

20 Measúnacht a dhéanamh ar Cháin Mhaoine Áitiúil agus í a bhailiú

- 20.1** Tháinig Cáin Mhaoine Áitiúil (CMÁ) isteach ar mhaoine chónaithe sa Stát sa bhliain 2013 faoin Acht Airgeadais (Cáin Mhaoine Áitiúil), 2012 (an tAcht). Tá na Coimisinéirí Ioncaim freagrach as CMÁ a bhailiú.
- 20.2** Tá an méid CMÁ atá le híoc gach bliain bunaithe ar luach margaidh na maoine amhail an dáta luachála.¹ Mar gheall gur cáin fhéinmheasúnaithe í, tá úinéir na maoine freagrach as measúnú a dhéanamh ar luach margaidh reatha a mhaoine ar an dáta luachála ábhartha.
- 20.3** Cinneadh leis an gcéad dáta luachála an 1 Bealtaine 2013 an méid CMÁ a bhí le híoc ón 1 Iúil 2013 go Nollaig 2016. Nuair a tháinig an cháin isteach, bhí sé i gceist go mbeadh ar úinéirí tí athluacháil a dhéanamh ar a mhaoine gach trí bliana, i.e., 2016, 2019, etc. I ndiaidh athbhreithnithe a dhéanamh ar CMÁ sna blianta 2015 agus 2019, áfach, cuireadh siar an dáta luachála go dtí an 1 Samhain 2020.² Mar gheall ar an bpaindéim dhomhanda, cuireadh siar an athluacháil arís agus tharla sí i mí na Samhna 2021. Mar thoradh air sin, leagadh amach ag an gcéad dáta luachála, mar a bhí an 1 Bealtaine 2013, an méid dliteanas CMÁ do gach bliain ón mbliain 2013 go dtí an bhliain 2021.
- 20.4** I gcomhthráth le próiseas athluachála 2021, rinneadh roinnt athruithe ar an mbealach a n-oibríonn CMÁ. Foráladh do na hathruithe seo a leanas leis an Acht Airgeadais (Cáin Mhaoine Áitiúil) (Leasú), 2021
- Socraíodh an 1 Samhain 2021 mar dháta luachála nua do chuspóirí CMÁ don tréimhse 2022 go 2025, agus athbhreithniú le déanamh ar luachálacha maoine gach ceithre bliana seachas gach trí bliana.
 - Rinneadh bandaí luachála áirithe a leathnú faoi 75% ón mbliain 2022 ar aghaidh.³
 - Cuireadh deireadh le roinnt díolúintí ar íocaíocht CMÁ (e.g., le haghaidh maoine áirithe a ceannaíodh sa bhliain 2013 agus tithe in eastáit tithíochta nach bhfuil críochnaithe) agus tugadh maoine a tógadh ó 2013 i leith isteach sa mhuirear den chéad uair.
 - Méadaíodh teorainneacha ioncaim chun a bheith i dteideal iarchur íocaíochta CMÁ agus laghdaíodh ús a ghearrtar ar íocaíochtaí curtha siar ó 4% go 3%.
- 20.5** Rinneadh athruithe oibriúcháin chomh maith ar na cúinsí nuair atá imréiteach á lorg ó na Coimisinéirí Ioncaim roimh mhaoin chónaithe a dhíol nó a aistriú chun dara tréimhse luachála a chur san áireamh.
- 20.6** Idir na blianta 2013 agus 2022, bhailigh na Coimisinéirí Ioncaim díreach os cionn €4.7 billiún — thart ar €470 milliún ar an meán gach bliain (féach Fíor 20.1). Léiríonn na fáltais roinnt difríochtaí suntasacha i méideanna réamhíocaíochtaí agus riaráistí CMÁ. Chonacthas borradh ar réamhíocaíochtaí sa bhliain 2021 maidir le dliteanais 2022 — 200,000 íocaíocht bhreise, i gcomparáid le 2020 nó 2022. D'fhéadfadh sé sin a bheith ina léiriú ar rannpháirtíocht dhíreach cáiníocóirí i luachálacha maoine a athdhearbhú i mí na Samhna 2021.

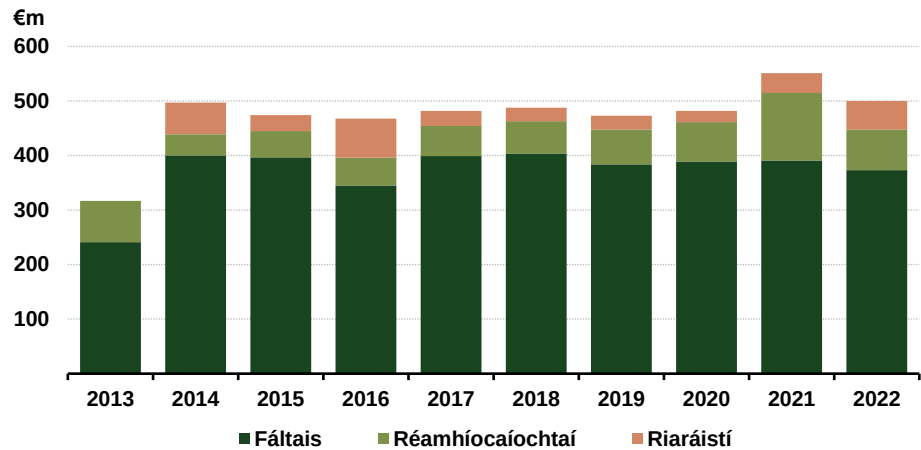
1 Is éard atá i gceist le luach margaidh ná praghas a d'aontófaí idir díoltóir toilteanach agus ceannaitheoir toilteanach atá ag déanamh idirbheart ar neamhthuilleamaí. Is ionann an dáta luachála agus an dáta a ndéantar tagairt dó nuair atá luach inchánach maoine cónaithe le bunú.

2 Cáin mhaoine áitiúil a dhearadh (Tuarascáil Thornhill), 2015, agus an tAthbhreithniú ar Cháin Mhaoine Áitiúil, ag grúpa athbhreithnithe idir-rannach sa bhliain 2019.

3 Leagtar amach in Iarscríbhinn 20A na bandaí luachála agus muirir don chéad tréimhse luachála agus don dara tréimhse luachála.

- 20.7** Tá leibhéal suntasach íocaíochta riaráistí CMÁ ann chomh maith, go háirithe sna blianta 2014, 2016 agus 2022, nuair ab ionann riaráistí agus 10%–15% d'fháltais fhoriomlána.¹ Leag na Coimisinéirí Ioncaim an borradh ar riaráistí sa bhliain 2016 ar chlár comhlíonta CMÁ uathoibrithe nua a thabhairt isteach agus, sa bhliain 2022, ar ghníomhaíocht comhlíonta a atosú i ndiaidh phaindéim Covid-19.

Fíor 20.1 Fáltais cánach maoine áitiúla, 2013 – 2022



Foinse: Cuntais Ciste Ioncaim, 2013 go 2022

Díriú an scrúdaithe

- 20.8** Rinneadh scrúdú cheana féin ar oibriú na srianta thar CMÁ agus rinneadh tuairisciú air sa bhliain 2014.² Mar gheall ar na hathruithe suntasacha ar CMÁ a cuireadh i bhfeidhm maidir leis an mbliain 2022, breithníodh go raibh sé in am athscrúdú a dhéanamh ar oibriú na srianta sin. Dá bhar sin, díríonn an tuarascáil seo ar shrianta na gCoimisinéirí Ioncaim orthu seo:

- iomláine bhunachar sonraí na maoine cónaithe
- cruinneas na luachálacha a dhearbhaigh cáiníocóirí
- bailiúchán CMÁ atá le híoc ag daoine freagracha ar bhealach tráthúil.

Iomláine chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim

- 20.9** Tá sé dúshlánach bunachar sonraí atá go hiomlán suas chun dáta a choinneáil ar an scála atá i gceist do mhaoine cónaithe, a mbeidh méid athruithe i gceist leis gach bliain, agus, i gcás na hÉireann, a bhfuil seoltaí neamhuathúla ann.

- 20.10** Nuair a tugadh CMÁ isteach sa bhliain 2013, ní raibh bunachar sonraí iomlán reatha de na maoine cónaithe go léir agus dá n-úinéirí ar fáil do na Coimisinéirí Ioncaim. Dá bhrí sin, d'úsáid na Coimisinéirí Ioncaim roinnt foinsí sonraí seachtracha chun a gclár maoine a chur le chéile, lena n-áirítear

- An Roinn Coimirce Sóisialaí
- an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe
- an Gníomhaireacht Bainistíochta Rialtais Áitiúil
- soláthraithe fónais ar leith, mar shampla, BSL
- GeoDirectory.³

¹ Bhain cuid mhór (64%) den fhigiúr riaráistí don bhliain 2014 le riaráistí an mhuirir teaghlaigh a bhí iníoctha ó mhí Eanáir 2012. Ón 1 Iúil 2013, d'athraigh aon mhuirir teaghlaigh go CMÁ agus iad iníoctha leis na Coimisinéirí Ioncaim.

² Féach an Tuarascáil ar Chuntais na Seirbhísí Poiblí, 2013, caibidil 15, Cáin Mhaoine Áitiúil.

³ Is seirbhís í an GeoDirectory, a bunaíodh i gcomhpháirt le An Post agus Tailte Éireann, agus lena soláthraítear bunachar sonraí atá geochódaithe de gach foirgneamh a fhaigheann post sa Stát. Is gníomhaireacht stáit in Éirinn atá freagrach as clárúcháin maoine, luacháil maoine agus seirbhísí mapála náisiúnta é Tailte Éireann. Bunaíodh é an 1 Márta 2023 tríd an Údarás Clárúcháin Maoine, an Oifige Luachála agus Suirbhéireacht Ordanáis Éireann a chumasc.

20.11 D'úsáid na Coimisinéirí loncaim sonraí óna bhfoinsí inmheánacha féin, lena n-áirítear a gcórais don dleacht stampála leictreonach agus faoiseamh cánach ag an bhfoinse don fhaoiseamh úis morgáiste.

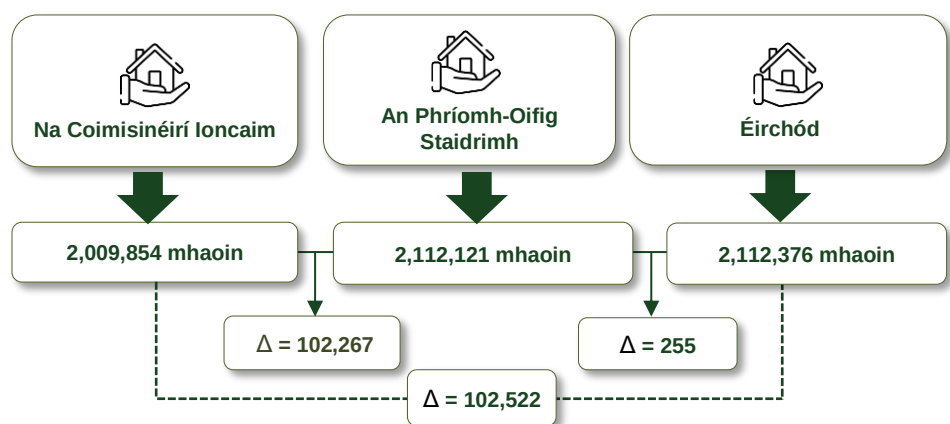
20.12 Amhail mí Lúnasa 2023, bhí díreach os cionn dhá mhilliún maoín chónaithe ann i gclár maoine na gCoimisinéirí loncaim.

Sonraí i seilbh Ranna eile/comhlachtaí eile Stáit

20.13 Tá sonraí ag roinnt ranna rialtais maidir le maoine cónaithe, lena n-áirítear an Phríomh-Oifig Staidrimh, agus an córas Éirchóid atá faoi úinéireacht na Roinne Comhshaoil, Aeráide agus Cumarsáide. Chuir an dá cheann eolas ar fáil don fhoireann scrúdaithe maidir le líon na maoine ar a gclár maoine agus an chaoi ar bunaíodh agus a gcoinnítear iad.

20.14 Léiríonn comparáid idir clár maoine na gCoimisinéirí loncaim agus bunachair sonraí náisiúnta eile difríocht suas go 5% idir líon na maoine cónaithe i mbunachar sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh agus i mbunachair sonraí Éirchóid agus meastachán maoine cónaithe na gCoimisinéirí loncaim (féach Fíor 20.2).

Fíor 20.2 Clár maoine cónaithe, 2022^a



Foinse: Na Coimisinéirí loncaim. An Phríomh-Oifig Staidrimh. An Roinn Comhshaoil, Aeráide agus Cumarsáide.

Nóta: a Na Coimisinéirí loncaim amhail mí an Mhárta 2022, an Phríomh-Oifig Staidrimh amhail mí Aibreáin 2022 agus Éirchód amhail Ráithe 1 2022.

