



Comhshaol, Pobal agus Rialtas Áitiúil
Environment, Community and Local Government



Scéim Cheannaigh (Incrimintigh) ag Tionóntaí 2016



Feabhra 2016

Tugann an leabhrán seo eolas duit faoin scéim cheannaigh incrimintigh ag tionóntaí do thithe údaráis áitiúil atá ann cheana. Má tá sé i gceist agat iarratas a dhéanamh faoin scéim, ba chóir duit dul i dteagmháil le d'údarás áitiúil chun breis eolais a fháil.

An Clár

1.	Cad í an Scéim Cheannaigh Incrimintigh ag Tionótaí 2016?	5
2.	Conas a oibríonn an scéim?	5
3.	An féidir liom iarratas a dhéanamh?	6
4.	An bhfuil gach údarás áitiúil áirithe sa scéim seo?	7
5.	An mbeidh mo theach deisithe nó feabhsaithe sula gceannóidh mé é?	7
6.	Cé a dhéanfaidh cothabháil ar mo theach tar éis dom é a cheannach?	8
7.	An bhfuil srianta ar úsáid mo thí tar éis dom é a cheannach?	8
8.	Cé mhéad a íocfaidh mé ar mo theach?	8
9.	An féidir liom achomharc a dhéanamh faoi luacháil mo thí?	8
10.	An féidir liom mo theach a dhíol arís?	9
11.	Conas a dhéantar m'ioncam a ríomh don scéim?	9
12.	Cé na hioncaim a chuirfear san áireamh?	9
13.	Cén lascaine a gheobhaidh mé?	10

- 14. Cad é an muirear ceannaigh incrimintigh? 10**
- 15. Conas a maoiníodh mé mo cheannachán? 14**
- 16. Cad is lasacht Ceannaigh Tí ann? 14**
- 17. An bhfuil dáta scoir i gceist don scéim? 15**
- 18. Conas a dhéanfaidh mé iarratas? 15**
- 19. Cén chaoi a bpróiseáilfear m'iarratas? 16**

1. Cad í an Scéim Cheannaigh Incrimintigh ag Tionóntaí 2016?

Scéim nua í seo faoinar féidir le tionóntaí údaráis áitiúil a dtithe cónaithe a cheannach.

2. Conas a oibríonn an scéim?

Faoi scéim seo, is féidir leat iarratas a dhéanamh chuig d'údarás áitiúil chun do theach údaráis áitiúil a cheannach. Má cheadaítear é, caithfidh tú cur fút sa teach a fhad a bheidh sé i do sheilbh. Gheobhaidh tú lascaine ar phraghas an tí, bunaithe ar d'ioncam.

Lena chois sin, gearrfaidh an t-údarás áitiúil muirear ar do theach dar teideal 'muirear ceannaigh incrimintigh'. Beidh an muirear sin cothrom leis an lascaine a gheobhaidh tú ar phraghas an tí. Beidh feidhm leis an muirear ar feadh 20, 25 nó 30 bliain (ag brath ar an lascaine a fuair tú). Gach bliain, laghdóidh an t-údarás áitiúil an muirear de 2%. Ag deireadh na tréimhse 20, 25 nó 30 bliain, beidh an muirear cothrom le náid a fhad agus go gcloífidh tú le téarmaí agus coinníollacha na scéime.

Beidh tú in ann do theach a athdhíol ag aon am, má bhíonn an t-údarás áitiúil toilteanach. Ach má dhíolann tú roimh dheireadh na tréimhse 20, 25 nó 30 bliain, caithfidh tú luach an mhuirir atá gan íoc ar do theach a aisíoc leis an údarás áitiúil.

Féach codanna 13 agus 14 chun breis eolais a fháil faoin lascaine agus an muirear, agus le samplaí a fháil faoin mbealach a n-oibríonn sé.

