Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Eiddo mewn Meddiannaeth Gyffredin) (Cymru) 2022

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Is-adran Diwygio Cyllid Llywodraeth Leol ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Eiddo mewn Meddiannaeth Gyffredin) (Cymru) 2022. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Rebecca Evans AS
Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol
7 Hydref 2022

RHAN 1: MEMORANDWM ESBONIADOL

1 Disgrifiad

1.1 Mae Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Eiddo mewn Meddiannaeth Gyffredin) (Cymru) 2022 ('Rheoliadau 2022') yn pennu'r amgylchiadau pan fo rhaid trin dau neu ragor o hereditamentau, p'un a ydynt wedi eu meddiannu ai peidio, fel un hereditament at ddibenion pennu atebolrwydd perchennog neu feddiannydd am ardrethi annomestig. Mae Rheoliadau 2022 hefyd yn nodi'r amgylchiadau pan fo dau neu ragor o hereditamentau i'w hystyried yn cyffinio â'i gilydd.

2 Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

2.1 Dim.

3 Y cefndir deddfwriaethol

3.1 Mae pwerau Gweinidogion Cymru i wneud darpariaeth ynghylch y diffiniad o 'hereditament' at ddibenion ardrethu annomestig wedi'u cynnwys yn Adran 64(3) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988. Mae Rheoliadau 2022 yn cael eu gwneud o dan y pŵer hwn ac maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad negyddol.

4 Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

4.1 Am dros 50 mlynedd, dyfarniad gan y Llys Apêl (Gilbert (VO) v S Hickinbottom & Sons Ltd [1956] 2 Q.B. 40) oedd yn cael ei ystyried fel yr achos arweiniol ar nodi'r uned asesu (hereditament) at ddibenion ardrethu annomestig. Roedd talwyr ardrethi a oedd yn meddiannu mwy nag un uned o eiddo mewn adeilad a rennir â sefydliadau eraill yn cael eu hasesu ar y sail a ganlyn: os oedd eu hunedau o eiddo yn cyffinio (yn cyffwrdd), roeddent yn cael un bil ardrethi; ac os oedd eu hunedau o eiddo wedi eu gwahanu gan fusnes arall neu ardal mewn cyd-ddefnydd, roeddent yn cael bil ardrethi ar wahân ar gyfer pob uned o eiddo.

4.2 Arfer Asiantaeth y Swyddfa Brisio oedd trin unedau cyffiniol o eiddo fel un hereditament pan oeddent yn cael eu meddiannu gan yr un person. Ymagwedd Asiantaeth y Swyddfa Brisio at ymdrin ag ystyr 'cyffiniol' oedd trin dwy uned o eiddo yn y modd hwnnw lle'r oeddent yn cael eu gwahanu gan wal neu lawr/nenfwd yn unig. Er enghraifft, er y gallai wal neu lawr/nenfwd rhwng dwy swyddfa sydd fel arall yn gyffiniol gynnwys gwasanaethau mewn gwagle, a ddefnyddir gan y landlord, ystyriwyd nad oedd mannau o'r fath yn atal yr unedau o eiddo rhag bod yn gyffiniol.

4.3 Yn 2015, dyfarnodd y Goruchaf Lys, yn achos Woolway (VO) v Mazars [2015] UKSC 53 ('penderfyniad Mazars') y dylai'r prawf ymwneud â natur ddaearyddol yr eiddo ac, o ganlyniad, mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio wedi newid ei harfer. Y rheol gyffredinol a weithredir yng Nghymru bellach yw na

ellir asesu dau eiddo cyffiniol o dan yr un feddiannaeth fel un oni bai y gellir eu hystyried yn uned o eiddo hunangynhwysol. Fel arfer, bydd hyn yn gymwys os yw'r ddwy ran yn hygyrch yn gorfforol oddi wrth ei gilydd heb orfod mynd i eiddo arall neu drwy rannau cyffredin (megis coridor cyffredin neu risiau).

4.4 Yr effaith y bwriedir i Reoliadau 2022 ei chael yw adfer arfer Asiantaeth y Swyddfa Brisio, cyn penderfyniad Mazars, i gyd-fynd â dechrau rhestr ardrethu 2023, ac i'r arfer barhau'n gymwys o hynny ymlaen.

