanas 'neamhchriostalaithe' ar bith ar an mhaoin mura dtíolacann ceannaitheoir luach inmhuirir leasaithe ar a gcuirtear síos in alt 2.3 thuas.

#### ***4.2 Imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le dliteanais 'neamhchriostalaithe' ag dáta an díolacháin***

Ní ghearrann na Coimisinéirí Ioncaim muirear ar mhaoin maidir le dliteanais nach gcriostalaítear ach tar éis díol na maoin, sa chás go dtíolacann ceannaitheoir luach inmhuirir leasaithe ar a gcuirtear síos in alt 2.3 thuas. D'fhéadfadh fadhbanna a bheith ann ag an bpointe seo, áfach, de bharr easpa cinnteachta maidir leis an bpróiseas tíolactha toisc go bhféadfadh sé nach mbeadh dlíodóirí ábalta teideal 'glan' chun na maoin a dhearbhu ag dáta an díolacháin.

Níl córas lena gceanglaítear ar na Coimisinéirí Ioncaim gach díolachán a réiteach go sonrath riachtanach nó inmhianaithe. Bheadh ceisteanna acmhainne ann do na Coimisinéirí Ioncaim, bheadh moill dosheachanta ann ar roinnt mhaith idirbhearta agus d'fhéadfadh costais bhreise a bheith i gceist do pháirtithe an idirbhirt. Ba cheart go mbeadh sé an-soiléir don cheannaitheoir, i bhformhór na gcásanna, má tá an banda luachála/luach inmhuirir cúf úsáidte ag an díoltóir.

Sa chás go gcomhlíontar ceann **ar bith** de na coinníollacha in ailt 4.2.1 go 4.2.4 thíos, glacann na Coimisinéirí Ioncaim leis nach bhfuil muirear ar bith ar mhaoin i dtaca le dliteanais 'neamhchriostalaithe'. **Ciallaíonn sé sin sa chás go raibh ceann amháin ar a laghad de na coinníollacha sin i bhfeidhm ag dáta an díolacháin, féadfaidh ceannaitheoir a bheith cinnte go nglacfaidh na Coimisinéirí Ioncaim leis nach bhfuil muirear ar bith ar mhaoin i ndiaidh díolacháin sa chás go ndearbhaíonn siad i ndiaidh an díolacháin gur fhodhearbhaigh an díoltóir a dhliteanais nó a dliteanas CMÁ roimh an díolachán sin.**

Tá an t-imréiteach sin chun tairbhe an cheannaitheora. In ainneoin go nglacfaidh na Coimisinéirí Ioncaim leis nach bhfuil muirear ar mhaoin, rachaidh siad sa tóir ar dhíoltóir i dtaca le dliteanas ar bith atá inchurtha i leith fodhearbhú réamhdhíola.

Déantar imréiteach ginearálta a thairg ar an mbunús go nglacfaidh comhpháirtí i ndíolachán maoin leis gan an cheist a chur chuig na Coimisinéirí Ioncaim. **Ní sholáthróidh na Coimisinéirí Ioncaim an t-imréiteach sainiúil ar a gcuirtear síos in alt 4.3 thíos ach sa chás <sup>4</sup>nach gcomhlíontar na coinníollacha in ailt 4.2.1 go 4.2.4 ach go bhfuil siad sásta ar chuma eile nach bhfuil gá le muirear.**

##### ***4.2.1 Imréiteach ginearálta coinníoll 1– níl an praghas díola os cionn €350,000***

Baineann an coinníoll san alt seo leis an bpraghas ar ar dhíoladh maoin.

---

<sup>4</sup> Is coinníoll nua a cuireadh isteach sna treoirlíne i Samhain 2015 é seo. Méadaíodh an tairseach ó €300,000 go €350,000 ó 1 Meán Fómhair 2017.