Clár seoltaí daonáirimh

20.15 Déanann an Phríomh-Oifig Staidrimh daonáirimh thréimhsiúla ar an daonra agus ar thithíocht, gach cúig bliana de ghnáth. Úsáideann sé a Chlár Seoltaí Daonáirimh chun na foirmeacha daonáirimh a chur ar fáil. Is ionann an Clár Seoltaí Daonáirimh ón daonáireamh roimhe sin agus an pointe tosaigh do gach timthriall daonáirimh agus cuirtear leis le sonraí ón mbunachar sonraí GeoDirectory. Comhcheanglaíonn an Phríomh-Oifig Staidrimh sonraí breise ó fhoinsí seachtracha, laistigh de chreat an Achta Staidrimh, 1993, chun an clár a dhearbhu agus a fheabhsú. Áirítear le foinsí seachtracha *inter alia*

- an tÚdarás um Fhaisnéis agus Cáilíocht Sláinte
- Feidhmeannacht um Dhaoine ar Easpa Dídine Réigiún Bhaile Átha Cliath
- údaráis áitiúla

- Fáilte Ireland
- An tÚdarás um Ardoideachas agus ollscoileanna
- An Garda Síochána
- Seirbhís Phríosúin na hÉireann
- Bunachar sonraí foirgneamh Prime2 de chuid Shuirbhéireacht Ordanáis Éireann.

20.16 Fuarthas sa daonáireamh is déanaí, an 3 Aibreán 2022, gur tháinig méadú 5% ar an soláthar tithíochta idir 2016 agus 2022, agus é comhdhéanta de 2,112,121 theach. Tá an soláthar tithíochta sainithe anois mar líon iomlán áiteanna cónaithe buana a bhí ar fáil ar mhaithe le háitiúocht ag am an daonáirimh. Tá sé comhdhéanta den chuid is mó de thithe príobháideacha, tithe saoire, tithe folmha agus árasáin fholmha.

20.17 Thug na Coimisinéirí Ioncaim faoi deara go bhfuil sé doiligh comparáid dhíreach a dhéanamh idir clár seoltaí daonáirimh na Príomh-Oifige Staidrimh agus clár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim, mar tá na critéir a úsáidtear sa dá cheann difriúil. Mar shampla, áirítear le critéir na Príomh-Oifige Staidrimh áiteanna cónaithe ar nós tithe soghluaiste agus saoráidí cúraim cónaithe comhroinnte a d'fhéadfadh a bheith díolmhaithe ó CMÁ nó gan a bheith faoi dhliteanas CMÁ.

Bunachar sonraí Éirchóid

20.18 Tá maoín intleachtúil atá faoi úinéireacht an stáit ó An Post, ó Thailte Éireann agus ón Roinn Comhshaoil, Aeráide agus Cumarsáide i mbunachar sonraí Éirchóid, arna rochtain tríd an mbunachar sonraí GeoDirectory. Úsáidtear faisnéis atá sa bhunachar sonraí GeoDirectory chun Éirchóid a shannadh agus an bunachar sonraí Éirchóid a fhorbairt agus déantar í a uasdátú gach mí. Amhail uasdátú ráithe 1 2022, bhí 2,285,580 seoladh maoine le hÉirchód ar an mbunachar sonraí Éirchóid. As na cinn sin, bhain 2,112,376 cinn le maoine cónaithe.

20.19 B'ionann an difríocht idir clár na gCoimisinéirí Ioncaim agus an bunachar sonraí Éirchóid ag ráithe 1 2022 agus os cionn 100,000 maoín, nó thart ar 5%, toisc go bhfuil íosdifríochtaí ann anois idir bunachar sonraí Éirchóid agus bunachar sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh.

20.20 I mí Dheireadh Fómhair 2022, fuarthas amach trí chomparáid idir na maoine a cuireadh le bunachar sonraí Éirchóid agus clár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim sa 12 mhí roimhe sin, go raibh beagnach 4,000 maoín ar bhunachar sonraí Éirchóid nach raibh ar chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim. Chinn na Coimisinéirí Ioncaim nár léirigh na maoine sin 'maoine cónaithe' faoi théarmaí an Achta Airgeadais (Cáin Mhaoine Áitiúil) (Leasú), 2021, mar ní raibh siad ináitrithe go fóill. Cuireann An Post maoine le bunachar sonraí GeoDirectory chun an tÉirchód a fháil. Teastaíonn Éirchód ó go leor soláthraithe seirbhíse, mar réitíonn sé na dúshlán shuntasacha a bhaineann le 35% de mhaoine uile sa Stát a chomhroinneann seoltaí neamhuathúla a shainaithint. Ní bhaineann dliteanas CMÁ i mbliain féilire ach amháin le maoine a bhí ináitrithe an 1 Samhain den bhliain roimhe sin.

Difríochtaí idir bunachair sonraí

- 20.21** I mí Dheireadh Fómhair 2022, bunaíodh Grúpa Tras-Rannach an Chláir Náisiúnta Maoine Cónaithe le hionadaithe ó na Coimisinéirí loncaim, ón bPríomh-Oifig Staidrimh agus ón Roinn Comhshaoil, Aeráide agus Cumarsáide. Dhírigh na téarmaí tosaigh tagartha ar thuiscint níos fearr a fhorbairt ar na cúiseanna a bhaineann leis na difríochtaí sna bunachair sonraí cónaithe.
- 20.22** Dhearbhaigh na Coimisinéirí loncaim gur tháinig feabhas ar an ngrúpa agus go bhfuil sé mar líonra luachmhar anois lena ngabhann aschuir fhollasacha ghaolmhara. Mar shampla, bhain an Phríomh-Oifig Staidrimh úsáid as sonraí Líonraí BSL chun tuarascáil a tháirgeadh i mí Feabhra 2023 ar chomharthaí áite cónaithe foilmhe, agus í bunaithe ar ídiú leictreachais de réir méadair, agus d'éascaigh an grúpa comhoibriú lena chinntiú go n-úsáideann na Coimisinéirí loncaim an mhodheolaíocht chéanna agus a réamhchlár cánach ar thithe folmha á bhunú.
- 20.23** Mhol na Coimisinéirí loncaim go leasófaí na téarmaí tagartha don ghrúpa ionas go leanfaidh sé ar aghaidh ag teacht le chéile agus ag comhoibriú ar bhonn leanúnach.

An clár maoine a choinneáil

- 20.24** Agus an CMÁ mar cháin fhéinmheasúnaithe, braitheann na Coimisinéirí loncaim, ar an gcéad dul síos, ar fhógraí ó úinéirí maoine nuair atá athrú ann ar chúinsí maidir lena maoín, e.g., athrú úinéireachta nó athrú úsáide. Déanann na Coimisinéirí loncaim athbhreithniú dá bharr na fógraí sin i ngach cás chun caighdeán agus cruinneas an chláir maoine a fheabhsú agus chun an riosca go dtiocfaidh dublaigh chun cinn a laghdú. Mar shampla, i roinnt cásanna, d'fhéadfadh an bheirt chéilí maoín a chlárú astu féin, nó d'fhéadfadh tógálaí agus an t-úinéir nua maoín a chlárú faoi réir díolacháin. Chomh maith le heolas a fuarthas ó úinéirí tí, úsáideann na Coimisinéirí loncaim nuashonruithe dleachta stampála leictreonacha óna gcórais féin chun cúnamh a thabhairt lena gclár maoine a uasdátú.
- 20.25** Dúirt na Coimisinéirí loncaim go sainaitnítear maoine breise ó réimse foinsí ar bhonn leanúnach. Áirítear leo sin cuardaigh le haghaidh forbairtí nua, seiceálacha fóirúla ar eastáit tithíochta atá ann cheana le húsáid a bhaint as léarscáileanna Google agus fógraí maidir le húnéirí maoine faoi dhliteanas nua nuair a chláraíonn siad a maoín ar líne. Cé gur cuireadh maoine breise leis an gclár maoine i ndiaidh na seiceálacha sin, ní féidir leis na Coimisinéirí loncaim an uimhir a cuireadh leis a dhearbhu toisc nach gcoinnítear sonraí ar an obair sin.
- 20.26** Déanann na Coimisinéirí loncaim tionscadail áirithe chomh maith chun cruinneas agus iomláine a gclár maoine a fheabhsú (féach Fíor 20.3). Cé go bhfuil sé mar aidhm ag an tionscadal sonraí atá ar an gclár cheana a fhíorú, is féidir leo rannchuidiú le maoine ar cheart dóibh a bheith ar an gclár a shainaithint.

Fíor 20.3 Tionscadail ioncain chun a clár maoine a uasghrádú^a

Tionscadal	Toradh
Tionscadal Éirchóid, Deireadh Fómhair 2020 – Meán Fómhair 2021 Thart ar 829,000 maoin (42%) ar chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncain gan Éirchód. Rinne na Coimisinéirí Ioncain cleachtadh meaitseála sonraí idir an GeoDirectory agus a gclár maoine.	Amhail mí Lúnasa 2023 — Bhí 89% de mhaoine ar an gclár maoine meaitseáilte le hÉirchód. Agus é mar chuspóir an chleachta Éirchóid a shainathint do mhaoine atá ar chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncain cheana féin, níor sainathnódh mórán maoine faoi dhliteanas nua.
Liosta GeoDirectory, Iúil – Lúnasa 2021 Rinne na Coimisinéirí Ioncain cleachtadh meaitseála idir an GeoDirectory agus a gclár maoine — sainathnódh 1,411 chás a raibh tuilleadh oibre ag teastáil uathu.	57 maoin bhreise atá cláraithe do CMÁ. Shainathin na Coimisinéirí Ioncain gur measadh nach raibh ach ceann amháin de na maoine sin faoi dhliteanas, agus ba cheart é a bheith cláraithe, le héifeacht ó mhí na Bealtaine 2013. Bhí na maoine eile faoi dhliteanas ó mhí na Samhna 2021.
Liosta do-áitrithe, Lúnasa – Deireadh Fómhair 2021 Baineadh liosta de 16,136 chás ag a raibh marcóir 'do-áitrithe' ar chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncain chun athbhreithniú a dhéanamh orthu.	Sainathnódh san athbhreithniú 361 chás nár measadh a thuilleadh go raibh siad do-áitrithe, agus tá siad faoi dhliteanas CMÁ ón mbliain 2022 ar aghaidh. D'fhan na 15,775 chás a bhí fágtha ar an gclár maoine agus marcóir 'do-áitrithe' orthu.
Liosta dleachta stampála ar cuireadh deireadh leis, Lúnasa – Meán Fómhair 2021 Rinneadh athbhreithniú ar liosta de 6,621 mhaoín inar cuireadh doiciméad dleachta stampála isteach ó bhí 2013 ann, agus uimhir aitheantais maoine ar cuireadh deireadh léi á úsáid.	Rinneadh 329 maoin chónaithe ar cuireadh deireadh leo a athghníomhachtú agus bhí siad faoi dhliteanas CMÁ ón mbliain 2022 ar aghaidh. Ní raibh sonraí ar fáil go héasca lena dheimhniú an raibh aon cheann de na maoine sin faoi dhliteanas CMÁ sa bhliain 2013, ach níor sainathnódh a leithéid de chás i spotseiceáil.
Maoine a bhfuil stádas do-áitrithe acu, Eanáir 2023, cuireadh céim 1 i gcrích i mí an Mhárta 2023, tá céim 2 ag dul ar aghaidh faoi láthair^b Tá thart ar 18,000 maoin marcáilte mar mhaoine do-áitrithe ar an gclár maoine — roghnaíodh 200 ceann acu sin a bhí pleanáilte chun athbhreithniú a dhéanamh orthu leis an aidhm comhlíonadh a sheiceáil leis na critéir atá de dhíth chun stádas do-áitrithe a choinneáil.	Rinneadh athbhreithniú ar 243 chás ar an iomlán. Glacadh le 88 (36%) maoin a ndearnadh athbhreithniú orthu go raibh siad ag comhlíonadh na gcritéar do stádas maoine do-áitrithe; chuir 59 gcáiníocóir (24%) tuairisceáin isteach nó rinne siad gníomh chun comhlíonadh a bhaint amach agus ní dhearna 96 cháiníocóir (40%) teagmháil ar bith.

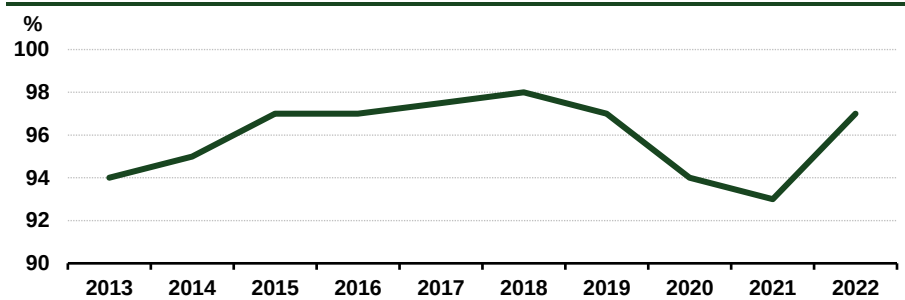
Foinse: Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

- Nótaí:
- a Ní dhearna na Coimisinéirí Ioncain tionscadail CMÁ áirithe a chur i gcrích sa bhliain 2022 mar gheall ar chórais agus próisis a chur i bhfeidhm chun freastal ar a n-oibleagáidí maidir leis an bpróiseas athluachála an bhliain sin.
 - b Tá an tionscadal seo á chur i gcrích faoi láthair chun ullmhúchán a dhéanamh do thabhairt isteach na Cánach Tithe Folmha.

