

RIALACHÁN CUR CHUN FEIDHME (AE) 2021/1949 ÓN gCOIMISIÚN**an 10 Samhain 2021**

maidir leis na prionsabail chun meastachán a dhéanamh ar sheirbhísí teaghaise chun críocha Rialachán (AE) 2019/516 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle maidir le comhchuibhiú ollioncaim náisiúnta ag praghsanna an mhargaidh (Rialachán OIN) agus lena n-aisghairtear Cinneadh 95/309/CE, Euratom ón gCoimisiún agus Rialachán (CE) Uimh. 1722/2005 ón gCoimisiún

(Téacs atá ábhartha maidir le LEE)

TÁ AN COIMISIÚN EORPACH,

Ag féachaint don Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh,

Ag féachaint do Rialachán (AE) 2019/516 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 19 Márta 2019 maidir le comhchuibhiú ollioncaim náisiúnta ag praghsanna an mhargaidh agus lena n-aisghairtear Treoir 89/130/CCE, Euratom ón gComhairle agus Rialachán (CE, Euratom) Uimh. 1287/2003 ón gComhairle (Rialachán OIN) ⁽¹⁾, agus go háirithe Airteagal 5(3) de,

De bharr an mhéid seo a leanas:

- (1) Tá na prionsabail chun meastachán a dhéanamh ar sheirbhísí teaghaise ar cheann de na saincheisteanna a shainítear i Rialachán Tarmligthe (AE) 2020/2147 ón gCoimisiún ⁽²⁾ ar an liosta saincheisteanna chun iontaofacht, uileghabhálacht agus inchomparáideacht na sonraí maidir leis an ollioncam náisiúnta ag praghsanna an mhargaidh (“OIN”) a áirithiú, ar sonraí iad a dtabharfar aghaidh orthu i ngach timthriall fíorúcháin.
- (2) Chun go mbeidh sonraí maidir le OIN iontaofa, uileghabhálach agus inchomparáide, ní mór soiléiriú a dhéanamh ar na prionsabail a bhaineann le seirbhísí teaghaise a mheas.
- (3) Ba cheart comhiomláin OIN agus a gcomhpháirteanna a bheith inchomparáide ar fud na mBallstát agus ba cheart dóibh sainmhínte ábhartha agus rialacha cuntasáíochta ábhartha maidir leis an gcóras cuntas Eorpach 2010 (“CCE 2010”) a chomhlíonadh ⁽³⁾.
- (4) Ba cheart, dá bhrí sin, Cinneadh 95/309/CE, Euratom ón gCoimisiún ⁽⁴⁾ agus Rialachán (CE, Euratom) Uimh. 1722/2005 ón gCoimisiún ⁽⁵⁾ a aisghairm,
- (5) Tá na bearta dá bhforáiltear sa Rialachán seo i gcomhréir leis an tuairim ón gCoiste um an gCóras Staidrimh Eorpach dá dtagraítear in Airteagal 8 de Rialachán (AE) 2019/516,

TAR ÉIS AN RIALACHÁN SEO A GHLACADH:

Airteagal 1

Chun críocha Rialachán (AE) 2019/516, beidh feidhm ag na prionsabail a leagtar amach sa Rialachán seo chun seirbhísí teaghaise a mheas.

⁽¹⁾ IO L 91, 29.3.2019, lch. 19.

⁽²⁾ Rialachán Tarmligthe (AE) 2020/2147 ón gCoimisiún an 8 Deireadh Fómhair 2020 lena bhforlíontar Rialachán (AE) 2019/516 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle trí liosta saincheisteanna a dtabharfar aghaidh orthu i ngach timthriall fíorúcháin a shainiú (IO L 428, 18.12.2020, lch. 9).

⁽³⁾ Rialachán (AE) Uimh. 549/2013 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 21 Bealtaine 2013 maidir leis an gcóras Eorpach cuntas náisiúnta agus réigiúnach san Aontas Eorpach (IO L 174, 26.6.2013, lch. 1).

⁽⁴⁾ Cinneadh ón gCoimisiún 95/309/CE, Euratom an 18 Iúil 1995 lena sonraítear na prionsabail chun seirbhísí teaghaise a mheas chun Airteagal 1 de Threoir 89/130/CEE, Euratom ón gComhairle maidir le tiomsú na holltáirgeachta náisiúnta a chomhchuibhiú ag praghsanna an mhargaidh a chur chun feidhme (IO L 186, 5.8.1995, lch. 59).

⁽⁵⁾ Rialachán (CE) Uimh. 1722/2005 ón gCoimisiún an 20 Deireadh Fómhair 2005 maidir leis na prionsabail a bhaineann le seirbhísí teaghaise a mheas chun críoch Rialachán (CE, Euratom) Uimh. 1287/2003 ón gComhairle maidir le comhchuibhiú ollioncaim náisiúnta ag praghsanna an mhargaidh (IO L 276, 21.10.2005, lch. 5).

Airteagal 2

1. Cuirfidh na Ballstáit an modh srathaithe i bhfeidhm bunaithe ar chíosanna iarbhír chun aschur seirbhísí teaghaise a thiomsú.

Úsáidfidh na Ballstáit anailísí tábla nó teicnící staitistiúla chun na critéir shrathaithe ábhartha a dhíorthú.

2. Chun cíósanna barúlacha a thiomsú, úsáidfidh na Ballstáit cíósanna iarbhír atá dlite don cheart teaghais gan troscán a úsáid faoi chonarthaí a bhaineann le teaghaisí atá faoi úinéireacht príobháideach.

Féadfaidh siad freisin úsáid a bhaint as cíósanna le haghaidh teaghaisí atá faoi throscán má laghdaítear iad chun íocaíochtaí as úsáid an troscáin a chur as an áireamh.

Ar bhonn eisceachtúil, féadfaidh na Ballstáit a bhfuil earnáil bheag cíósanna príobháideacha acu úsáid a bhaint as cíósanna poiblí atá méadaithe go cuí chun an bonn a mhéadú le haghaidh cíósanna barúlacha.

Airteagal 3

I gcásanna eisceachtúla, agus nuair atá údar cuí leis, féadfaidh na Ballstáit modhanna oibiachtúla eile a chur i bhfeidhm, amhail modh na gcostas úsáide.

Ní bheidh gá le bonn cirt chun leas a bhaint as modh na gcostas úsáide chun aschur teaghaisí úinéir-áitithe a thiomsú, ar choinníoll go gcomhlíonfar na coinníollacha seo a leanas:

- (a) is teaghaisí atá ar cíós go príobháideach níos lú ná 10 % den stoc teaghaisí; agus
- (b) má chomhlíontar (a) agus más mó ná 10 % sciar na dteaghaisí uile atá ar cíós sa stoc iomlán teaghaise – idir theaghaisí margaidh agus theaghaisí neamh-mhargaidh – ní mór an difríocht idir cíósanna margaidh agus cíósanna íoctha eile a bheith trí oiread níos mó.

Airteagal 4

Déanfaidh na Ballstáit a úsáideann cur chuige na bonnbhlíana figiúr bonnbhlíana ar leith a eachtarshuí trí úsáid a bhaint as táscairí iomchuí cainníochta, praghais agus cáilíochta.

Airteagal 5

I gcás seirbhísí teaghaise, cuirfidh na Ballstáit na prionsabail mhionsonraithe san Iarscríbhinn i bhfeidhm chun meastachán a dhéanamh ar aschur, ar thomhaltas idirmheánach agus ar idirbhearta leis an gcuid eile den domhan.

Airteagal 6

Aisghairtear Cinneadh 95/309/CE, Euratom agus Rialachán (CE) Uimh. 1722/2005.

Airteagal 7

Tiocfaidh an Rialachán seo i bhfeidhm an fichiú lá tar éis lá a fhoilsithe in *Iris Oifigiúil an Aontais Eorpaigh*.

Beidh an Rialachán seo ina cheangal go huile agus go hiomlán agus beidh sé infheidhme go díreach i ngach Ballstát.

Arna dhéanamh sa Bhruiséil, 10 Samhain 2021

Thar ceann an Choimisiúin
An tUachtarán
Ursula VON DER LEYEN

IARSCRÍBHINN

Prionsabail atá le cur i bhfeidhm ag na Ballstáit chun meastachán a dhéanamh ar aschur, ar thomhaltas idirmheánach agus ar idirbhearta leis an gcuid eile den domhan, maidir le seirbhísí teaghaise.**1. ASCHUR SEIRBHÍSÍ TEAGHAISE****1.1. Modhanna bunúsacha**

I gcuntais náisiúnta, de réir an ghnáis, cuimsíonn aschur na seirbhísí teaghaise ní hamháin na seirbhísí arna dtáirgeadh ag teaghaisí atá ar cíós ach na seirbhísí arna soláthar ag teaghaisí úinéir-áitithe freisin. Maidir le luacháil aschur na seirbhísí teaghaise, sonraítear i mír 3.75 d'Iarscríbhinn A an Córas Cuntas Eorpach a bunaíodh le Rialachán (AE) Uimh. 549/2013 (CCE 2010), go ndéantar an t-aschur ó sheirbhísí teaghaisí úinéir-áitithe a luacháil ag luach measta an chíos⁽¹⁾ a d'íocfadh tionónta as an gcóiríocht chéanna, agus tosca amhail suíomh, áiseanna comharsanachta, etc. á gcur san áireamh chomh maith le méid agus cáilíocht na teaghaise féin. I bprionsabal, tá roinnt modhanna ar fáil chun meastachán a dhéanamh ar luach seirbhísí arna dtáirgeadh ag teaghaisí úinéir-áitithe:

- an modh srathaithe bunaithe ar chíosanna iarbhrí, lena ndéantar faisnéis faoin stoc tithíochta, í miondealaithe de réir sraitheanna éagsúla, a chomhcheangal le faisnéis faoi chíosanna iarbhrí a foictar i ngach sraith,
- modh na gcostas úsáide, ina ndéantar meastacháin ar leithligh ar thomhaltas idirmheánach, ar ídiú an chaipitil sheasta, ar chánacha eile lúide fóirdheontais ar tháirgeadh agus ar ghlanbharrachas oibriúcháin. Is ionann an t-aschur ó sheirbhísí teaghaise agus suim na gcomhchodanna sin,
- an modh féinmheasúnaithe, ina n-iarrtar ar úinéir-áititheoirí meastachán a dhéanamh ar chíós a d'fhéadfadh a bheith ann dá maoin,
- modhanna measúnaithe riaracháin, i gcás ina gcinntídh tríú páirtithe an cíós a d'fhéadfadh a bheith ann, e.g. an rialtas chun críocha fioscacha.

