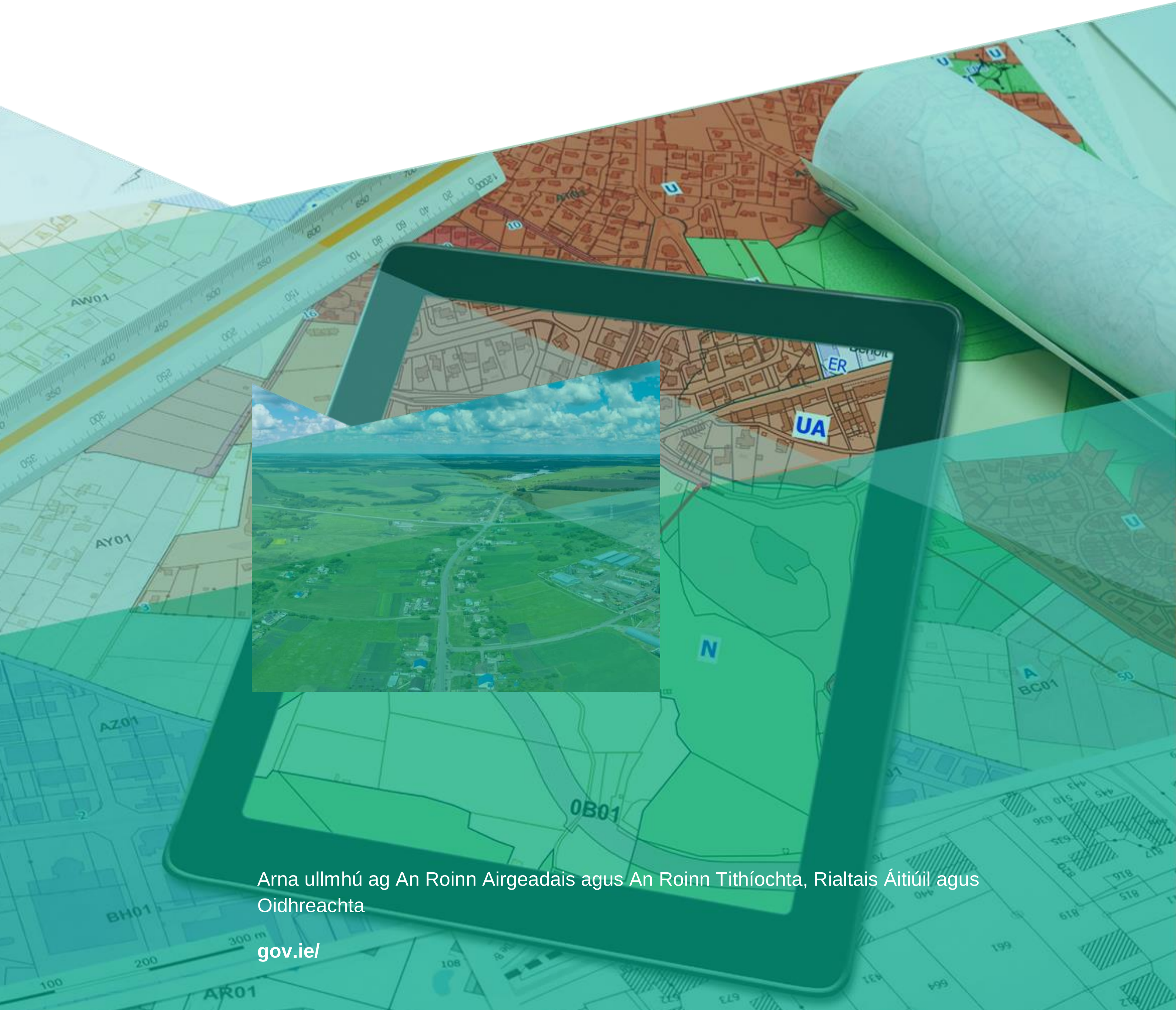
Rialtas na hÉireann
Government of Ireland

Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe — Do Cheisteanna Freagartha



Arna ullmhú ag An Roinn Airgeadais agus An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta

gov.ie/

Clár Ábhair

Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe– Príomhfhaisnéis 5

1. Cad atá i gceist le Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe? 5
2. Cad é cuspóir an bhirt? 5
3. An mbeidh úinéirí tí a bhfuil réadmhaoin chónaithe acu ar thalamh criosaithe 'Cónaithe' faoi dhliteanas an CTCC?.. 5
4. Cén ráta atá sa Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe? 6
5. Cén talamh a bhfuil feidhm ag an gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe air? 6
6. Cé hiad a bhaineann leis an gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe? 7
7. Cathain a bheidh úinéir talún faoi dhliteanas CTCC a íoc don chéad uair?...... 7
8. Cén ghníomhaíocht atá ag teastáil ó dhaoine anois?...................................... 8
9. Cad é an amlíne le haghaidh cur chun feidhme an CTCC? 9
10. Conas a mbeidh a fhios ag úinéirí talún má tá a gcuid talún faoi réir CTCC? 10
11. Cathain a fhoilseofar na léarscáileanna talún forlíontacha? 10
12. Cad é an spriocdháta chun aighneacht a dhéanamh ar an léarscáil? 10
13. Cén fáth nár fhoilsigh m'údarás áitiúil léarscáil fhorlíontach? 11
14. Cén áit ar féidir liom rochtain a fháil ar na léarscáileanna agus conas is féidir liom aighneacht a dhéanamh? 11
15. Cad é an amlíne le haghaidh cinntí maidir le cé atá faoi dhliteanas i leith CTCC agus cén uair atá an cháin faoi dhliteanas?.. 13

CTCC –incháilitheacht agus díolúintí 13

16. An mbeidh úinéirí talún feirme criosaithe 'Cónaithe' faoi dhliteanas i leith an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe? 13
17. An mbeidh cuideachtaí nó eagraíochtaí eile (e.g. neamh-fheirmeoirí nó úinéirí tí a bhfuil tithe acu ar thalamh criosaithe 'Cónaithe') faoi dhliteanas ag an CTCC? 14
18. Cad iad na heisiaimh ón gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe? 14