Ráta comhlíonta íocaíochta CMÁ

20.27 B'ionann an ráta comhlíonta íocaíochta CMÁ a thuairiscigh na Coimisinéirí Ioncain é don bhliain 2022 agus 97% (féach Fíor 20.4). Léiríonn sé sin filleadh ar na rátaí comhlíonta íocaíochta a tuairiscíodh idir 2015 agus 2019, i ndiaidh dóibh titim go 94% agus 93% sa bhliain 2020 agus 2021.

Fíor 20.4 Ráta comhlíonta íocaíochta CMÁ a thuairiscigh na Coimisinéirí loncaim, 2013 go 2022



Foinse: Tuarascálacha bliantúla ó na Coimisinéirí loncaim

20.28 Foilsíonn na Coimisinéirí ráta comhlíonta íocaíochta CMÁ do gach bliain ina dtuarascáil bhliantúil, a chuirtear ar fáil i ráithe 2 den bhliain dár gcionn, agus léiríonn sé an staid ag an bpointe sin. D'fhéadfadh méadú teacht ar na rátaí comhlíonta do bhlianta aonair le himeacht ama mar thoradh ar na cláir um chomhlíonadh a dtugann na Coimisinéirí loncaim fúthu.

20.29 Áirítear le gnáthghníomhaíocht comhlíonta don CMÁ litreacha comhlíonta uathoibrithe a eisiúint, agus a n-oibleagáidí á gcur i gcuimhne d'úinéirí tí. Níor eisíodh litreacha uathoibrithe sa bhliain 2020 ná sa bhliain 2021 mar gheall ar ghnáthghníomhaíocht forfheidhmithe na gCoimisinéirí loncaim a chur ar fionraí mar thoradh ar phaindéim Covid-19. Tharla sé sin i gcomhthráth le laghdú 3%-4% ar rátaí comhlíonta íocaíochta a tuairiscíodh do na blianta sin agus comparáid á déanamh idir iad agus an bhliain 2019.

20.30 Thosaigh na Coimisinéirí loncaim arís le litreacha comhlíonta uathoibrithe a eisiúint chuig úinéirí tí sa bhliain 2022, lena n-áirítear dóibh siúd a raibh tuairisceáin le cur isteach acu agus/nó íocaíochtaí fós le híoc acu do na blianta 2020 agus 2021. Mar thoradh air sin, rinneadh íocaíochtaí CMÁ maidir le riaráistí, agus tháinig méadú ar rátaí comhlíonta íocaíochta do na blianta 2020 agus 2021 go 98% amhail mí Lúnasa 2023.

Ráta comhlíonta íocaíochta CMÁ a ríomh

20.31 Leagtar amach i bhFíor 20.5 bunús ríomh an ráta comhlíonta íocaíochta CMÁ don bhliain 2022. Cuirtear ar áireamh sa ráta

- beagnach 176,000 mhaoín a d'íoc CMÁ agus nach gá dóibh tuairisceán a chur isteach — údaráis áitiúla agus comhlachtaí tithíochta ceadaithe
- beagnach 24,000 íocaíocht a fuarthas, cé nár comhdaíodh aon íocaíochtaí CMÁ
- díreach os cionn 45,000 maoín, áit a bhfuil socrú íocaíochta bliantúlaithe i bhfeidhm, cé nár cuireadh tuairisceán CMÁ isteach
- thart ar 10,000 maoín mheasta a nglactar leis go mbeadh íocaíocht mar thoradh orthu, cé nach bhfuil an phróiseáil curtha i gcrích go fóill.

Fíor 20.5 Ráta comhlíonta CMÁ a ríomh don bhliain 2022, amhail mí Lúnasa 2023

Maoine atá cláraithe ar Chóras Clárúcháin Custaiméara	2,018,671	
Lúide maoine do-áitrithe a sainaithníodh	(19,089)	1,999,582
Maoine ar ina leith a cuireadh tuairisceán isteach agus a rinneadh íocaíocht		1,697,245
Ráta comhlíonta a íocadh agus a cuireadh isteach go hiomlán		85%
Meastachán cásanna gearáin neamhphróiseáilte ^a	10,000	
Maoine faoi úinéireacht údaráis áitiúil	148,578	
Maoine na gcomhlachtaí tithíochta ceadaithe	27,336	1,883,159
Ráta comhlíonta tuairisceáin		94%
Íocaíocht a fuarthas gan aon tuairisceán go fóill	23,868	
Maoine íocaíochta bliantúlaithe	45,536	1,952,563
Ráta comhlíonta íocaíochta		98%
Neamh-rannpháirtithe	47,019	2%

Foinse: Na Coimisinéirí Ioncaim

Nóta: a Amhail mí Lúnasa 2023, bhí thart ar 60,000 mír oibre a bhain le CMÁ ar siúl nó ag fanacht ar aird. Cuireann na Coimisinéirí Ioncaim measuimhir ar áireamh maidir le míreanna oibre sa ríomh chun ionadaíocht a dhéanamh d'úinéirí tí a bhféadfadh gur chuir siad tuairisceán/íocaíocht isteach acu atá curtha ar áireamh leis na míreanna oibre, ach nach ndearna na Coimisinéirí Ioncaim é/í a phróiseáil go fóill.

20.32 Faoi mhí Lúnasa 2023, ní dhearnadh teagmháil le húinéirí thart ar 47,000 maoín a sainaithníodh a bheith faoi dhliteanas (is ionann é sin agus 2% de na maoine faoi dhliteanas). Bunaithe ar an muirear CMÁ €225 in aghaidh na maoine don bhanda luachála ar an meán (banda 2), d'fhéadfadh nár bailíodh beagnach €11 mhilliún i bhfáltais CMÁ mar thoradh ar neamh-chomhlíonadh don bhliain 2022. Beidh aon mhéideanna CMÁ gan íoc ina mhuirear ar an maoín i gcónaí.

Cruinneas luachálacha maoine

20.33 Mar cháin fhéinmheasúnaithe, tá dualgas ar úinéirí maoine a maoín (nó a maoine) a luacháil ar an dáta luachála reachtúil, chun críocha CMÁ. Dearbhaítear an praghas trí thagairt a dhéanamh do bhandaí luachála atá sonraithe sa dlí.

20.34 Sa bhliain 2013, d'fhorbair na Coimisinéirí loncaim treoir luachála idirghníomhach ar líne chun cuidiú le húinéirí maoine luach margaidh a maoine (nó a maoine éagsúla) a fháil amach. Chuir sé sin banda luachála measta ar fáil do mhaoine cónaithe i ngach limistéar, amhail Bealtaine 2013. Déanann an treoir luachála eolas don 'fhógra meastacháin' a d'eisigh na Coimisinéirí loncaim chuig úinéirí maoine ag an am sin.¹ Níor mhaolaigh banda luachála measta na gCoimisinéirí loncaim an fhreagracht atá ar úinéirí maoine as a maoin a luacháil, agus cuireadh an banda fógartha as áit ar thuairisceán atá comhdaithe ag an úinéir maoine a bheith curtha isteach.

20.35 B'ionann an dara dáta tagartha luachála agus mí na Samhna 2021, atá in éifeacht don dlíteanas CMÁ do na blianta féilire 2022 go 2025, agus an dá bhliain san áireamh. Ceann de na hathruithe ar an réimeas CMÁ a cuireadh chun feidhme leis an Acht Airgeadais (Cáin Mhaoine Áitiúil) (Leasú), 2021, ba ea coigeartú na mbandaí CMÁ agus na méideanna íocaíochta gaolmhara, mar gheall ar mhéadú suntasach ar phraghsanna tí ó bhí 2013 ann, agus é mar rún aige nach mbeadh aon mhéadú ann ar dhlíteanas CMÁ úinéirí tí.² Cuireadh oiriúnuithe ar an ráta CMÁ iníoctha chun feidhme dá réir a chéile.³ Cé nach raibh sé mar aidhm ghinearálta fáltas CMÁ comhiomlán a mhéadú, bhíothas ag súil le méadú éigin ar an bhfáltas, toisc nach raibh díolúintí áirithe a bhí i bhfeidhm don tréimhse 2013-2021 ar fáil ón mbliain 2022, agus gur éirigh le roinnt maoine a bhí lasmuigh den mhuirear do CMÁ faoi dhlíteanas na cánach den chéad uair riamh ón mbliain 2022.

¹ Is éard atá i gceist le 'fógra meastacháin' ná banda luachála measta a chuireann na Coimisinéirí loncaim i bhfeidhm go dtí go gcomhdaíonn an t-úinéir tí tuairisceán.

² Ráiteas ón Aire Airgeadais ar fhoilsiú an Bhille Airgeadais (Cáin Mhaoine Áitiúil) (Leasú), 2021, Meitheamh 2021 (féach [anseo](#)).

³ Agus na muirir CMÁ don chéad 11 bhanda fós mar an gcéanna, tháinig méadú ar na méideanna iníoctha i gcás maoine i mbandaí luachála níos airde.

⁴ Molann an Phríomh-Oifig Staidrimh go mbeifí cúramach agus ciall á baint as athruithe míosúla a d'fhéadfadh luaineacht ghearrthéarmach iarmharach a léiriú seachas bunathrú ar threochtaí praghais níos fadtéarmaí.

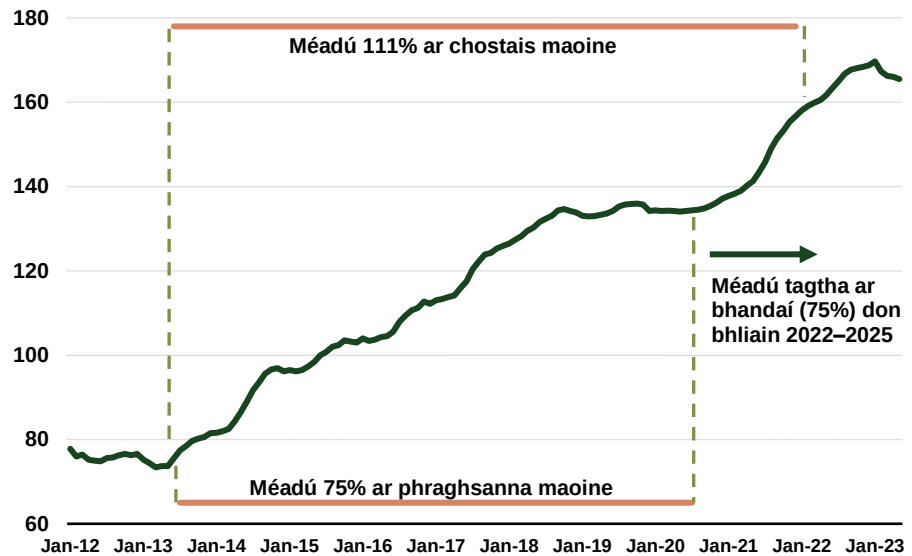
20.36 Bhain an t-athrú a rinneadh ar na bandaí luachála go ginearálta le méadú 75% ar na tairseacha, bandaí bunaithe ar ghluaiseachtaí in innéacs praghsanna maoine cónaithe (RPPI) bliantúil na Príomh-Oifige Staidrimh ón mbliain 2013 go 2020. Shonraigh na Coimisinéirí loncaim, mar gheall ar riachtanas do leasuithe reachtaíochta, chomh maith leis an ngá le hullmhuithe riachtanacha teicniúla agus riaracháin, bhí cinntí ón Rialtas ar athruithe ar na bandaí luachála ag teastáil chomh luath agus is féidir chun ullmhacht do dháta athluachála mhí na Samhna 2021 a chinntiú.

20.37 In ainneoin na treochta fadtéarmaí a léiríodh san RPPI, níor áiríodh leis an méadú ar na bandaí CMÁ réamh-mheastachán chun iarracht a dhéanamh cur san áireamh a dhéanamh ar an méadú breise ar phraghsanna maoine ar dócha go dtarlódh sé idir an tréimhse tagartha ar a raibh na bandaí nua bunaithe agus dáta luachála mhí na Samhna 2021 (féach Fíor 20.6 thíos).

