An Roinn Tithíochta,
Rialtas Áitiúil agus Oidhreachta
Department of Housing,
Local Government and Heritage

Gnáthnós Imeachta Oibriúcháin

maidir le

Foirgnimh Formheasta

agus/nó

Gairdíní Formheasta a Chinneadh

Faoi Alt 482 den Acht Comhdhlúite Cánacha, 1997

CLÁR

1.0	**Réamhrá**	**3**
1.1	An Comhthéacs Reachtaíochta	
1.2	Foirgneamh Formheasta	
1.3	Gairdín Formheasta	
1.4	Réad Formheasta	
2.0	**An Próiseas Dé-Iarratais**	**5**
2.1	Iarratas	
2.2	Measúnú na nIarratas	
3.0	**An Próiseas Iniúchta**	**8**
3.1	Critéir Mheasúnaithe	
3.2	Measúnú agus Moladh	
4.0	**An Cinneadh**	**11**
4.1	Taifead na nDéanmhas Cosanta (RPS)	
5.0	**Spotseiceálacha**	**12**
6.0	**Obair Bheartaithe**	**12**
7.0	**Cúlghairm an Chinnidh**	**13**
8.0	**An Próiseas Achomhairc**	**13**

1.0 RÉAMHRÁ

Leagtar amach sa doiciméad seo an Gnáthnós Imeachta Oibriúcháin maidir leis an bpróiseas iarratais agus na critéir mheasúnaithe a bhaineann le hAlt 482 i dtaobh cinntí i ndáil le foirgnimh nó gairdíní. Eiseofar Gnáthnós Imeachta Oibriúcháin ar leith maidir leis an bpróiseas iarratais agus na critéir mheasúnaithe a bhaineann le hAlt 482 i dtaobh cinntí i ndáil le réada.

1.1 AN COMHTHÉACS REACHTAÍOCHTA

Tugadh isteach an scéim i dtosach leis an Acht Airgeadais, 1982. Cuireadh Alt 482 den Acht Comhdhlúite Cánacha, 1997, arna leasú, in ionad na scéime. Le hAlt 482, cuirtear faoiseamh cánach ó cháin ioncaim nó cáin chorparáideach ar fáil d'úinéir nó d'áitritheoir foirgnimh fhormheasta (an gairdín mórthimpeall san áireamh) nó gairdín fhormheasta (a sheasann leis féin), i ndáil le caiteachas a tabhaíodh ar dheisiú, ar chothabháil nó ar athchóiriú an fhoirgnimh agus/nó an ghairdín fhormheasta.
http://www.irishstatutebook.ie/eli/1997/act/39/section/482/enacted/en/html

Is chun críocha an leas a bhaineann leis an réadmhaoin ina dhíol spéise suntasach ann féin ó thaobh ailtireachta, aeistéitice, eolaíochta, staire nó gairneoireachta de a chinneadh a dhéantar cinntí an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta agus chun na críocha sin amháin, agus ní de rún leis na cinntí sin teidlíocht úinéirí agus áitritheoirí chun faoiseamh cánach a éileamh faoin Acht a chinneadh.

1.2 FOIRGNEAMH FORMHEASTA

Is éard atá i gceist le foirgneamh formheasta ná foirgneamh a bhfuil a leas ina dhíol spéise suntasach ann féin ***ó thaobh na hailtireachta, na haeistéitice, na heolaíochta nó na staire de*** cinntithe ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta **agus** a stádas mar fhoirgneamh a bhfuil rochtain réasúnach ag an bpobal air nó ar áit lóistín do thurasóirí é cinntithe ag na Coimisinéirí Ioncaim. D'fhéadfadh an talamh ar a bhfuil an foirgneamh suite nó na gairdíní nó tailte ornáideacha a théann leis a bheith san áireamh leis an bhfoirgneamh formheasta.

1.3 GAIRDÍN FORMHEASTA

Is éard atá i gceist le gairdín formheasta ná gairdín a bhfuil a leas ina dhíol spéise suntasach ann féin ***ó thaobh na gairneoireachta, na heolaíochta, na staire, na hailtireachta nó na haeistéitice de*** cinntithe ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta **agus** a stádas mar ghairdín a bhfuil rochtain réasúnach ag an bpobal air cinntithe ag na Coimisinéirí Ioncaim.