4.5 Y bwriad yw, pan fo dau hereditament neu ragor **a feddiennir** yn bodloni'r amodau a ganlyn, eu bod i'w trin fel un hereditament at ddibenion prisio:

- maent yn cael eu meddiannu gan yr un person;
- maent yn bodloni'r 'amod cyffinio'; ac
- ni chaiff yr un o'r hereditamentau ei ddefnyddio at ddiben sy'n hollol wahanol i'r diben y caiff unrhyw un o'r hereditamentau eraill ei ddefnyddio ato.

4.6 Yn achos dau neu ragor o hereditamentau **heb eu meddiannu**, maent i'w trin fel un hereditament at ddibenion prisio:

- os ydynt yn eiddo i'r un person;
- os ydynt yn bodloni'r 'amod cyffinio';
- os ydynt wedi peidio â chael eu meddiannu ar yr un diwrnod ac wedi parhau i fod heb eu meddiannu ers y diwrnod hwnnw; ac
- os, yn union cyn y diwrnod hwnnw, oeddent yn ffurfio rhan o hereditament sengl yn unol â'r amodau a nodir uchod mewn perthynas â hereditamentau a feddiennir.

4.7 Bwriedir i ddau neu ragor o hereditamentau fodloni'r '**amod cyffinio**' os yw o leiaf ddau ohonynt yn gyffiniol a, phan na fo pob un o'r hereditamentau yn cyffinio â'i gilydd, os yw pob hereditament yn cyffinio ag o leiaf un o'r rhai eraill.

4.8 Bwriedir i ddau neu ragor o hereditamentau gael eu hystyried yn **gyffiniol**:

- os yw rhan neu'r cyfan o wal, ffens, neu ddull arall o amgáu un hereditament yn ffurfio rhan neu'r cyfan o wal, ffens, neu ddull arall o amgáu'r hereditament arall; neu
- os yw'r hereditamentau ar loriau nesaf at ei gilydd mewn adeilad, ac mae rhan neu'r cyfan o lawr un hereditament yn union uwchben rhan neu'r cyfan o nenfwd yr hereditament arall.

4.9 Ni chaiff hereditamentau a feddiennir gan yr un person neu sy'n eiddo i'r un person eu hatal rhag bod yn gyffiniol o dan yr amodau hyn dim ond am fod man rhyngddynt nas meddiennir gan y person hwnnw neu nad yw'n eiddo iddo. Mae hyn yn caniatáu ar gyfer sefyllfa pan fyddai modd dangos bod cysylltiad swyddogaethol digon cryf rhwng y ddwy ran. Er enghraifft, dwy ran o barc hamdden sydd wedi'u gwahanu gan ffordd.

5 Ymgynghori

5.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad polisi rhwng 9 Mawrth a 1 Mehefin 2022. Roedd yr ymgynghoriad yn gofyn am safbwyntiau ynghylch cynnig Llywodraeth Cymru i wneud is-ddeddfwriaeth, gyda'r diben a'r effaith fwriadedig a nodir uchod, a fyddai'n dod i rym ar 1 Ebrill 2023. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar 24 Mehefin 2022.

5.2 Cafwyd wyth ymateb i'r ymgynghoriad. Roedd yr ymatebwyr yn cynnwys asiantiaid eiddo, cyrff cynrychioladol, awdurdod lleol, talwr ardrethi ac unigolyn preifat.

5.3 Roedd saith o'r wyth ymatebydd o blaid y cynnig i adfer arfer Asiantaeth y Swyddfa Brisio cyn penderfyniad Mazars. O'r rheini, roedd pump o'r farn y dylid gwneud newidiadau ôl-weithredol, er mwyn ôl-ddyddio'r newid i gwmpasu rhestrau ardrethu 2010 a 2017. Cafodd y cyfyngiadau o ran llunio deddfwriaeth ag iddi effaith ôl-weithredol eu nodi yn yr ymgynghoriad.