- sa chás go ndéantar talamh a chriosú mar thalamh atá oiriúnach do mheascán d'úsáidí cónaithe agus d'úsáidí eile, ní áireofar ach talamh atá 'folamh nó díomhaoin' laistigh de raon feidhme na cánach. Tá talamh folamh nó díomhaoin i gcás ina bhfuil sé réasúnach a mheas nach bhfuil an talamh ina chuid dhílis d'oibriú gnó a dhéantar air nó in aice leis. 15

Lucht cinnteoireachta agus riarthóirí CTCC 15

19. Cé a chinneann cén talamh atá criosaithe 'Cónaithe'?.................................. 15

20. Cé a riarfaidh an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe? 16
Leasuithe ar chriosuithe agus achomhairc ar chinntí 17
21. An féidir le húinéir talún iarratas a chuir isteach chun a chuid nó a cuid talún a leasú? 17
22. Cén bonn ar féidir le húinéir talún iarratas a dhéanamh ar chriosú a chuid talún nó a cuid talún a leasú? 17
23. Cad iad na hamlínte chun leasú a iarraidh ar stádas criosaithe talún? 17
Dliteanas Cánach, idirghníomhaíocht le cánacha eile agus cinntí ar feitheamh maidir le hiarratais phleanála 18
24. Cén chaoi a ríomhtar luach talún criosaithe agus seirbhísithe agus cé a dhéanann é? 18
Ríomhtar an cháin ag tagairt do mhargadhluach na talún ar an dáta luachála. Is é an 1 Feabhra 2024 an chéad dáta luachála i gcás talamh a chomhlíon na critéir ábhartha ar an 1 Eanáir 2022 nó roimhe sin agus a léirítear ar an léarscáil deiridh a bheidh le foilsiú ag na húdaráis áitiúla ar an 1 Nollaig 2023. riartar an cháin ar bhonn féinmheasúnaithe, mar sin, is an cáiníocóir a chinneann an luach margaidh. D'fhéadfadh formhuirir a bheith i bhfeidhm má fhaightear amach níos déanaí go bhfuil an talamh faoi bhun luacha. 18
25. Cén chaoi a n-idirghníomhaíonn an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe leis an reachtaíocht chánach atá ann cheana, go háirithe an Cháin Maoine Áitiúil (CMÁ)? 18
26. An mbeidh úinéir talún faoi dhliteanas CTCC a íoc má tá cinneadh pleanála faoi réir achomhairc chuig an mBord Pleanála? 18
27. An dtiocfaidh an CTCC in ionad an tobhaigh Láithreán Folamh agus/nó an Tobhach ar Láithreáin Thréigthe? 19
28. Cad a spreagann scor an dliteanais i leith Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe? 19
29. Cá bhfaighidh mé tuilleadh eolais faoin gcáin? 20

Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe– Príomhfhaisnéis

1. Cad atá i gceist le Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Is cáin nua í an Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe (CTCC) a tugadh isteach san Acht Airgeadais 2021. Tá feidhm aici ar thalamh atá criosaithe le haghaidh forbairt chónaithe agus atá seirbhísithe. Is cáin bhliantúil í an CTCC a bheidh dlite den chéad uair i 2024, i leith talún a chomhlíon an critéir ábhartha ar an 1 Eanáir 2022 nó roimhe sin agus a léirítear ar an léarscáil atá le foilsiú ag údaráis áitiúla ar an 1 Nollaig 2023. Déantar an cháin a riar ar bhonn féinmheasúnaithe.

2. Cad é cuspóir an bhirt?

Tá níos mó soláthar tithíochta ag teastáil in Éirinn chun ár riachtanais tithíochta a chomhlíonadh. Tá sé mar aidhm ag an CTCC úinéirí tailte a dhreasú chun a gceadanna pleanála tithíochta atá ann cheana a chuir i ngníomh ar talamh aitheanta, nó chun dul i gcomhar le húdaráis phleanála agus cead pleanála a lorg do thalamh atá criosaithe agus seirbhísithe go cuí.

Tugadh isteach an cháin seo i dTithíocht do Chách, plean tithíochta an Rialtais go dtí 2030, mar bheart chun soláthar a mhéadú.

3. An mbeidh úinéirí tí a bhfuil réadmhaoin chónaithe acu ar thalamh criosaithe 'Cónaithe' faoi dhliteanas an CTCC?

Cé go bhfuil siad le feiceáil ar léarscáileanna cánach talún criosaithe cónaithe, tá réadmhaoin chónaithe eisiata ó raon feidhme CTCC. Tógtar an bhrí atá le réadmhaoin chónaithe CTCC ón sainmhíniú ar réadmhaoin chónaithe a thagann ón gCáin Mhaoine Áitiúil ("CMÁ"), agus chun críocha an CMÁ, cuimsíonn sé gairdíní agus limistéir eile atá gaolmhar leis an réadmhaoin suas le 0.4047 heicteár (1 acra).

Meastar gur maoin chónaithe iad tailte nó foirgnimh áirithe a bhaineann leis an maoin a bhfuil cuspóir baile nó cónaithe acu, amhail:

- clós, gairdín nó paitió
- cabhsán nó spás páirceála
- garáiste, seid nó teach gloine
- seomra gairdín nó oifig baile.

Cé go n-eisítear réadmhaoin chónaithe ón muirear CTCC (fiú i gcás inar mó na gairdíní agus na clóis leis an maoin chónaithe ná 0.4047 heicteár), tá gá le maoine a chlárú a bhfuil a ghairdín agus a gclóis níos mó ná 0.4047 heicteár mar seo a leanas:

1. Ní bheidh úinéirí maoine cónaithe nach mó a ngairdín agus a gclóis ná 0.4047 heicteár agus atá faoi dhliteanas CMÁ laistigh de réim mhuirir CTCC agus ní gá dóibh an mhaoin a chlárú le haghaidh CTCC.

2. Beidh ar úinéirí réadmhaoine cónaithe a bhfuil a ghairdín agus a gclóis níos mó ná 0.4047 agus atá faoi dhliteanas CMÁ laistigh de réim mhuirir CTCC ach is gá dóibh clárú le haghaidh CTCC má tá a réadmhaoin san áireamh ar léarscáil cánach talún criosaithe cónaithe deiridh. Tá feidhm ag an gceanglas clárúcháin sna cúinsí seo cé nach bhfuil an réadmhaoin chónaithe agus an talamh atá gaolmhar leis an maoin faoi dhliteanas CTCC.

