

SL(5)710 - Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth)(Cymru) (Diwygio) 2020

Cefndir a Diben

Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) 2018 er mwyn mewnosod bandiau treth a chyfraddau treth canrannol diwygiedig ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch, trafodiadau eiddo amhreswyl a chydabyddiaeth drethadwy sydd ar ffurf rhent.

Mae'r tablau isod yn nodi'r cyfraddau/bandiau blaenorol a'r cyfraddau/bandiau newydd.

Trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch <i><u>Band treth</u></i>	<i><u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u></i>	<i>Cyfradd flaenorol ganrannol y dreth</i>	<i>Cyfradd newydd ganrannol y dreth</i>
Y band treth cyntaf	Nid mwy na £180,000	3%	4%
Yr ail fand treth	Mwy na £180,000 ond nid mwy na £250,000	6.5%	7.5%
Y trydydd band treth	Mwy na £250,000 ond nid mwy na £400,000	8%	9%
Y pedwerydd band treth	Mwy na £400,000 ond nid mwy na £750,000	10.5%	11.5%
Y pumed band treth	Mwy na £750,000 ond nid mwy na £1,500,000	13%	14%
Y chweched band treth	Mwy na £1,500,000	15%	16%



Trafodiadau eiddo amhreswyl <i>Band treth</i>	<i>Y gydnabyddiaeth berthnasol flaenorol</i>	<i>Y gydnabyddiaeth berthnasol newydd</i>	<i>Cyfradd ganrannol y dreth</i>
Band cyfradd sero	Nid mwy na £150,000	Nid mwy na £225,000	0%
Y band treth cyntaf	Mwy na £150,000 ond nid mwy na £250,000	Mwy na £225,000 ond nid mwy na £250,000	1%
Yr ail fand treth	Mwy na £250,000 ond nid mwy na £1,000,000	Mwy na £250,000 ond nid mwy na £1,000,000	5%
Y trydydd band treth	Mwy na £1,000,000	Mwy na £1,000,000	6%

Cydnabyddiaeth drethadwy sydd ar ffurf rhent. <i>Band treth</i>	<i>Y gydnabyddiaeth berthnasol flaenorol</i>	<i>Y gydnabyddiaeth berthnasol newydd</i>	<i>Cyfradd ganrannol y dreth</i>
Band cyfradd sero LA	Nid mwy na £150,000	Nid mwy na £225,000	0%
Y band treth cyntaf	Mwy na £150,000 ond nid mwy na £2,000,000	Mwy na £225,000 ond nid mwy na £2,000,000	1%
Yr ail fand treth	Mwy na £2,000,000	Mwy na £2,000,000	2%

Gweithdrefn

Gwneud cadarnhaol.

Gwnaed y Rheoliadau gan Weinidogion Cymru cyn iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd.

Mae'n rhaid i'r Senedd gymeradwyo'r Rheoliadau o fewn 28 diwrnod (ac eithrio diwrnodau pan fo'r Senedd: (i) wedi'i diddymu neu (ii) ar doriad am fwy na phedwar diwrnod) i'r dyddiad y'u gwnaed er mwyn iddynt barhau i gael effaith.

Materion technegol: craffu

Nodir y pwyntiau a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.2 mewn perthynas â'r offeryn hwn.

1. Rheol Sefydlog 21.2(i) – ei bod yn ymddangos bod amheuaeth a yw intra vires



Mae paragraff 28(1) o Atodlen 6 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru bennu'r bandiau treth a'r cyfraddau canrannol yn achos cydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent (mewn achosion o gaffael prydles amhreswyl neu brydles gymysg). Ni ddyfynnir y ddarpariaeth hon fel pŵer galluogi yn y rhagymadrodd i'r Rheoliadau hyn.

Cyfeiriwn at baragraff 21 o benderfyniad y Llys Apêl yn [Vibixa Ltd ac un arall v Komori UK Ltd ac eraill](#)¹ sy'n nodi:

“Until the contrary is shown, the court must proceed on the basis that the preamble to an S.I. sets out all the statutory enabling powers that are necessary for its validity.”