5.4 Roedd fersiwn ddrafft o Reoliadau 2022 a gafodd ei llunio er mwyn gweithredu'r cynnig yn destun ymgynghoriad technegol rhwng 4 Awst a 16 Medi 2022. Cafwyd chwe ymateb i'r ymgynghoriad. Nid ystyriwyd bod angen gwneud unrhyw newidiadau i Reoliadau 2022 yn dilyn yr ymgynghoriad technegol.

RHAN 2: ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6 Opsiynau

6.1 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn cyflwyno dau opsiwn mewn perthynas â phrisio dau neu ragor o hereditamentau cyffiniol at ddibenion pennu atebolrwydd perchennog neu feddiannydd am ardrethi annomestig. Mae'r holl gostau a manteision a fesurir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn seiliedig ar wybodaeth a oedd ar gael i Lywodraeth Cymru cyn y dyddiad cyhoeddi.

6.2 Mae'r opsiynau a ystyriwyd fel a ganlyn.

Opsiwn 1 – Gwneud dim*.* Cadw'r arfer brisio bresennol yn dilyn penderfyniad Mazars, fel bod pob hereditament yn cael bil ardrethi annomestig ar wahân, p'un a ydynt yn gyffiniol ac yn cael eu defnyddio gan yr un talwr ardrethi at yr un prif ddiben, neu fel arall, neu yn hereditamentau heb eu meddiannu.

Opsiwn 2 – Gwneud y Rheoliadau*.* Deddfu i adfer arfer brisio Asiantaeth y Swyddfa Brisio cyn penderfyniad Mazars, fel bod hereditamentau cyffiniol a ddefnyddir gan yr un talwr ardrethi at yr un prif ddiben yn cael un bil ardrethi annomestig, a hynny o restr ardrethu 2023 ymlaen. Byddai'r un arfer brisio yn berthnasol i hereditamentau cyffiniol heb eu meddiannu sy'n eiddo i'r un person, sydd wedi peidio â chael eu meddiannu ar yr un diwrnod, sydd wedi parhau i fod heb eu meddiannu ers y dyddiad hwnnw, ac a oedd yn cael eu trin fel hereditament sengl cyn i'r feddiannaeth honno ddod i ben.

7 Costau a manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.1 Ni fyddai Opsiwn 1 yn gofyn am unrhyw newid deddfwriaethol. Byddai arfer bresennol Asiantaeth y Swyddfa Brisio o ran prisio hereditamentau perthnasol yng Nghymru yn cael ei chadw. Byddai'n parhau i fod yn wahanol i'w harfer ar gyfer prisio hereditamentau yn Lloegr, lle mae'r dull prisio a ddefnyddiwyd cyn penderfyniad Mazars eisoes wedi'i adfer. Ar sail data a ddarparwyd gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, cafwyd 466 o achosion o adolygu prisiadau eiddo yng Nghymru yn sgil penderfyniad Mazars. O'r rhain, cafwyd cynnydd yn y gwerth ardrethol yn achos 246 ohonynt, gostyngiad yn achos 162, a dim newid yn achos 58.

Costau

7.2 Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio hefyd wedi darparu amcangyfrifon o effaith ariannol penderfyniad Mazars yng Nghymru. O ran yr achosion a welodd gynnydd yn y gwerth ardrethol, tua £4,700 yw'r cynnydd cyfartalog. O ran yr achosion a welodd ostyngiad yn y gwerth ardrethol, tua £4,200 yw'r gostyngiad cyfartalog. Mae'r newidiadau yn debygol o amrywio'n sylweddol rhwng y talwyr ardrethi yr effeithir arnynt.

7.3 Amcangyfrifir mai cynnydd o £480,000 yw'r effaith gyffredinol ar gyfanswm y gwerth ardrethol i Gymru, sy'n dangos cynnydd yn y sylfaen drethu ar ôl i benderfyniad Mazars gael ei gymhwyso. Mae hyn yn creu cost net i'r talwyr ardrethi yr effeithir arnynt. Nid yw'r cynnydd hwn yn arwain o reidrwydd at gynnydd cyfrannol mewn refeniw ardrethi, a hynny oherwydd gall ffactorau eraill, fel cymhwystra ar gyfer cynlluniau rhyddhad, newid ac effeithio hefyd ar yr effaith ariannol gyffredinol.