D'fhéadfadh réadmhaoin chónaithe atá ann cheana a bheith ar léarscáileanna údaráis áitiúil a ullmhaíodh chun críocha CTCC. Mar sin féin, eisitear maoine den chineál sin ó raon feidhme na cánach, cé gur féidir go mbeidh orthu clárú mar a leagtar amach thuas.

4. Cén ráta atá sa Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Beidh an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe i bhfeidhm gach bliain ag ráta 3% de luach margaidh na talún. Beidh sé de cheangal an talamh a athluacháil gach trí bliana ón dáta luachála tosaigh. Ós rud é go riartar an cháin ar bhonn féinmheasúnaithe, sainaithníonn an cáiníocóir an luach margaidh. D'fhéadfadh formhuirir a bheith i bhfeidhm má fhaightear amach níos déanaí go bhfuil an talamh faoi bhun luacha.

5. Cén talamh a bhfuil feidhm ag an gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe air?

Tá feidhm ag an cháin ar talamh atá:

- criosaithe d'fhorbairt chónaithe, cé acu is le haghaidh úsáide cónaithe nó príomha amháin é, nó meascán d'úsáidí, lena n-áirítear úsáid chónaithe,
- seirbhísithe **(**ciallaíonn "Seirbhísithe" a bheith nasctha nó in ann a bheith nasctha leis an mbonneagar poiblí agus na saoráidí poiblí mar is gá, lena n-áirítear rochtain ar bhóithre agus cosán, soilsiú poiblí, draenáil séaraigh bhréin, draenáil uisce dromchla agus soláthar uisce

atá riachtanach chun teaghaisí a fhorbairt agus a bhfuil acmhainn seirbhíse ar fáil atá leordhóthach chun forbairt tithíochta a áirithiú**)** agus

- nach bhfuil difear déanta i riocht fisiciúil de réir cúinsí a d'fhéadfadh tionchar a imirt ar an gcumas tithíocht a sholáthar ar talamh.
- D'fhéadfadh réadmhaoin chónaithe atá ann cheana a bheith ar léarscáileanna údaráis áitiúil a ullmhaíodh chun críocha CTCC. Mar sin féin, i gcás maoin den chineál sin atá faoi dhliteanas CMÁ, eisítear é ó raon feidhme na cánach, cé go bhféadfadh go mbeadh gá le húinéirí clárú sa chás gur mó na gairdíní/ na clóis na maoine sin ná 0.4047 heicteár (1 acra).

6. Cé hiad a bhaineann leis an gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Tá an Cáin Talún Cónaí-Chriosaithe iníoctha ag úinéir na talún. Cé go bhféadfadh maoin chónaithe a fheiceáil ar léarscáileanna údaráis áitiúil a ullmhaíodh le haghaidh an CTCC, tá an mhaoin sin eisiata ón gcáin.

Go ginearálta, is é úinéir an t-úinéir cláraithe faoin Acht um Chlárú Teidil 1964, ach airítear freisin duine a gceadaíonn a leas sa talamh dó an talamh a fhorbairt.

Féadfaidh níos mó ná úinéir amháin a bheith ag láithreán. I gcás ina dtarlaíonn sé sin, tá próiseas ann ina n-ainmnítear duine de na húinéirí sin mar an duine atá fai dhliteanas agus a chomhlíonann na hoibleagáidí cánach éagsúla go léir i ndáil leis an láithreán sin.

D’fhéadfadh raon leathan úinéirí a bheith ag talamh laistigh de raon feidhme an bhirt, lena n-áirítear daoine aonair, cuideachtaí, iontaobhais, cistí, comhpháirtíochtaí srl.

D'fhéadfadh réadmhaoin chónaithe atá ann cheana a bheith ar léarscáileanna údaráis áitiúil a ullmhaíodh chun críocha CTCC. Mar sin féin, i gcás ina bhfuil réadmhaoin dá leithéid faoi dhliteanas CMÁ, eisiatar é ó raon feidhme na cánach, cé go bhféadfadh sé go n-iarrfaí ar úinéirí clárú nuair a sháraíonn gairdíní/chlóis na maoine sin 0.4047 heicteár (1 acra).

7. Cathain a bheidh úinéir talún faoi dhliteanas CTCC a íoc don chéad uair?

Beidh an cháin dlite den chéad uair ar an 1 Feabhra 2024 agus iníoctha i mí na Bealtaine 2024 i leith talún a bhí oiriúnach d'fhorbairt chónaithe ar an 1 Eanáir 2022, toisc go ndearnadh í a chriosú agus a sheirbhísiú ar an dáta sin. I gcás ina ndéanfar talamh a chriosú agus a sheirbhísiú tar éis an 1 Eanáir

2022, beidh cáin inmhuirir sa tríú bliain tar éis na bliana ina dtagann sé faoi raon feidhme na cánach.

8. Cén ghníomhaíocht atá ag teastáil ó dhaoine anois?

Cáin fhéinmheasúnaithe is ea CTCC. Tá talamh atá le feiceáil ar léarscáil cánach talún criosaithe cónaithe a fhoilsíonn an t-údarás áitiúil ábhartha laistigh de raon feidhme na cánach, mar sin ceanglaítear ar úinéirí athbhreithniú a dhéanamh ar na léarscáileanna seo chun deimhniú an bhfuil a gcuid talún faoi réir na cánach.

Cé go bhfuil maoin chónaithe san áireamh ar na léarscáileanna seo, níl úinéirí maoine den chineál sin faoi dhliteanas i leith na cánach má tá siad faoi réir Cáin Maoine Áitiúil (CMÁ) cheana féin.

Dá réir sin, ní gá d'úinéir tí aon rud a dhéanamh faoin gcáin seo mura bhfuil gairdín nó forais a dteach níos mó ná 1 acra (0.4047ha). Má tá sé níos mó ná 1 acra, beidh orthu clárú leis na Coimisinéirí Ioncaim. Beidh úinéirí talún in ann clárú le haghaidh CTCC ó níos déanaí i 2023 ar aghaidh. Ní bheidh orthu an cháin a íoc, áfach.

Ní féidir an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe a chur in aghaidh cánach le haghaidh ríomh a dhéanamh ar bhrabúis nó gnóthachain a bhfuil cáin ioncaim, cáin chorparáide nó cáin gnóthachan caipitiúil le muirearú orthu.