1.4 RÉAD FORMHEASTA

Is éard atá i gceist le réad formheasta ná réad (lena n-áirítear pictiúr, dealbh, prionta, lámhscríbhinn, píosa seodra, ball troscáin nó réad eile den chineál sin) nó bailiúchán eolaíochta atá faoi úinéireacht úinéir nó áitritheoir an fhoirgnimh fhormheasta agus a bhfuil a leas ina dhíol spéise suntasach ann féin ***ó thaobh an náisiúin, na heolaíochta, na staire nó na haeistéitice de*** cinntithe ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta Ní mór an réad/na réada formheasta a bheith coinnithe laistigh d'fhoirgneamh formheasta - ní mór cinneadh maidir leis an bhfoirgneamh a bheith faighte cheana féin nó a fháil ag an am céanna leis an gcinneadh maidir leis an réad/na réada. Eiseofar doiciméad ar leith i ndáil leis na Nósanna Imeachta Oibriúcháin maidir le réada formheasta a chinneadh.

2.0 AN PRÓISEAS DÉ-IARRATAIS

Cuid 1

Cuirtear iarratas faoi bhráid an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta chun cinneadh a fháil a dheimhníonn gur díol spéise suntasach ann féin é **an foirgneamh** ó thaobh na hailtireachta, na haeistéitice, na heolaíochta nó na staire de, **é sin nó** gur díol spéise suntasach ann féin é **an gairdín** ó thaobh na gairneoireachta, na heolaíochta, na staire, na hailtireachta nó na haeistéitice de.

Cuid 2

Cuirtear iarratas faoi bhráid na gCoimisinéirí Ioncaim chun cinneadh a fháil a dheimhníonn go gcuirfear rochtain réasúnach ar fáil don phobal ar an bhfoirgneamh agus/nó ar an ngairdín, é sin nó gur áit lóistín do thurasóirí é. Ní mór rochtain a chur ar fáil ar 60 lá ar a laghad in aon bhliain féilire amháin, agus as sin, ní mór rochtain a chur ar fáil ar 40 lá a thiteann sa tréimhse idir an 1 Bealtaine go dtí an 30 Meán Fómhair. Ní mór rochtain a bheith ar fáil le linn na Seachtaine Oidhreachta Náisiúnta ar fad (a bhíonn ar siúl i dtreo dheireadh mhí Lúnasa de ghnáth; féach ar https://www.heritageweek.ie).

I gcás áit lóistín do thurasóirí, ní mór an réadmhaoin a bheith ar oscailt ar feadh 6 mí ar a laghad in aon bhliain féilire amháin, agus ní mór 4 mí acu sin a bheith sa tréimhse idir an 1 Bealtaine go dtí an 30 Meán Fómhair.

Chun tuilleadh eolais a fháil, féach ar: https://www.revenue.ie/en/tax-professionals/tdm/income-tax-capital-gains-tax-corporation-tax/part-15/15-02-01.pdf.

Is féidir foirmeacha iarratais i ndáil le cinntí ó na Coimisinéirí Ioncaim a fháil ar: https://www.revenue.ie/en/personal-tax-credits-reliefs-and-exemptions/documents/heritage-property-application-form.pdf

Is féidir an dá iarratas a dhéanamh ag an am céanna, ach ní bheidh na Coimisinéirí Ioncaim in ann an próiseas a chur i gcrích go hiomlán go dtí go bhfaighfear cinneadh ón Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (sa chás go ndeonófar é).

2.1 AN tIARRATAS

Is féidir an Fhoirm Iarratais a íoslódáil ó: https://www.gov.ie/en/service/0df7c-s482-tax-relief/

Ní mór a leanas a bheith san áireamh leis an iarratas comhlánaithe:

2.1.1 Liosta Uimhrithe: Liosta de na struchtúir/gnéithe ar fad atá le breithniú san iarratas (e.g. príomhfhoirgnimh, tithe lasmuigh, tithe geata, slí isteach, ballaí eastáit, gairdín, garraí daingean, crainn ársa, háhánna, baoiseanna, etc.)