20.38 Cé nach raibh na sonraí don bhliain 2021 ar fáil ag an am a rinneadh an cinneadh na bandaí a leathnú, is féidir a fheiceáil i sonraí ina dhiaidh sin ón bPríomh-Oifig Staidrimh

- go léirítear sa RPPI bliantúil gur tháinig, ar an meán, méadú thart ar 90% ar phraghsanna maoine cónaithe ón mbliain 2013 go 2021
- go léirítear sa RPPI míosúil gur tháinig méadú thart ar 111% ar phraghsanna maoine cónaithe ó mhí na Bealtaine 2013 go mí na Samhna 2021.⁴

Fíor 20.6 Innéacs praghsanna maoine cónaithe míosúil, Eanáir 2012 go Bealtaine 2023

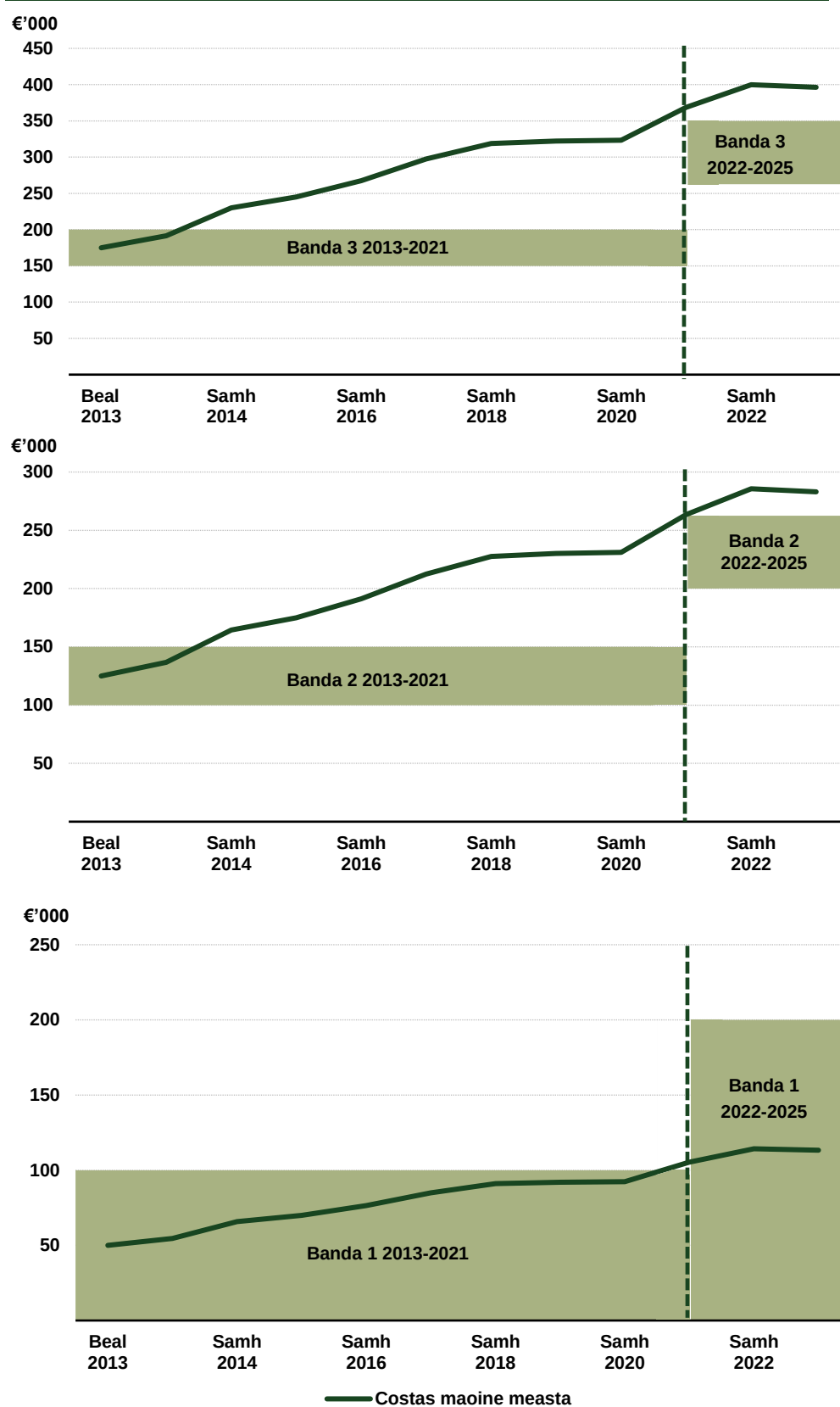


Foinse: An Phríomh-Oifig Staidrimh, anailís ó Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

- 20.39** Mar gheall gur tháinig méadú níos mó ar mheánphraghsanna tithe, mar a rianaigh RPPI de chuid na Príomh-Oifige Staidrimh, idir na dátaí luachála ná na bandaí CMÁ, d'fhéadfadh líon suntasach maoine a chláraigh i mbanda amhail mí na Bealtaine 2013 a bhogadh suas go banda níos airde amhail mí na Samhna 2021. Mar shampla, dá mba rud é gur tháinig méadú i luach ar mhaoín le luach i lár bhanda 2 i mí na Bealtaine 2013, i gcomhréir leis na meánphraghsanna margaidh, bheadh sé díreach laistigh d'uasteorainn bhanda 2 amhail mí na Samhna 2021 (féach Fíor 20.7). Bheadh maoín i lár bhanda 3 sa bhliain 2013 os cionn uasteorainn bhanda 3 i mí na Samhna 2021. Ar an mbonn sin, d'fhéadfaí a bheith ag súil go mbogfadh maoine le luachanna in uas-leatha fhormhór bhandaí CMÁ sa bhliain 2013 suas go dtí an chéad bhanda eile i mí na Samhna 2021.
- 20.40** Ní bheifí ag súil go mbeadh coigeartú aníos ag teastáil ó mhaoine atá cláraithe i mbanda 1, mar gheall gur tháinig méadú 100% ar uasteorainn an bhanda sin (ó €100,000 go €200,000) do luacháil Shamhain 2021. Mar thoradh air sin, bheifí ag súil go bhfanfadh maoine sa bhanda seo, le luach margaidh suas go thart ar €95,000 i mí na Bealtaine 2013, i mbanda 1 i ndiaidh na hathluachála.
- 20.41** Agus é mar dhualgas ar na cáinócóirí banda luachála a maoine a dhearbhuí bunaithe ar luach margaidh a maoine amhail mí na Samhna 2021, tugann an neamhréir idir an banda ag leathnú agus an ghluaiseacht sa RPPI míosúil le fios go mbeadh leibhéal suntasach uasghrádú maoine — ag bogadh go banda CMÁ níos airde — ann don tréimhse 2022 go 2025, agus méadú iarmhartach ann ar fháltais bhliantúla chomhiomlána CMÁ.
- 20.42** Nuair a fógraíodh na hathruithe ar an réimeas CMÁ, lena n-áirítear leathnú na mbandaí, i mí an Mheithimh 2021, bhí sé measta (bunaithe ar shamhaltú eacnamaíoch) go bhfanfadh 53% d'úinéirí tí laistigh den bhanda luachála céanna; go mbogfadh 11% síos banda amháin ar a laghad, agus go mbogfadh 36% d'úinéirí tí suas banda amháin nó níos mó.¹

¹ Ráiteas ón Aire Airgeadais, 2 Meitheamh 2021, [anseo](#).

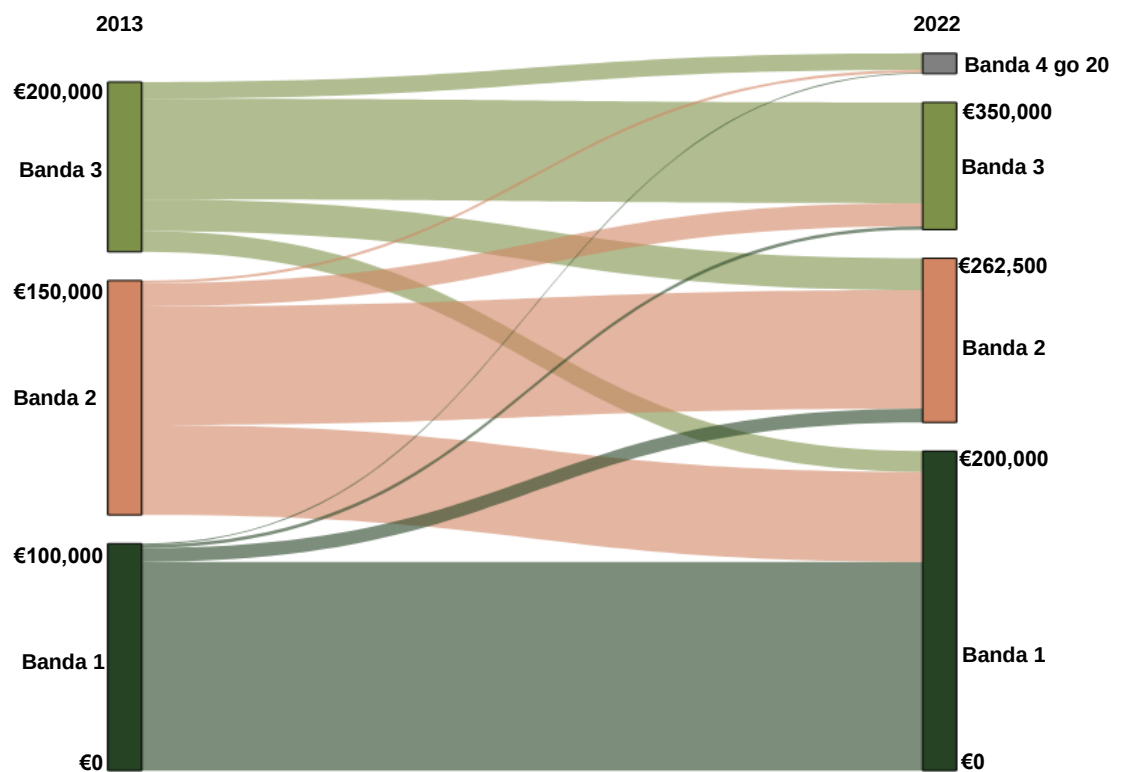
Fíor 20.7 Tionchar an mhéadaithe i bpraghsanna maoine idir mí na Bealtaine 2013 agus mí na Samhna 2021 ar luachálacha banda



Foinse: Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

- 20.43** Agus sonraí atá ar chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim á n-úsáid, bhí an fhoireann scrúdaithe ag iarraidh a fháil amach, maidir leis na maoine a dhearbhaigh i mbandaí luachála 1 go 3 i mí na Bealtaine 2013 (thart ar 1.46 milliún maoín), cár dearbhaíodh iad i mí na Samhna 2021. Fuaireamar amach gur tháinig méadú os cionn 40% ar líon na maoine i mbanda 1 (ó 526,257 maoín go 740,685 mhaoín) idir 2013 agus 2022.
- 20.44** Baineann an chuid is mó den mhéadú seo le maoine (208,555 mhaoín) a bhog ó bhanda 2 (CMÁ €225) sa bhliain 2013 síos go banda 1 (CMÁ €90) sa bhliain 2022 (féach Fíor 20.8).

Fíor 20.8 Áit a raibh maoine, a dearbhaíodh i mbandaí 1, 2 agus 3 sa bhliain 2013, sa bhliain 2022



Foinse: Anailís ag Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste ar shonraí atá ar chlár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim

- 20.45** Tá sé soiléir go n-imríonn tosca seachas gluaiseachtaí praghais margaidh ghinearálta tionchar ar luach maoine cónaithe aonair. D'fhéadfadh rátaí athraithe praghais maoine a bheith difriúil idir réigiúin. D'fhéadfadh méadú suntasach ar an luach a bheith mar thoradh ar shíneadh, ar iarfheistiú ar chúiseanna éifeachtúlachta fuinnimh nó ar fheabhsuithe eile. Os a choinne sin, d'fhéadfadh titim ar luach a bheith mar thoradh ar chothabháil easnamhach, ar dhamáiste don mhaoín nó ar thionchair dhiúltacha ar thaitneamhachtaí in aice láimhe. Mar sin féin, cé go dtéann na tosca sin i bhfeidhm ar luach na maoine a ndéantar iad a thrádáil, is dócha go mbeidh gluaiseachtaí ar phraghsanna margaidh mar an gcomhartha is fearr atá ar fáil maidir leis an gcaoi ar bhog luachanna maoine ar an iomlán.
- 20.46** Dúirt na Coimisinéirí Ioncaim gur ábhar beartais a bhí i leathnú na mbandaí agus, mar sin de, gurb é an ról atá acu ná an reachtaíocht atá i bhfeidhm a chur chun feidhme agus, sa chás seo, rinneadh an reachtaíocht a leasú de bhun cinneadh beartais.

Luachálacha a fhíorú ag na Coimisinéirí Ioncaim

20.47 Is éard a bhí i gceist leis an ‘bhfógra meastacháin’ a d’eisigh na Coimisinéirí Ioncaim ná banda luachála measta do gach maoin, seachas measúnú iarbhir ar luach margaidh na maoine. Déanann cáiníocóirí a maoin a fhéindearbhu agus (sa chuid is mó de chásanna) í a luacháil laistigh de bhanda luachála, a d’fhéadfadh a bheith difriúil ó bhanda luachála measta na gCoimisinéirí Ioncaim don mhaoín sin.¹ Níl aon cheanglas ar cháiníocóirí fianaise tacaíochta a chur isteach agus iad ag dearbhu luacháil éagsúil.