9. Cad é an amlíne le haghaidh cur chun feidhme an CTCC?

Dátaí sonracha maidir le cur chun feidhme an CTCC:

01 Samhain 2022	Foilsíonn Údaráis Áitiúil dréachtléarscáileanna de thalamh atá faoi raon feidhme na cánach.
01 Eanáir 2023	An dáta deiridh le haighneachtaí a dhéanamh maidir le talamh a bhaint de léarscáileanna má mheastar é a bheith lasmuigh den raon feidhme nó ag iarraidh athrú ar chriosú. Is féidir aighneachtaí a dhéanamh freisin ag moladh talamh a chur san áireamh ar na léarscáileanna.
11 Eanáir 2023	Foilsiú aighneachtaí a fuarthas ar na dréachtléarscáileanna ag Údaráis Áitiúla.
01 Aibreán 2023	Cuireann Údaráis Áitiúla in iúl d'úinéir na talún an talamh atá le coinneáil nó le haistriú ó léarscáileanna. Is féidir le húinéirí talún achomharc a dhéanamh chuig an mBord Pleanála ar nó roimh an 1 Bealtaine 2023 mura n-aontaíonn siad leis a gcinneadh.
01 Bealtaine 2023	Foilsíonn Údaráis Áitiúla léarscáileanna forlíontacha chun athruithe ar chriosú agus tailte eile atá faoi raon feidhme anois nach n-áirítear sa dréachtléarscáil a chur san áireamh
01 Meitheamh 2023	An dáta deiridh le haighneachtaí a dhéanamh maidir le talamh a bhaint de léarscáileanna forlíontacha má mheastar é a bheith lasmuigh den raon feidhme nó ag iarraidh athrú ar chriosú.
11 Meitheamh 2023	Foilsiú aighneachtaí a fuarthas ar na léarscáileanna forlíontacha ag Údaráis Áitiúla.
01 Lúnasa 2023	Cuireann Údaráis Áitiúla in iúl d'úinéir na talún an talamh atá le coinneáil nó le haistriú ó léarscáileanna. Is féidir le húinéirí talún achomharc a dhéanamh chuig an mBord Pleanála ar nó roimh an 1 Meán Fómhair mura n-aontaíonn siad leis a gcinneadh.
01 Nollag 2023	Foilsíonn na hÚdaráis Áitiúla léarscáileanna deiridh a léiríonn torthaí na n-aighneachtaí agus na n-achomharc agus aon athruithe criosaithe nó seirbhísithe a thóg talamh as raon feidhme nó a thug talamh laistigh de raon feidhme na cánach.
01 Feabhra 2024	Tús an bhirt CTCC – an chéad dáta dliteanais agus luachála don cháin

23 Bealtaine 2024	An chéad dáta íocaíochta agus tíolactha le haghaidh talún a shainaithnítear ar léarscáileanna mar thalamh atá criosaithe le haghaidh úsáide cónaithe agus a ndearnadh seirbhísiú uirthi ná an 1 Eanáir 2022.

10. Conas a mbeidh a fhios ag úinéirí talún má tá a gcuid talún faoi réir CTCC?

Rinne gach údarás áitiúil dréachtléarscáileanna a tháirgeadh agus a fhoilsiú ar an 1 Samhain 2022, ina léirítear talamh atá faoi raon feidhme an ama sin. Tá léarscáil fhorlíontach á foilsiú ag na húdaráis áitiúla ar an 1 Bealtaine 2023 de thalamh breise faoi raon feidhme na cánach. Moltar go láidir do dhaoine a bhfuil suim acu féachaint ar na léarscáileanna talún atá faoi raon feidhme ar líne nó in oifigí an údaráis áitiúil.

11. Cathain a fhoilseofar na léarscáileanna talún forlíontacha?

Foilseoidh na húdaráis áitiúla léarscáileanna forlíontacha ar an 1 Bealtaine 2023. Ní fhoilseoidh ach na húdaráis áitiúla léarscáileanna forlíontacha inar sainaithníodh talamh breise a bheith faoi raon feidhme ó foilsíodh na dréacht-léarscáileanna an 1 Samhain 2022. Nuair a fhoilseofar iad, beidh na léarscáileanna ar fáil lena n-athbhreithniú ar shuíomh gréasáin gach údaráis áitiúil agus ina n-oifigí

12. Cad é an spriocdháta chun aighneacht a dhéanamh ar an léarscáil?

Ba cheart d’úinéirí talún a bhfuil a dtalamh san áireamh ar léarscáil fhorlíontach athbhreithniú a dhéanamh ar an léarscáil agus a mheas an gcomhlíonann a gcuid talún na critéir le cur ar an léarscáil. Is féidir le húinéir talún aighneacht a dhéanamh chuig a n-údarás áitiúil maidir lena gcuid talún a chur ar an léarscáil i scríbhinn ar an 1 Meitheamh 2023 nó roimhe sin. Is féidir le tríú páirtithe aighneachtaí a dhéanamh freisin maidir le talamh atá ar an léarscáil. Cé go bhféadfadh sé go bhfuil réadmhaoin chónaithe ar an léarscáil, níl siad faoi dhliteanas i leith na cánach má tá siad faoi réir CMÁ.

Féadfaidh údarás áitiúil, i gcúinsí eisceachtúla, glacadh le haighneachtaí a bhaineann le dréacht-léarscáil tar éis an 1 Meitheamh 2023.

13. Cén fáth nár fhoilsigh m'údarás áitiúil léarscáil fhorlíontach?

Níl sna léarscáileanna forlíontacha ach talamh breise a sainaithníodh a bheith faoi raon feidhme ó foilsíodh na dréacht-léarscáileanna an 1 Samhain 2022. Mura bhfuil aon talamh breise aitheanta ag an údarás áitiúil mar thalamh atá faoi raon feidhme, ní bheidh orthu léarscáil fhorlíontach a fhoilsiú.

D'fhéadfadh sé gur sainaithníodh talamh breise lena chur ar an léarscáil fhorlíontach mar gheall ar athruithe ar chriosú nó infheistíocht i seirbhísí. Is féidir talamh a chur san áireamh freisin mar a aithníodh é trí aighneachtaí a rinneadh ar an dréacht-léarscáil nó a chur in iúl don údarás áitiúil go gcomhlíonann sé na critéir don cháin.