Is é an modh srathaithe atá bunaithe ar chíosanna iarbhrí an modh is fearr. Is féidir an modh sin a úsáid freisin chun meastachán a dhéanamh ar luach na gcíosanna iarbhrí go léir ó shampla cíósanna iarbhrí agus chun luach na seirbhísí teaghaise a mheas ó theaghaisí a ligtear ar cíós ar cíós nialais nó ar cíós íseal (féach roinn 1.4.1 le haghaidh na mionsonraí).

Níor cheart modh na gcostas úsáide a chur i bhfeidhm ach amháin faoi choinníollacha áirithe agus le haghaidh na sraitheanna den stoc tithíochta i gcás ina mbeidh cíósanna iarbhrí ar iarraidh nó neamhiontaofa ó thaobh staidrimh de.

Níor cheart an modh féinmheasúnaithe a úsáid i ngeall ar thionchar ar an meastachán as a dtagann éiginnteachtaí suntasacha sna torthaí, ar thionchar é atá suibhiachtúil den chuid is mó.

D'fhéadfadh torthaí claonta a bheith ann mar gheall ar mhodhanna measúnaithe riaracháin, go háirithe nuair a bhaineann siad le cánachas. Mar sin féin, uaireanta d'fhéadfadh torthaí ó mhodhanna measúnaithe oibiachtúla a bheith ar fáil le haghaidh roinnt sraitheanna. Tá sé inghlactha na torthaí a úsáid nuair is féidir oibiachtúlacht an mhodha agus inchomparáideacht na dtorthaí a léiriú.

Sa mhodh srathaithe, úsáidtear faisnéis faoi chíosanna iarbhrí ó theaghaisí atá ar cíós chun meastachán a fháil ar luach cíosa an stoic teaghaisí. Is féidir é sin a léirmhíniú mar nós imeachta oll-ardaithe atá bunaithe ar chur chuige "cainníocht méadaithe faoi phraghas". Tá gá le srathú ar an stoc tithíochta chun meastachán iontaofa a fháil agus chun difríochtaí praghas coibhneasta a chur san áireamh i gceart. Dá bharr sin, cuirtear an meánchíos iarbhrí in aghaidh na sraithe i bhfeidhm maidir le gach teaghais a tsraith áirithe sin. Má dhíorthaítear an fhaisnéis atá ar fáil ó shuirbhéanna samplacha, baineann an t-ollardú sin le cuid de na teaghaisí ar cíós agus leis na teaghaisí úinéir-áitithe go léir. An nós imeachta mionsonraithe chun an cíós in aghaidh na sraithe a chinneadh, cuirtear é sin i bhfeidhm de ghnáth maidir le bonnbhlaiin agus ansin déantar an toradh a eachtarshuí go dtí na blianta reatha.

Sainmhínítear an cíós atá le cur i bhfeidhm sa mhodh srathaithe maidir le teaghaisí úinéir-áitithe mar an cíós dlite ar an margadh príobháideach chun an ceart teaghais gan troscán a úsáid. Ba cheart na cíósanna teaghaisí gan troscán a úsáid ó na conarthaí go léir ar an margadh príobháideach chun cíósanna barúlacha a chinneadh. Ba cheart cíósanna ar an margadh príobháideach atá ar leibhéal íseal de bharr rialáil a dhéanann an rialtas a chur san áireamh.

⁽¹⁾ Ar mhaithe le comhsheasmhacht le CCE 2010 úsáidtear an téarma "cíós" ar fud an téacs seo.

Más é an tionónta foinse na faisnéise, d'fhéadfadh sé go mbeadh gá leis an gcíos breathnaithe a cheartú trí aon liúntas cíosa ar leith a chur leis, rud a íoctar go díreach leis an tiarna talún. Mura bhfuil an samplamhéid le haghaidh na gcíosanna breathnaithe mar a shainmhínítear iad thuas sách mór, féadfar cíosaanna breathnaithe teaghaisí faoi thoscán a úsáid freisin chun críocha na hiontrála barúlaí, ar choinníoll go gcoigeartaítear iad i leith an troscáin. Ar bhonn eisceachtúil, féadfar cíosaanna méadaithe teaghaisí atá faoi úinéireacht phoiblí a úsáid freisin. Níor cheart cíosaanna ísle teaghaisí a ligtear ar cíos le gaolta nó le fostaithe a úsáid (féach ranna 1.2.3 agus 1.4.1 le haghaidh mionsonraí).

Féadfar an modh srathaithe a úsáid freisin chun “ollardú” go dtí gach teaghais ar cíos a dhéanamh. Seans nach mbeidh an meánchíos le haghaidh na hiontrála barúlaí a ndéantar cur síos air thuas oiriúnach le haghaidh dheighleoga áirithe an mhargaidh cíosa. Mar shampla, is féidir nach mbeidh cíosaanna laghdaithe i gcás teaghaisí faoi thoscán ná cíosaanna poiblí méadaithe oiriúnach maidir leis na teaghaisí comhfhreagracha atá ar cíos go hiarbhair. Go háirithe, i gcás na dteaghaisí faoi thoscán a chuirtear ar cíos go hiarbhair, tá costas an troscáin mar chuid den chíos agus ba cheart é a áireamh sna ríomhanna le haghaidh an aschuir. D'fhéadfadh sraitheanna ar leith le haghaidh teaghaisí faoi thoscán atá ligthe ar cíos nó teaghaisí sóisialta atá ligthe ar cíos go hiarbhair, mar aon le meánchíosanna cuí, an fhadhb sin a sháru.

I bprionsabal, ba cheart go n-eisiafaí leis an gcíos muirir ar théamh, uisce, leictreachas etc. I gcás nach gceadóidh na foinsí sonraí é sin, ní mór comhleanúnachas a áirithiú idir na cíosaanna agus an tomhaltas idirmheánach (féach roinn 2 le haghaidh mionsonraí).

I gcás ina mbeidh cíos iarbhair ionadaíoch ar iarraidh i gcás sraitheanna áirithe teaghaisí úinéir-áitithe, is féidir é sin a sháru i bhformhór na gcásanna trí theicnící eachtarshuímh nó cúlchéimnithe a chur i bhfeidhm.

Rogha eile ar an modh caighdeánach srathaithe a bhraitheann ar mheánchíosanna in aghaidh na sraithe a eachtarshuí is ea úsáid a bhaint as modhanna cúlchéimnithe héadónacha. Go hachomair, úsáideann na modhanna sin na sonraí samplacha maidir le teaghaisí atá ar cíos chun praghas gach saintréith teaghaise a chinneadh (méid, suíomh, balcóin a bheith ann, etc.). Faightear aschur trí gach saintréith (sampla ionadaíoch) den stoc teaghaise a mhéadú faoi phraghas héadónach na saintréithe sin. Ceadáíonn modhanna cúlchéimnithe líon méadaithe athróg a chur san áireamh agus is féidir leo a bheith éifeachtach go háirithe nuair a bhíonn roinnt cíosaanna breathnaithe ar iarraidh i gcás sraitheanna áirithe.

Is léir nach réitíonn sé sin an fhadhb sa chás neamhghnách ina mbeadh gach teaghais úinéir-áitithe nó mura mbeadh margadh cíosa forbartha ann. Mar mheasúnú oibiachtúil i gcásanna den sórt sin, ba cheart modh na gcostas úsáide a chur i bhfeidhm. Níor cheart modh na gcostas úsáide a chur i bhfeidhm ach amháin maidir le teaghaisí úinéir-áitithe.

Sonraí maidir le modh na gcostas úsáide

Níor cheart modh na gcostas úsáide a chur i bhfeidhm ach amháin nuair nach féidir an modh srathaithe atá bunaithe ar chíosaanna iarbhair a úsáid toisc go bhfuil an margadh cíosa neamhionadaíoch.

De réir an ghnáis, meastar gurb amhlaidh an cás nuair a chomhlíontar na coinníollacha seo a leanas: (1) is é atá i gceist le tomhas toirte (líon na dteaghaisí nó méadair chearnacha na dteaghaisí) teaghaisí atá ar cíos go príobháideach níos lú ná 10 % de thomhas toirte iomlán na dteaghaisí (líon na dteaghaisí nó méadair chearnacha na dteaghaisí) agus (2) má chomhlíontar (1) agus más mó ná 10 % sciar na dteaghaisí uile atá ar cíos sa stoc iomlán teaghaise – teaghaisí margaidh agus neamh-mhargaidh – tá an difríocht idir cíosaanna margaidh agus cíosaanna íoctha eile os cionn trí oiread níos mó. Fiú nuair a bheidh feidhm ag an dá choinníoll, féadfaidh Ballstát fós rogha a dhéanamh an modh srathaithe a úsáid ar choinníoll go mbeidh na torthaí ar cháilíocht leordhóthanach. Nuair nach gcomhlíontar na coinníollacha, ba cheart an modh srathaithe a úsáid ach amháin más féidir a léiriú nach bhfuil aon chíos ionadaíoch ar an margadh ar fáil i gcás codanna suntasacha den stoc teaghaise agus go dtáirgeann modh na gcostas úsáide torthaí níos inchomparáide. Má tá údar cuí leis, is féidir modh na gcostas úsáide a chur i bhfeidhm maidir leis an stoc teaghaise uile nó maidir le codanna de. Agus cinneadh á dhéanamh an stoc teaghaise a roinnt ina chodanna ar ina leith a chuirtear modh na gcostas úsáide nó modh an tsrathaithe i bhfeidhm, ba cheart tosca amhail teorainneacha sonraí agus an staid a bhaineann go sonrach le tír ar leith a chur san áireamh freisin.