Sa chás go ndíoltar maoin ar phraghas nach bhfuil os cionn €350,000 tá feidhm ag imríteach ginearálta. Ní thógtar an luach inmhuirir a dhearbhaíodh don mhaoin san áireamh.

**4.2.1.1** Díoltar maoin le luacháil aici sa bhanda €100,001 go €150,000 ar €350,000. Tá feidhm ag Imríteach Ginearálta. Má dhíoltar an mhaoin ar €360,000, féadfaidh sé nach bhfuil feidhm ar imríteach ginearálta agus féadfaidh sé go dteastóidh imríteach sainiúil.

#### **4.2.2 Imríteach ginearálta coinníoll 2– éarlais luachála incheadaithe**

Baineann an coinníoll san alt seo leis an éarlais incheadaithe lena bhfuil an praghas díola na maoin níos mó ná an banda luachála/luach inmhuirir a dearbhaíodh le haghaidh na maoin i dtaca leis an dáta luachála 1 Bealtaine 2013. Baineann éarlaisí difriúla maidir le maoin atá suite i gcathair agus i gcontae Bhaile Átha Cliath agus iadsan sa chuid eile den tír.

**Coinníoll 2:** Níor cheart don phraghas díolacháin a bheith níos mó ná teorainn uachtair an bhanda luachála/luacha incheadaithe nó, nuair atá sé níos mó, ní mór do bharrachas ar bith dá leithéid a bheith laistigh den éarlais incheadaithe.

##### *Is iad seo na héarlaisí incheadaithe:*

- Sa chás nach bhfuil an praghas díola níos mó ná 50% <sup>5</sup> níos airde ná teorainn uachtair an bhanda a dearbhaíodh, agus
- I gcás na maoin a bhfuil a luach inmhuirir dearbhaithe níos mó ná €1,000,000 aici, sa chás nach bhfuil an praghas díola níos mó ná 50% ná an luach inmhuirir sin.

I gcás maoin suite i gcathair agus i gcontae Bhaile Átha Cliath, méadaítear an éarlais incheadaithe de 50% go dtí éarlais incheadaithe de 80%<sup>6</sup>.

##### *Samplaí*

Sna samplaí thíos, má sháraíonn na praghsanna díola na teorainneacha ginearálta imrítigh, féadfaidh sé sa chás sin nach mbeidh feidhm le himríteach ginearálta agus go dteastóidh imríteach sainiúil ó na Coimisinéirí Ioncaim.

**4.2.2.1** Díoltar maoin suite i gCorcaigh a luacháladh sa bhanda €250,001 go €300,000 ar suas go €450,000: tá imríteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.2.2** Díoltar maoin suite i nDún na nGall a luacháladh sa bhanda €350,001 go €400,000 ar suas go €600,000: tá imríteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.2.3** Díoltar maoin suite i gContae na Mí a luacháladh sa bhanda €950,001 go €1,000,000 ar suas go €1,500,000: tá imríteach ginearálta i bhfeidhm.

---

<sup>5</sup>Méadaíodh an éarlais incheadaithe ó 15% go 25% i Samhain 2015 agus ó 25% go 50% ón 1 Meán Fómhair 2017.

<sup>6</sup>Méadaíodh an éarlais incheadaithe seo ó 15% go 25% i Deireadh Fómhair 2014 agus ó 25% go 50% i Samhain 2015 agus ó 50% go 80% ó 1 Meán Fómhair 2017

**4.2.2.4** Díoltar maoin suite i gCill Mhantáin a luacháladh ag €1,200,000 ar suas go €1,800,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.2.5** Díoltar maoin suite i mBaile Átha Cliath a luacháladh sa bhanda €250,001 go €300,000 ar suas go €540,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm. .