20.48 Rinne na Coimisinéirí Ioncaim anailís ar luachálacha 2013 a thug úinéirí maoine ar ais agus a úsáideadh chun íocaíochtaí CMÁ a chinneadh ón mbliain 2013 go dtí an bhliain 2021 agus fuarthas amach

- gur fhéinmheasúnaigh 43% d’úinéirí maoine an luacháil chéanna a bhí san fhógra meastacháin ó na Coimisinéirí Ioncaim
- gur fhéinmheasúnaigh 57% dóibh banda luachála éagsúil — tháinig 41% ar ais le luacháil níos ísle agus tháinig 16% ar ais le luacháil níos airde.²

20.49 Rinneadh anailís chomhchosúil ar luachálacha 2021 agus fuair na Coimisinéirí Ioncaim amach

- gur fhéinmheasúnaigh 65% d’úinéirí maoine an luacháil chéanna a bhí san fhógra meastacháin ó na Coimisinéirí Ioncaim
- gur fhéinmheasúnaigh 35% dóibh banda luachála éagsúil — tháinig 22% ar ais le luacháil níos ísle agus tháinig 13% ar ais le luacháil níos airde.³

20.50 I mí na Nollag 2021, d’fhoilsigh na Coimisinéirí Ioncaim na fionnachtana ó anailís a rinne siad, ag cur an mheánbhanda luachála CMÁ a thuairiscigh úinéirí maoine don CMÁ 2022-2025 i gcomparáid leis na meánphraghsanna díola do mhí Mheán Fómhair 2021, de réir limistéar údarais áitiúil.⁴ Ar an leibhéal náisiúnta, b’ionann an meánbhanda luachála don CMÁ agus banda 2 (€200,001 – €262,500) agus b’ionann an meánphraghas díolachán de réir na Príomh-Oifige Staidrimh agus €295,000 — thart ar 12% níos airde ná uasteorainn bhanda 2.⁵

20.51 Fuarthas amach in anailís na gCoimisinéirí Ioncaim gur thit meánphraghas díola mhí Mheán Fómhair 2021 laistigh den mheánbhanda luachála CMÁ a tuairiscíodh i 25 limistéar údarais áitiúil. Sna sé limistéar eile, bhí an meánphraghas díola suas le 13% níos airde ná teorainn uachtarach an mheánbhanda luachála a tuairiscíodh.⁶

20.52 Dúirt na Coimisinéirí Ioncaim go bhfuiltear ag súil le difríochtaí idir luachálacha CMÁ (Samhain 2021) agus meánphraghsanna díola na Príomh-Oifige Staidrimh (Meán Fómhair 2021) i bhfianaise chineál an dá fhoínse sonraí agus difríochtaí a d’fhéadfadh a bheith i saintréithe na maoine arna ndíol. Dúirt na Coimisinéirí Ioncaim freisin go dtugtar muinín le torthaí na hanailíse sin go ndearna úinéirí maoine iarrachtaí réasúnta chun an banda luachála cuí dá maoin a chinneadh.

1 Ón mbliain 2022 go dtí an bhliain 2025, maidir le luachanna maoine os cionn €1.75 milliún, ceanglaítear ar úinéirí luacháil iarbhir a dhearbhu ar measadh í ag 0.1029% ar an gcéad €1.05 milliún den luach, ag 0.25% den chion den luach idir €1.05 milliún agus €1.75 milliún agus ag 0.3% den chion den luach margaidh dearbhaithe os cionn €1.75 milliún.

2 *Luacháil Cánach Maoine Áitiúla (CMÁ) don tréimhse 2022 – 2025, Páipéar Teicniúil, Straitéis Ioncaim*, an Brainse Meastóireachta agus Tuairiscithe, Meán Fómhair 2021.

3 *Uasdátú ar Staidreamh na Cánach Maoine Áitiúil (CMÁ)*, réamhanailís ar luachálacha, Aibreán 2022.

4 *Uasdátú ar Staidreamh na Cánach Maoine Áitiúil (CMÁ)*, réamhanailís ar éagsúlachtaí, Nollaig 2021.

5 Bhí meánphraghas díolacháin na Príomh-Oifige Staidrimh de €295,000 bunaithe ar 4,300 díolachán i mí Mheán Fómhair 2021.

6 Cathair Bhaile Átha Cliath (13%), contae Chorcaí (12%), Cill Mhantáin (7%), Baile Átha Cliath Theas (6%), Dún Laoghaire/Ráth an Dúin (4%) agus Uíbh Fháilí (4%).

Díol nó aistriú maoine

20.53 Nuair a bhíonn maoín á díol nó á haistriú, ceist thábhachtach díchill chuí don cheannaitheoir is ea a dheimhniú go bhfuil gach oibleagáid CMÁ ar an maoín ceart agus cothrom le dáta. Beidh aon dliteanas gan íoc as CMÁ neamhíoctha, nó gearríoctha, fós ina dhliteanas a bhaineann leis an maoín.

20.54 Braitheann na céimeanna a theastaíonn ó na Coimisinéirí loncaim chun maoín a 'imréiteach' maidir le dliteanas CMÁ ar an bpraghas díola, i gcoibhneas le tairseacha a coigeartaíodh le himeacht ama. Is féidir le himréiteach chun críocha CMÁ a bheith 'ginearálta' nó 'sonrach'. Suas go dtí deireadh mhí Dheireadh Fómhair 2021, bhí imréiteach ginearálta i bhfeidhm i gcás

- go raibh an praghas díola níos lú ná €350,000, nó
- nach raibh an praghas díola níos mó ná 50% d'uasteorainn an bhanda luachála CMÁ a dearbhaíodh má tá an mhaoin suite lasmuigh de Bhaile Átha Cliath, nó 80% maidir le maoine atá lonnaithe i mBaile Átha Cliath.¹

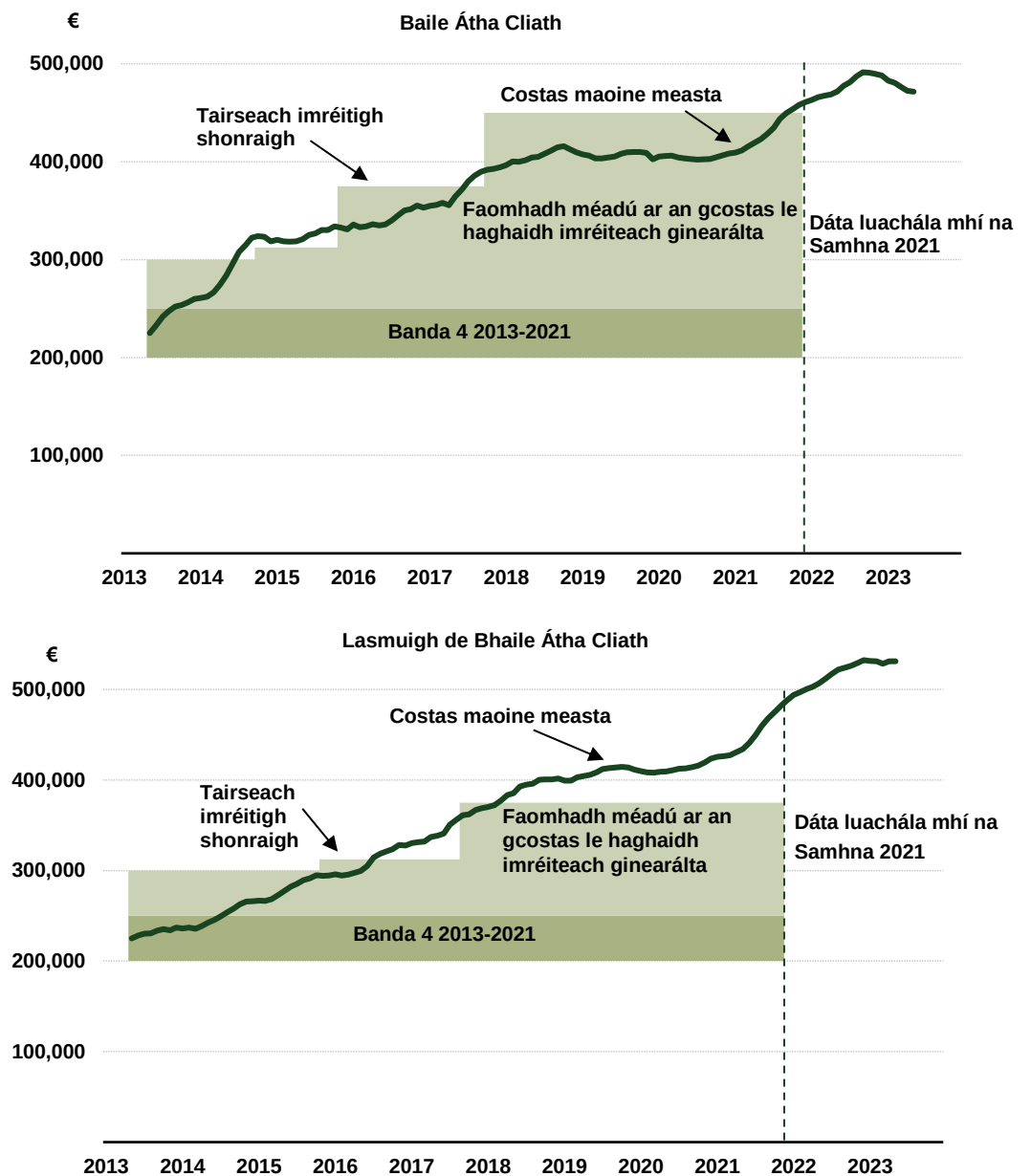
I gcás go raibh praghas díola na maoine níos mó ná na teorainneacha a leagtar síos le haghaidh imréiteach ginearálta, moltar do cheannaitheoirí iarratas a dhéanamh chuig na Coimisinéirí loncaim ar imréiteach sonrach. D'fhéadfadh go mbeadh gá le faisnéis bhreise a sholáthar le míniú a thabhairt ar an bhfáth ar tháinig méadú ar luach maoine, e.g., costais shuntasacha athchóirithe a tabhaíodh ó 2013 i leith.

20.55 Ní chaithfear iarratais a chur isteach chuig na Coimisinéirí loncaim ar imréiteach ginearálta. Ina ionad sin, is féidir le duine faoi dhliteanas rochtain a fháil ar an gcóras CMÁ ar líne agus an stair íocaíochta ar a dtaispeántar go bhfuil gach oibleagáid CMÁ don mhaoin cothrom le dáta a phriontáil. Is féidir é sin a sholáthar don duine a bheidh ag ceannach na maoine (nó don atur nae) mar dheimhniú go bhfuil díoltóir na maoine comhlíontach go hiomlán chun críocha CMÁ.

20.56 Taispeántar i bhFíor 20.9 tionchar an mhéadaithe ar phraghsanna tithe ar na tairseacha imréitigh shonraigh do mhaoin a luacháladh ag lárphointe (€225,000) bhanda 4 €200,001-€250,000 i mí na Bealtaine 2013. Agus úsáid á baint as innéacs praghsais maoine míosúil na Príomh-Oifige Staidrimh, tháinig méadú thart ar 104% ar an meánphraghas ar mhaoin lárphointe i mBaile Átha Cliath agus 114% lasmuigh de Bhaile Átha Cliath faoi mhí na Samhna 2021. Cé gur méadaíodh na tairseacha le haghaidh imréiteach sonrach i mí Mheán Fómhair 2017 ó 50% go 80% do mhaoin atá lonnaithe i mBaile Átha Cliath, coinníodh an tairseach le haghaidh maoine lasmuigh de Bhaile Átha Cliath ag 50%. Léirítear leis sin gurbh amhlaidh — dá mbeadh sé os cionn praghas €350,000 — gur mhó an seans go sáródh díolachán maoine cónaithe lasmuigh de Bhaile Átha Cliath an tairseach imréitigh shonraigh, i bhfianaise an mhéadaithe shuntasacha ar phraghsanna tithe ón gcéad dáta luachála.

¹ De réir na dtreoirilínte maidir le CMÁ a bhí i bhfeidhm ón 1 Meán Fómhair 2017 go dtí an 31 Deireadh Fómhair 2021 maidir le díol nó aistriú úinéireachta maoine cónaithe ábhartha (féach [anseo](#)).

Fíor 20.9 Tionchar na méaduithe ar phraghsanna tithe ar mhaoine bhanda 4 i mBaile Átha Cliath agus lasmuigh de Bhaile Átha Cliath, Bealtaine 2013 go Bealtaine 2023



Foinse: Anailís ó Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste.