14. Cén áit ar féidir liom rochtain a fháil ar na léarscáileanna agus conas is féidir liom aighneacht a dhéanamh?

Déanfar talamh atá laistigh den raon feidhme CTCC a shainaithint ar léarscáil arna hullmhú ag an údarás áitiúil ábhartha. Le linn 2022 agus 2023, ullmhóidh údaráis áitiúla dréachtléarscáileanna, léarscáileanna forlíontacha agus léarscáileanna deiridh ina sainaithneofar an talamh atá faoi raon feidhme; athbhreithneofar an léarscáil deiridh gach bliain ó 2025 ar aghaidh. Foilseoidh gach údarás áitiúil fógra i nuachtán áitiúil ag cur in iúl don phobal go bhfuil an léarscáil foilsithe ar a suíomh gréasáin, agus ina gcuirfear sonraí ar fáil faoin suíomh gréasáin agus faoi oifigí na n-údarás áitiúil inar féidir an léarscáil a fheiceáil.

Foilsíodh dréacht-léarscáileanna ar an 1 Samhain 2022 agus glacadh le haighneachtaí go dtí an 1 Eanáir 2023.

Is é atá i léarscáil fhorlíontach ná an dara léarscáil a d'ullmhaigh agus a d'fhoilsigh údarás áitiúil a léiríonn talamh sa bhreis ar an talamh a léirítear ar an dréacht-léarscáil laistigh dá limistéar feidhme a chomhlíonann na critéir ábhartha (féach C4) le bheith laistigh de raon feidhme CTCC. Foilseofar léarscáileanna forlíontacha ar an 1 Bealtaine 2023.

Is féidir le húinéir talún aighneacht a dhéanamh i scríbhinn ar an léarscáil fhorlíontach chuig a n-údarás áitiúil ar an 1 Meitheamh 2023 nó roimhe sin. Féadfaidh údarás áitiúil, in gcúinsí eisceachtúla, glacadh le haighneachtaí a bhaineann le léarscáil fhorlíontach tar éis an 1 Meitheamh 2023. Ní mór aighneacht a bhaineann le léarscáil fhorlíontach a bheith bainteach leis na nithe seo a leanas:

- Critéir maidir le talamh a eisiamh ón léarscáil dheiridh, agus/nó
- Fiosrú a dhéanamh ar an dáta a chomhlíonann talamh na critéir maidir le cuimsiú den chéad uair sa léarscáil údaráis áitiúil.

Ní mór ainm agus seoladh an duine atá ag déanamh na haighneachta a bheith san áireamh san aighneacht. Beidh an t-ainm agus an seoladh (ríomhphost agus seoladh poist araon) ar chóir aighneachtaí a dhéanamh chucu san áireamh san fhógra a fhoilsítear i nuachtáin áitiúla maidir leis an léarscáil fhorlíontach. Foilseofar gach aighneacht a gheobhaidh an t-údarás áitiúil (gan sonraí pearsanta a áireamh) ar shuíomh gréasáin an údaráis áitiúil faoin 11 Meitheamh 2023.

Sa chás go ndéanann úinéir talún aighneacht maidir le léarscáil údaráis áitiúil, ní mór dóibh léarscáil Shuirbhéireacht Ordanáis Éireann a chur san áireamh ar scála ar féidir a láithreán a shainaithint go cruinn. Mura féidir an talamh a shainaithint, is féidir nach mbeadh an t-údarás áitiúil in ann measúnú a dhéanamh ar an aighneacht.

Is féidir le haon pháirtí leasmhar aighneacht a dhéanamh maidir le léarscáil fhorlíontach. Mar sin féin, níl sé d’oibleagáid ar údarás áitiúil ach freagra a thabhairt agus cinneadh a dhéanamh ar aighneacht a dhéanann úinéir na talún atá san áireamh ar an léarscáil chánach talún atá criosaithe cónaithe. Maidir leis seo, ba chóir go mbeadh cruthúnas ar úinéireacht láithreáin ag úinéir talún nuair atá aighneacht á cur faoi bhráid a n-údaráis áitiúil maidir le léarscáil fhorlíontach. Féadfaidh an t-údarás áitiúil cruthúnas úinéireachta a iarraidh agus cinneadh a dhéanamh má tá an dualgas air freagra a thabhairt ar an úinéir talún, sa chás nach gcuirtear an fhaisnéis seo ar fáil

Le linn aighneachtaí a bhreithniú, féadfaidh an t-údarás áitiúil tuilleadh faisnéise a lorg ó úinéir an láithreáin, ó Uisce Éireann, ón Údarás um Bóithre Náisiúnta nó ó dhuine dá dtagraítear in Airteagal 28 de na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001. Is féidir leis an údarás áitiúil an fhaisnéis seo a iarraidh laistigh de 21 lá tar éis dó an t-iarratas a fháil; ní mór freagra a thabhairt ar iarratas an údaráis áitiúil laistigh de 21 lá tar éis an t-iarratas a fháil.

Is féidir le húinéir talún aighneacht a dhéanamh freisin ag iarraidh athrú ar chriosú a gcuid talún i gcás ina bhfuil sé ar léarscáil fhorlíontach.

15. Cad é an amlíne le haghaidh cinntí maidir le cé atá faoi dhliteanas i leith CTCC agus cén uair atá an cháin faoi dhliteanas?

Beidh an cháin iníoctha i mí na Bealtaine 2024 i leith talamh a criosaíodh a bhí oiriúnach d’fhorbairt chónaithe agus a sheirbhísiú ar an 1 Eanáir 2022 nó roimhe sin. I gcás ina ndéanfar talamh a chriosú agus a sheirbhísiú tar éis an 1 Eanáir 2022, beidh cáin inmhuirearaithe sa tríú bliain tar éis na bliana ina dtagann sé laistigh den raon feidhme na cánach, mar shampla má luaitear an 1 Bealtaine 2022 sa dáta ar an léarscáil, ansin beidh an cháin inmhuirir in 2025.

Foilseoidh na húdaráis áitiúla, tráth nach déanaí ná an 1 Nollaig 2023, léarscáil deiridh chun an talamh a thagann laistigh den raon feidhme CTCC a shainaithint. Sainaithneofar sa léarscáil deiridh talamh a chomhlíonann na critéir ábhartha maidir le cuimsiú sa léarscáil agus sonrófar ann an dáta a chomhlíon talamh a sainaithníodh ar léarscáil na critéir maidir le cuimsiú den chéad uair, nuair a bheidh an dáta sin tar éis an 1 Eanáir 2022.