**4.2.2.6** Díoltar maoin suite i mBaile Átha Cliath a luacháladh sa bhanda €550,001 go €600,000 ar suas go €1,080,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.2.7** Díoltar maoin suite i mBaile Átha Cliath a luacháladh sa bhanda €950,001 go €1,000,000 ar suas go €1,800,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.2.8** Díoltar maoin atá suite i mBaile Átha Cliath a luacháladh ag €1,200,000 ar suas go €2,160,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

### ***4.2.3 Imréiteach ginearálta coinníoll 3 – caiteachas ar fheabhsúcháin ar mhaoin***

Baineann an coinníoll san alt seo le cibé acu ar chuir nó nár chuir díoltóir feabhas ar luach na maoin ó dháta luachála 1 Bealtaine 2013 trí obair thógála/athchóirithe a dhéanamh.

**Coinníoll 3:** Nuair atá praghas díolacháin níos mó ná teorainn uachtair an bhanda luachála/luacha a dhearbhaíodh, ní mór do bharrachas ar bith dá leithéid a bheith laistigh den éarlais shainiúil atá leagtha amach i gCoinníoll 2, coigeartaithe ag méid caiteachais infhíoraithe ar athchóiriú nó ar fheabhsúcháin a tabhaíodh ó 1 Bealtaine 2013, is é sin ní mór don mhéid lena bhfuil an praghas díola níos mó ná an banda luachála/luach inmhuirir a bheith níos lú ná comhlán na héarlaise sainiúla agus an caiteachas ar fheabhsúcháin. Is 80% an éarlais atá sainithe i gcoinníoll 2 i gcás maoin le luach inmhuirearaithe acu atá os cionn €350,000 atá suite i gcathair nó i gcontae Bhaile Átha Cliath agus 50% do gach maoin eile.

Chun go mbeidh feidhm ag an gcoinníoll, ní mór don díoltóir a bheith in ann admhálacha lena bhfóraithe an cineál oibre a rinneadh agus costas na hoibre a rinneadh a chur ar fáil (má iarrann na Coimisinéirí Ioncaim é sin).

#### ***Samplaí***

Sna samplaí thíos, má sháraíonn na praghsanna díola na teorainneacha ginearálta imréitigh, chomh maith leis an gcaiteachas athchóirithe infhíoraithe, féadfaidh sé sa chás sin nach mbeidh feidhm le himréiteach ginearálta agus go dteastóidh imréiteach sainiúil ó na Coimisinéirí Ioncaim.

**4.2.3.1** Díoltar maoin i gCill Dara a luacháladh i bhanda €200,001 go €250,000 ar suas go €375,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.2** Díoltar maoin i gCorcaigh a luacháladh i bhanda €350,001 go €400,000 ar €720,000: ceadaíonn an t-imréiteach ginearálta i gcoinníoll 2 praghas díola suas go dtí 50% níos mó ná €400,000 (is é sin €600,000).