- 20.57** Rinneadh athbhreithniú ar na tairseacha imréitigh shonraigh don tréimhse 2022-2025, agus ní dhéantar idirdhealú a thuilleadh idir maoine i mBaile Átha Cliath agus maoine lasmuigh de Bhaile Átha Cliath. Seachas sin, dírtar sna coinníollacha an raibh maoín faoi dhliteanas CMÁ an 1 Bealtaine 2013 nó nach raibh maoín faoi dhliteanas ach ó 2022 i leith.¹ Caithfidh praghas díola na maoine a bheith os cionn €350,000 fós, sula mbeidh imréiteach sonrach ag teastáil.

1 Mínítear na nósanna imeachta um imréiteach don tréimhse 2022-2025 [anseo](#).

- 20.58** Tá oibleagáid reachtúil ar úinéirí maoine cónaithe (seachas údaráis áitiúla, i gcúinsí áirithe) tuairisceán dleachta stampála a chomhlánú agus a chur chuig na Coimisinéirí Ioncaim ina mbeidh mionsonraí faoi aon díolachán nó aistriú maoine. Toisc go ndéantar oibleagáidí dleachta stampála ar dhíol maoine nó ar aistriú maoine a dhealú ó oibleagáidí CMÁ, ní ceanglas dlíthiúil é ar dhíoltóir imréiteach (ginearálta nó sonrach) a iarraidh ar na Coimisinéirí Ioncaim sula dtabharfar an díolachán chun críche.
- 20.59** Mar sin féin, ós rud é go mbaineann aon dliteanas CMÁ gan íoc le maoín, agus go bhféadfaí í a aistriú chuig úinéir nua, iarrtar imréiteach mar chuid den dícheall cuí sula gcuirtear an díolachán i gcrích de ghnáth. Dúirt na Coimisinéirí Ioncaim gurbh amhlaidh i gcleachtas nár cheart d'aturnae an cheannaitheora díolachán a thabhairt chun críche go dtí go mbeadh an próiseas imréitigh CMÁ curtha i gcrích lena chinntiú go bhfaigheadh an ceannaitheoir sócmhainn neamhualaithe. Tá a fhios ag na Coimisinéirí Ioncaim, áfach, gur athraíodh úinéireacht 861 mhaoín in 2022 lenar bhain dliteanais CMÁ gan íoc. Maidir leis an tsaincheist gur theip ar roinnt aturnaetha na hoibleagáidí imréitigh CMÁ a chomhlíonadh leis an Dlí-Chumann, tharraing na Coimisinéirí Ioncaim anuas í leis an Dlí-Chumann agus d'eisigh an Dlí-Chumann nóta dá chomhaltaí ar an ní sin i mí an Mheithimh 2023.
- 20.60** Rinne an fhoireann scrúdaithe athbhreithniú ar shampla spriocdhírithes de 43 mhaoín lenar bhain praghsanna díola os cionn €350,000 — 28 gcinn a díoladh in 2019 agus 15 cinn a díoladh in 2022 — a baineadh as sonraí dleachta stampála agus a chomhlíon na critéir maidir le himréiteach sonrach. Ba é ab aidhm don athbhreithniú a chinneadh ar iarradh imréiteach sonrach ar na Coimisinéirí Ioncaim sular díoladh na maoine agus ar sholáthair an cáiníocóir doiciméid tacaíochta leordhóthanacha chun tacú lena n-iarratas.
- 20.61** Maidir le cúig mhaoín, ní raibh feidhm ag imréiteach sonrach maidir leis an díol a bhí á athbhreithniú mar gheall ar dhíol na maoine roimhe sin sa tréimhse 2013-2021. Socraítear an t-imréiteach sa chéad díolachán maoine/aistriú maoine sa tréimhse luachála ábhartha. In dhá cheann de na cúig chás, bhí imréiteach ginearálta i bhfeidhm maidir leis an gcéad díolachán, agus mar sin bhí sé i bhfeidhm freisin maidir le díolacháin na maoine sin ina dhiaidh sin. Rinneadh iarratas ar imréiteach sonrach, agus deonaíodh é, tráth an chéad díolacháin sna trí chás eile.
- 20.62** Rinneadh iarratas ar imréiteach sonrach do 19 maoín agus deonaíodh é.
- Dhá mhaoín — tháinig méadú banda amháin ar an mbanda CMÁ a dearbhaíodh in 2013 mar chuid de phróiseas an imréitigh shonraigh. Cuireadh ús ar na riaráistí i bhfeidhm i gcás amháin ach níor cuireadh i bhfeidhm é sa chás eile. Sa chás nár íocadh ús, ba é thart ar €120 an t-ús a bhí dlite (don tréimhse 2013 go 2017).
 - Maoín amháin — tháinig méadú dhá bhanda ar luacháil dhearbhaíthe 2022 don mhaoín mar chuid de phróiseas an imréitigh shonraigh. Sa chás sin, fógraíodh an luacháil mhéadaithe do na Coimisinéirí Ioncaim agus íocadh an CMÁ gaolmhar go hiomlán laistigh den bhliain reatha. Dá bhrí sin, ní raibh aon ús infheidhme.
 - Dhá mhaoín — níor íocadh CMÁ agus an muirear teaghlaigh as na maoine roimh dhíolachán 2019. Íocadh an CMÁ gan íoc, an muirear teaghlaigh agus an t-ús mar chuid de phróiseas an imréitigh shonraigh.
 - Maoín amháin — leasaigh an t-úinéir tí an dearbhú CMÁ a rinneadh in 2013 ó bhanda 4 go banda 5 agus d'íoc sé an CMÁ breise a bhí dlite. Rinne an t-úinéir tí iarratas ar imréiteach sonrach ansin agus deonaíodh é. Níor íocadh ús dar luach €295 a bhí dlite don tréimhse 2013 go 2021 sa chás sin.

- 20.63** Ní dhearnadh iarratas ar imréiteach sonracha i gcás 12 cheann de na maoine. Dheimhnigh na Coimisinéirí loncaim go gcuirfí na cásanna sin ar áireamh ina gclár oibre ‘díolta gan imréiteach’, arb é atá i gceist leis ná scríobh chuig na díoltóirí agus iarratas ar imréiteach agus doiciméid tacaíochta don díolachán a iarraidh. Bhí suim €1,400 gan íoc i gceist le ceann de na cásanna sin a bhí dlite don mhuirear teaghlaigh ó bhí 2012 ann.¹ Dheimhnigh na Coimisinéirí loncaim go bhfuil sé beartaithe acu muirear a ardú as sin.
- 20.64** Maidir le seacht maoin a díoladh in 2022, rinne úinéir na maoine na luachálacha CMÁ dearbhaithe a leasú ar an gcóras CMÁ ar líne roimh an díolachán. Sna seacht gcás uile, íocadh dliteanais bhreise CMÁ i riaráiste; agus cé go raibh ús i bhfeidhm i gceithre cinn de na cásanna, níor íocadh go hiomlán é ach i gcás amháin agus níor íocadh ach go páirteach é i gcás eile.
- 20.65** Cé go bhfuil córais CMÁ agus dleacht stampála na gCoimisinéirí loncaim nasctha ionas go ndéanfar sonraí úinéireachta maoine a nuashonrú i gcás go ndéantar maoin a dhíol/a aistriú, thug an fhoireann scrúdaithe faoi deara nach bhfuil siad nasctha chun críocha luachála. Fágann sé sin nach mbíonn brath nó fógra uathobrithe ar bith i gceist nuair a bhíonn difríochtaí suntasacha ann idir na bandaí luachála dearbhaithe agus praghsanna díola iarbhrí na maoine, agus d’fhéadfadh go mbeadh gá le himscrúdú a dhéanamh ina leith sin.

Na daoine faoi dhliteanas a shainathint

- 20.66** Go ginearálta, bíonn úinéir maoine freagrach as CMÁ a íoc. Bíonn tiarnaí talún faoi dhliteanas CMÁ maidir le maoine ar léas gearrthéarmach. I gcásanna go bhfuil léas os cionn fiche bliain, áfach, beidh an léasaí faoi dhliteanas i leith íocaíochta.²
- 20.67** Nuair a gheofar tuairisceán dleachta stampála, féadfaidh na Coimisinéirí loncaim úinéirí nár sainathnódh roimhe seo a shainathint. Ní fhóraítear an úinéireacht i ngach cás aonair nuair a fhaightear íocaíocht nó tuairisceán CMÁ toisc go bhfuil CMÁ ina cháin fhéinmheasúnaithe. I gcás go gcinneann oibrí cásanna go dteastaíonn dearbhú úinéireachta agus athbhreithniú á dhéanamh ar chás CMÁ, úsáidtear réimse foinsí lena n-áirítear
- Clárlann na Talún/Clárlann na nGníomhas
 - taifid dleachta stampála
 - Taifid le haghaidh Cáin Fáltas Caipitiúil (CAT)
 - Taifid le haghaidh Cáin Ghnóchan Caipitiúil (CGT).
- 20.68** Tá údaráis áitiúla agus comhlachtaí ceadaithe tithíochta faoi dhliteanas CMÁ freisin maidir le tithíocht shóisialta atá á rialú acu, mura bhfuil díolúine i bhfeidhm. Mar sin féin, tá gach maoin de chuid údaráis áitiúla agus de chuid comhlachtaí ceadaithe tithíochta faoi dhliteanas CMÁ atá bunaithe ar bhanda luachála 1, beag beann ar shuíomh nó luach margaidh na maoine.

Údaráis áitiúla agus comhlachtaí ceadaithe tithíochta

- 20.69** Déantar aon údarás áitiúil is tríocha agus seacht gcomhlacht tithíochta cheadaithe a chatagóiriú mar ‘sár-úsáideoirí’ de chuid an chórais CMÁ. Tá ‘uimhir aitheantais sár-úsáideora’ shonrach ag gach úinéir dá leithéid chun críocha riaracháin CMÁ agus, in ionad tuairisceáin aonair a chur isteach maidir le gach maoin, cuireann siad scarbhileoga isteach ina liostaítear a stoc tithíochta ar an mórchóir.

¹ Ba é €200 an muirear teaghlaigh in aghaidh an aonaid chónaithe. Baineann an muirear sin le seacht n-aonad.

² Is é an t-aon eisceacht air sin ná nuair is údarás áitiúil nó comhlacht ceadaithe tithíochta é an léasaí, agus sa chás sin beidh an tiarna talún faoi dhliteanas CMÁ a íoc i gcónaí beag beann ar cá thad a mhaireann an léas.

20.70 Níl aon oibleagáid dhlíthiúil ar aturnaetha a ghníomhaíonn thar ceann údaráis áitiúla maidir le maoin a cheannach doiciméid stampála a chomhdú. Mar thoradh air sin, braitheann na Coimisinéirí loncaim ar údaráis áitiúla liostaí iomlána cruinne a chur isteach. Tá foireann thiomnaithe ag na Coimisinéirí loncaim a oibríonn leis na húdaráis áitiúla maidir lena ndlíteanas CMÁ. Cuireann údaráis áitiúla liostaí bliantúla faoi bhráid na gCoimisinéirí loncaim chun maoiné cónaithe a ceannaíodh nó a díoladh a shainaithint. Dúirt na Coimisinéirí loncaim gurb amhlaidh, mar gheall ar an rannpháirtíocht shuntasach leanúnach leis na húdaráis áitiúla chun maoiné faoina n-úinéireacht a fhóru, a mheastar go bhfuil clár na maoiné a mheastar ina 'stoc tithíochta údaráis áitiúil' cruinn.

Maoine nach bhfuil nasctha

20.71 Ba cheart do gach maoin a thaifeadtar ar chlár maoiné na gCoimisinéirí loncaim a bheith nasctha le húinéir atá faoi dhlíteanas. Ó mhí Iúil 2017 i leith, áfach, bhí 42,000 maoin nach bhfuil nasctha ar an gclár, agus fiachas comhfhreagrach CMÁ de €19.2 milliún ag baint leo. Chun aghaidh a thabhairt ar an tsaincheist sin, rinne na Coimisinéirí loncaim tionscadal a dhírigh ar mhaoín nach raibh aon úinéir faoi dhlíteanas aige, a raibh mar thoradh air gur laghdaíodh líon na maoiné nach raibh nasctha go 1,944 mhaoín ó mhí Eanáir 2020 i leith, lena bhain fiachas comhfhreagrach díreach os cionn €1 mhilliún.