Faoi mhodh na gcostas úsáide, is éard atá in aschur ó sheirbhísí teaghaise suim an tomhaltais idirmheánaigh, ídiú an chaipitil sheasta (CFC), cánacha eile lúide fóirdheontais ar tháirgeadh agus an glanbharrachas oibriúcháin (NOS). I gcás teaghaisí úinéir-áitithe, ní dhéantar aon ionchur saothair a thaifeadadh maidir le hobair a dhéanamh na húinéirí (?). Is léir ón taithí a fuarthas go bhfuil CFC agus NOS ar an dá mhír is mó, agus déanann gach ceann acu suas idir 30 % agus 40 % den aschur.

(?) Is féidir, ó thaobh an choincheapa, go bhfostódh úinéir-áititheoirí, ina n-aonar nó i dteannta a chéile, coimeádaithe tí gan aonaid eile staidrimh amhail corparáidí tithíochta nó cuideachtaí seirbhísí bainistíochta a bheith bainteach. I gcás ina dtarlódh sé sin, ba cheart go gcuirfí liúntas le haghaidh cúitimh d'fhostaithe san áireamh san aschur de réir mhodh na gcostas úsáide.

Ba cheart CFC a ríomh bunaithe ar mhúnla an fhardail shíoraí (PIM) nó ar mhodhanna formheasta eile. Ba cheart an meastachán ar leith a bheith ar fáil le haghaidh foirgnimh chónaithe úinéir-áitithe.

Ba cheart an glanbarrachas oibriúcháin a thomhas trí ráta seasta bliantúil réadach toraidh 2,5 % a chur i bhfeidhm maidir le glanluach an stoic teaghaisí úinéir-áitithe ag praghsanna reatha (costais athsholáthair). Cuirtear an fíor-ráta toraidh 2,5 % i bhfeidhm maidir le luach na stoc ag praghsanna reatha ós rud é go bhfuil an méadú ar luach reatha teaghaisí curtha san áireamh cheana in PIM. Ba cheart an ráta toraidh céanna a chur i bhfeidhm maidir le luach na talún ag praghsanna reatha ar a bhfuil na teaghaisí úinéir-áitithe suite.

D'fhéadfadh sé a bheith deacair luach talún ag praghsanna reatha a urramú ar bhonn bliantúil. Féadfar cóimheasa idir luach talún agus luach foirgneamh i sraitheanna éagsúla a dhíorthú ó anailís ar chomhdhéanamh de chostas tithe nua agus costas na talún gaolmhaire.

Prionsabal 1:

Chun an t-aschur ó sheirbhísí teaghaise a thiomsú cuirfidh na Ballstáit an modh srathaithe i bhfeidhm bunaithe ar chíosanna iarbhair, trí eachtarshuíomh díreach nó trí bhíthin cúlchéimniú eacnamaíoch. I gcás teaghaisí úinéir-áitithe, ciallaíonn sé sin go n-úsáidtear cíosanna iarbhair le haghaidh teaghaisí comhchosúla atá ar cíos. I gcásanna eisceachtúla a bhfuil údar maith leo maidir le cíosanna iarbhair a bheith ar iarraidh nó neamhiontaofa ó thaobh staidrimh de féadfar úsáid a bhaint as modhanna oibiachtúla eile, amhail modh na gcostas úsáide. Níl gá le bonn cirt breise chun aschur teaghaisí úinéir-áitithe a thiomsú le modh na gcostas úsáide ar choinníoll go gcomhlíontar an dá choinníoll seo a leanas: (1) is lú ná 10 % den stoc iomlán teaghaise iad teaghaisí atá ar cíos go príobháideach agus (2) má chomhlíontar (1) agus más mó ná 10 % sciar na dteaghaisí uile atá ar cíos sa stoc iomlán teaghaise – teaghaisí margaidh agus neamh-mhargaidh – tá an difríocht idir cíosanna margaidh agus cíosanna íoctha eile os cionn trí oiread níos mó.

1.2. Srathú an stoic tithíochta

1.2.1. *Tosca a bhfuil tionchar acu ar leibhéal an chíos*

Baineann an chéad sraith athróg lena gcinntear leibhéal na gcíosanna le saintréithe na teaghaise agus an fhoirgnimh. I dtosach báire, beidh méid na teaghaise tábhachtach, ó thaobh an cheantair agus líon na seomraí araon. Dá mhéad an teaghais is ea is airde an cíos. Ag an am céanna, is gnách go dtiteann an cíos in aghaidh an mhéadair chearnaigh le méid na teaghaise. Mar sin féin, i gcás catagóirí áirithe teaghaisí (e.g. árasáin i bpríomhchathracha) d'fhéadfadh coibhneas de chruth U a bheith ann idir an praghas in aghaidh an mhéadair chearnaigh agus méid na teaghaise. Bainfidh toisc tábhachtach eile le háiseanna teaghaise. D'fhéadfadh athróg a bheith san áireamh leo sin amhail na nithe seo a leanas a bheith ann: seomra folctha, balcóin/lochtán, clúdach speisialta urláir nó balla, dóiteán oscailte, téamh lárnach, aerchóiriú, gloiniú speisialta agus bearta eile torainn nó inslithe teirmigh; tá leagan amach na teaghaise ábhartha freisin. Maidir leis an bhfoirgneamh, d'fhéadfadh tionchar a bheith ag áiseanna áirithe amhail garáiste, ardaitheoir, linn snámha, gairdín (dín) nó ionad teaghaise laistigh den fhoirgneamh. Cineál an fhoirgnimh (teach scoite, teach leathscoite, árasán), an ailtireacht, an aois, nó líon na dteaghaisí i bhfoirgneamh – is nithe iad sin a d'fhéadfadh difear a dhéanamh don chíos.

Baineann an dara sraith athróg le saintréithe comhshaoil. Is toisc aitheanta go maith an difríocht cíosa idir teaghais inchomparáide i gcathair agus i suíomh iargúlta. D'fhéadfadh sé gur tosca nach beag a bheadh i gceist leis an bhfad go dtí ionad eacnamaíoch nó le foirm an tírdhreacha (talamh cothrom, talamh sléibhtiúil). Ina theannta sin, bíonn tionchar ag fachtóirí comharsanachta amhail an radharc, limistéir ghlasa máguaird, áiseanna iompair agus rochtain, siopaí agus scoileanna nó clú agus slándáil ceantair ar an gcíos iarbhair.

Féadfar sraith athróg eile a achoimriú mar fhachtóirí socheacnamaíocha. Mar shampla, i bhformhór na mBallstát bíonn tionchar ag rialacháin ghinearálta an rialtais ar chíosanna, amhail srianta nó fóirdheontais cíosa. Ina theannta sin, d'fhéadfadh aois an chomhaontaithe tionóntachta, an cineál conartha (sealadach, buan), an líon áitritheoirí in aghaidh na teaghaise (an pobal atá ag comhroinnt an árasáin), an cineál úinéara (rialtas, comhlachas tithíochta, úinéir príobháideach, fostóir) nó polasaí cíosa an tiarna talún difear a dhéanamh freisin don chíos.

Is léir go bhféadfadh tionchar a bheith ag roinnt athróg breise ar chíosanna. Ach dá dtiomsófaí na fachtóirí uile thuas sna ceistneoirí, d'fhéadfadh an iomarca a bheith iontu dá bharr. Dá bhrí sin, féadfar féachaint ar luachanna caipitil a úsáid chun críoch srathaithe. Is í an réasúnaíocht atá taobh thiar d'úsáid luach caipitiúil teaghaise go léiríonn sé a saintréithe tábhachtacha go léir. Dá bhrí sin, is féidir an luach caipitil a mheas mar fhachtóir srathaithe intuigthe. Féadfar a mheas gur cur chuige indéanta é an cóimheas idir an luach caipitiúil agus an cíos iarbhair a úsáid, go háirithe sna Ballstáit sin ina bhfuil na teaghaisí ar cíos ina mionchuid den stoc tithíochta. Ar choinníoll go bhfuil an cóimheas cobhsaí, d'fhágadh modh den sórt sin gur féidir an luach cíosa a chinneadh le haghaidh na dteaghaisí sin nach bhfuil ach san earnáil úinéir-áitithe amháin. Ina theannta sin, ní eisiatar ó luachanna caipitil critéir srathaithe

“fhisiciúla” a úsáid; féadfar iad a chomhcheangal. Sa chás sin, glactar leis go léiríonn luachanna caipitil na critéir srathaithe “fhisiciúla” atá ar iarraidh. In aon chás, ní mór luachanna caipitil a bheith le húsáid i ríomh na gcíosanna a bhunú ar mheasúnú oibiachtúil a bhunaítear le haghaidh bliain tagartha atá cothrom le dáta.

Sa chleachtas, tá difríocht idir an srathú ó Bhallstát go Ballstát maidir le líon na sraitheanna agus maidir leis na critéir bheachta a úsáidtear chun iad a shainiú. Cé go bhféadfadh sé sin a bheith ina chúis inni ar an gcéad amharc, ba cheart béim a leagan air go n-úsáidtear critéir bhunúsacha áirithe, amhail méid agus suíomh (geografach) teaghaise beagnach i ngach áit. Thairis sin, beidh a oiriúnaí atá gnéithe eile éagsúil ó Bhallstát go chéile agus is iad na Ballstáit féin is fearr a bheith in ann critéir shuntasacha a chinneadh.

Prionsabal 2:

Chun críoch srathaithe, úsáidfidh na Ballstáit gnéithe tábhachtacha de na teaghaisí. D'fhéadfadh baint a bheith acu sin le saintréithe na teaghaise agus an fhoirgnimh, le saintréithe comhshaoil na teaghaise nó le tosca socheacnamaíocha. Ina theannta sin, tá úsáid luachanna caipitil cothrom le dáta inghlactha chun críoch srathaithe, má tá siad sin bunaithe ar mheasúnú oibiachtúil.