CTCC –incháilitheacht agus díolúintí

16. An mbeidh úinéirí talún feirme criosaithe ‘Cónaithe’ faoi dhliteanas i leith an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Seachas úinéirí réadmhaoine cónaithe atá faoi réir CMÁ, níl aon díolúintí sonracha eile ann do chatagóirí áirithe d’úinéirí talún agus mar sin sa chás go gcomhlíonann talamh talmhaíochta na critéir maidir le raon feidhme na cánach, beidh úinéirí na talún seo faoi dhliteanas. Chomh maith le talamh nach mór a chriosú, tá ceanglas ann freisin go mbeadh sé nasctha le seirbhísí nó go mbeidh sé in ann a bheith nasctha le seirbhísí ionas go dtiocfaidh sé laistigh de raon feidhme na cánach. Ciallaíonn sé sin go bhfuil deis ann d’fheirmeoirí agus do dhaoine eile aighneacht a dhéanamh lena ndéantar agóid i gcoinne a gcuid talún a chuimsiú sa dréacht-léarscáil nó sa léarscáil fhorlíontach, má chreideann siad nach gcomhlíonann an talamh na critéir maidir le cuimsiú ar na léarscáileanna. Tá an ceart ann ina dhiaidh sin freisin

achomharc a dhéanamh chuig an mBord Pleanála maidir le cinneadh an údaráis áitiúil talamh a choinneáil faoi raon feidhme.

Mar chuid den CTCC, tá foráil curtha isteach chun ligean d'aon úinéir talún, feirmeoirí san áireamh, iarratas a dhéanamh ar chriosú talún a athrú. Tugann an reachtaíocht deis d'úinéirí talún athrú ar chriosú a gcuid talún a iarraidh le linn tréimhsí taispeána poiblí don dréachtléarscáil agus don léarscáil fhorlíontach. Más mian le feirmeoir an criosú úsáide cónaithe nó úsáide measctha a gcuid talún a leasú i gcás ina sainaithnítear é ar léarscáileanna CTCC, féadfaidh siad a iarraidh go ndéanfadh an t-údarás áitiúil athbhreithniú ar stádas criosaithe a gcuid talún. Is faoin údarás áitiúil atá sé cinneadh a dhéanamh bunaithe ar phleanáil chuí agus ar fhorbairt inbhuanaithe an limistéir chun breithniú a dhéanamh ar iarratais ar athchriosú agus tús a chur leis an bpróiseas reachtúil maidir le hathrú criosaithe

17. An mbeidh cuideachtaí nó eagraíochtaí eile (e.g. neamh-fheirmeoirí nó úinéirí tí a bhfuil tithe acu ar thalamh criosaithe 'Cónaithe') faoi dhliteanas ag an CTCC?

Chomh maith le maoine cónaithe, eisiatar cineálacha áirithe talún ón gcáin in ainneoin iad a bheith criosaithe le haghaidh úsáide cónaithe agus seirbhísithe. Áirítear orthu sin:

- Talamh ar fhorbairt údaraithe é, cé go bhfuil criosú déanta air, a úsáidtear chun dul i mbun trádála nó gairme ag gnó atá faoi dhliteanas rátaí tráchtála a íoc, agus a sholáthraíonn seirbhísí do chónaitheoirí i limistéir chónaithe chóngaracha, mar shampla siopaí nó tithe tábhairne, nó úsáidí fostaíochta, amhail oifigí.
- Talamh ar forbairt údaraithe é, cé go bhfuil criosú déanta air le haghaidh úsáide measctha, atá de dhíth d'oibriú trádála nó gairme ag tarlú ar an talamh nó in aice leis an talamh.

Má chomhlíonann talamh ceachtar de na tuairiscí seo, ní chuirfear san áireamh é i léarscáil cánach talún criosaithe.

18. Cad iad na heisiaimh ón gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Tá roinnt eisiamh ann. Áirítear orthu sin:

- áitribh chónaithe agus a gcuid gairdíní nach mbeidh faoi dhliteanas CTCC, cé go bhfuil siad san áireamh sna léarscáileanna cánach talún criosaithe cónaithe,

  - ní bheidh bonneagar nó saoráidí áirithe, lena n-áirítear fóntais, iompar, agus saoráidí chun críocha sóisialta, pobail nó áineasa, faoi dhliteanas CTCC
  - talamh a ndéantar difear dó i riocht fisiciúil de bharr cúinsí a d’fhéadfadh tionchar a imirt ar an gcumas tithíocht a chur ar fáil ar an talamh
  - láithreán atá ainmnithe mar láithreán tréigthe agus atá faoi dhliteanas i leith an Tobhaigh ar Láithreáin Thréigthe,
  - i gcás talamh atá criosaithe go príomha le haghaidh úsáide cónaithe, aon áitreabh inrátaithe a úsáideann gnó a sholáthraíonn seirbhísí do na cónaitheoirí áitiúla, amhail siopa áitiúil, agus
- sa chás go ndéantar talamh a chriosú mar thalamh atá oiriúnach do mheascán d’úsáidí cónaithe agus d’úsáidí eile, ní áireofar ach talamh atá ‘folamh nó díomhaoin’ laistigh de raon feidhme na cánach. Tá talamh folamh nó díomhaoin i gcás ina bhfuil sé réasúnach a mheas nach bhfuil an talamh ina chuid dhílis d’oibriú gnó a dhéantar air nó in aice leis.

- Ina theannta sin, i gcás ina bhfuil talamh faoi réir oibleagáid chonarthach a chuireann cosc ar an úinéir é a fhorbairt, agus ina ndearnadh an conradh sin roimh an 1 Eanáir 2022, féadfaidh an t-úinéir díolúine ó CTCC a éileamh do thréimhse an chonartha a luaithe a chomhlíonfar coinníollacha áirithe. D'fhéadfadh réadmhaoin chónaithe atá ann cheana a bheith ar léarscáileanna údaráis áitiúil a ullmhaíodh chun críocha CTCC. Mar sin féin, má tá maoin den chineál sin eisiata ó raon feidhme na cánach, ar an mbonn go bhfuil sé faoi réir CMÁ, ní mór d’úinéirí clárú le haghaidh CTCC nuair a bhfuil gairdíní/chlóis na maoine os cionn 0.4047 heicteár (1 acra).