Thabhaigh an díoltóir caiteachas athchóirithe (infhíoraithe) de €120,000, áfach, i ndiaidh an dáta luachála. Tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm toisc nach bhfuil an bhearna idir an teorainn uachtair €600,000 agus an praghas díola níos mó ná an caiteachas athchóirithe. Má dhíoltar an mhaoin ar €720,000, beidh imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.3** Díoltar maoin a luacháladh i Luimneach i bhanda €950,001 go €1,000,000 ar €1,650,000: ceadaíonn an t-imréiteach ginearálta i gcoinníoll 2 praghas díola suas go dtí 50% níos mó ná €1,000,000 (is é sin. €1,500,000). Thabhaigh an díoltóir caiteachas athchóirithe (infhíoraithe) de €200,000, áfach, i ndiaidh an dáta luachála. Tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm toisc nach bhfuil an bhearna idir an teorainn uachtair €1,500,000 agus an praghas díola níos mó ná an caiteachas athchóirithe. Má dhíoltar an mhaoin ar €1,700,000, beidh imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.4** Díoltar maoin a luacháladh i Chill Mhantáin ag €1,200,000 ar €1,900,000. Ceadaíonn an t-imréiteach ginearálta i gcoinníoll 1 praghas díola suas go dtí 50% níos mó ná €1,200,000 (is é sin €1,800,000). Thabhaigh an díoltóir caiteachas athchóirithe (infhíoraithe) de €300,000, áfach, i ndiaidh an dáta luachála: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm. Má dhíoltar an mhaoin suas go €2,100,000, beidh imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.5** Díoltar maoin i mBaile Átha Cliath a luacháladh sa bhanda €200,001 go €250,000 ar €450,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.6** Díoltar maoin i mBaile Átha Cliath a luacháladh sa bhanda €350,001 go €400,000 ar €830,000. Ceadaíonn an t-imréiteach ginearálta i gcoinníoll 2 praghas díola suas go dtí 80% níos mó ná €400,000 (is é sin €720,000). Thabhaigh an díoltóir caiteachas athchóirithe (infhíoraithe) de €120,000, áfach, i ndiaidh an dáta luachála. Tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm toisc nach bhfuil an bhearna idir an teorainn uachtair €720,000 agus an praghas díola níos mó ná an caiteachas athchóirithe. Má dhíoltar an mhaoin suas go €840,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.7** Díoltar maoin i mBaile Átha Cliath a luacháladh sa bhanda €950,001 go €1,000,000 ar €2,100,000. Ceadaíonn an t-imréiteach ginearálta i gcoinníoll 2 praghas díola suas go dtí 80% níos mó ná €1,000,000 (is é sin €1,800,000). Thabhaigh an díoltóir caiteachas athchóirithe (infhíoraithe) de €350,000, áfach, i ndiaidh an dáta luachála. Tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm toisc nach bhfuil an bhearna idir an teorainn uachtair €1,800,000 agus an praghas díola níos mó ná an caiteachas athchóirithe. Má dhíoltar an mhaoin suas go €2,150,000: beidh imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

**4.2.3.8** Díoltar maoin suite i mBaile Átha Cliath a luacháladh ag €1,200,000 ar €2,400,000. Ceadaíonn an t-imréiteach ginearálta i gcoinníoll 2 praghas díola suas go dtí 80% níos mó ná €1,200,000 (is é sin €2,160,000). Thabhaigh an díoltóir caiteachas athchóirithe (infhíoraithe) de €300,000, áfach, i ndiaidh an dáta luachála. Tá imréiteach ginearálta i

bhfeidhm. Má dhíoltar an mhaoín ar suas go €2,460,000: tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

#### ***4.2.4 Imréiteach ginearálta coinníoll 4 – díolacháin maoiné inchomparáide***

Baineann an coinníoll sa chuid seo le cibé acu ar bhunaigh nó nár bhunaigh an díoltóir a luach inmhuirir ar phraghsanna díola aitheanta agus infhíoraithe maoiné inchomparáide sa cheantar.

**Coinníoll 4:** Ní mór do theorainn uachtair bhanda luachála dearbhaithe an díoltóra a bheith cothrom le banda luachála threoir na gCoimisinéirí Ioncaim ar a laghad<sup>7</sup> agus ní mór don díoltóir fianaise a bheith acu ar mhaoín amháin ar a laghad a díoladh laistigh den tréimhse naoi mí<sup>8</sup> roimh 1 Bealtaine 2013.

Chun an riail sin a chur i bhfeidhm, tá dhá mhaoín inchomparáide má:

- tá siad suite sa toghcheantar céanna (féadtar é sin a dhearbhu trí threoir idirghníomhach ar líne na gCoimisinéirí Ioncaim),
- an cineál céanna maoiné iad, is é sin leithlann/árasán, bungaló, scoite, leathscóite nó sraithe,
- tá siad ar aon méid agus
- tá siad i ndeisiúcht/riocht comhchosúil.