3. An féidir liom iarratas a dhéanamh?

Is féidir leat cur isteach ar an scéim faoi a coinníollacha seo a leanas:

- **Tacaíocht do thithíocht shóisialta** - ní mór duit a bheith ag fáil tacaíocht do thithíocht shóisialta ar feadh bliana ar a laghad;
- **Ioncam** - Ní mór duit ioncam bliantúil de €15,000 ar a laghad a bheith agat (féach cuid 11 chun breis sonraí a fháil);
- **Iompraíocht fhrithshóisialta** - ní ceadmhach d'aon duine atá ina gcónaí sa teach a bheith ag dul d'iompraíocht fhrithshóisialta (déanfar sin a sheiceáil leis an nGarda Síochána);
- **Riaráistí** – ní ceadmhach duit a bheith riaráisteach le do mhuirir chíosá nó údaráis áitiúla ar feadh níos mó ná 12 sheachtain sna trí bliana seo caite; Má bhí, ní mór duit socrú íocaíochta a bheith déanta agus le d'údarás áitiúil agus a bheith ag cloí leis an socrú sin;
- **Úinéireacht Roimhe Seo** - ní ceadmhach duit teach a bheith ceannaithe agat faoi scéim ceannacháin do thionóntaí a bhí i bhfearas roimhe seo;
- **Táillí uisce** - caithfidh tú do tháillí uisce a bheith íoctha agat.

4. An bhfuil gach údarás áitiúil áirithe sa scéim seo?

Níl. Níl na cineálacha seo maoine san áireamh:

- árasáin, teaghasáin agus árasáin dhá urlár;
- tithe atá deartha go speisialta do dhaoine scothaosta;
- tithe a cuireadh ar fáil do dhaoine faoi mhíchumas chun cuidiú leo imeacht as cúram in institiúid agus cur fúthu sa phobal;
- tithe atá ina gcuid de ghrúpscéim tithíochta do Thaistealaithe;
- carabháin, tithe soghluaiste nó tithe cónaithe eile atá inaistrithe;
- tithe i bhforbairt phríobháideach a d'aistrigh an forbróir chuig an údarás áitiúil;
- tithe atá forchoimeáda ag an údarás áitiúil ar chúiseanna áirithe;

Beidh d'údarás áitiúil in ann a insint duit má bhíonn an cineál maoine atá agat áirithe sa scéim.

5. An mbeidh mo theach deisithe nó feabhsaithe sula gceannóidh mé é?

Ní bheidh. Léireoidh luach margaidh do thí (an praghas) an riocht ina bhfuil sé faoi láthair. Ní thabharfaidh an t-údarás áitiúil aon bharántas maidir le riocht deisiúcháin na struchtúrtha an tí.

6. Cé a dhéanfaidh cothabháil ar mo theach tar éis dom é a cheannach?

Tú féin. Cosúil le gach úinéir tí, beidh tú féin freagrach as do theach a chothabháil agus deisiúcháin a dhéanamh air ón dáta a gceannóidh tú é. Lena chois sin, caithfidh tú árachas cuí sealúchais a choinneáil ar do theach - agus íoc as tú féin. Mar úinéir an tí, is tusa a bheidh freagrach as cáin mhaoin áitiúil an tí a íoc.

7. An bhfuil srianta ar úsáid mo thí tar éis dom é a cheannach?

Tá. Caithfidh tú

- cur fút sa teach mar ghnáth-áit chónaithe;
- caithfidh tú comhaontú a fháil ó d'údarás áitiúil más mian leat an teach a dhíol, a ligean nó a fholigean; agus
- gan a bheith ag dul d'iompraíocht fhrithshóisialta ná a bheith ag cur as do na comharsana

8. Cé mhéad a íocfaidh mé ar mo theach?

Íocfaidh tú luach an mhargaidh ar do theach - lúide lascaine. Socróidh an t-údarás áitiúil luach an mhargaidh, sin nó socróidh luachálaí é a bheidh ag gníomhú thar cheann an údaráis áitiúil.

9. An féidir liom achomharc a dhéanamh faoi luacháil mo thí?

Mura n-aontaíonn tú leis an luacháil a chuireann an t-údarás áitiúil ar do theach tá cead agat luachálaí neamhspleách a roghnú as painéal luachálaithe atá

socraithe ag d'údarás áitiúil. Caithfidh tú íoc as an luacháil neamhspleách sin tú féin.

10. An féidir liom mo theach a dhíol arís?

Is féidir. Is féidir leat do theach a dhíol ag aon am.