1.2.2. Critéir shrathaithe a roghnú

I bhfianaise na saintréithe éagsúla a dhéanann difear do theaghais a fháil ar cíós, is é an chéad tasc imscrúdú a dhéanamh ar na hathróa sin a bhfuil tionchar suntasach acu. Bealach amháin chun athróa suntasacha a bhrath is ea anailís tábla a dhéanamh ar an bhfaisnéis staidrimh atá ar fáil. Chun tomhas oibiachtúil measúnaithe a fháil, is féidir go mbeadh éagsúlacht na gcíosanna iarbhrí laistigh de shraith úsáideach. Chruthódh sé sin dreasacht le haghaidh feabhsuithe féideartha ar an srathú trí sraitheanna a roghnú chun an éagsúlacht laistigh den tsraith a íoslaghdú. Moltar, dá bhrí sin, an éagsúlacht in aghaidh na sraithe a ríomh ar a laghad sna cásanna sin ina ndéanann an srathú difear do leibhéal na gcíosanna iarbhrí agus cíósanna barúlacha araon.

Cuireann ardteicnící staidrimh cur chuige níos sofaisticiúla chun cinn amhail anailís chúlchéimnithe/il-chúlchéimnithe. Leis an teicníc sin, is féidir tionchar na n-athróg aonair a mheas, ionas gur féidir an éagsúlacht i gcíosanna a shannadh do shaintréithe áirithe. Go hachomair, is féidir an chumhacht mhíniúcháin atá ag athróg a chainníochtú tríd an gcomhéifeacht chomhghaolúcháin. Mar sheachtháirge, is féidir na saintréithe a rangú de réir a dtábhachta. Cuidíonn sé sin chun a chinneadh cén áit ar cheart a shrathú ar bhealach níos mionsonraithe. Ach na hathróa is tábhachtaí a chomhcheangal, agus úsáid á baint as teicnící il-chúlchéimnithe, léirítear a gcumhacht mhínithe fhoriomlán. Meastar gur bealach éifeachtach chun an stoc tithíochta a shrathú é úsáid a bhaint as ardteicnící staidrimh chun athróa tábhachtacha a roghnú. Ina theannta sin, is féidir anailís chúlchéimnithe a úsáid go díreach chun na cíósanna a mheas, e.g. i bhfoirm samhlacha héadónacha. Is uirlis úsáideach í an teicníc freisin chun meastachán a dhéanamh ar an meánchíos le haghaidh sraitheanna sa chás nach bhfuil aon bharúil chomhfhreagrach san earnáil chíos (sraitheanna folmha).

Buntáiste eile a bhaineann le critéir shrathaithe a roghnú ar bhonn ardteicníc staidrimh is ea nach gá critéir aonfhoirmeacha a fhorordú le haghaidh na mBallstát go léir. Chun toradh inchomparáide a fháil, is leor rangú de na critéir is tábhachtaí a bhunú i ngach Ballstát agus an leibhéal foriomlán cumhachta míniúcháin is gá a leagan síos. Ar ndóigh, braitheann anailís chúlchéimnithe den sórt sin den chuid is mó ar an bhfaisnéis staidrimh atá ar fáil. Mar sin féin, fiú amháin i gcás faisnéis staidrimh srianta, d'fhéadfadh sé sin a bheith ina dreasacht le haghaidh feabhsuithe sa todhchaí.

Ós rud é go mbraitheann an fhaisnéis faoi na hathróa éagsúla a dhéanann difear do chíósanna go príomha ar fhorbairt staidrimh bhunúsach, féadfar srian a chur faoi láthair ar an bhféidearthacht ardteicnící staidrimh a úsáid. Dá bhrí sin, moltar modh caighdeánach, i.e. cuirfidh na Ballstáit gach critéir suntasach i bhfeidhm mar a dhíorthaítear iad ó anailísí tábla. Ar a laghad, ní mór an méid, an suíomh agus gné thábhachtach amháin eile de theaghais a úsáid chun an stoc tithíochta a shrathú; ba cheart go dtáirgfí ar a laghad 30 cill leis an srathú sin. Caithfidh an miondealú ar an stoc tithíochta a bheith fóinteach agus ionadaíoch ar stoc iomlán na dteaghaisí. Féadfar ardteicnící staidrimh a úsáid chun an athróg/na hathróa míniúcháin tábhachtacha a chinneadh chun na sraitheanna a roghnú.

Sa chleachtas, áfach, féadfaidh Ballstát níos lú athróg a úsáid, nó athróa a úsáid seachas na hathróa sin a fhorordaítear leis an modh caighdeánach. Tá sé sin inghlactha, chomh fada agus a chruthaíonn anailís chúlchéimnithe/il-chúlchéimnithe leibhéal inghlactha cumhachta míniúcháin. Chun torthaí inchomparáide a ráthú, moltar comhéifeacht chomhghaolúcháin 70 % ar a laghad mar thairseach. Bheadh an luach tairisí sin inghlactha i gcomhthéacs sampla mór, agus cíósanna nialais agus cíósanna saora mar aon le hasluitigh bainte.

Prionsabal 3:

Úsáidfidh na Ballstáit anailísí tábla nó teicnící staitistiúla chun critéir shuntasacha srathaithe a dhíorthú. Ar a laghad, ní mór an méid, an suíomh agus gné thábhachtach amháin eile de theaghais a úsáid. Tá 30 cill ar a laghad le táirgeadh agus déanfar idirdhealú idir trí aicme méide ar a laghad agus dhá chineál suímh. Tá sé inghlactha úsáid níos lú a bhaint as athróg nó athróga eile má tá sé cruthaithe roimhe sin go sroicheann an chomhéifeacht chomhghaolúcháin (ilchodach) 70 %.

1.2.3. Cíosanna iarbhír agus cíosanna barúlacha

Cinntear cíosanna barúlacha bunaithe ar chíosanna iarbhír breathnaithe. Chun críocha na hiontrála barúlaí, sainmhínítear an cíos mar an praghas atá dlite don cheart teaghais gan troscán a úsáid. Chun an sainmhíniú sin a chomhlíonadh, d'fhéadfadh sé go gcaithfí cíosanna breathnaithe a choigeartú.

Ba cheart muirir ar théamh, uisce, leictreachas etc. a eisiámh ó na cíosanna, cé go bhféadfadh sé a bheith deacair uaireanta iad a scaradh ó chéile sa chleachtas. Le bheith i gcomhréir le rialacha luachála CCE 2010, ba cheart go mbeadh aschur seirbhísí teaghaise ag na bunphraghsanna.

Maidir le cíosanna breathnaithe, is dócha go bhfuil tacaíochtaí poiblí áirithe tábhachtach. Mar shampla, tá teaghlach ar leith mar thomhaltóir i dteideal aistriú rialtais ghinearálta (e.g. sochar tithíochta) ach a íoctar go díreach leis an tiarna talún ar chúiseanna riaracháin. Ag brath ar an bhfoinse faisnéise, d'fhéadfadh an cíos breathnaithe a bheith éagsúil. Más é an tionónta foinse na faisnéise, d'fhéadfadh sé go mbeadh gá leis an gcíos breathnaithe a cheartú trí aon liúntas cíosa ar leith a chur ar ais.

Ina theannta sin, chun cíosanna iarbhír a úsáid chun críocha na hiontrála barúlaí ní mór soiléiriú a dhéanamh ar roinnt ceisteanna bunúsacha a bhfuil tionchar acu ar chomhchuíbhiú na sonraí. Baineann an chéad phointe leis an gceist ar cheart úsáid a bhaint as na cíosanna iarbhír go léir nó as cíosanna iarbhír ó chonarthaí nua amháin, le haghaidh nós imeachta na hiontrála barúlaí. Ag brath ar an gcuspóir, is féidir argóintí teoiriciúla éagsúla a chur chun tosaigh a thacaíonn le cíosanna iarbhír a íoctar de réir conarthaí nua, conarthaí a shínítear sa bhliain tógála nó “meánchonarthaí”. Agus an riail ghinearálta á cur i bhfeidhm, i.e. úsáid a bhaint as cíosanna teaghaisí comhchosúla, dealraíonn sé nach bhfuil sé inghlactha bunús na hiontrála barúlaí maidir le cíosanna ó chonarthaí nua a theorannú. Ós rud é go n-úsáidtear “meánchíosanna” le haghaidh na hearnála cíosa, ba cheart an rud céanna a dhéanamh maidir le teaghaisí úinéir-áitithe. Ina theannta sin, is dócha go mbeadh deacrachtaí móra ag roinnt mhaith Ballstát le réiteach eile agus an modh srathaithe á chur i bhfeidhm acu. Go hachomair, is í an chonclúid gur cheart na meánchíosanna iarbhír ó na conarthaí go léir a úsáid chun cíosanna barúlacha a ríomh. Dá bhrí sin, ba cheart cíosanna ar an margadh príobháideach atá ar leibhéal íseal de bharr rialáil rialtais a áireamh freisin agus na meánchíosanna á ríomh.

Baineann an dara ceist leis an bhfadhb maidir le cé acu is féidir nó nach féidir cíosanna teaghaisí atá faoi úinéireacht phoiblí a úsáid chun críocha na hiontrála barúlaí. Ós rud é gur faoi úinéireacht phríobháideach den chuid is mó atá teaghaisí úinéir-áitithe, i bprionsabal, níor cheart ach cíosanna iarbhír ón earnáil phríobháideach a úsáid chun críocha na hiontrála barúlaí. Mura bhfuil go leor breathnuithe ar chíosanna iarbhír teaghaisí atá faoi úinéireacht phríobháideach ar fáil, áfach, chun bunús leordhóthanach a bheith ann le haghaidh na hiontrála barúlaí, is féidir, ar bhonn eisceachtúil, teaghaisí atá faoi úinéireacht phoiblí a úsáid, ar choinníoll go méadófar iad go hiomchuí chun go mbeidh siad ina gcíosanna ionadacha ar chíosanna sa mhargadh príobháideach.

Baineann ceist eile le cíosanna ó theaghaisí faoi throscán a úsáid chun an bunús a mhéadú le haghaidh cíosanna barúlacha. I bprionsabal, is iad cíosanna neamhshlánaite an bunús chun luach cíosa ar theaghaisí úinéir-áitithe a iontráil go barúlach. Dá bhrí sin, ní féidir cíosanna teaghaisí faoi throscán a úsáid go díreach. Chun nach ndéanfar an leibhéal mícheart cíosa a iontráil go barúlach, ba cheart iad a laghdú chun íocaíocht as úsáid an troscáin a eisiámh.