2.1.2 Tuarascáil Saineolaí: Tuarascáil scríofa a chuir saineolaí cuí i dtoll a chéile le gairid ina mínítear go soiléir an chaoi ar díol spéise suntasach ann féin é an réadmhaoin **ó thaobh na gairneoireachta, na heolaíochta, na staire, na hailtireachta** nó **na haeistéitice** de, mar a shainmhínítear san Acht. Ní mór réimse maith grianghraf den taobh amuigh agus den taobh istigh a bheith san áireamh leis an tuarascáil, trína léirítear buntábhacht na réadmhaoine. Ní mór teideal a bheith le gach ceann acu chun go mbeadh siad ag teacht leis na struchtúir/gnéithe atá sa Liosta Uimhrithe. Ba cheart pleananna agus sleachta as leabhair/foilseacháin a áireamh de réir mar is cuí.

2.1.3 Léarscáil: Léarscáil Shuirbhéireacht Ordanáis na hÉireann ar a léirítear:

i) Teorainneacha an fhoirgnimh agus/nó na dtailte laistigh de limistéar an iarratais;

ii) Na struchtúir/gnéithe agus uimhir leo chun go mbeadh siad ag teacht leis na struchtúir/gnéithe sa Liosta Uimhrithe (e.g. teach, geataí/céanna, taraenna, crainn ársa, tírdhreachtú, háhánna, etc.);

Ba cheart a leanas a bheith i gceangal leis an iarratas comhlánaithe, más ábhartha:

2.1.4 Stair Pleanála: Faisnéis, lena n-áirítear uimhreacha tagartha, i dtaca le hiarratais forbartha ar bith don réadmhaoin a cuireadh faoi bhráid údarás pleanála le déanaí nó atá beartaithe le cur faoina bhráid.

2.1.5 **Scóip na hOibre**: Má mheastar go ndéanfar obair ar an réadmhaoin, cuir ráiteas maidir le scóip na hoibre i gceangal.

Ar a chomhlánú, déantar an t-iarratas a chur isteach go leictreonach chuig builtheritage@housing.gov.ie, agus ***Iarratas Alt 482*** i líne an ábhair.

2.2 MEASÚNÚ NA nIARRATAS

Ar iarratas a fháil, tugann an Roinn faoi mheasúnú riaracháin chun:

2.2.1 Cinnte a dhéanamh go bhfuil an fhoirm comhlánaithe agus go bhfuil na doiciméid tacaíochta go léir curtha san áireamh leis. Seolfar iarratais neamhchríochnaithe ar ais chuig an iarratasóir.

2.2.2 Seiceáil a dhéanamh ar an iarratas le hAonad na nIarratas ar Fhorbairt (DAU) laistigh den Roinn lena chinntiú an bhfuil stair pleanála ag an réadmhaoin nó nach bhfuil.

2.2.3 Saineolaí a shannadh chun iniúchadh a dhéanamh ar an réadmhaoin agus tuarascáil mheasúnaithe a chur ar fáil taobh istigh de 3 mí ón dáta a fuarthas an t-iarratas comhlánaithe.

3.0 AN PRÓISEAS INIÚCHTA

Mar chuid den iniúchadh, tabharfar cuairt ar an láithreán ar dháta a chomhaontóidh an t-iarratasóir agus an saineolaí eatarthu. D'fhéadfadh go lorgófaí faisnéis bhreise maidir leis an bhfoirgneamh/na foirgnimh agus/nó an gairdín roimh an iniúchadh d'fhonn sonraí a shoiléiriú nó tar éis an iniúchta chun cuidiú leis an tuarascáil a chur i dtoll a chéile. Ba cheart d'iarratasóirí a thabhairt ar aird go n-iniúchfar na gnéithe ar fad a cuireadh isteach sa bhuniarratas ar chinneadh, go ndéanfar cur síos orthu agus go nglacfar grianghraif díobh.