7.4 Efallai y bydd rhai talwyr ardrethi wedi dod yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach, oherwydd bod eu heiddo wedi ei rannu'n unedau llai at ddibenion prisio, o ganlyniad i benderfyniad Mazars. Pan fo hynny wedi digwydd, efallai y bydd wedi cynyddu'r gost i Lywodraeth Cymru o ddarparu Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach.

7.5 Efallai y bydd rhai talwyr ardrethi eraill wedi bod â hawl i lai o ryddhad yn sgil y newidiadau i Ryddhad Ardrethi Busnesau Bach sy'n golygu, ers 1 Ebrill 2018, fod pob talwr ardrethi yn gymwys i gael y rhyddhad ar hyd at ddau eiddo fesul awdurdod lleol yn unig. Nid oes gan Lywodraeth Cymru wybodaeth ynghylch faint o dalwyr ardrethi y mae colli Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach yn effeithio arnynt, naill ai o ganlyniad i benderfyniad Mazars neu'r newidiadau i'r rhyddhad hwn.

Manteision

7.6 Byddai gwneud dim yn lleihau'r beichiau gweinyddol ar awdurdodau lleol, Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Llywodraeth Cymru, ac ni fyddai angen unrhyw newidiadau deddfwriaethol.

7.7 Mae'r dull presennol yn rhoi rhywfaint o sicrwydd ariannol i berchnogion eiddo.

Anfanteision

7.8 Ni fyddai gwneud dim yn mynd i'r afael ag amcanion polisi Llywodraeth Cymru a'r penderfyniad a gyhoeddwyd ar ôl ymgynghori. Byddai hefyd yn methu ag adfer dull cyson o brisio eiddo yr effeithir arno yng Nghymru a Lloegr, a fyddai'n cael effaith andwyol ar fusnesau Cymru sy'n gweithredu o'r eiddo hwnnw, a byddai'n parhau i wneud hynny at y dyfodol. Byddai hefyd yn effeithio'n andwyol ar berchnogion eiddo heb ei feddiannu yr effeithir arno yng Nghymru.

Opsiwn 2 – Gwneud y Rheoliadau

7.9 Byddai Opsiwn 2 yn ei gwneud yn ofynnol i Reoliadau 2022 adfer arfer flaenorol Asiantaeth y Swyddfa Brisio, cyn penderfyniad Mazars, wrth brisio hereditamentau perthnasol yng Nghymru a feddiennir ac sydd heb eu meddiannu. Byddai'n cysoni ei harfer yng Nghymru â'r arfer ar gyfer prisio hereditamentau yn Lloegr, lle mae'r dull prisio a ddefnyddiwyd cyn penderfyniad Mazars eisoes wedi'i adfer. Byddai'r newidiadau'n dod i rym o 1

Ebrill 2023, yn unol â'r rhestr ardrethu nesaf, ac yn parhau'n gymwys at y dyfodol.

Costau

7.10 Ar sail y newidiadau a gafwyd yn dilyn penderfyniad Mazars, disgwylir y byddai dychwelyd i arfer brisio flaenorol Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn arwain at ostyngiad net o tua £480,000 yng ngwerth ardrethol cyffredinol y sylfaen drethu. Byddai hyn yn arwain at ostyngiad blynyddol disgwyliedig yn y gronfa ardrethi annomestig o lai na £200,000. Fodd bynnag, nid yw'n bosibl pennu union ffigur oherwydd y modd y mae'r newidiadau'n rhyngweithio â rhyddhadau.

7.11 Byddai disgwyl i leiafrif o dalwyr ardrethi yr effeithir arnynt wynebu cynnydd i'w hatebolrwydd am ardrethi annomestig. Efallai y bydd rhai talwyr ardrethi hefyd yn dod yn anghymwys ar gyfer Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach o ganlyniad.

Manteision

7.12 Disgwylir mantais net i dalwyr ardrethi yn gyffredinol, o ganlyniad i leihad cymharol fach yng ngwerth y sylfaen drethu.