Lucht cinnteoireachta agus riarthóirí CTCC

19. Cé a chinneann cén talamh atá criosaithe ‘Cónaithe’?

Ní ach talamh a ndearnadh criosú air le haghaidh úsáide cónaithe nó le haghaidh meascán d’úsáidí lena n-áirítear áit chónaithe laistigh de phlean forbartha údaráis áitiúil nó plean limistéir áitiúil, arna ghlacadh ag comhaltaí tofa an údaráis áitiúil, a d’fhéadfadh a bheith i raon feidhme na cánach. Déanfar talamh criosaithe atá laistigh de raon feidhme CTCC a shainaithint ar léarscáil a d’ullmhaigh an t-údarás áitiúil ábhartha. Le linn 2022 agus 2023, ullmhóidh údaráis áitiúla dréachtléarscáileanna, léarscáileanna forlíontacha agus léarscáileanna deiridh ina sainaithneofar an talamh criosaithe agus seirbhísithe a thagann faoi raon feidhme; athbhreithneofar an léarscáil deiridh gach bliain ó 2025 ar aghaidh.

20. Cé a riarfaidh an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Riarfaidh na Coimisinéirí Ioncaim an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe. Ní riarann an t-údarás áitiúil an cháin agus ní thabharfaidh sé freagra ar cheisteanna maidir le riar na cánach. Ba chóir gach ceist maidir le riar na cánach a dhéanamh ar shuíomh gréasáin na gCoimisinéirí Ioncaim https://www.revenue.ie/en/property/residential-zoned-land/index.aspx.

Is é an 1 Feabhra 2024 an chéad dáta dliteanais le haghaidh na cánach; beidh úinéirí talún atá faoi raon feidhme in ann clárú don cháin ó dheireadh 2023.

Cáin fhéinmheasúnaithe atá ann. Ciallaíonn sé seo, mar a dhéantar i gcás cánacha eile, nach mór d’úinéirí talún atá laistigh de raon feidhme na cánach aon cháin atá dlite a fhéinmheasúnú, a thabhairt ar ais agus a íoc. Beidh ar úinéirí talún a thagann faoi raon feidhme, ó 2024 ar aghaidh, íoc agus tíolacadh leis na Coimisinéirí Ioncaim i mí na Bealtaine gach bliain.

Leasuithe ar chriosuithe agus achomhairc ar chinntí

21. An féidir le húinéir talún iarratas a chuir isteach chun a chuid nó a cuid talún a leasú?

Is féidir, chomh maith leis an bpróiseas chun aighneachtaí a dhéanamh i gcoinne talamh a chur san áireamh ar an léarscáil agus chun achomharc a dhéanamh in aghaidh cinneadh talún a choinneáil ar an léarscáil, féadfaidh úinéir talún iarratas a chur faoi bhráid údaráis áitiúil freisin chun stádas criosaithe a gcuid talún a athrú. Má bhaineann an t-iarratas le talamh atá ar an dréachtléarscáil a d'fhoilsigh an t-údarás áitiúil, ní mór an t-iarratas a dhéanamh faoin 1 Eanáir 2023; má bhaineann sé le talamh ar léarscáil fhorlíontach a fhoilseofar faoin 1 Bealtaine 2023, ní mór an t-iarratas a dhéanamh faoin 1 Meitheamh 2023. Breithneoidh an t-údarás áitiúil an t-iarratas seo i gcomhthéacs a glacadh sa phlean forbartha, agus pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair á gcur san áireamh.

Tá sé tábhachtach a thabhairt faoi deara cé go bhfuil deis ann leasú a iarraidh ar stádas criosaithe talún, is ceist don údarás pleanála é breithniú a dhéanamh ar aon iarratais agus nach ráthaítear an cinneadh athrú a dhéanamh ar an bplean reachtúil úsáide talún.

22. Cén bonn ar féidir le húinéir talún iarratas a dhéanamh ar chriosú a chuid talún nó a cuid talún a leasú?

Déantar foráil sa reachtaíocht go ndéanfaidh úinéir talún iarratas chun criosú a gcuid talún a athrú, i gcás ina n-aithnítear an talamh sin ar na dréachtléarscáileanna nó léarscáileanna forlíontacha mar thalamh atá faoi raon feidhme CTCC. Nuair a fhaightear aighneachtaí ó úinéirí talún maidir le criosú a gcuid talún a athrú, breithneoidh údaráis áitiúla ar cheart athrú a dhéanamh faoi alt 13 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000.

23. Cad iad na hamlínte chun leasú a iarraidh ar stádas criosaithe talún?

Féadfaidh duine aighneacht a dhéanamh maidir le talamh a chuimsiú nó a eisiamh:

- Féadfaidh duine aighneacht a dhéanamh maidir le talamh a áireamh nó a eisiamh: sa dréachtléarscáil, chuig an údarás áitiúil ón 1 Samhain 2022 go dtí an 1 Eanáir 2023 agus an dáta sin san áireamh;
- sa léarscáil fhorlíontach, chuig an údarás áitiúil ón 1 Bealtaine go dtí an 1 Meitheamh 2023 agus an dáta sin san áireamh;

Dliteanas Cánach, idirghníomhaíocht le cánacha eile agus cinntí ar feitheamh maidir le hiarratais phleanála

24. Cén chaoi a ríomhtar luach talún criosaithe agus seirbhísithe agus cé a dhéanann é?

Ríomhtar an cháin ag tagairt do mhargadhluach na talún ar an dáta luachála. Is é an 1 Feabhra 2024 an chéad dáta luachála i gcás talamh a chomhlíon na critéir ábhartha ar an 1 Eanáir 2022 nó roimhe sin agus a léirítear ar an léarscáil deiridh a bheidh le foilsiú ag na húdaráis áitiúla ar an 1 Nollaig 2023. riartar an cháin ar bhonn féinmheasúnaithe, mar sin, is an cáiníocóir a chinneann an luach margaidh. D'fhéadfadh formhuirir a bheith i bhfeidhm má fhaightear amach níos déanaí go bhfuil an talamh faoi bhun luacha.