Cuimseofar an oiread sonraí agus is féidir sa taifead fótagrafach. Glacfar grianghraif de na gnéithe ar fad san iarratas ar chinneadh, e.g. an gairdín, garraí daingean, gnéithe gairdín/baoiseanna, tithe lasmuigh, teach geata, geataí iontrála/céanna, ballaí eastáit, etc. Glacfar foireann grianghraf maith de na foirgnimh uile atá luaite agus, i gcás go luaitear go bhfuil tábhacht ag baint le gnéithe laistigh, glacfar grianghraif mionsonraithe de na gnéithe sin.

3.1 CRITÉIR MHEASÚNAITHE

Déantar buntábhacht foirgnimh/foirgneamh agus/nó gairdín a mheas faoi na critéir seo a leanas: Tábhacht Ailtireachta, Aeistéitice, Eolaíochta, Staire agus Gairneoireachta.

D'fhéadfaí an sainmhíniú a leanas a thabhairt ar ghnéithe ailtireachta: na saintréithe ealaíne, dearthóireachta, spásúla, físiúla agus teicniúla den fhoirgneamh/de na foirgnimh agus/nó den ghairdín agus an gaol atá eatarthu. D'fhéadfadh an réadmhaoin a bheith ina chuid thábhachtach de shráid-dreach, tírdhreach nó tírdhreach/ensemble stairiúil agus luach a chur leo. D'fhéadfadh sé gur léiriú atá sa réadmhaoin ar fhorbairt stíle/stíleanna, lena n-áirítear an gaol idir dhá stíl éagsúil.

Baineann gnéithe **aeistéitice** le háilleacht nó maorgacht shainiúil an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh agus/nó an ghairdín. D'fhéadfadh sé gur léiriú den scoth atá sa réadmhaoin ar cheardaíocht maidir le dearadh, suíomh, ábhair amhail obair chloiche, obair adhmaid, obair phlástair, miotalóireacht, ornáideachas maisiúil, bratú maisiúil (obair phéinte etc.), daingneáin agus feistis, ábhair chomhaimseartha (coincréit, cruach, etc.), meáin eile agus an gaol atá eatarthu agus leis an iomlán;

Is ionann gnéithe **eolaíochta** agus na saintréithe ar féidir torthaí taighde eolaíochta agus/nó nuálaíochta a fheiceáil i ndéanamh an fhoirgnimh/na bhfoirgneamh agus/nó an ghairdín trína mbíthin. D'fhéadfadh nuálaíocht eolaíochta nó teicniúla a bheith i gceist leis an réadmhaoin.

Ní mór ceangail **stairiúla** a bheith bainteach le himeacht, sraith imeachtaí nó pearsana ar leith, agus nasc sonrach acu leis an bhfoirgneamh/na foirgnimh agus/nó an gairdín. D'fhéadfadh baint le pearsana agus imeachtaí staire a bheith i gceist leis an réadmhaoin, nó d'fhéadfadh léargas a bheith ann ar stíl mhaireachtála, ré nó cúinsí sóisialta ar leith. Ní leor é go mbainfeadh stair shuntasach leis an bhfoirgneamh nó leis an ngairdín chun bheith incháilithe. Ní mór a bheith ábalta an stair sin a chur in iúl ar bhealach suntasach do chuairteoirí agus iad ag féachaint ar bhunghnéithe agus bhunsaintréithe stairiúil an fhoirgnimh/an ghairdín agus iad ag baint sult astu.

Baineann tréithe gairneoireachta le tábhacht plandaí, lena n-áirítear plandaí agus crainn ársa, chomh neamhchoitianta agus atá siad, an chaoi ar saothraíodh iad agus an chaoi a gcuireann siad leis an inbhuanaitheacht.