7.13 Wrth brisio ardrethi, gall eiddo mwy ddenu gwerth is am bob metr sgwâr o le nag eiddo tebyg llai. Mae hyn yn adlewyrchu'r arfer yn y farchnad pan fo landlordiaid yn cytuno ar ddisgownt i denantiaid sy'n cymryd mwy o le; gelwir hyn yn 'ddisgownt cwantwm'. Mewn rhai achosion, mae eiddo a asesir fel un hereditament, o ganlyniad i wrthdroi penderfyniad Mazars, yn debygol o elwa ar y disgownt cwantwm hwn a chael biliau ardrethi annomestig is.

7.14 Byddai gwneud Rheoliadau 2022 yn mynd i'r afael ag amcanion polisi Llywodraeth Cymru a'r penderfyniad a gyhoeddwyd yn dilyn ymgynghori. Byddai hefyd yn adfer dull cyson o brisio eiddo yr effeithir arno yng Nghymru a Lloegr.

Anfanteision

7.15 Gallai fod cynnydd tymor byr mewn costau gweinyddol i awdurdodau lleol ac Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n deillio o newidiadau i brisio a bilio.

7.16 Mae'n bosibl y bydd llai o sicrwydd ariannol i dalwyr ardrethi, yn enwedig y lleiafrif a fydd yn gweld cynnydd i'w hatebolrwydd am ardrethi annomestig.

Crynodeb o'r opsiynau

7.17 Ni fyddai gwneud dim yn arwain at unrhyw newidiadau i arfer bresennol Asiantaeth y Swyddfa Brisio o ran prisio eiddo perthnasol ac ni fyddai, felly, yn cyflawni penderfyniad Llywodraeth Cymru i adfer yr arfer a weithredwyd yng Nghymru cyn penderfyniad Mazars. Felly, nid Opsiwn 1 yw'r dull a ffefrir.

7.18 Cyhoeddwyd y dull a ddisgrifir gan Opsiwn 2 gan Lywodraeth Cymru ar 24 Mehefin 2022. Cyhoeddwyd Rheoliadau 2022 ar ffurf drafft ar gyfer ymgynghoriad technegol ar 4 Awst 2022.

7.19 Opsiwn 2, felly, yw'r opsiwn a ffefrir.

8 Dyletswyddau

8.1 ***Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015***. Bydd sicrhau bod unedau cyffiniol o eiddo annomestig a ddefnyddir gan yr un talwr ardrethi at yr un prif ddiben, a bod hereditamentau cyffiniol heb eu meddiannu sy'n eiddo i'r un person (sydd wedi peidio â chael eu meddiannu ar yr un diwrnod, sydd wedi parhau i fod heb eu meddiannu ers y dyddiad hwnnw, ac a oedd yn cael eu trin fel hereditament sengl cyn i'r feddiannaeth honno ddod i ben), yn cael eu prisio fel un gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio ac yn cael un bil ardrethi annomestig yn gwneud y dull o brisio eiddo yr effeithir arno yn fwy syml a theg. Bydd hyn yn hybu sefydlogrwydd ac eglurder yn y sylfaen drethu ardrethi annomestig ac yn cyfrannu at y nod llesiant o sicrhau Cymru lewyrchus.

8.2 ***Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn***. Ni nodwyd unrhyw effaith benodol ar hawliau plant.

8.3 ***Y Gymraeg***. Nid oes unrhyw effaith uniongyrchol ar y cyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg nac o ran trin yr iaith yn gyfartal wedi'i nodi mewn perthynas â'r ddeddfwriaeth hon.

8.4 ***Cydraddoldeb***. Ni nodwyd effeithiau penodol, boed yn gadarnhaol neu'n negyddol, ar bersonau sy'n rhannu nodwedd warchodedig (fel y'i pennir gan Ddeddf Cydraddoldeb 2010).

8.5 ***Y sector gwirfoddol***. Ni nodwyd unrhyw effaith benodol ar y sector gwirfoddol.

9 Asesiad o'r gystadleuaeth

9.1 Mae prawf hidlo cystadleuaeth wedi'i gynnal ar Reoliadau 2022 ac ystyrir bod y risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel.

10 Adolygu ar ôl gweithredu

10.1 Bydd Llywodraeth Cymru yn monitro effaith y newid ar y sylfaen drethu ardrethi annomestig.