Prionsabal 4:

Chun críocha na hiontrála barúlaí, tuigfear gurb é atá sa chíos an cíos atá dlite i leith an chirt teaghais gan troscán a úsáid. Más é an tionónta foinse na faisnéise, d'fhéadfadh sé go mbeadh gá leis an gcíos breathnaithe a cheartú trí aon liúntas cíosa ar leith a chur ar ais, liúntas a íoctar go díreach leis an tiarna talún ar chúiseanna riaracháin. Chun cíosanna barúlacha a thiomsú, bainfear leas as cíosanna iarbhír ó na conarthaí go léir i ndáil le teaghaisí gan troscán atá faoi úinéireacht phríobháideach. Más gá, ar chúiseanna staidrimh, féadfar cíos teaghaisí faoi úinéireacht phoiblí a úsáid go heisceachtúil, ar choinníoll go méadófar go hiomchuí iad chun go mbeidh siad ag fónamh mar chíosanna ionadacha ar chíosanna ón margadh príobháideach. Ar an gcaoi chéanna, féadfar cíosanna ó theaghaisí faoi throscán a áireamh ar an mbunús iontrála barúlaí tar éis an difreálach cíosa idir teaghaisí faoi throscán agus teaghaisí gan troscán a asbhaint.

1.3. Foinsí le haghaidh meastachán na bonnbhlíana agus modhanna eachtarshuímh

1.3.1. *Stoc tithíochta*

Gné riachtanach den ríomh de réir mhodh an tsrathaithe is ea an fhaisnéis maidir le stoc na dteaghaisí. Feidhmíonn an fhaisnéis sin mar chruinne tagartha le haghaidh nósanna imeachta eachtarshuímh. I dtéarmaí ginearálta, is éard atá sa stoc tithíochta na foirgnimh go léir nó codanna díobh a úsáidtear mar theaghaisí. Tugtar tuilleadh sonraí sa roinn maidir le fadhbanna speisialta. Is iad daonáirimh tithíochta, cláir foirgneamh riaracháin nó daonáirimh na príomhfhoinsí a úsáidtear chun stoc tithíochta den sórt sin a bhunú. Déantar figiúr na bonnbhlíana a nuashonrú ansin chun teacht ar mheastachán na bliana reatha.

Maidir leis an stoc tithíochta bonnbhlíana, is cosúil gurb iad na daonáirimh tithíochta is lú a chothaíonn deacrachtaí agus is iomláine, go háirithe nuair a dhéantar iad i dteannta daonáirimh. Braitheann cláir foirgneamh riaracháin den chuid is mó ar nósanna imeachta dlíthiúla a d'fhéadfadh a bheith ina gcúis le héiginnteacht: mar shampla, má dhéantar sintí, feabhsuithe, comhshónna agus scartáil teaghaisí a thaifeadadh i gceart. D'fhéadfadh fadhbanna eascairt as úsáid a bhaint as an bhfaisnéis a chuireann teaghlaigh ar fáil i ndaonáireamh mar bhunús leis an stoc tithíochta mar go ndéantar gannmheastachán sna torthaí ar áiteanna cónaithe tánaisteacha nach bhfuil áitithe ag dáta an daonáirimh.

Prionsabal 5:

Chun stoc tithíochta na bonnbhlíana a thiomsú, bainfidh na Ballstáit leas as áireamh tithíochta nó as daonáireamh nó as clár foirgneamh riaracháin mar bhonn tosaigh. Ós rud é go soláthraíonn áireamh tithíochta an leibhéal is airde iomláine de ghnáth, éilíonn úsáid clár foirgneamh riaracháin agus daonáirimh dianseiceálacha críochnúla chun uileghabhálacht a bhaint amach.

1.3.2. *Cíosanna iarbhrí*

Baineann an dara bunghné chun aschur seirbhísí teaghaise a ríomh, de réir mhodh an tsrathaithe, leis na cíosanna iarbhrí arna n-íoc san earnáil chíos. Is féidir eolas faoi cíosanna iarbhrí sa bhonnbhlíain a fháil ó dhaonáireamh (e.g. daonáireamh) nó ó shuirbhé samplach amhail suirbhé buiséid teaghlaigh nó suirbhé sonrach cíos. Sa chéad chás, is dócha go gcuimhdeáir cíosanna iarbhrí san iomlán agus ní bhíonn tionchar ag na ríomhanna ach ar leibhéal na gcíosanna barúlacha. I gcás suirbhéanna samplacha, bíonn tionchar ag na ríomhanna ar leibhéal na gcíosanna iarbhrí agus na gcíosanna barúlacha araon. Is léir go dtugann daonáireamh bunús leathan le haghaidh faisnéis iontaofa. Ach meastar, de ghnáth, go bhfuil suirbhéanna ar bhuiséad teaghlaigh iontaofa go leor, go háirithe maidir le hearraí riachtanacha. Is eol, áfach, gur fadhb ghinearálta leis an gcineál sin suirbhé é neamhfhreagairt dhifreálach. Má mheastar gur só seachas ítim riachtanach atá sa tithíocht, bheadh tionchar neamh-inmhianaithe ag an bhfadhb sin ar thorthaí an ríomha, agus ba cheart í a fhritháireamh. Fadhb eile a bhaineann le suirbhé ar bhuiséad teaghlaigh, i roinnt Ballstát ar a laghad, is ea an sampla beag a bhaineann leis, rud a d'fhéadfadh srian a chur leis an bhféidearthacht na cíosanna a shrathú. In aon chás, ba cheart foinsí forlíontacha atá ar fáil a shaothrú a mhéid is féidir. D'fhéadfadh sé sin a bheith amhlaidh, mar shampla, sna Ballstáit ina bhfuil cion ard tithíochta faoi rialú poiblí agus ina mbíonn ar ghníomhaireachtaí tithíochta cuntais a thíolacadh. Ina theannta sin, mar chúram leanúnach chun na torthaí a fheabhsú, ba cheart imscrúdú a dhéanamh ar fhoinsí malartacha, amhail suirbhéanna speisialaithe cíos.

Prionsabal 6:

Bainfidh na Ballstáit leas as na foinsí is leithne agus is iontaofa chun cíosanna iarbhrí in aghaidh na sraithe a dhíorthú, mar shampla daonáireamh nó suirbhé teaghlaigh. Ba cheart measúnú a dhéanamh ar fhoinsí malartacha chun feabhas a chur ar iontaofacht agus uileghabhálacht, agus ar an srathú go háirithe.

1.3.3. *Eachtarshuíomh thorthaí na bonnbhlíana*

Níl an fhaisnéis bhliantúil is gá ach ag líon beag Ballstát chun athríomh iomlán a dhéanamh ar aschur teaghaisí úinéir-áitithe gach bliain as an nua. I bhformhór na mBallstát, glactar leis gurb iad na torthaí le haghaidh bliain áirithe an tagarmharc agus déantar iad a nuashonrú ina dhiaidh sin chun meastachán a dhéanamh ar fhigiúr na bliana reatha trí bhíthin táscairí. Féadfar an nuashonrú a dhéanamh trí tháscaire comhcheangailte a chur i bhfeidhm maidir leis an aschur (iomlán) bonnbhlíana, nó tríd an stoc tithíochta agus an cíos in aghaidh na sraithe a eachtarshuí ar leithligh. Cé go bhféadfaí a bheith ag súil le torthaí comhchosúla i gcoitinne, d'fhéadfadh éagsúlachtaí a bheith ann de thoradh athruithe struchtúracha, e.g. sa ghaol idir teaghaisí atá ar cíos agus teaghaisí úinéir-áitithe. Ina theannta sin, d'fhágfadh ríomh ar leith go bhféadfaí seiceálacha sochreidte a dhéanamh.

Maidir leis na táscairí a úsáidtear, díorthaítear an t-innéacs cainníochta den chuid is mó ó aschur an tionscail foirgníochta. Ar an taobh eile, is minic a bhunaítear an táscaire praghsanna ar innéacs praghsanna na gcíosanna a íoctar ón innéacs praghsanna le haghaidh tomhaltóirí. D'fhéadfadh sé sin a bheith ina chúis le saobhadh sna cásanna sin nuair nach bhfuil bonn cirt leis an toimhde go leanann cíosanna barúlacha gluaiseacht an iomláin, mar shampla, de bharr rialuithe cíosa poiblí. Maidir le heachtarshuíomh cíosanna barúlacha, dealraíonn sé, dá bhrí sin, gur fearr innéacs praghsanna a úsáid a léiríonn gluaiseacht teaghaisí ar cíos go príobháideach, mar atá sa bhonnbhliain. Thairis sin, ní mór aird a thabhairt ar an gcaoi, i gcás innéacsanna praghsanna, go ndéanfar méaduithe ar phraghsanna i ngeall ar athruithe cáilíochta a eisiáimh de ghnáth. Dá bhrí sin, ní mór na hinnéacsanna praghsanna a fhorlíonadh le táscaire cáilíochta a léiríonn feabhsuithe.

Ar deireadh, is cosúil go bhfuil sé úsáideach tionchar na n-athruithe struchtúracha ar na torthaí a íoslághdú trí shrian a chur leis an tréimhse eachtarshuímh. Agus tréimhsiúlacht an staidrimh bhunúsaigh ábhartha á cur san áireamh i ndáil leis sin, dealraíonn sé gurb iomchuí tagarmharcáil a dhéanamh ar an stoc tithíochta gach 10 bliana, i.e. an gnáth-eatramh i gcás daonáirimh. Ina theannta sin, ba cheart tagarmharcáil a dhéanamh ar ghné an phraghsais (cíos in aghaidh na sraithe) gach 5 bliana ar a laghad, i.e. an ghnáth-thréimhsiúlacht le haghaidh suirbhéanna buiséid teaghlaigh.