Ach má dhíolann tú do theach arís agus an muirear ceannaigh incrimintigh fós i réim, caithfidh tú comhaontú a fháil i scríbhinn ó d'údarás áitiúil. Lena chois sin, caithfidh tú luach reatha an mhuirir cheannaigh incrimintigh atá amuigh ort a íoc le d'údarás áitiúil. Féach cuid 14 chun breis eolais a fháil faoi sin.

Beidh an chéad rogha ag d'údarás áitiúil an teach a cheannach ar ais fad a bheidh an muirear ceannaigh incrimintigh i réim.

11. Conas a dhéantar m'ioncam a ríomh don scéim?

Déanfaidh d'údarás áireamh ríomh ar d'ollioncam (is é sin, d'ioncam sula mbainfear amach cáin ioncaim, an Muirear Sóisialta Uilíoch, ranníocaíochtaí pinsin, asbhaintí a bhaineann le pinsean agus PRSI). Áirithe leis sin tá ioncam ó phá, tuarastail, agus roinnt íocaíochtaí leasa shóisialaigh cé nach dtarlóidh se sin ach nuair a bheidh siad de bhreis ar d'ioncam fostaíochta. Ní áirítear Sochar Leanaí, Liúntas do Chúramóirí ná an Forlíonadh Ioncam Teaghlaigh.

12. Cé na hioncaim a chuirfear san áireamh?

Ní chuirfear san áireamh ach ioncam na dtionóntaí atá sa teach mar aon le céile, páirtí sibhialta nó páirtí eile (comháitritheoir) a chónaíonn sa teach in éineacht leo.

Má chuireann comhthionóntaí isteach ar an scéim caithfidh duine amháin acu a bheith ag fáil tacaíocht tithíochta sóisialta ar feadh bliain amháin nó níos mó.

13. Cén lascaine a gheobhaidh mé?

Ag brath ar d'ollioncam, beidh na lascainí idir 40% agus 60%. Tabharfar an lascaine i gcoinne luach margaidh (luach ceannaigh) do thí.

Ollioncam bliantúil	Lascaine
Idir €15,000 agus €20,000	60%
Idir €20,001 agus €29,999	50%
€30,000 nó níos mó	40%

Sampla:

Má chuirtear luach €150,000 ar do theach údaráis áitiúil agus gur €18,000 an t-ollioncam bliana atá agat, gheobhaidh tú lascaine de 60% in aghaidh an luach ceannaigh. Ciallaíonn sé sin go n-íocfaidh tú €60,000 ar an teach (40% de €150,000 sin €60,000).

Ach sin ráite, cuirfidh an t-údarás áitiúil muirear ceannaigh incrimintigh ar an teach a bheidh cothrom leis an lascaine a gheobhaidh tú.

14. Cad é an muirear ceannaigh incrimintigh?

Ceann de na coinníollacha díolacháin ná go gcuirfidh an t-údarás áitiúil muirear ceannaigh incrimintigh ar an teach a bheidh cothrom leis an lascaine a gheobhaidh tú. Laghdóidh an muirear seo go dtí náid thar 20, 25 nó

30 bliain (ar a dtugtar an ‘tréimhse muirir’), a fhad agus go gcloíonn tú leis na coinníollacha díolacháin faoi scéim.

Caithfidh tú luach an mhuirir cheannaigh incrimintigh atá amuigh ort a íoc ar ais leis an údarás áitiúil má:

- dhíolann tú an teach roimh dheireadh na tréimhse muirir; nó
- nár laghdaíodh do mhuirear ceannaigh incrimintigh ar feadh bliana nó níos mó mar gheall nár chloígh tú le coinníollacha na scéime. Beidh sé fós le n-íoc ag deireadh na tréimhse muirir.

Braithfidh tréimhse an mhuirir cheannaigh incrimintigh ar an lascaine. Mar shampla, má fhaigheann tú lascaine 50% bunaithe ar d’ollioncam bliana (féach cuid 13), 25 bliain a bheidh sa tréimhse muirir.

Lascaine	Tréimhse Muirir
60%	30 bliain
50%	25 bliain
40%	20 bliain

Seo dhá shampla den bhealach a n-oibríonn an scéim.