Maidir le bheith i ndeisiúcht/riocht comhchosúil, is í an tástáil oibiachtúil a chuirfear i bhfeidhm ná gur cuireadh an dá mhaoín ar an margadh mar a bheith i ndeisiúcht/riocht comhchosúil. Féadtar é sin a chinneadh trí chomparáid a dhéanamh idir litríocht mhargaíochta ar bith. Mar shampla, d'fhéadfadh na nithe seo a leanas a bheith ina leanúntas den deisiúcht/riocht comhchosúil i dtéarmaíocht 'ceantálaí':

- Athchóiriú agus nuachóiriú iomlán ag teastáil,
- An-acmhainneacht ag baint léi,
- Roinnt athchóirithe ag teastáil,
- Réidh le cónaí inti láithreach/i riocht lándéanta, □ Athchóirithe agus nuachóirithe go hiomlán le déanaí, agus □ I riocht sármhaith.

Chun críche na tástála seo, féadtar na chéad trí chur síos a ghlacadh mar deisiúcht comhchosúil mar aon leis an trí cinn dheireanacha.

---

<sup>7</sup> Tá treoir idirghníomhach ar líne ina sholáthraítear luachanna maoiné táscaha (ag dáta luachála don CMÁ 1 Bealtaine 2013) ar fáil ag [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie). Soláthraítear treoir inti ar mheánluachanna margaidh maoiné (ag 1 Bealtaine 2013) i dtoghcheantar faoi leith agus tairgtear banda luachála táscaí inti le haghaidh maoiné ag brath ar ar chineál, aois agus ar shuíomh. Ní sholáthraítear luachanna margaidh inti le haghaidh maoiné aonair. <sup>8</sup> Síneadh an tréimhse seo ó 6 mhí go 9 mí i Samhain 2015



#### **4.2.4.1 Sampla**

Díoltar maoin a luacháladh sa bhanda €250,001 go €300,000 ar €460,000. Is teach sraithe é an mhaoin i dtoghcheantar Gharraithe na Lus B. Tá an banda luachála sin i gcomhréir le treoir luachála ar líne na gCoimisinéirí Ioncaim (mapa teasa) a chuireann an meánluach le haghaidh maoin dá leithéid sa bhanda €250,001 go €300,000. Díoladh maoin chomhchosúil in Eanáir 2013 ar €295,000. Chuir an ceantálaí ar an margadh í mar mhaoin ina bhfuil 3 sheomra leaba agus a bhfuil nuachóiriú de dhíth uirthi. Is é sin riocht comhchosúil le maoin an díoltóra ina bhfuil 3 sheomra leapa agus a cuireadh ar an margadh mar mhaoin a bhfuil nuachóiriú de dhíth uirthi. Bunaithe ar phraghas díola maoin inchomparáide, tá imréiteach ginearálta i bhfeidhm.

#### **4.3 Foráil maidir le himréiteach sainiúil na gCoimisinéirí Ioncaim**

Breathnóidh na Coimisinéirí Ioncaim ar imréiteach sainiúil i scríbhinn ar iarratas ó dhíoltóir sa chás nár comhlíonadh na coinníollacha in ailt 4.2.1 go 4.2.4 ach go maíonn an díoltóir, mar sin féin, go ndearna an luacháil ag an dáta luachála an 1 Bealtaine 2013 de mheon macánta.

Beidh an t-imréiteach sin ar leithligh ó imréiteach caighdeánach ar líne ar a gcuirtear síos in alt 3.2 thuas i dtaca le dliteanais CMÁ chriostalaithe ag dáta an díola. Bainfidh sé le dliteanais ‘neamhchriostalaithe’ amháin a eascraíonn nuair a dhíoltar maoin. Déanfaidh na Coimisinéirí Ioncaim scrúdú ar an mbanda luachála/luach inmhuirir a dearbhaíodh i dtaca leis an dáta luachála an 1 Bealtaine 2013. Sa chás go bhfuil siad sásta go raibh sé sin réasúnta, dearbhóidh siad nach mbeidh muirear ar an mhaoin i ndiaidh í a dhíol. Mar mhalairt air sin, sa chás nach bhfuil siad sásta gur dearbhaíodh an banda luachála/luach inmhuirir le réasún, ní sholáthróidh siad imréiteach ach, ina áit sin, déanfaidh siad measúnú na gCoimisinéirí Ioncaim ar an díoltóir. Déantar measúnú d’fhonn an dliteanas a chriostalú ionas go mbeidh sé mar chuid den phróiseas um imréiteach caighdeánach ar líne agus ba cheart don díoltóir agus don cheannaitheoir déileáil leis dá réir sin.