Prionsabal 7:

Mura féidir athmheastachán iomlán a dhéanamh ar aschur seirbhísí teaghaise go bliantúil, féadfaidh na Ballstáit figiúr bonnbhliana ar leith a eachtarshuí trí úsáid a bhaint as táscairí iomchuí cainníochta, praghsais agus cáilíochta. Maidir le gach sraith, déanfar eachtarshuíomh an stoic tithíochta agus an meánchíos a chur i gcrích ceann ar cheann. Déanfar idirdhealú sa nós imeachta eachtarshuímh idir na ríomhanna le haghaidh cíosanna iarbhrí agus cíosanna barúlacha. Más gá, féadfaidh líon na sraitheanna a úsáidfear le haghaidh eachtarshuímh a bheith níos lú ná an líon a úsáidtear chun an bhonnbhliain a ríomh. Chun cíos barúlach teaghaisí úinéir-áitithe a eachtarshuí, de ghnáth, cuirfear innéacs praghsanna a léiríonn cíosanna príobháideacha i bhfeidhm. In aon chás, níor cheart go rachadh tagarmharcáil an stoic tithíochta thar 10 mbliana agus níor cheart go rachadh tagarmharcáil gné an phraghsais thar chúig bliana, nó ba cheart cáilíocht chomhchosúil a bhaint amach trí mhodhanna eile iomchuí.

1.4. Fadhbanna speisialta

1.4.1. Teaghaisí atá saor agus saor ó chíos

Nuair a bheidh sonraí á mbailiú maidir le cíosanna iarbhrí, breathnófar uaireanta ar luachanna nialais nó ar luachanna an-íseal. I gcás teaghaisí atá saor ó chíos, is é an toradh aisteach a bhíonn air sin go gcuirtear an tseirbhís teaghaise ar fáil go hiarbhrí ach gan íocaíocht (infheicthe) a bheith i gceist. I gcásanna den sórt sin, dealraíonn sé gurb iomchuí an réiteach a ghlacadh go gceartófaí an cíos nialais iarbhrí. Bheadh réiteach cosúil leis loighciúil le haghaidh teaghaisí saora.

Seachas idirghabhálacha ón rialtas ginearálta, tá cúiseanna eile ann go bhféadfaí breathnú ar theaghaisí atá saor nó atá saor ó chíos. Sampla amháin is ea fostaí atá i seilbh teaghaise atá faoi úinéireacht an fhostóra ag cíos laghdaithe nó cíos nialais. D'fhéadfadh sé go mbainfeadh sé sin le gach cineál fostaíthe, lena n-áirítear coimeádaithe tí nó caomhnóirí. Sa chás sin, ní mór an cíos iarbhrí a cheartú agus an difríocht idir an cíos iarbhrí agus an cíos inchomparáide a láimhseáil mar luach saothair comhchineáil (féach mír 4.04 go mír 4.06 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010). Féidearthacht eile is ea go ligtear teaghaisí ar cíos le gaolta nó le cairde ar cíos nialais nó ar cíos an-íseal. Sa chás sin, féadfar an ceartú a fháil trí na teaghaisí sin a athaicmiú ón earnáil ar cíos go dtí an earnáil úinéir-áitithe. Thairis sin, dealraíonn sé gurb iomchuí ceartú den chineál céanna a dhéanamh i gcás íocaíochtaí cnaphuime ag tionóntaí, i.e. i gcás ina ndéanfaidh an tionónta an cíos a íoc roimh ré le haghaidh tréimhse is faide ná an ghnáth-thréimhse.

Prionsabal 8:

Déanfar an cíos iarbhrí breathnaithe i gcás teaghaisí atá saor agus saor ó chíos a cheartú chun an tseirbhís teaghaise iomlán a áireamh. Ní úsáidfear cíosanna nialais ná cíosanna saora chun cíosanna barúlacha a ríomh, ar bhonn neamhcheartaithe. Dá bhrí sin, chun na cíosanna iarbhrí agus cíosanna barúlacha araon a ríomh, ba cheart ceartúcháin a dhéanamh chun a áirithiú go léiríonn luach an aschuir an tseirbhís iomlán teaghaise arna soláthar.

1.4.2. Tithe saoire

Cumhdaíonn tithe saoire gach cineál teaghaisí am fóillíochta amhail an teach deireadh seachtaine in aice láimhe a úsáidtear go minic i gcaitheamh na bliana le haghaidh tréimhsí gearra ama nó an teach ionad saoire atá níos faide i gcéin a úsáidtear le haghaidh tréimhsí níos faide ach gan ach cúpla uair sa bhliain. Ar an gcéad amharc, is cosúil nach bhfuil aon fhadhb le tithe saoire atá ar cíos, ós rud é go nglactar leis an gcíos iarbhrí a íoctar mar bheart i gcomhair aschuir. Más ar bhonn míosúil a bhailítear na cíosanna iarbhrí, is féidir go ndéanfar rómheastachán leis an eachtarshuíomh chuig an iomlán bliantúil dá bharr mura n-áirítear aon fhaisnéis bhreise faoin meán-am cónaithe.

Chun cíós barúlach a ríomh le haghaidh tithe saoire úinéir-áitithe, is é an cur chuige is loighciúla an réadmhaoine seo a shráthú agus an meánchíos bliantúil cuí a chur i bhfeidhm maidir le cóiríocht den chineál céanna atá ar cíós go hiarbhír. Léiríonn an cíós bliantúil go hintuigthe an meán-am cónaithe. I gcás deacrachtaí, féadfar modh ionadach a chur i bhfeidhm, i.e., chun faisnéis a bhailiú maidir le tithe saoire in aon sraith amháin agus chun meánchíos bliantúil tithe saoire atá ar cíós go hiarbhír a chur i bhfeidhm maidir leis na tithe úinéir-áitithe. Ar an tríú dul síos, tá sé inghlactha úsáid a bhaint as an gcíos iomlán bliantúil le haghaidh gnáth-theaghaisí, sa tsraith chéanna suímh, i gcás inar cuid an-bheag den stoc tithíochta iad tithe saoire nó i gcás nach féidir iad a dheighilt ó theaghaisí eile. Fiú i gcás tithe ionad saoire, is cosúil go bhfuil na nósanna imeachta seo réasúnta nuair a chuirtear san áireamh go bhfuil siad ar fáil don úinéir i gcónaí agus go mbainfidh a chairde nó a ghaolta úsáid astu saor in aisce freisin.

I gcásanna eisceachtúla maidir le cíósanna iarbhrí atá ar iarraidh nó neamhiontaofa ó thaobh staidrimh de le haghaidh sraitheanna áirithe tithe saoire, féadfar úsáid a bhaint as modhanna oibiachtúla eile, amhail modh na gcostas úsáide. Sna cásanna ina mbaintear úsáid as modh na gcostas úsáide amháin mar an t-aon mhodh indéanta le haghaidh an chineál teaghaise seo, ní mór toimhde a bhfuil údar maith léi a chur i bhfeidhm maidir leis an meán-am cónaithe chun inchomparáideacht a áirithiú, ach amháin más féidir a mheas go bhfuil na tithe saoire ar fáil i gcónaí don úinéir i gcaitheamh na bliana. I gcás ina mbeidh údar maith le toimhde a dhéanamh maidir leis an meán-am cónaithe, ní mór aird a tharraingt ar an ngá atá ann a áirithiú go mbeidh na torthaí go léir sochreidte sa chiall go gcumhdaítear na costais uile leis an aschur faoi mhodh na gcostas úsáide. Is féidir é sin a bhaint amach trí choigeartú a dhéanamh chun an meán-am cónaithe a léiriú ar an nglanbharrachas oibriúcháin amháin.

Prionsabal 9:

Cumhdaíonn tithe saoire gach cineál teaghaisí am fóillíochta amhail an teach deireadh seachtaine in aice láimhe nó an teach ionad saoire níos faide i gcéin. Chun an t-aschur ó thithe saoire a mheas, is fearr úsáid a bhaint as meánchíosanna bliantúla saoráidí comhchosúla. Léiríonn an cíós bliantúil go hintuigthe an meán-am cónaithe. Cé go bhféadfadh sé go mbeadh srathú inmhiánaíthe, d'fhéadfadh tithe saoire a ghrúpáil in aon sraith amháin. Mura bhfuil i gceist le tithe saoire ach cuid an-bheag den stoc tithíochta, féadfar úsáid a bhaint as cíós iomlán bliantúil gnáth-theaghaisí, sa tsraith chéanna suímh. I gcás eisceachtúil a bhfuil údar maith leis maidir le cíósanna iarbhrí atá ar iarraidh nó neamhiontaofa ó thaobh staidrimh de le haghaidh sraitheanna áirithe tithe saoire, féadfar úsáid a bhaint as modhanna oibiachtúla eile, amhail modh na gcostas úsáide.

1.4.3. Cóiríocht ar chomhroinnt ama

I gcás comhroinnt ama, díolann gníomhaire réadmhaoine an ceart chun fanacht ar feadh tréimhse socraithe gach bliain i dteaghaisí áirithe atá suite i gceantar turasoireachta agus déanann sé cúram de riarachán na maoine seo. Ráthaítear an ceart le deimhniú, rud a eisítear tar éis na híocaíochta tosaigh. Féadfar an deimhniú sin a thrádáil ar an bpraghas reatha. Tá íocaíochtaí tréimhsiúla breise dlite chun costais riaracháin a chumhdach.

Ón tuairisc sin, fágтар gur cheart caitheamh leis an íocaíocht tosaigh mar infheistíocht ós rud é go bhfuil an deimhniú a eisíodh cosúil le scair. Tacaítear leis sin ós rud é go bhfaigheann an ceannaitheoir fíorchert i ndlí Ballstáit amháin ar a laghad. Dá bhrí sin, dealraíonn sé go mbeadh sé úsáideach an íocaíocht tosaigh faoi shócmhainní doláimhsithe a chur san áireamh sna cuntais náisiúnta. Ina theannta sin, dealraíonn sé go mbeadh sé loighciúil an tseirbhís cóiríochta saor ó chíos a mheas mar dhíbhinn chomhchineáil a d'íoc an gníomhaire réadmhaoine.