25. Cén chaoi a n-idirghníomhaíonn an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe leis an reachtaíocht chánach atá ann cheana, go háirithe an Cháin Maoine Áitiúil (CMÁ)?

Is cáin fhéinmheasúnaithe é CTCC, mar sin, má tá úinéir maoine sásta go bhfuil a maoin atá le feiceáil ar an léarscáil faoi dhliteanas CMÁ, tá siad lasmuigh de raon feidhme na cánach. Cé go bhfuil maoin chónaithe san áireamh ar léarscáileanna CTCC, níl siad faoi dhliteanas i leith na cánach má tá siad faoi réir Cáin Maoine Áitiúil (CMÁ).

ní gá d'úinéir tí aon rud a dhéanamh faoin gcáin seo mura bhfuil gairdín nó forais a dteach níos mó ná 1 acra. Má tá sé níos mó ná 1 acra, beidh orthu clárú leis na Coimisinéirí Ioncaim. Ní bheidh orthu an cháin a íoc, áfach.

Ní féidir an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe a chur in aghaidh cánach le haghaidh ríomh a dhéanamh ar bhrabúis nó gnóthachain a bhfuil cáin ioncaim, cáin chorparáide nó cáin gnóthachan caipitiúil le muirearú orthu.

26. An mbeidh úinéir talún faoi dhliteanas CTCC a íoc má tá cinneadh pleanála faoi réir achomhairc chuig an mBord Pleanála?

Sa chás go ndéanann duine seachas an t-úinéir talún nó duine éigin a bhfuil baint aige nó aici le húinéir na talún achomharc in aghaidh cead pleanála ó

údarás áitiúil chuig an mBord Pleanála, féadfaidh an t-úinéir éileamh a dhéanamh ina dtuairisceán cánach talún criosaithe cónaithe chun íocaíocht na cánach atá dlite don tréimhse a iarchur, go dtí go bhfaighfear toradh an achomhairc.

Cinnfidh toradh an achomhairc má thagann aon cháin a cuireadh siar iníoctha. Más é toradh an achomhairc go seastar leis an gcead pleanála, ní bheidh aon cháin iarchurtha dlite agus iníoctha.

Más é toradh an achomhairc go bhfuil deonú an cheada pleanála curtha ar ceal ag an mBord Pleanála agus go bhfuil iarchur cánach éilithe, tá aon cháin atá curtha siar dlite le híoc.

Má dhíoltar an talamh atá i gceist sula mbíonn toradh an achomhairc ar eolas, ní mór don úinéir aon cháin a cuireadh siar roimh chríochnú an díolacháin a íoc.

27. An dtiocfaidh an CTCC in ionad an tobhaigh Láithreán Folamh agus/nó an Tobhach ar Láithreáin Thréigthe?

Is bearta iad an Tobhach Láithreán Folamh agus an Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe araon chun talamh agus cead pleanála le haghaidh forbartha a ghníomhachtú. Spreagann an dá bheart forbairt nó athfhorbairt talún criosaithe. Tá raon feidhme níos leithne ag an gCáin Talún Cónaí-Chriosaithe, agus é mar aidhm aige spreagadh a thabhairt do gach talamh criosaithe agus seirbhísithe a chomhlíonann na critéir atá le tabhairt ar aghaidh le haghaidh forbartha sa ghearrthéarma agus sa mheántéarma.

Tiocfaidh an beart cánach in ionad an Tobhaigh Láithreáin Folamh sna blianta amach romhainn, ach leanfaidh an tobhach ag feidhmiú agus ag fabhrú go dtí go dtoibhítear an muirear ar thalamh a bhaineann leis an gcáin de réir alt 653Q. Fanfaidh aon mhuirir gan íoc i ndáil leis an tobhach láithreán folamh i gcoinne na talún atá i gceist atá le bailiú ag an údarás áitiúil.

Sa chás go n-ainmnítear láithreán mar láithreán tréigthe agus go bhfuil sé faoi dhliteanas i leith an tobhaigh ar láithreáin thréigthe faoin Acht um Láithreáin Thréigthe 1990, ní bheidh sé laistigh de raon feidhme an CTCC agus níor cheart go mbeadh sé ar na léarscáileanna.

28. Cad a spreagann scor an dliteanais i leith Cháin Talún Cónaí-Chriosaithe?

Fanfaidh talamh atá ar léarscáil údaráis áitiúil faoi réir na cánach go dtí go dtarlóidh ceann amháin díobh seo a leanas:

1. Forbraítear tithe ar an suíomh. Cé gur féidir an cháin a chur siar le linn na tógála, ní féidir leis an talamh teacht go hiomlán lasmuigh de raon feidhme na cánach ach amháin nuair a bhíonn na tithe críochnaithe go hiarbhír.
2. Sa chás go ndearnadh an talamh a chriosú mar fhorbairt oiriúnach d'fhorbairt chónaitheach agus d'fhorbairt eile araon, agus go dtugtar cead d'fhorbairt seachas forbairt chónaitheach, tiocfaidh an talamh lasmuigh de raon feidhme na cánach nuair a thosófar ar fhorbairt neamhchónaitheach a thógáil.
3. Má athraítear criosú ar an talamh, ionas nach bhfuil sé criosaithe a thuilleadh mar oiriúnach d'fhorbairt chónaitheach.
4. Má aimsítear nach bhfuil an talamh oiriúnach le haghaidh forbartha tar éis an léarscáil deiridh a fhoilsiú, tiocfaidh sé as muirear freisin. Sampla de sin a d'fhéadfadh a bheith ann ná nuair a aimsíonn an talamh a ghlanadh iarsmaí suntasacha seandálaíochta a fhágann nach féidir an talamh a fhorbairt le haghaidh tithíochta.

29. Cá bhfaighidh mé tuilleadh eolais faoin gcáin?

Chun tuilleadh eolais a fháil agus chun féachaint ar na Dréachtléarscáileanna, téigh chuig suíomh gréasáin d'údaráis áitiúil.

Tá tuilleadh eolais maidir le riar na cánach ar fáil anseo ar shuíomh gréasáin na gCoimisinéirí Ioncaim.

Tá tuilleadh eolais faoin gcáin ar fáil ag www.gov.ie/rzlt

gov.ie/rzlt

Rialtas na hÉireann
Government of Ireland