Is iad seo a leanas na coinníollacha atá le comhlíonadh sula dtugtar imréiteach na gCoimisinéirí Ioncaim:

- Ní mór go bhfuil díolachán iarbhír ar siúl,
- Ní mór go bhfuil an praghas díola comhaontaithe,
- Níor cheart don phraghas díola a bheith laistigh de cheann ar bith de na coinníollacha ar a gcuirtear síos in ailt 4.2.1 go 4.2.4 thuas,
- Ní mór an t-iarratas ar imréiteach a dhéanamh sa bhformáid shainithe (leictreonach) agus ní mór doiciméid tacaíochta ar bith a chur isteach leis an iarratas,
- Tá na Coimisinéirí Ioncaim sásta go ndearnadh an banda luachála/luach inmhuirir a dhearbhaigh an díoltóir i dtaca leis an dáta luachála an 1 Bealtaine 2013 le réasún.

Tá na doiciméid tacaíochta seo a leanas riachtanach:

- Luacháil ghairmiúil (má tá ceann faighte i dtaca leis an dáta luachála díreach roimhe sin),

- Faisnéis ar phraghsanna díola iarbhír faighte ón Údarás Rialála Seirbhísí Maoine ag [www.propertypriceregister.ie](http://www.propertypriceregister.ie),
- Faisnéis ar an ngluaiseacht ar phraghsanna tithe faighte ón bPríomh-Oifig Staidrimh ag [cso.ie](http://cso.ie) agus ó [daft.ie](http://daft.ie) agus [myhome.ie](http://myhome.ie),
- Grianghraif den mhaoín atá deimhnithe ag an díoltóir mar fhíor-ghrianghraif,  Comhordanáidí geografacha na maoine lena n-úsáid le Google Earth, agus  Faisnéis ar bith eile a mheasann an díoltóir a bheith ábhartha.

Féach alt 5 thíos maidir leis na himpleachtaí a bheidh ann má thugtar ráiteas bréagach don na Coimisinéirí Ioncaim.

Déanfaidh na Coimisinéirí Ioncaim a ndícheall a chinntiú go ndéanfar imréitigh a eisiúint laistigh de ceithre seachtaine nuair atá an t-iarratas faighte. Braithfidh an tréimshe ama sin go mór, áfach, ar cháilíocht na faisnéise a chuireann an díoltóir/dlíodóir ar fáil. Sa chás nach gcomhlíontar an tréimhse ama sin, níor cheart don iarrthóir a ghlacadh leis go bhfuil na Coimisinéirí Ioncaim sásta leis an mbanda luachála/luach inmhuirir a dhearbhaigh díoltóir.

Faoi mar atá sé leis an bpróiseas um imréiteach caighdeánach ar líne, beidh an Uimhir Aitheantas Maoine uathúil, UPSP an díoltóra agus uimhir rochtana phearsanta (a sholáthraíonn na Coimisinéirí Ioncaim don díoltóir) de dhíth agus an t-iarratas á dhéanamh. Is ar an díoltóir nó ar dlíodóir an díoltóra a thiteann sé an t-imréiteach a scaipeadh ar pháirtithe leasmhara de réir mar is cuí leo.