Is í an fhadhb bhunúsach go gcuireann an chóiríocht ar chomhroinnt ama seirbhís ar fáil go hiarbhír nach n-áirítear in aschur an gheilleagair. Go loighciúil éilíonn sé sin ceartú. Ar dtús, ciallaíonn an togra maidir le glacadh leis an íocaíocht thréimhsiúil mar ionadaí go hintuigthe nach ndéantar aon cheartú i gcás na seirbhíse cóiríochta, ós rud é go gcumhdaíonn an íocaíocht thréimhsiúil seirbhís eile, eadhon costais bhainistíochta. Féidearthacht theoiriciúil eile is ea an íocaíocht tosaigh a mheas mar réamhíocaíocht le haghaidh na seirbhíse a cuireadh ar fáil agus í a dháileadh thar na tréimhsí cónaithe ábhartha. Seachas na fadhbanna staidrimh a bhaineann leis an múnla sin a chur i bhfeidhm, is cosúil go bhfuil contráthacht ann i dtéarmaí dlíthiúla ós rud é gurb ionann an léirmhíniú intuigthe agus ceannach seirbhíse seachas éadail sócmhainne.

Cuimsítear le féidearthacht bhreise ionadaí a fháil ó chíosanna iarbhrí bliantúla le haghaidh saoráidí cóiríochta comhchosúla (saoráidí féinfhrestail). Tacaítear leis an réiteach sin ó tharla go bhfuil cóiríocht ar chomhroinnt ama lonnaithe i gceantair turasoireachta agus go bhfuil árasáin saoire atá ar cíós go hiarbhír ann i gcomhthráth. I gcás deacrachtaí, tá an dá mhodh eile atá beartaithe le haghaidh tithe saoire inghlactha le haghaidh réadmhaoine ar chomhroinnt ama freisin. Ba cheart an cíós barúlach a bheith ar bhonn glan ionas go seachnófar áireamh dubailte ar na muirir a chumhdaítear leis an íocaíocht thréimhsiúil.

Prionsabal 10:

Maidir le cóiríocht ar chomhroinnt ama, cuirfear na nósanna imeachta céanna i bhfeidhm agus a chuirtear i bhfeidhm maidir le tithe saoire.

1.4.4. Lóistéirí seomra breise

I bhformhór na mBallstát, cuirtear líon mór mac léinn i gcóiríocht i seomraí breise. Is minic a bhaineann sé sin le daoine óga eile nó iad siúd atá fostaithe i bpost a bhaineann le bheith as baile. Má tá an seomra mar chuid de theaghais atá ar cíós, i.e. é ar foléas, is cosúil nach mbíonn fadhbanna móra ann. Is féidir glacadh le cíós an tseomra bhreise mar ranníocaíocht leis an bpríomhchíos iarbhair, i.e. aistriú idir teaghlaigh. Má tá an seomra mar chuid de theaghais úinéir-áitithe, áfach, bheadh áireamh dubailte i gceist chun an cíós a íocann an lóistéir chomh maith leis an gcíós barúlach ina iomláine a áireamh. Is dócha gurbh é an réiteach ceart an cíós iarbhair a d'íoc an lóistéir as céatadán na teaghaise a áitíonn sé nó sí a ghlacadh agus cíós le haghaidh na coda eile a iontráil go barúlach. D'fhéadfadh sé nach mbeadh sé indéanta é sin a chur chun feidhme áfach. Ina ionad sin, d'fhéadfaí an cíós a mheas mar aistriú ina ndéanfaí costais na teaghaise a roinnt. Bheadh sé sin cosúil leis an gcéad chás sa mhéid go meastar gur ranníocaíocht leis an bpríomhchíos barúlach atá i gcíós iarbhair an tseomra bhreise. De thoradh na láimhseála sin, beidh ceartú dlite má dhéantar miondealú ar earnáil na dteaghlach de réir grúpaí.

Pointe breise is ea conas déileáil le seomraí éagsúla a ligean ar foléas. Sa chás sin, moltar nach mbeidh feidhm ag an téarma lóistéirí seomra breise ach amháin nuair a atá an t-úinéir nó an príomhthionónta air fós ag áitiú na teaghaise. Murach sin, ba cheart an ligean ar foléas a mheas mar ghníomhaíocht eacnamaíoch ar leithligh (seirbhís teaghaise nó pinsean).

Prionsabal 11:

Cíosanna a íocadh as seomraí breise laistigh de theaghais, measfar gur ranníocaíocht iad leis an bpríomhchíos a fhad agus a bheidh an t-úinéir nó an príomhthionónta fós ag áitiú na teaghaise.

1.4.5. Teaghaisí folmha

Ar an gcéad dul síos, meastar i gcónaí go bhfuil teaghais atá ar cíós áitithe fiú má roghnaíonn an tionónta a bheith ina chónaí in áit eile. Ar an dara dul síos, i gcomhréir leis an réiteach ginearálta a comhaontaíodh le haghaidh tithe saoire agus le haghaidh cóiríocht ar chomhroinnt ama, léiríonn an cíós bliantúil go hintuigthe an meán-am cónaithe. Dá bhrí sin, tá fadhb na dteaghaisí folmha teoranta do theaghaisí nach bhfuil ar cíós ach nach mbaineann an t-úinéir úsáid astu i.e., teaghaisí atá ar fáil lena ndíol nó lena ligean ar cíós. I gcásanna den sórt sin, ní chuirtear seirbhís teaghaise ar fáil, mar sin ba cheart cíós nialais a chur isteach.

An fhaisnéis is gá chun a chinneadh an bhfuil maoin nach bhfuil ar cíós folamh nó mura bhfuil, is féidir an fhaisnéis sin a bhunú ar dhearbhuí an úinéara nó na gcomharsan. In éagmais na faisnéise sin, féadfar úsáid a bhaint as troscán a bheith ann mar léiriú go bhfuil an mhaoín á háitiú. I gcodarsnacht leis sin, is féidir a mheas go bhfuil teaghaisí gan troscán folamh ós rud é gur deacair é a shamhlú go bhfuil seirbhís teaghaise á cur ar fáil. Ba cheart go n-áireodh teaghaisí folmha teaghaisí a athshealbhaítear de thoradh mainneachtain íocaíochtaí, nó teaghaisí atá folamh ar feadh tréimhse ghearr toisc nach n-aimsíonn gníomhaireacht tithíochta tionónta nua láithreach. Is cás idir eatarthu teaghaisí folamh a bhfuil troscán inti agus ar féidir leis an úinéir úsáid a bhaint aisti láithreach. D'fhéadfadh duine a mhaíomh nach gcuirtear aon seirbhís teaghaise ar fáil a fhad agus nach bhfuil sí á háitiú ag an úinéir. Ach ós rud é go bhfuil sé inchomparáide le cás teaghaise atá ar cíós ach atá folamh, is cosúil gurb íomchuí cíós a chur isteach. Dá bhrí sin, meastar go ginearálta go bhfuil teaghaisí úinéir-áitithe a bhfuil troscán iontu áitithe.

D'fhéadfadh sé go dtabhódh teaghaisí fholamh costais fós, amhail caiteachas reatha ar chothabháil, leictreachas, préimheanna árachais, cánacha etc. Ba cheart iad sin a áireamh faoi thomhaltas idirmheánach, cánacha eile ar tháirgeadh, etc. Mar shampla, i gcás fiontair nach dtáirgeann aon seirbhís, d'fhéadfadh breisluach diúltach a bheith ann dá thoradh sin.

Sna cásanna ina mbaintear úsáid as modh na gcostas úsáide, ba cheart idirdhealú ceart a dhéanamh idir teaghaisí folmha agus an chuid eile den stoc teaghaise ionas nach ndéanfar difear do luach an aschuir go hintuigthe sna ríomhanna trí ghnéithe uile an chostais a mheas amhail ídiú an chaipitil sheasta agus an ghlanbharrachas oibriúcháin. Ar an gcéad amharc, d'fhéadfadh cás na dteaghaisí folmha i gcomhthéacs tithíochta sóisialta a bheith ina chúis imní mar gheall ar an éifeacht intuigthe chomhchosúil ar aschur tríd an gcur chuige suim costas atá ábhartha do na hearnálacha neamh-mhargaidh a chuireann tithíocht shóisialta ar fáil. Meastar, áfach, go mbeidh an tionchar sa chás sin an-neamhshuntasach. Thairis sin, is féidir a mheas i gcónaí go n-áitítear an teaghaisí fholamh i gcomhthéacs tithíocht sóisialta ós rud é go bhfuil sí ar fáil don úinéir le húsáid a bhaint aisti (an rialtas ginearálta nó institiúidí neamhbhrabúis a fhónann do theaghlaigh) ar mhaithe le feidhmiú na cosanta sóisialta a chur ar fáil.

Prionsabal 12:

I gcás teaghaise nach bhfuil ar cíós, teaghais atá ar fáil lena díol nó lena ligean ar cíós, cuirfear cíós nialais isteach. Caithfear le teaghais úinéir-áitithe faoi thoscán go ginearálta mar theaghais áitithe.

1.4.6. Garáistí

Ós rud é gur cuid d'ollfhoirmiú caipitil sheasta iad garáistí, is iomchuí ní hamháin seirbhís na ngaráistí atá ar cíós a áireamh in aschur an gheilleagair ach aschur barúlach a ríomh i gcás garáistí úinéir-áitithe freisin. Sa dá chás, léiríonn an garáiste gné chompond na teaghaise ar nós aon áis eile. Ba cheart go n-áireodh sé sin carrfoirt agus áiteanna páirceála ós rud é gur dócha go bhfuil an fheidhm chéanna acu.

I mír 3.75 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010, deirtear “go ndéantar iontráil bhunúsach cosúil i gcás garáistí nach bhfuil ar an suíomh céanna leis na teaghaisí, agus atá á n-úsáid ag an úinéir chun críocha tomhaltais chríochnaithigh maidir leis an teaghais a úsáid.”

De ghnáth, bíonn níos mó teaghaisí úinéir-áitithe ann ná teaghaisí atá ar cíós a bhfuil garáiste iontu. Chun an difríocht struchtúrach sin a chur san áireamh i gceart, is cosúil gurb é an bealach is fearr úsáid a bhaint as garáiste a bheith ann mar chritéar srathaithe.

Prionsabal 13:

Cuireann garáistí agus áiteanna páirceála a mbaintear úsáid astu chun críocha tomhaltais chríochnaithigh seirbhísí ar fáil, seirbhísí atá le cur san áireamh i seirbhísí teaghaise.