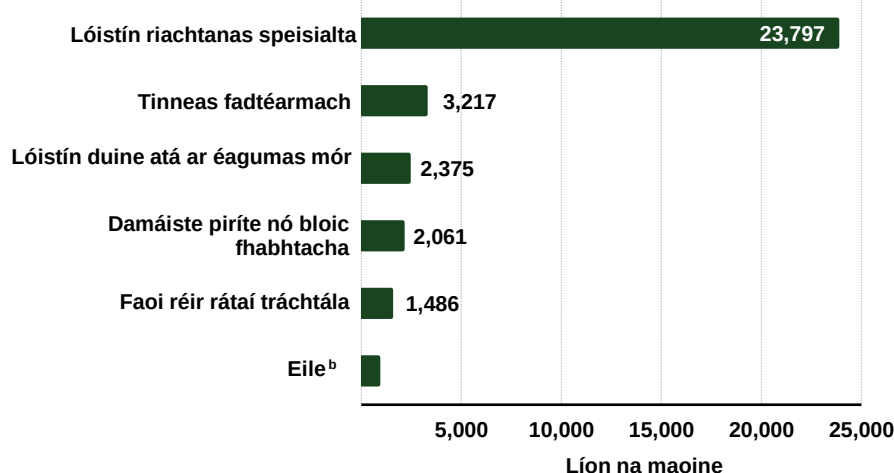
20.72 Rinne an fhoireann scrúdaithe athbhreithniú ar mhaoín nach raibh nasctha in 2021 ó mhí na Bealtaine 2022 (nuair a bhí 1,523 cinn ann) agus fuarthas amach go raibh 95% acu ar chlár maoiné na gCoimisinéirí loncaim ó bhí 2013 ann. Bhí CMÁ íoctha go hiomlán le haghaidh 30 maoiné agus, faoi mhí Iúil 2022, bhí úinéirí nasctha ag na Coimisinéirí loncaim i 28 gcinn de na cásanna sin. Rinneadh iarrachtaí úinéireacht a dheimhniú maidir leis an dá chás eile, ach tá na cásanna sin ar oscailt fós. Bhí 1,377 maoiné nach raibh nasctha ann amhail Lúnasa 2023 agus bhí díreach os cionn €1 mhilliún d'fhiachas comhfhreagrach CMÁ ag baint leo.

Maoine atá díolmhaithe

20.73 Cé go bhfuil roinnt aicmí de mhaoín cónaithe díolmhaithe ó CMÁ a íoc, caithfidh duine faoi dhlíteanas tuairisceán CMÁ a chur isteach chun díolúine a éileamh. Mar gheall ar athruithe a tugadh isteach in 2021, ní raibh feidhm ag roinnt díolúintí a thuilleadh. Mar thoradh air sin, maidir le tithe áirithe a bhí díolmhaithe nó lasmuigh den mhuirear sa tréimhse 2013 go 2021 (i gcás maoiné a tógadh i ndiaidh 2013), tháinig siad faoin muirear don CMÁ den chéad uair riamh in 2022.

20.74 De réir na gCoimisinéirí loncaim, bhí thart ar 137,020 maoiné faoi dhlíteanas CMÁ den chéad uair riamh ón 1 Eanáir 2022 i leith. Is é €34 mhilliún an toradh breise measta CMÁ le haghaidh 2022 ó mhaoín nua agus maoiné a bhí díolmhaithe roimhe seo.

20.75 Bhí beagnach 34,000 maoiné dhíolmhaithe ar chlár maoiné na gCoimisinéirí loncaim faoi chatagóirí éagsúla in 2022 (féach Fíor 20.10).

Fíor 20.10 Catagóiríú maoine díolmhaithe do 2022^a

Foinse: Na Coimisinéirí Ioncaim

Nótaí: a Áirítear leis an 34,000 díolúine beagnach 14,000 maoín atá faoi úinéireacht údarás áitiúil agus comhlachtaí tithíochta ceadaithe.

b Cuimsítear in 'Eile' 842 dhíolúine, mar shampla, a bhaineann le tithe altranaís, le gníomhaíochtaí áineasa carthanúla agus le maoine taidhleoireachta.

- 20.76** Scrúdaíodh sampla randamach de 20 maoín dhíolmhaithe do 2022 lena mheas an raibh an díolúine réasúnach. Níor sainaithníodh aon saincheisteanna maidir le 18 maoín. Maidir le maoín amháin, dheimhnigh na Coimisinéirí Ioncaim go ndearnadh an díolúine (arna éileamh ar an mbonn gur le carthanas/comhlacht poiblí é le haghaidh riachtanais speisialta) a éileamh go mícheart, rud a raibh dliteanas CMÁ de €791 mar thoradh air. Íocadh an méid iomlán móide ús ó shin. Maidir leis an maoín eile, ní raibh feidhm ag an díolúine a thuilleadh mar go bhfuair úinéir bunaidh na maoine bás. Bhí dliteanas CMÁ €90 ann mar thoradh air sin, atá le híoc fós.

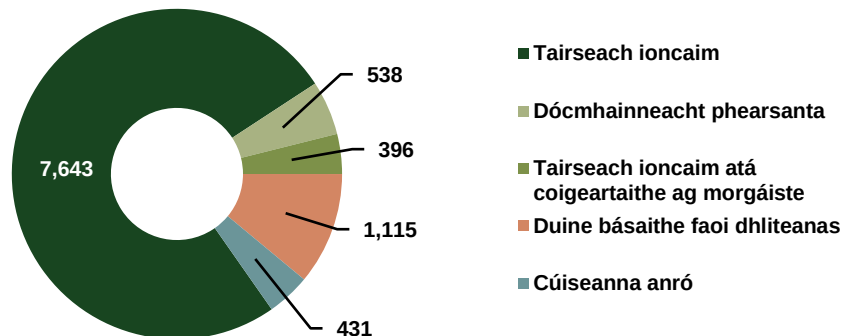
Bailiú tráthúil an dliteanais CMÁ

- 20.77** Cuireann na Coimisinéirí Ioncaim réimse roghanna chun CMÁ a íoc ar fáil. Féadfaidh duine faoi dhliteanas rogha a dhéanamh íocaíocht shingil a dhéanamh nó a (h)íocaíochtaí a scaipeadh thar thréimhse bliana. Braitheann an dáta faoina gcaithfear an íocaíocht CMÁ a íoc ar an rogha íocaíochta a roghnófar.
- 20.78** Rinneadh athbhreithniú ar thráthúlacht na n-íocaíochtaí a rinneadh le haghaidh sampla de 20 maoín agus níor sainaithníodh saincheisteanna ar bith in 18 gcás. Maidir le dhá chás ina raibh íocaíochtaí déanacha i gceist, cuireadh ús i bhfeidhm agus íocadh é i gcás amháin agus ba cheart méid beag úis (níos lú ná €10) a bheith curtha i bhfeidhm ar an gcás eile ach níor cuireadh i bhfeidhm é.
- 20.79** Sa chleachtas, ní ghearrtar ús ach i gcás ina ndéileálann oibrí cásanna go díreach le cásanna. Feidhmíonn na Coimisinéirí Ioncaim lánrogha, trí fhorálacha cúraim agus bainistíochta a chur i bhfeidhm, maidir le muirearú úis agus, chun é sin a éascú, ní chuirtear ús i bhfeidhm go huathoibríoch ar íocaíochtaí déanacha. Dúirt na Coimisinéirí Ioncaim, i dtromlach na gcásanna, go mbeadh an t-ús féideartha dlí níos lú ná €20.

Íocaíocht a iarchur

- 20.80** Féadfar iarchur iomlán nó páirteach CMÁ a éileamh má chomhlíonann úinéir na maoine critéir áirithe. Toisc nach ionann iarchur agus díolúine, tá CMÁ iníoctha ag dáta níos déanaí agus beidh sé fós ina mhuirear ar an maoin go dtí go n-íoctar í. Fabhraíonn ús ar an méid neamhíoctha ar feadh thréimhse an iarchuir. Bhí ús ag ráta 4% i bhfeidhm sa thréimhse 2013 go 2021. Ó mhí Eanáir 2022, laghdaíodh an ráta úis go 3% in aghaidh na bliana. Athraíonn fad an iarchuir ag brath ar chatagóir an iarchuir atá á chur i bhfeidhm agus ar chúinsí an úinéara tí a bhfuil iarratas á dhéanamh aige/aici ar an iarchur.
- 20.81** Mar a léirítear i bhFíor 20.11, bhí díreach os cionn 10,000 éileamh ar iarchur iomlán cánach maoine in 2022 agus beagnach 76% díobh á n-éileamh ar fhorais tairseach ioncaim. Dúirt na Coimisinéirí Ioncaim nach bhfíoraíonn siad an chatagóir éilimh sin toisc gur cáin fhéinmheasúnaithe í, agus tá dualgas ar an duine faoi dhliteanas a dheimhniú go gcomhlíonann sé/sí critéir chatagóir an iarchuir atá á éileamh. Maidir le gach catagóir iarchuir eile, áfach, deimhníonn na Coimisinéirí Ioncaim an incháilitheacht.

Fíor 20.11 Catagóirí iarchuir dá ndearnadh éileamh le haghaidh maoine lán-iarchurtha in 2022



Foinse: Na Coimisinéirí Ioncaim

Conclúidí agus moltaí

- 20.82** I ndiaidh CMÁ a thabhairt isteach in 2013, d'fhorbair na Coimisinéirí Ioncaim clár suntasach de mhaoine cónaithe go tapa. Toisc gur cuireadh síneadh le tréimhse bailíochta na luachála tosaigh ar mhaoín, agus toisc nach ndearnadh mórán athraithe ar na rátaí íocaíochta, tá fáiltais CMÁ seasmhach go leor ó shin i leith, agus iad cothrom le thart ar €470 milliún sa bhliain ar an meán.
- 20.83** Is iad na príomhdhúshláin do na Coimisinéirí Ioncaim agus fáiltais CMÁ á rialú acu ná an méid seo a leanas a chinntiú
- iomláine — déantar gach maoin atá dlite don cháin a shainathint agus a chlárú i gcórais bhainistíochta na gCoimisinéirí Ioncaim
 - cruinneas — déanann cáiníocóirí gach maoin a shainathnítear a luacháil ag an luach margaidh cuí
 - bailiú tráthúil — bailítear gach dliteanas CMÁ ag an am cuí, fiosraítear aon iarchur nó díolúintí a éilítear ar chúiseanna cuí, agus téitear sa tóir ar dhliteanais gan íoc agus ar ús a gheartar.

Iomláine an chlár

- 20.84** Faoi dheireadh mhí Lúnasa 2023, bhí díreach os cionn dhá mhilliún maoin chónaithe i gclár maoine na gCoimisinéirí Ioncaim. Léirítear le comparáid idir é sin agus bunachar sonraí Eircode agus bunachar sonraí na Príomh-Oifige Staidrimh go bhfuil athraitheas 5% ann idir líon na maoine cónaithe.
- 20.85** Cuireadh grúpa oibre idirghníomhaireachta ar bun i mí Dheireadh Fómhair 2022 a dhírigh ar réiteach agus sioncrónú na mbunachar sonraí. Is cleachtadh úsáideach é sin, go háirithe i gcomhthéacs athruithe déimeagrafacha agus méadú ar fhorbairt aonad tithíochta.

Ráta comhlíonta

- 20.86** Thuairiscigh na Coimisinéirí Ioncaim ráta ard comhlíonta íocaíochta don CMÁ i gcónaí — thart ar 97%-98% le haghaidh fhormhór na mblianta — ina dtuarascáil bhliantúil. Bhí laghdú ar an ráta comhlíonta íocaíochta a tuairiscíodh le haghaidh 2020 agus 2021, nuair ab ionann é agus 94% agus 93% faoi seach den mhéid dliteanais a fuarthas. Tharla an laghdú sin ar chomhlíonadh íocaíochta ag an am céanna a cuireadh obair comhlíonta na gCoimisinéirí Ioncaim ar fionraí mar gheall ar an bpaindéim.
- 20.87** Is féidir leis na rátaí comhlíonta leanúint ar aghaidh ag méadú le himeacht ama mar thoradh ar na cláir chomhlíonta a dtugann na Coimisinéirí Ioncaim fúthu. Mar shampla, nuair a tosaíodh clár comhlíonta na gCoimisinéirí Ioncaim arís in 2022 (i ndiaidh chur isteach phaindéim Covid-19), cuimsíodh ann iad siúd a raibh tuairisceáin amuigh agus/nó íocaíochtaí amuigh acu le haghaidh 2020 agus 2021. Mar thoradh ar an obair comhlíonta sin, tháinig méadú go 98% ar na rátaí comhlíonta le haghaidh 2020 agus 2021 i mí Lúnasa 2023. Tá sé sin comhsheasmhach le bailiú riaráistí suntasacha CMÁ in 2022.

- 20.88** Ó mhí Lúnasa 2023 amach, b'ionann an figiúr do neamh-rannpháirtithe i leith CMÁ le haghaidh 2022 agus thart ar 47,000 neamh-rannpháirtí (2%). Bunaithe ar mhuirear CMÁ de €225 in aghaidh na maoine don mheánbhanda luachála (banda 2), tugtar le tuisceant leis sin go bhféadfadh beagnach €11 mhilliún a bheith i gceist le fáiltais CMÁ nár bailíodh fós mar thoradh ar neamhchomhlíonadh le haghaidh 2022. Beidh aon mhéideanna CMÁ gan íoc ina muirear ar an maoín i gcónaí.