2. Rheol Sefydlog 21.2(vi) – ei bod yn ymddangos bod y gwaith drafftio yn ddiffygiol neu ei fod yn methu â bodloni gofynion statudol

Mae rheoliadau 4 a 5 yn croesgyfeirio at reoliad 3(1), ond nid oes rheoliad 3(1) yn y Rheoliadau hyn. Rydym yn tybio y dylai'r cyfeiriadau fod at reoliad 3(a).

3. Rheol Sefydlog 21.2(vii) – ei bod yn ymddangos bod anghysondebau rhwng ystyr testun Cymraeg a thestun Saesneg yr offeryn neu'r drafft.

Nid yw'r rhifo yn rheoliad 2 yn gyson rhwng y testunau Cymraeg a Saesneg.

Rhinweddau: craffu

Nodwyd y pwyntiau a ganlyn i gyflwyno adroddiad arnynt o dan Reol Sefydlog 21.3 mewn perthynas â'r offeryn hwn:

1. Rheol Sefydlog 21.3(ii) – ei fod o bwysigrwydd gwleidyddol neu gyfreithiol neu ei fod yn codi materion polisi cyhoeddus sy'n debyg o fod o ddiddordeb i'r Senedd

Cyhoeddwyd y newidiadau a wnaed gan y Rheoliadau hyn gan y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd ar 21 Rhagfyr 2020 yn y Gyllideb ddrafft, a daeth y Rheoliadau hyn i rym y diwrnod canlynol. Cafwyd nifer o adroddiadau yn y cyfryngau yn beirniadu'r rhybudd byr ac yn amlygu'r effaith ar gyfreithwyr a'u cleientiaid.

Dywedodd David Greene, Llywydd Cymdeithas Cyfreithwyr Cymru a Lloegr, yn [Legal News Wales](#):

“Solicitors in Wales and their counterparts in England who have clients purchasing homes in Wales are dismayed by the combination of the timing of today's Welsh Government announcement of changes to the land transaction tax (LTT) and the short notice of those changes, which will commence tomorrow (22 December).”

“These last-minute changes come at a time when solicitors are under enormous pressure, facing the challenge of operating in a pandemic – with Wales just having adopted stricter measures – and working all hours dealing with the usual Christmas

¹ [2006] EWCA Civ 536



rush, clients wishing to move before the 31 March LTT holiday deadline and record numbers of transactions, which are being hit by delays in searches.”

“They now have clients who face paying thousands of pounds more if they are unable to proceed with their transaction within the very short notice period given.”

2. Rheol Sefydlog 21.3 (i) – ei fod yn codi tâl ar Gronfa Gyfunol Cymru neu ei fod yn cynnwys darpariaethau sy’n ei gwneud yn ofynnol i daliadau gael eu gwneud i’r Gronfa honno neu i unrhyw ran o’r llywodraeth neu awdurdod lleol neu gyhoeddus er mwyn cydnabod unrhyw drwydded, cydsyniad neu unrhyw wasanaethau sydd i’w rhoi, neu ei fod yn rhagnodi swm unrhyw dâl neu daliad o’r fath

Mae adran 25 o Ddeddf Casglu a Rheoli Trethi (Cymru) 2016 yn nodi bod yn rhaid i Awdurdod Refeniw Cymru dalu symiau a gesglir wrth arfer ei swyddogaethau i Gronfa Gyfunol Cymru. Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio bandiau treth a chyfraddau treth canrannol ar gyfer trafodiadau penodol sy'n ddarostyngedig i dreth trafodiadau tir a gesglir gan Awdurdod Refeniw Cymru.

Y goblygiadau yn sgil ymadael â'r Undeb Ewropeaidd

Dim.

Ymateb Llywodraeth Cymru

Craffu Technegol: Pwynt Adrodd 1

Mae'r Llywodraeth yn cydnabod nad yw paragraff 28(1) o Atodlen 6 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 wedi ei ddyfynnu. Mae'r rheoliadau penodol o fewn yr offeryn sy'n dibynnu ar baragraff 28(1) o Atodlen 6 yn rhoi budd i drethdalwyr Cymru. Rheoliadau 3(c) a 6(4) yw'r rhain ac nid ydynt yn gydgyssylltiedig ag unrhyw ddarpariaeth arall o fewn y Rheoliadau.