Ní mór an t-iarratas a dhéanamh san bhformáid shainithe (ag úsáid seirbhís CMÁ ar líne nó M'Fhiosruithe) agus comhfhreagras le doiciméid tacaíochta ar bith a bheith ceangailte mar chomhad pdf. Tá an teimpléad le haghaidh na formáide sainithe san áireamh ag Aguisín 2 leis an nóta seo.

**Ní dhéileálfadh na Coimisinéirí Ioncaim le hiarratais maidir le díolacháin sa chás go dtagann an praghas díola laistigh de cheann de na coinníollacha in ailt 4.2.1 go 4.2.4 thuas toisc go bhfuil imréiteach i gcásanna dá leithéidí le glacadh ar bhonn féinmheasúnaithe.**

## **5. NA HIMPLEACHTAÍ A BHAINNEANN LE NEAMHCHOMHLÍONADH**

D'fhéadfadh pionós seasta €500 a ghearradh ar dhíoltóir nach gcuireann faisnéis ar fáil don cheannaitheoir maidir leis an luach inmhuirir a dhearbhaigh sé nó sí do na Coimisinéirí Ioncaim.

D'fhéadfadh díoltóir a bheith faoi dhliteanas pionóis ar leithligh chomh maith maidir le méid an CMÁ bhreise atá iníoctha as ráiteas bréagach a dhéanamh chun laghdú a fháil ar an CMÁ atá iníoctha.

D'fhéadfadh ceannaitheoir a bheith faoi dhliteanas pionóis mura dtíolactar luach inmhuirir leasaithe sa chás go gceapann sé nó sí go bhfuil an chuma nach ndearna an díoltóir an luach a dhearbhaigh sé nó sí do na Coimisinéirí Ioncaim le réasún. Is éard a bheadh le ceist leis an bpionós sin méid na cánach breise a bheadh iníoctha mar thoradh ar an luach ceart a dhearbhu, faoi réir uasphionóis de €3,000.

---

<sup>9</sup>Is gá réamhchláirúchán chun r-phost slán na gCoimisinéirí Ioncaim a úsáid.

## AGUISÍN 1

### Treoir Luachála na gCoimisinéirí Ioncaim

Is sliocht é an méid a leanas ó threoir na gCoimisinéirí Ioncaim maidir le cáin mhaoine áitiúil a eisíodh chuig daoine a bhí faoi dhliteanas leis an bhfoirm tuairisceán CMÁ agus leis an bhFógra Meastacháin. Tá an treoir seo ar fáil chomh maith ar [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie)

“10. Cén chaoi a ndéanaim luacháil ar mo chuid maoine?”

Ós rud é gur cáin fhéinmheasúnaithe í CMÁ, is ortsa atá an dliteanas luach margaidh d’aon mhaoine, ina leith ar tú an duine faoi dhliteanas, a dhearbhu. Is luach margaidh do chuid maoine ar 1 Bealtaine 2013 a bheidh mar bhonn i leith ríomh na cánach do 2013 agus 2016 agus ní bheidh tionchar ar bith ag aon deisiúcháin nó fheabhsúcháin déanta ar an mhaoine, nó aon mhéadú ar phraghasanna maoine, i rith na tréimhse seo. Ní thógfar aon mhéadú ar luach maoine a éiríonn as chaiteachas ar athchóiriú chun í a dhéanamh níos oiriúnaí do dhuine faoi mhíchumas san áireamh nuair a fuair na hathchóirithe sin cúnamh deontais ó scéim údarás áitiúla. Féach [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie) chun sonraí a fháil ar iarratas a dhéanamh don oiriúnú seo a chur i bhfeidhm.