Cruinneas na luachálacha

- 20.89** Leathnaíodh na bandaí luachála CMÁ don tréimhse luachála nua 2022-2025 chun an méadú suntasach ar phraghsanna tithe ó 2013 a aithint, agus á chinntiú — mar chuspóir beartais — nach mbeadh aon mhéadú ar a ndlíteanas CMÁ ag formhór na n-úinéirí tí. Tugadh maoine a bhí díolmhaithe roimhe seo isteach sa chóras cánach den chéad uair ó 2022 i leith freisin.
- 20.90** Tríd is tríd, bhain an t-athrú a rinneadh ar na bandaí luachála le méadú 75% ar na tairseacha bandaí, bunaithe ar ghluaiseachtaí in innéacs praghsanna maoine cónaithe bliantúil na Príomh-Oifige Staidrimh ó 2013 go 2020. Go bunúsach, ba é sin an méadú a tharla idir lár 2013 agus lár 2020. Níor cuimsíodh sa choigeartú réamh-mheastachán ar an treocht chun cuntas a thabhairt ar an méadú breise ar phraghas maoine ar dóigh go dtarlódh sé suas go dtí dáta luachála mhí na Samhna 2021. Mar thoradh air sin, níor tháinig leathnú na mbandaí CMÁ go hiomlán le luach margaidh na maoine cónaithe i mí na Samhna 2021.
- 20.91** Cé go dtugtar le fios leis na harduithe praghaís a tháinig ar mhaoine cónaithe go dtí mí na Samhna 2021 go mbeifí ag súil le 'huasrátaí' shuntasach ar luachálacha chun críocha CMÁ, ní cosúil gur tharla sé sin. Fuarthas amach le hanailís a rinne na Coimisinéirí loncaim ar luachálacha 2021 a thuairiscigh úinéirí maoine go ndearna 65% díobh féinmheasúnú ar an mbanda luachála céanna a bhí san fhógra meastacháin ó na Coimisinéirí loncaim. Thuairiscigh 22% eile d'úinéirí maoine luacháil níos ísle.
- 20.92** Fuarthas amach le hanailís ar na maoine a dearbhaíodh i mbandaí luachála 1, 2 agus 3 in 2013 chun an banda a dearbhaíodh in 2022 a shuíomh gur tháinig méadú os cionn 40% ar líon na maoine a dearbhaíodh sa bhanda is ísle, eadhon banda 1. Bhain formhór an mhéadaithe le maoine a bogadh síos ó bhanda 2.

Aistriú maoine cónaithe

- 20.93** I gcás go ndéantar maoín a dhíol nó go n-aistrítear a húinéireacht ar shlí eile, bíonn deis ag na Coimisinéirí loncaim tástáil a dhéanamh agus iad féin a shásamh go bhfuil na hoibleagáidí CMÁ ar fad cothrom le dáta. Ábhar caighdeánach díchill chuí do cheannaitheoirí maoine is ea comhlíonadh dlíteanais CMÁ atá cothrom le dáta. Cé go gcaithfear dleacht stampála a íoc ar dhíolachán, ní oibleagáid dhlíthiúil é imréiteach a fháil ó na Coimisinéirí loncaim do dhlíteanais CMÁ sula ndéanfar maoín a dhíol nó a aistriú.
- 20.94** Is féidir le himréiteach chun críocha CMÁ a bheith 'ginearálta' nó 'sonrach'. Ní chaithfear iarratas a chur faoi bhráid na gCoimisinéirí loncaim le haghaidh imréiteach ginearálta. Ina ionad sin, faigheann an ceannaitheoir (nó gníomhaire) rochtain ar an gcóras CMÁ ar líne agus priontálann sé/sí scáileán na staire íocaíochta lena thaispeáint go bhfuil gach oibleagáid CMÁ don mhaoín cothrom le dáta. Mura bhfuil feidhm ag na coinníollacha maidir le himréiteach ginearálta, is féidir iarratas ar imréiteach sonrach a chur faoi bhráid na gCoimisinéirí loncaim.

- 20.95** Is féidir le díoltóir maoine na bandaí luachála CMÁ a dearbhaíodh roimhe seo a leasú roimh an díolachán ionas go mbeidh imréiteach ginearálta i bhfeidhm. Is féidir an CMÁ breise a thagann chun cinn a íoc, gan teagmháil a dhéanamh leis na Coimisinéirí loncaim, agus ní chuirfear ús i bhfeidhm go huathoibríoch. Is féidir maoin a dhíol freisin gan imréiteach sonracha a fháil, fiú nuair a sháraítear na tairseacha ábhartha — fuarthas go raibh sé sin amhlaidh in 12 cheann de na 43 dhíolachán maoine a athbhreithníodh.
- 20.96** Cé go bhfuil córais dleachta stampála agus CMÁ na gCoimisinéirí loncaim nasctha i dtéarmaí sonraí úinéireachta maidir le díol nó aistriú maoine a nuashonrú, níl siad nasctha chun críocha luachála.

Moladh 20.1

Ba cheart do na Coimisinéirí loncaim smaoineamh ar an gcomaoin díola a thaifeadtar ar a gcóras dleachta stampála a nascadh leis an bhfaisnéis luachála a thaifeadtar ar a gcóras CMÁ. Dhéanfaí cásanna a nótáil leis sin ina bhféadfaí athbhreithniú a dhéanamh ar an stair CMÁ.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Comhaontaítear.

Ní bheidh ach luach teoranta i gceist le nascadh na luachanna tráth na stampála le dátaí luachála CMÁ toisc go mbeidh difríocht ann idir an praghas díola a thaifeadtar nuair a stampáiltear maoin agus an luacháil maoine a sholáthraítear ag na dátaí luachála faoi seach ar chúiseanna éagsúla, mar shampla, luaineacht i bpraghsanna maoine, nó feabhsuithe ar mhaoin. Le cleachtadh den sórt sin, áfach, d'fhéadfaí aimhrialtachtaí ábhartha a shainaithint agus, chuige sin, déanfar cleachtadh láimhe chun an luach a bhaineann le comaoin díola dleachta stampála a nascadh le luachálacha CMÁ a chinneadh sula mbreithneofar córas uathoibrithe.

Amlíne don chur chun feidhme

Tionscnóidh na Coimisinéirí loncaim athbhreithniú de láimh i gcéad leath 2024 chun breathnú ar aimhrialtachtaí luachála a eascraíonn as tuairisceáin a stampáil mar aitheantóir riosca i ndara leath 2024.

Díolmhú do mhaoine ó CMÁ a íoc

- 20.97** Rinne duine aonair díolúine a éileamh go mícheart le haghaidh 'carthanas/comhlacht poiblí faoi úinéireacht le haghaidh riachtanais speisialta'. Níor ardaíodh aon neamhréireacht chun oibrithe cásanna a chur ar an eolas faoi i gcórais na gCoimisinéirí loncaim.

Moladh 20.2

Ba cheart do na Coimisinéirí loncaim smaoineamh ar na córais a nuashonrú ionas nach féidir díolúintí a éileamh ach nuair is infheidhme maidir le cohórt áirithe úinéirí maoine atá cláraithe go cuí, mar shampla, comhlachtaí poiblí/carthanais.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Comhaontaítear.

Níl an chost-éifeachtúlacht atá i gceist le forbairt córas comhréireach leis an riosca lena mbaineann. As 10,982 dhíolúine a éilíodh, d'éiligh daoine aonair 83 cinn díobh. Cuirfidh na Coimisinéirí Ioncaim clár um shainaithint thréimhsiúil rioscaí de láimh chun feidhme chun daoine aonair a bhfuil díolúine CMÁ á éileamh acu go mícheart a shainaithint. Rachfar i dteagmháil leis na daoine aonair sin lena staid a cheartú.

Amlíne don chur chun feidhme

Láithreach

Tá seiceálacha de láimh tionscanta ag na Coimisinéirí Ioncaim chun éilimh mhíchearta ar dhíolúine a shainaithint.

Íocaíocht CMÁ a iarchur

- 20.98** Féadfar iarchur iomlán nó páirteach CMÁ a éileamh má chomhlíonann úinéir na maoine critéir áirithe. Beidh dliteanas CMÁ ina mhuirear ar an maoin go dtí go n-íocfar é agus go bhfabhrófar ús ar an méid neamhíoctha. Tá cúig chatagóir iarchuir ann, ach bunaítear an chatagóir is coitianta a úsáidtear ar thairseacha ioncaim. Ní sheiceálann na Coimisinéirí Ioncaim ioncam úinéirí maoine lena dheimhniú go bhfuil siad laistigh de na tairseacha ioncaim a leagtar síos chun iarchur a éileamh. Maidir le gach catagóir iarchuir eile, ní mór foirm iarratais (tagairt CMÁ 2) a chur faoi bhráid na gCoimisinéirí Ioncaim agus incháilitheacht a fhíorú.

Moladh 20.3

Ba cheart do na Coimisinéirí Ioncaim breithniú ar chleachtadh cúlghabhálach comhlíonta i gcás go ndéantar éileamh ar iarchur ar fhorais tairseach ioncaim, mar shampla, cros-seiceáil uathoibrithe ar a gcórais féin chun ioncam an úinéara maoine a dhearbhu.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Comhaontaítear.

Cuirfidh na Coimisinéirí Ioncaim seiceáil comhlíonta rioscadhírithe i bhfeidhm ar chásanna inar éilíodh iarchur na tairsí ioncaim cheana. Tugtar faoi deara

- gur éiligh níos lú ná 1% (13,247) den bhonn cáis CMÁ iarchur faoi mhí Iúil 2023 don tréimhse 2022 – 2025 agus
- go gcuirfean an muirear CMÁ i leith na maoine i gcónaí agus go mbeidh sé iníoctha nuair a aistrefar an mhaoin chuig úinéir nua.

Amlíne don chur chun feidhme

Láithreach

Thionscain na Coimisinéirí Ioncaim seiceálacha de láimh chun cásanna nach bhfuil an t-iarchur ar fhorais ioncaim bailí a thuilleadh a shainaithint. Go dtí go bhfaighfear toradh na seiceálacha sin, breithneoidh na Coimisinéirí Ioncaim an chost-éifeachtúlacht a bhaineann le forbairt TF chun leibhéil ioncaim a chros-seiceáil go huathoibríoch i gcás go mbeidh iarchur i bhfeidhm in ionad an phróisis seiceála de láimh. Déanfar na breithnithe sin i ndara leath 2024 nuair a bheidh torthaí an phróisis seiceála de láimh ar fáil.

Iarscríbhinn 20A Bandaí luachála agus muirir don chéad tréimhse luachála agus don dara tréimhse luachála

Uimhir an bhandá luachála	Banda luachála ó mhí na Bealtaine 2013 go deireadh 2021	Bunráta muirir CMÁ	Banda luachála ó 2022 go 2025	Bunráta muirir CMÁ
	€	€	€	€
1	0 – 100,000	90	0 – 200,000	90
2	100,001 – 150,000	225	200,001 – 262,500	225
3	150,001 – 200,000	315	262,501 – 350,000	315
4	200,001 – 250,000	405	350,001 – 437,500	405
5	250,001 – 300,000	495	437,501 – 525,000	495
6	300,001 – 350,000	585	525,001 – 612,500	585
7	350,001 – 400,000	675	612,501 – 700,000	675
8	400,001 – 450,000	765	700,001 – 787,500	765
9	450,001 – 500,000	855	787,501 – 875,000	855
10	500,001 – 550,000	945	875,001 – 962,500	945
11	550,001 – 600,000	1,035	962,501 – 1,050,000	1,035
12	600,001 – 650,000	1,125	1,050,001 – 1,137,500	1,189
13	650,001 – 700,000	1,215	1,137,501 – 1,225,000	1,408
14	700,001 – 750,000	1,305	1,225,001 – 1,312,500	1,627
15	750,001 – 800,000	1,395	1,312,501 – 1,400,000	1,846
16	800,001 – 850,000	1,485	1,400,001 – 1,487,500	2,064
17	850,001 – 900,000	1,575	1,487,501 – 1,575,000	2,283
18	900,001 – 950,000	1,665	1,575,001 – 1,662,500	2,502
19	950,001 – 1,000,000	1,755	1,662,501 – 1,750,000	2,721
20 ^a	Níos mó ná €1 mhilliún	€1,800+	Níos mó ná €1.75 milliún	€2,830+

Nóta: a Maidir le 2013-2021, maidir le luachanna maoine os cionn €1 mhilliún, ceanglaíodh ar úinéirí luacháil iarbhír a dhearbhu ar measadh í ag 0.18% ar an gcéad €1 mhilliún agus ag 0.25% ar an gcuid den luach os cionn €1 mhilliún. Ó 2022 go 2025, maidir le luachanna maoine os cionn €1.75 milliún, ceanglaítear ar úinéirí luacháil iarbhír a dhearbhu ar measadh í ag 0.1029% ar an gcéad €1.05 milliún den luach, ag 0.25% den chion den luach idir €1.05 milliún agus € 1.75 milliún agus ag 0.3% ar an gcion den luach margaidh dearbhaithe os cionn €1.75 milliún.