Chun bheith rangaithe mar réadmhaoin lena mbaineann ***buntábhacht,*** ní mór saintréithe soiléire an choincheapa dearaidh aonair nó cumasc de choincheapa a bheith i gceist leis an bhfoirgneamh (na foirgnimh) nó ag an ngairdín. Is minic gur saothar ailtire, innealtóra, garraíodóra, dearthóra nó ceardaí mór le rá a bheadh san obair sin, ach ní mór caighdeán na hoibre sin atá tugtha chun críche a bheith an-soiléir. Níl sé riachtanach ainmneacha na ndaoine sin a thaifeadadh, áfach, ná ní gá a mheas go mbainfeadh suntas le gach sampla dá gcuid oibre. Ba chóir caitheamh leis an réadmhaoin mar réadmhaoin iomlán seachas mar shraith de chodanna aonair astu féin. Ba chóir gnéithe coimhdeacha amhail tithe lasmuigh, tithe geata, geataí/piaraí isteach, ballaí eastáit, gairdín, garraí daingean, crainn ársa, háhánna gnéithe gairdín baoiseanna, etc. a bhreithniú mar chuid den réadmhaoin fhoriomlán.

3.2 MEASÚNÚ AGUS MOLADH

Beidh an tuarascáil mheasúnaithe gonta. Áireofar sa tuarascáil cuntas ar an iniúchadh agus cur síos ar na gnéithe a luaitear san iarratas bunaidh, chomh maith leis an taifead grianghrafadóireachta. Glacfaidh an measúnú an tionchar san áireamh a bheadh ag aon idirghabháil bheartaithe ar bhuntábhacht ailtireachta, aeistéitice, eolaíochta, staire nó gairneoireachta a bhaineann leis an bhfoirgneamh nó leis an ngairdín. Nuair a bheidh an measúnú tugtha chun críche, scríobhfaidh an t-oifigeach gairmiúil a bhfuil saineolas aige tuarascáil ina molfaidh sé cibé ar cheart an cinneadh a thabhairt nó a dhiúltú.

4.0 AN CINNEADH

Cuirtear an tuarascáil mheasúnaithe agus an moladh ar ais chuig Aonad Comhairleach na hOidhreachta Tógtha agus na hAiltireachta sa Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta. Sa chás go moltar an cinneadh, réiteofar aighneacht don Aire lena cheadú/ceadú agus a shíniú/síniú a fháil.

Nuair a fhaightear an cinneadh ón Aire agus é sínithe, seolfar cóip chuig úinéir nó áititheoir na réadmhaoine laistigh de dheich lá oibre. Seolfar cóip den chinneadh chuig na Coimisinéirí Ioncaim freisin.

4.1 TAIFEAD AR DHÉANMHAIS CHOSANTA (RPS)

Déantar idirdhealú idir réadmhaoin a chuimsiú ar an RPS faoin Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 agus cinneadh a dhéanamh faoi Alt 482 den Acht Comhdhlúite Cánacha, 1997. Tagraíonn an chéad cheann do struchtúir ar *díol spéise* ***ar leith*** *ó thaobh ailtireachta, staire, seandálaíochta, ealaíne, cultúir, eolaíochta, nó cúrsaí sóisialta nó cúrsaí teicniúla* iad; agus tagraíonn Alt 482 do struchtúir *ar* ***díol spéise suntasach iontu féin*** *ó thaobh eolaíochta, staire, gairneoireachta* iad. Níl sé leordhóthanach an foirgneamh/an ghné/na gnéithe a chur ar an RPS chun a léiriú go bhfuil an foirgneamh/an ghné(na gnéithe) ina dhíol/ina díol/ina ndíol spéise suntasach ann/inti/iontu féin.

Sa chás go ndéantar cinneadh ar réadmhaoin nach bhfuil ar an RPS, déanfaidh an tAire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta moladh ar leith (faoi Alt 53 den Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000, arna leasú) chuig an údarás pleanála cuí gur chóir an réadmhaoin a chur ar an RPS.

5.0 SPOTSEICEÁLACHA

D'fhéadfadh gach foirgneamh nó gairdín, maidir le cibé cinneadh atá déanta, a bheith faoi réir spotseiceála. Déanfar spotseiceáil ar nach mór 2-5% de láithreáin. Faoi A.482 (7) den Acht féadfaidh oifigeach údaraithe ó na Coimisinéirí Ioncaim nó oifigeach údaraithe ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, ag tráth réasúnach, foirgneamh, gairdín nó réad a bhfuil éileamh déanta ina leith a iniúchadh. Cuirfidh duine atá údaraithe ag an Aire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta úinéir nó áititheoir ar an eolas faoi spotseiceáil seachtain roimh ré ar a laghad.