Nid yw'r Llywodraeth yn credu bod hyn yn newid effaith yr offeryn, sy'n parhau i fod *intra vires*. Mae'r Llywodraeth yn dibynnu ar yr egwyddorion a nodir yn *Inco Europe Ltd v First Choice Distribution* [2000] 1 WLR 586 i ategu ei safbwynt. Mae gan Weinidogion Cymru y pwerau i wneud y Rheoliadau hyn ac mae'n glir o ddarpariaethau gweithredol yr OS (a'r prif OS sy'n cael ei ddiwygio ganddo sy'n dyfynnu'r holl bwerau perthnasol) y bwriadwyd i baragraff 28(1) o Atodlen 6 gael ei bennu yn y rhaglith.

Mae'r Llywodraeth wedi trafod gyda swyddogion Awdurdod Cyllid Cymru er mwyn sicrhau y rhoddir y budd i drethdalwyr perthnasol yng Nghymru.

Er gwaethaf hynny, er mwyn darparu eglurder cyfreithiol, byddwn yn gwneud unrhyw ddiwygiadau angenrheidiol pan fydd y cyfle nesaf yn codi.



Craffu Technegol: Pwynt Adrodd 2

Mae Pwynt Adrodd 2 yn ymwneud â chyfeiriad at reoliad 3(1) yn hytrach nag at reoliad 3(a) yn rheoliadau 4 a 5. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod y gwall hwn ac mae'n bwriadu cywiro hyn drwy gyfrwng slip cywiro.

Craffu Technegol: Pwynt Adrodd 3

Mae Pwynt Adrodd 3 yn ymwneud ag anghysondeb rhwng y rhifo yn nhestun Cymraeg a thestun Saesneg rheoliad 2. Mae'r Llywodraeth yn cydnabod y gwall hwn ac mae'n bwriadu cywiro hyn drwy gyfrwng slip cywiro.

Craffu ar Rinweddau: Pwynt Adrodd 1

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y cafodd y newidiadau i'r cyfraddau effaith yn fuan iawn ar ôl iddynt gael eu cyhoeddi ac y bydd gan hynny oblygiadau ar gyfer gwaith cyfreithwyr ac eraill sy'n ymwneud â thrawsgludo eiddo. Caiff y newidiadau eu cyflwyno yn fuan ar ôl iddynt gael eu cyhoeddi er mwyn cyfyngu ar y cyfleoedd i drethdalwyr ddwyn trafodiadau ymlaen er mwyn osgoi'r cynnydd yn y cyfraddau a thalu'r cyfraddau blaenorol, is.

Er bod y newidiadau hyn wedi arwain at gynnydd yn y trethi cyfraddau uwch a delir o 22 Rhagfyr ymlaen (ac eithrio'r rhai y mae'r rheolau pontio yn gymwys iddynt) fe wnaethant hefyd gyflwyno gostyngiad ar unwaith, yn y rhan fwyaf o achosion, ar gyfer trafodiadau eiddo amhreswyl.