D’fhéadfadh na pointí seo a leanas cabhrú leat do chuid maoine a luacháil:

- Tá treoirínte luachála maoine ar fáil ar [www.revenue.ie](http://www.revenue.ie) lena n-áirítear treoir a chuireann luachanna maoine táscacha ar líne ar fáil. Más rud é nach bhfuil rochtain idirlín agat, tá ríomhairí ar fáil in Oifigí Faisnéise na gCoimisinéirí Ioncaim agus leabharlannaí poiblí. Féadtar dul i dteagmháil leis an tSeirbhís Faisnéise do Shaoránaigh le cabhair a fháil: Seirbhís Fón: 0761 07 4000, Luan go hAoine, 9rn - 8in nó go pearsanta trí bhuaileadh isteach don tSeirbhís Faisnéise do Shaoránaigh is gaire duit. Tá an treoir luachála bunaithe ar:

- Cineál na maoine, m.sh. scoite, leathscoite, árasán srl.
- Aois na maoine, m.sh. tógtha roimh nó tar éis na bliana 2000.
- Meán luach an chineáil mhaoine sa cheantar ginearálta.

Má tá gnéithe sainiúla áirithe ag baint le do chuid maoine, gur lú nó mór í as an ngnáth don cheantar, go bhfuil drochbhail shuntasach uirthi nó go bhfuil gnéithe as an ngnáth aici, ní mór duit iadsad a thabhairt i gcuimhne is tú ag measúnú luacháil do chuid maoine.

- Cuireann an Clár Praghsanna Maoine Cónaithe, de chuid an Údaráis Rialála Seirbhísí Maoine (PSRA) ag [www.propertypriceregister.ie](http://www.propertypriceregister.ie) praghas d’fóla iarbhír ar fáil i leith gach maoine a díoladh ó Eanáir 2010 ar aghaidh.
- Féadfaidh tú luacháil a fháil ó aon luachálaí gairmiúil inniúil. Tá praghas speisialta ar fáil ó roinnt luachálaí i leith luachálacha CMÁ.

- Má cheannaigh tú do chuid maoiné nó má fuair tú luacháil ghairmiúil le gairid, féadfaidh tú an luacháil sin a úsáid agus í ceartaithe i leith aon athrú phraghasanna maoiné i do cheantar ón dáta luachála.

Ba chóir duit freisin foinsí eolais eile a úsáid i leith maoiné sa cheantar, amhail codanna maoiné de na nuachtáin áitiúla agus eolas ó ghníomhairí eastáit agus ó shuíomhanna gréasáin maoiné.

Tá sé i gceist le féinmheasúnú go ndéanfa measúnú macánta ar luacháil do mhaoine. Má leanann tú treoir na gCoimisinéirí Ioncaim go macánta, glacfaimid le do mheasúnú agus ní bheidh dúshlán ar an luacháil. Mar sin féin, má mheasann tú nach dtugann an treoir measúnú réasúnta ar do chuid maoiné, ba chóir duit teacht ar do mheasúnú féin. Beidh dúshlán ag na Coimisinéirí Ioncaim má cheaptar go ndearnadh luacháil ró íseal d'aon ghnó. Is ortsa atá an fhreagracht deimhin a dhéanamh de gur roghnaigh tú banda luachála ceart don mhaoine.”



Míniú ar cén fáth a bhfuil imréiteach ginearálta á iarraidh:

Míniú ar cén fáth nach dtagann an praghas díolacháin comhaontaithe laistigh de cheann ar bith de na coinníollacha um imréiteach ginearálta:

An bhfuil cáipéisíocht tacaíochta ar bith ann maidir le cén fáth nach dtagann an praghas díolacháin comhaontaithe laistigh de cheann ar bith de na coinníollacha um imréiteach ginearálta?

Tá  Níl

Cáipéisíocht tacaíochta ceangailte?

Tá  Níl

**Dearbhaím nach dtagann an praghas díolacháin comhaontaithe laistigh de cheann ar bith de na coinníollacha um imréiteach ginearálta agus go bhfuil na sonraí go léir san fhoirm iarratais seo, agus an fhaisnéis atá ceangailte leis an iarratas seo, fíor agus ceart ar feadh m'eolais agus mo thuairime.**

Síniú an iarratasóra:

---

Stádas an iarratasóra:

---