Sampla 1:

Ceannaíonn tú an teach agus coinníonn tú é ar feadh na tréimhse muirir iomláin

Luach ceannaigh (luach margaidh) ar andáta díolacháin:	€150,000
Lascaine:	50% [bunaithe ar d'ioncam]
Praghas ceannaigh (an praghas a d'íoc tú i ndáiríre):	€75,000
An muirear ceannaigh incrimintigh ar an teacht:	de luach an tí
Am tréimhse muirir:	25 bliain [bunaithe ar lascaine]

Gach bliain, laghdóidh an muirear ceannaigh incrimintigh de 2% de luach an tí. Tar éis 25 bliain, is náid a bheidh de mhuirear air.

Sampla 2:

Ceannaíonn tú do theach agus díolann tú arís é tar éis 10 mbliana

Luach ceannaigh (luach margaidh) ar an dáta díolacháin:	€150,000
Lascaine:	50% [bunaithe ar d'ioncam]
Praghas ceannaigh (an praghas a d'íoc tú i ndáiríre):	€75,000
An muirear ceannaigh incrimintigh ar an teacht	50% de luach an tí
Am tréimhse muirir:	25 bliain [bunaithe ar lascaine]
Athdhíol an tí tar éis 10 mbliana:	
Luach margaidh an tí nuair a athdhíolfar é:	€160,000
An muirear ceannaigh incrimintigh atá amuigh air:	30% [50% lúide 20% = 30%]*
Aisíocaíocht don údarás áitiúil chun an muirear a ghlanadh:*	€48,000 [€160,000 x 30% = €48,000]

* 50% ab ea an muirear ceannaigh incrimintigh ar dtús ach laghdaigh sé de 2% gach bliain. Mar sin, thar na 10 mbliana, tá laghdú de 20% tagtha ar an muirear (2% x 10 = 20%). Ciallaíonn se sin nach mbeidh ort ach 30% (€48,000) den luach margaidh reatha a aisíoc.

15. Conas a maíneodh mé mo cheannachán?

Caithfidh tú an praghas ceannaithe a íoc san iomlán nuair a bheidh ceannachán an tí críochnaithe. Beidh freagracht ort an t-airgead a fháil chuige sin (mar shampla, ó choigiltis, iasacht morgáiste, agus mar sin de). Ní mór duit riachtanais an údaráis áitiúil a chomhlíonadh maidir leis an tslí a n-íocfaidh tú as an teach.

Má tá tú in acmhainn, féadfaidh tú do theach a cheannach gan iasacht morgáiste má shásaíonn tú tá na critéir cháilitheachta ar fad (féach cuid 3). Áirithe leo sin tá ollioncam de €15,000 ar a laghad a bheith agat in aghaidh na bliana. Caithfidh tú an t-ioncam sin a bheith agat chun go mbeidh tú in ann do theach a chothabháil i rith na tréimhse muirir.

Ní chaithfidh tú éarlais a íoc mar chuid de do cheannachán.

B'fhéidir go mbeadh tú in ann iarratas a dhéanamh ar iasacht Ceannaigh Tí ó d'údarás áitiúil. Féach cuid 16 chun breis sonraí a fháil.

Caithfidh tú na costais go léir a íoc, ar a n-áirítear táillí dlíthiúla, chun bailchríoch a chur le ceannachán do thí údaráis áitiúil.

16. Cad is iasacht Ceannaigh Tí ann?

Sin iasacht mhorgáiste atá ar fáil ó d'údarás áitiúil. Chun cur isteach ar an iasacht seo, ní mór duit a bheith:

- idir 18 agus 70 bliain d'aois;
- a bheith ag saothrú faoi bhun €50,000 mar iarratas

aonair nó níos lú n á €75,000 mar chomhiarratasóirí;

- a bheith i bhfostaíocht leanúnach (nó féinfhostaithe) ar feadh dhá bhliain ar a laghad más tú an saothraí príomha ar an iarratas. Más comhiarratas é seo, caithfidh do chéile nó do pháirtneír a bheith i bhfostaíocht leanúnach ar feadh aon bhliain amháin ar a laghad (má tá tú ag brath ar a -ioncam chun cuidiú le haisíoc an mhorgáiste).

Caithfidh tú foirm iarratais a líonadh don Iasacht Ceannaigh Tí, rud atá le fáil ó d'údarás áitiúil, mar aon leis na cáipéisí tacaíochta is gá chun measúnú a dhéanamh ar do chumas iasachta.