2. TOMHALTAS IDIRMHEÁNACH

Ní mór tomhaltas idirmheánach a bheith comhsheasmhach le haschur. I gcomhréir le haicmiú tomhaltais aonair de réir cuspóra (COICOP), ba cheart muirir ar théamh, uisce, leictreachas, etc. chomh maith le formhór na cothabhála agus an deisiúcháin a bhaineann le tithíocht a thaifeadadh ar leithligh agus dá bhrí sin a eisiáil ó aschur seirbhísí teaghaise.

Sa chleachtas, áfach, d'fhéadfadh sé nár mhór muirir éagsúla chomh maith le cothabháil agus deisiú a mheas mar chuid den tseirbhís cíosa ar an bhforas nach féidir iad a dheighilt óna chéile. Má dhéantar láimhseáil chomhlán go comhsheasmhach i gcomhair tomhaltas idirmheánach agus i gcomhair aschuir, níor cheart difear a dhéanamh don leibhéal OIN.

I dtaca le deisiúchán agus cothabháil, ba cheart idirdhealú a dhéanamh idir trí chatagóir. Ar dtús, áirítear san ollfhoirmiú caipitil sheasta feabhsuithe ar shócmhainní seasta atá ann cheana a théann i bhfad thar na ceanglais a bhaineann le gnáthchothabháil agus gnáthdheisiúchán (mír 3.129 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010).

Ar an dara dul síos, maidir le caiteachas ar ghnáthchothabháil agus gnáthdheisiúcháin a thabhaíonn úinéir-áititheoir ar mhaisiúchán, ar chothabháil agus ar dheisiú na teaghaise, is é sin ar obair nach ndéanann tionóntaí de ghnáth, caitear leis mar thomhaltas idirmheánach agus seirbhísí tithíochta á dtáirgeadh (mír 3.96 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010).

Ar deireadh, maidir le glanadh, maisiú agus cothabháil na teaghaise a mhéid atá na tionóntaí freagrach as na gníomhaíochtaí sin; déantar iad a eisiáil ón táirgeadh (mír 3.09 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010). Ba cheart caiteachas a bhaineann leis na gníomhaíochtaí sin a thaifeadadh go díreach mar thomhaltas deiridh na dteaghlach. Deirtear i mír 3.95 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010 go n-áirítear i gcaiteachas teaghlaigh ar thomhaltas críochnaitheach ábhair le haghaidh miondeisiúcháin ar theaghaisí agus maisiú inmheánach teaghaisí de chineál a dhéanann tionóntaí agus úinéirí de ghnáth.

Ciallaíonn sé sin gur cheart go gcumhdódh tomhaltas idirmheánach, i gcás teaghaisí úinéir-áitithe, na cineálacha céanna gnáthchothabhála agus gnáthdheisiúcháin a mbreathnófaí orthu de ghnáth mar thomhaltas idirmheánach ag an tiarna talún i gcás teaghaisí comhchosúla atá ar cíós. Ba cheart caitheamh le caiteachas ar dheisiúcháin agus ar chothabháil de chineál a dhéanann tionóntaí de ghnáth seachas tiarnaí talún mar chaiteachas teaghlaigh ar thomhaltas críochnaitheach le haghaidh tionóntaí agus úinéirí-áititheoirí araon.

Féadfar tomhaltas idirmheánach gnáthchothabhála agus gnáthdheisiúcháin a bhaineann le teaghaisí úinéirí-áitithe a dhíorthú ó fhoinsí staidrimh díreacha amháin suirbhéanna ar bhuiséad na dteaghlach. Nuair atá difríocht mhór idir an cóimheas idir tomhaltas idirmheánach agus aschur i gcás teaghaisí úinéir-áitithe agus cóimheas na hearnála cíosa, ba cheart na cúiseanna leis sin a imscrúdú. Nuair is difríochtaí i gcáilíocht is cúis leis, mar shampla, leibhéal difriúil gnáthchothabhála le haghaidh teaghaisí comhchosúla eile, ba cheart cíosanna barúlacha a choigeartú dá réir sin.

Ba cheart seirbhísí idirghabhála airgeadais arna dtomhas go hindíreach (FISIM) i gcomhréir le Caibidil 14 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010 a áireamh i dtomhaltas idirmheánach. Áirítear leis sin tomhaltas idirmheánach teaghlach ina gcáil mar úinéirí teaghaisí i ndáil le hiasachtaí teaghaisí.

Mar a luaitear i roinn 1.4.5, is féidir tomhaltas idirmheánach a bheith ann de thoradh teaghaisí folmha. Mar phointe ginearálta, leagtar béim air gur cheart áireamh dúbailte tomhaltais idirmheánaigh i gcás teaghaisí atá faoi úinéireacht fostóra a sheachaint.

Prionsabal 14:

Bunófar tomhaltas idirmheánach i gcomhréir leis an sainmhíniú ar aschur seirbhísí teaghaise. Ba cheart go n-eisiafaí leis an dá ítim muirir ar théamh, uisce, leictreachas etc. Má shíltear, ar chúiseanna praiticiúla, gur fearr láimhseáil dhifriúil, tá sé sin inghlactha a fhad agus nach ndéantar difear do na leibhéil OTI agus OIN.

3. IDIRBHEARTA LEIS AN gCUID EILE DEN DOMHAN

De réir CCE 2010 (mír 1.63 agus mír 2.29 d'Iarscríbhinn A, meastar gur aonaid chónaitheacha bharúlacha ina gcáil mar úinéirí talún nó úinéirí foirgneamh ar chríoch eacnamaíoch na tíre iad aonaid neamhchónaitheacha, ach i ndáil le hidirbhearta a dhéanann difear do thalamh nó d'fhoirgnimh den sórt sin amháin.

Ciallaíonn sé sin go n-áirítear an tseirbhís a chuireann teaghais atá faoi úinéireacht neamhchónaitheach ar fáil in aschur an gheilleagair ina bhfuil an teaghais lonnaithe. I gcás teaghais úinéir-áitithe de chuid neamhchónaitheach, tá onnmhairiú seirbhísí teaghaise le taifeadadh ansin, agus déantar an glanbharrachas oibriúcháin comhfhreagrach a thaifeadadh mar ioncam príomha arna íoc leis an gcuid eile den domhan (mír 3.173 agus mír 4.60 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010).

Maidir le cónaitheoirí ar leo teaghaisí ar an gcoigríoch, deirtear i mír 3.75 d'Iarscríbhinn A a ghabhann le CCE 2010 "nár cheart luach cíosa teaghaisí úinéir-áitithe ar an gcoigríoch, e.g. tithe saoire, a thaifeadadh mar chuid den táirgeadh intíre, ach faoi allmhairí seirbhísí agus faoin nglanbharrachas oibriúcháin comhfhreagrach mar ioncam príomha a fhaightear ón gCuid eile den Domhan."

Go ginearálta is beag fadhb a thagann chun cinn má tá an mhaoín atá faoi úinéireacht neamhchónaitheach ar cíós ag cónaitheoir go hiarbhír, ós rud é go ndéanfar sreabhadh airgeadaíochta a bhreathnú agus a áireamh i gcomhardú na n-iocaíochtaí. Níor mhór teaghaisí atá faoi úinéireacht cónaitheoirí eachtracha agus atá áitithe acu a shainaithint ar leithligh. Ní leor náisiúntacht úinéir-áititheora chun cónaitheoir a dheighilt ó neamhchónaitheach. Is dócha gurb iad na tithe saoire atá faoi úinéireacht cónaitheoirí eachtracha is tábhachtaí agus bheadh sé úsáideach comhaontú a fháil faoi líon na n-úinéirí neamhchónaitheacha idir na Ballstáit lena mbaineann. Tá easpa faisnéise ginearálta ann maidir le húinéir-áititheoirí neamhchónaitheacha, áfach. Tá faisnéis faoi chónaitheoirí ar leo tithe saoire ar an gcoigríoch níos gainne fós. Chun neamhréireachtaí a sheachaint, ba cheart do Bhallstát a asbhaineann ioncam príomha i gcás teaghaisí a áitíonn úinéirí neamhchónaitheacha ioncam príomha a chur le teaghaisí ar an gcoigríoch atá faoi úinéireacht agus iad áitithe ag cónaitheoirí ag an am céanna.

Baineann saincheist ar leith maidir leis sin le réadmhaoín ar chomhroinnt ama. Ós rud é gur féidir le cónaitheoirí ó thíortha éagsúla maoin den sórt sin a áitiú sa tréimhse chuntasaíochta chéanna, is cosúil go bhfuil sé beagnach dodhéanta an mhaoín sin a leithdháileadh go díreach ar an tír thionscnaimh. Féadfar torthaí inchomparáide a fháil trí úsáid a bhaint as cur chuige níos indéanta. Ar an gcéad dul síos, leithdháiltear an breisluch (barúlach) a ghintear le cóiríocht ar chomhroinnt ama ar thír thionscnaimh na cuideachta ar leis é. Ina dhiaidh sin, d'fhéadfadh sé go n-iarrfaí ar an gcuideachta ar leis é faisnéis a chur ar fáil maidir le tíortha thionscnaimh úinéirí na cóiríochta ar chomhroinnt ama, rud a d'fhéadfadh a bheith ina eochair leithdháilte.

Prionsabal 15:

De réir CCE 2010, rannchuidíonn gach teaghais ar chríoch eacnamaíoch Ballstáit lena OTI. Tá glanbharrachas oibriúcháin a fhaigheann neamhchónaitheach mar úinéirí talún agus úinéirí foirgneamh sa Bhallstát sin le taifeadadh mar ioncam ó mhaoín leis an gcuid eile den domhan agus, dá bhrí sin, tá sé le hasbhaint ó OTI le linn an aistrithe chuig OIN (agus a mhalairt). Tuigfear gurb é an glanbharrachas oibriúcháin sin an glanbharrachas oibriúcháin ó chíos iarbhír agus barúlach teaghaisí. Ba cheart do Bhallstát a asbhaineann ioncam ó mhaoín i gcás teaghaisí a áitíonn úinéirí neamhchónaitheacha ioncam ó mhaoín a chur le teaghaisí atá faoi úinéireacht cónaitheoirí ar an gcoigríoch agus áitithe acu ag an am céanna.