Ceir enghreifftiau ar draws trethi trafodiadau eiddo'r DU (treth dir y dreth stamp (SDLT), treth trafodiadau tir ac adeiladau (LBTT) a'n treth trafodiadau tir ninnau) lle y mae cynnydd mewn trethi yn cael ei gyhoeddi a bod oedi cyn i'r newid hwnnw gael effaith. Canlyniad hynny yw bod ymddygiadau yn cael eu haddasu i ddwyn y trafodiadau ymlaen er mwyn gwneud arbedion treth. Mae hyn yn cynnwys cyflwyno'r cyfraddau preswyl uwch eu hunain (er bod hynny wedi golygu cyflwyno tâl newydd yn ogystal â chyfradd newydd) a'r newid o SDLT i LBTT yn yr Alban a'r Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru. Yn y ddau achos, cafwyd tystiolaeth bod trafodiadau preswyl prisiau uwch wedi eu dwyn ymlaen i'w cwblhau o dan SDLT er mwyn manteisio ar dâl treth is (roedd hyn yn arbennig o amlwg yn y farchnad ar gyfer eiddo preswyl gwerth £1 miliwn neu ragor yn yr Alban). Yn yr un modd, roedd peth tystiolaeth bod trafodiadau eiddo prisiau is yn cael eu hoedi fel eu bod yn cael eu cwblhau (yn enwedig yn achos y Dreth Trafodiadau Tir) pan oedd y dreth ddatganoledig newydd wedi dod i rym er mwyn cael budd o'r tâl treth is a oedd yn cael ei godi. Am y rhesymau hyn, mae'n anarferol i ymgynghoriadau gael eu cynnal cyn cyflwyno newidiadau i gyfraddau mewn cyllideb oherwydd y risg y bydd pobl yn achub y blaen arnynt.

Ynghyd â'r cynnydd yn y cyfraddau fis diwethaf, cyflwynwyd rheolau pontio a oedd yn sicrhau y byddai'r trethdalwyr hynny a oedd ag atebolrwyddau sy'n cynyddu ond a oedd wedi ymrwymo i gontract ar 21 Rhagfyr 2020 (y dyddiad y cyhoeddwyd y newid), neu cyn hynny, ond a wnaeth gwblhau eu trafodiad ar 22 Rhagfyr 2020, neu ar ôl hynny, yn gallu talu Treth Trafodiadau Tir gan amlaf ar sail y cyfraddau a oedd mewn grym ar yr adeg y cafodd y



contractau ar gyfer prynu eu cyfnewid. Nid yw'n ofynnol i drethdalwyr a fydd yn talu llai o dan y cyfraddau newydd dalu treth yn seiliedig ar y cyfraddau a oedd mewn grym pan gafodd y contractau eu cyfnewid, ond yn hytrach gallant fanteisio ar y gostyngiadau treth ar unwaith.

Mae'r rheolau pontio hyn yn nodwedd cymharol arferol o ddeddfwriaeth sy'n cynyddu atebolrwydd trethdalwr pan fo'r cyfraddau a godir ar gyfer treth trafodiadau eiddo yn cael eu cynyddu, a dyma'r tro cyntaf yr ydym wedi defnyddio'r rheolau hyn gyda threthi datganoledig. Yn dilyn y cyhoeddiad, fe wnaeth swyddogion siarad â swyddogion Cymdeithas y Gyfraith Cymru er mwyn sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r rheolau pontio. Hefyd, ceir cynsail o ran bod newidiadau i SDLT yn cael eu cyhoeddi mewn cyllideb, ac effaith y newidiadau hynny yn dod i rym ar unwaith y diwrnod canlynol.

Er enghraifft, fe wnaeth y newidiadau o'r dull slab i'r dull ymylol o gyfrifo SDLT ar gyfer cyfraddau preswyl a chyfraddau amhreswyl ddod i rym y diwrnod ar ôl iddynt gael eu cyhoeddi. Talodd rhai trethdalwyr lai o dreth o ganlyniad i'r newidiadau ond talodd rhai fwy (deddfwyd ar gyfer y newidiadau hyn yn Neddf Treth Dir y Dreth Stamp 2015 ac yn Neddf Cyllid 2016, yn y drefn honno, a chafodd y newidiadau effaith drwy benderfyniad Deddf Casglu Trethi Dros Dro 1968 (PCTA)). Yn yr un modd, pan gyflwynwyd band codi tâl newydd yn Neddf Cyllid 2012, fe'i cyhoeddwyd unwaith eto ar ddiwrnod y gyllideb ac fe'i dygwyd i rym y diwrnod canlynol (unwaith eto drwy benderfyniad PCTA).

Trafodaeth y Pwyllgor

Trafododd y Pwyllgor yr offeryn gydag ymateb y Llywodraeth yn ei gyfarfod ar 11 Ionawr 2021 ac mae'n cyflwyno adroddiad i'r Senedd yn unol â'r pwyntiau adrodd uchod.