Tá an t-iarratas seo scartha ó d'iarratas don Scéim Cheannaigh (Incrimintigh) ag Tionóntaí.

17. An bhfuil dáta scoir i gceist don scéim?

Níl aon dáta scoir i gceist don scéim. Tugann se sin am duit le sonraí na scéime a scrúdú sula ndéanfaidh tú cinneadh.

18. Conas a dhéanfaidh mé iarratas?

- Caithfidh tú foirm iarratais a líonadh don do Scéim Cheannaigh (Incrimintigh) ag Tionóntaí, rud atá le fáil ó d'údarás áitiúil.
- Caithfidh tú cruthúnas a chur ar fáil faoi d'ioncam.
- Caithfidh tú a thaispeáint do d'údarás áitiúil cén chaoi a bhfuil sé i gceist agat íoc as an teach.
- Caithfidh tú aon eolas eile a iarrfaidh an t-údarás áitiúil faoi d'iarratas a chur ar fáil.

19. Cén chaoi a bpróiseáilfear m'iarratas?

D'fhéadfadh éagsúlacht bheag a bheith i gceist leis sin ó údarás go húdarás ach, i gcoitinne, próiseáilfear d'iarratas ina chúig chéim:

Céim 1 - cáilitheacht ioncaim agus tionóntachta

Déanfaidh d'údarás áitiúil measúnú ar d'iarratas chun a chinntiú go bhfuil sé ag cloí leis na rialacha a bhaineann le hioncam agus tionóntacht (féach cuid 3). Tá sé tábhachtach go gcuirfeá ar fáil na cáipéisí tacaíochta go léir a iarrfar. Sin lena chinntiú go mbeidh d'iarratas inghlactha. Áirithe ar na cáipéisí tacaíochta sin tá foirmeacha P60, duillíní pá, teastais thuarastail agus mar sin de. Má iarrann d'údarás áitiúil breis eolais ort ní mór é sin a chur ar fáil laistigh de cheithre seachtainí. Mura gcáileoidh tú don scéim scríobhfaidh d'údarás áitiúil chugat á chur sin in iúl duit.

Céim 2 - luacháil na maoiné

Tabharfaidh luachálaí gairmiúil, a bheidh ainmnithe ag d'údarás áitiúil, cuairt ar do theach chun a luach a mheas.

Céim 3 - litir tairisceana ina dtabharfar an luach mhargaidh, an lascaine agus an praghas

Cuirfidh d'údarás áitiúil 'litir tairisceana' chugat ina n-implíneofar:

- luach mhargaidh (praghas ceannaigh) an tí;
- an lascaine a d'fhéadfá a fháil faoin scéim; agus

- an praghas a chaithfidh tú a íoc chun bailchríoch a chur ar an gceannachán; agus
- na téarmaí agus coinníollacha a bhaineann leis an díolachán.

Beidh an tairiscint ar fáil ar feadh tréimhse áirithe ama. Ina dhiaidh sin, d'fhéadfadh athrú a theacht ar an luach mhargaidh, an lascaine agus ar an bpraghas a bheidh le n-íoc.

Céim 4 - glacadh leis an tairiscint agus dearbhú ar an maoiniú ceannacháin

Má tá tú sásta glacadh leis an tairiscint agus dul ar aghaidh leis an gceannachán, caithfidh tú fianaise a chur ar fáil (ar nós ráiteas bainc faoi choigilteas nó litir tairisceana iasachta ó d'iasachtóir) chun a thaispeáint go bhfuil an t-airgead agat leis an gceannachán a dhéanamh. Ní chuirfear tús leis an aistriú dleathach ar do theach údaráis áitiúil go mbeidh an chéim sin críochnaithe.

Céim 5 - bailchríoch ar an gceannachán agus aistriú úinéireachta

Nuair a bheidh an praghas ceannaigh iomlán íoctha agat, beidh bailchríoch curtha ar aistriú dleathach do thí agus beidh tusa i d'úinéir air ansin. Níl aon dualgas ar an údarás áitiúil an mhaoín a aistriú chugat go mbeidh gach céim den phróiseas iarratais comhlíonta.

Chun breis eolais a fháil faoin scéim, déan teagmháil le d'údarás áitiúil.