Is é is aidhm leis an spotseiceáil ná a fháil amach an bhfuil aon athrú déanta ar an réadmhaoin nó an bhfuil nó nach bhfuil aon mheath tagtha ar an réadmhaoin a d'éileodh cúlghairm a dhéanamh ar an gcinneadh. Is chun cinneadh a dhéanamh cibé an dtugtar rochtain réasúnach don phobal ar an réadmhaoin an spotseiceáil a dhéanann na Coimisinéirí Ioncaim.

Tá duine údaraithe faoi chomaoin, ar iarraidh, a údarú/húdarú a chur ar fáil. Faoi A.482 (7) den Acht, beidh duine ar bith a choiscfidh nó a chuirfidh isteach ar oifigeach údaraithe le linn dó cumhacht a thugtar dó a fheidhmiú ciontach i gcion agus ar é a chiontú go hachomair dlífear fíneáil air.

6.0 OBAIR BHEARTAITHE

I gcás ina mbeartaítear obair a dhéanamh ar réadmhaoin, ba chóir na tograí a scrúdú go cúramach chun a chinntiú nach ndéanann siad damáiste do bhuntábhacht ailtireachta, aeistéitice, eolaíochta, staire nó gairneoireachta an fhoirgnimh nó an ghairdín. Ba chóir dul i gcomhairle leis an údarás áitiúil agus ba chóir iarratas a dhéanamh ar chead pleanála más gá. Ba chóir na hoibreacha go léir a dhéanamh de réir na nósanna imeachta atá san Acht Pleanáil & Forbairt 2000, arna leasú, agus de réir an dea-chleachtais mar atá leagtha amach sa cháipéis *Treoirlínte d'Údaráis Phleanála maidir le hOidhreacht Ailtireachta a Chosaint* (2011) na Roinne Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta. I gcás go dtabharfadh iniúchadh le fios go ndearnadh obair a rinne damáiste chomh mór sin don réadmhaoin agus

gur bhain an obair sin an bonn ó bhuntábhacht ailtireachta, aeistéitice, eolaíochta, staire nó gairneoireachta na réadmhaoine, d'fhéadfaí moladh a dhéanamh an cinneadh a chúlghairm.

7.0 CINNEADH A CHÚLGHAIRM

Déantar foráil sa reachtaíocht go bhféadfaidh an tAire Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta nó na Coimisinéirí Ioncaim a gcinntí faoi seach a chúlghairm maidir le foirgneamh nó gairdín ceadaithe nach ann a thuilleadh do na coinníollacha chun an cinneadh a thabhairt.

Déantar foráil in A.482 den Acht go bhféadfaidh an tAire cinneadh a chúlghairm i gcás go bhfuil athrú déanta ar an réadmhaoin nó i gcás nach mbreithníonn an tAire go bhfuil buntábhacht ailtireachta, aeistéitice, eolaíochta, staire ná gairneoireachta ag baint leis an réadmhaoin a thuilleadh de bharr meath a bheith tagtha ar an réadmhaoin.

Tagann feidhm leis an gcúlghairm ón dáta a mbreithníonn an tAire nach foirgneamh nó gairdín ceadaithe an réadmhaoin.

8.0 PRÓISEAS ACHOMHAIRC

Ní ann do phróiseas reachtúil chun achomharc a dhéanamh. Sa chás, áfach, gur mian le húinéir nó le háititheoir achomharc a dhéanamh in aghaidh an chinnidh gan an cinneadh a thabhairt, is féidir leis/léi achomharc a dhéanamh, trí ríomhphost a sheoladh chuig builtheritage@housing.gov.ie laistigh de thríocha lá féilire den dáta ar tugadh fógra i leith an chinnidh. I gcás dá leithéid, tarchuirfear an comhad chuig oifigeach gairmiúil cuí laistigh den Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta le hathbhreithniú a dhéanamh air, ar oifigeach é nach raibh aon bhaint aige le measúnú tosaigh a dhéanamh ar an iarratas.