

Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) (Diwygio) 2022

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp yr Economi, y Trysorlys a'r Cyfansoddiad, Llywodraeth Cymru 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 Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) (Diwygio) 2022. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

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

1. Disgrifiad

- 1.1 Diben yr offeryn hwn yw pennu newid i gyfraddau a bandiau'r dreth trafodiadau tir a fydd yn gymwys i bryniannau trafodiadau eiddo preswyl penodol.

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

- 2.1 Gwneir yr offeryn hwn o dan y weithdrefn gadarnhaol dros dro a nodir yn adran 25(2) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 ("Deddf 2017"). Gwneir y Rheoliadau hyn felly heb fod drafft wedi ei osod gerbron Senedd Cymru a'i gymeradwyo ganddi. Mae rhagor o fanylion ynghylch y weithdrefn hon ar gael ym mharagraff 3.2 isod.
- 2.2 Mae'r offeryn hwn yn cynnwys rheoliadau a wneir o dan adran 78(1) o Ddeddf 2017 i wneud darpariaeth drosiannol mewn perthynas â thrafodiadau penodol pan fo contractau yn cael eu cyflawni neu eu cyfnewid yn sylweddol cyn 10 Hydref 2022, ond bod y cwblhau yn digwydd ar y dyddiad hwnnw neu ar ôl hynny. Mae adran 79(3) a (4) o Ddeddf 2017 yn darparu bod rheoliadau a wneir o dan adran 78(1) yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol oni bai bod Gweinidogion Cymru yn ystyried mai effaith y rheoliadau yw bod swm y dreth sydd i'w godi yn fwy na'r swm a fyddai i'w godi oni wneir y rheoliadau, a fyddai wedyn yn cychwyn y weithdrefn gadarnhaol ddrafft. Yn y Rheoliadau hyn, er bod swm y dreth sydd i'w godi yn fwy ar gyfer trafodiadau dros £345,000 (hyd at uchafswm o £550), mae gan y prynwr ddewis i dalu'r bandiau a'r cyfraddau newydd neu'r hen rai a dim ond os na fyddai'n arwain at godi mwy o dreth nag a fyddai wedi bod yn wir fel arall y gellir gwneud dewis o'r fath. Felly, nid yw'r rheolau trosiannol yn cael yr effaith o gynyddu'r dreth sydd i'w chodi ac yn unol â hynny maent yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol.
- 2.3 Pan fo dwy weithdrefn ar wahân ar gyfer darpariaethau y mae'n ofynnol eu cynnwys yn yr un rheoliadau, mae adran 40 o Ddeddf Deddfwriaeth (Cymru) 2019 yn darparu hierarchiaeth o weithdrefnau i benderfynu pa weithdrefn y dylid ei defnyddio. Yn yr achos hwn, pan fo gweithdrefn negyddol a gweithdrefn gadarnhaol dros dro, y weithdrefn gadarnhaol dros dro fydd y weithdrefn gywir.

3. Y cefndir deddfwriaethol

- 3.1 Mae adran 24(1) o Ddeddf 2017 yn darparu pwerau i Weinidogion Cymru amrywio'r cyfraddau treth a'r bandiau treth ar gyfer y dreth trafodiadau tir drwy reoliadau.
- 3.2 Mae rheoliadau a wneir o dan yr adran hon yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol dros dro, sy'n golygu bod y rheoliadau yn cael eu gwneud (eu llofnodi) gan y Gweinidogion ac y gallant ddod i rym ar unwaith. Pan fydd y rheoliadau wedi cael eu gwneud, rhaid iddynt gael eu gosod gerbron y Senedd a bydd ganddynt effaith dros dro hyd nes y bydd y Senedd yn pleidleisio arnynt. Rhaid i'r bleidlais honno ddigwydd o fewn 28 o ddiwrnodau calendr i'r dyddiad y caiff y rheoliadau eu gwneud, heb gyfrif diwrnodau yn ystod toriad y Senedd. Os na fydd y bleidlais yn digwydd, neu os bydd yn cael ei cholli, bydd y cyfraddau treth a'r bandiau treth blaenorol yn gymwys eto a bydd unrhyw drethdalwr a dalodd swm uwch o dreth o dan y rheoliadau a fethodd â sicrhau cymeradwyaeth y Senedd yn gallu adhawlio'r gwahaniaeth rhwng y swm a oedd yn daladwy o dan y rheoliadau hynny a'r cyfraddau a oedd mewn grym yn flaenorol, ac sydd eto mewn grym. Mae hyn yn golygu mai Llywodraeth Cymru, nid trethdalwyr Cymru, fydd yn ysgwyddo'r baich os bydd y rheoliadau yn methu â sicrhau cymeradwyaeth y Senedd.

3.3 Mae'r cyfnod o 28 o ddiwrnodau yn dechrau ar 6 Hydref 2022, a chan fod y Senedd ar doriad rhwng 31 Hydref a 6 Tachwedd 2022, rhaid i'r bleidlais i gymeradwyo'r Rheoliadau ddigwydd erbyn 9 Tachwedd 2022.

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

- 4.1 Diben y Rheoliadau hyn yw newid bandiau treth a chyfraddau treth canrannol y dreth trafodiadau tir a ddefnyddir i gyfrifo rhwymedigaethau ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl prif gyfradd gyda dyddiad cael effaith¹ ar 10 Hydref 2022 neu ar ôl hynny, fel y'i cyhoeddwyd gan y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol ar 27 Medi 2022. Gwneir y newidiadau hyn i adlewyrchu twf mewn prisiau tai ers i'r cyfraddau blaenorol ddod i rym ym mis Ebrill 2018 ac i leihau'r dreth ar gyfer y rhan fwyaf o drethdalwyr heb leihau'r dreth i'r rhai sydd yn y 15% uchaf o drafodiadau yn ôl pris.
- 4.2 Effaith y Rheoliadau hyn yw cynyddu trothwy'r band treth cyfradd sero o £180,000 i £225,000, a diwygio'r band treth cyntaf fel ei fod yn cwmpasu trafodiadau 'sy'n fwy na £225,000 ond heb fod yn fwy na £400,000'. Mae'r Rheoliadau hefyd yn newid y gyfradd yn y band treth cyntaf hwnnw i 6%. Bydd y bandiau treth sy'n cwmpasu trafodiadau 'sy'n fwy na £400,000 ond heb fod yn fwy na £750,000' ac uwch, a'r cyfraddau sy'n gymwys yn y bandiau hynny yn aros fel y maent.
- 4.3 Mae'r trothwy cyfradd sero newydd £45,000 yn uwch na'r trothwy cychwynnol cyfredol ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl sy'n ddarostyngedig i'r prif gyfraddau ac, ar y cyd â'r newid i'r gyfradd ar gyfer y band treth cyntaf, effaith y Rheoliadau fydd lleihau'r dreth ar gyfer trafodiadau hyd at £345,000, hyd at uchafswm o £1,575. Ar gyfer y trafodiadau hynny pan fo'r gydnabyddiaeth a roddir yn fwy na £345,000 bydd swm y dreth sydd i'w godi yn cynyddu hyd at uchafswm o £550. Mae hyn yn darparu cefnogaeth i'r rhan fwyaf o drethdalwyr, a allai fod angen cefnogaeth ychwanegol oherwydd twf mewn prisiau tai, wrth leihau faint o refeniw sy'n cael ei golli drwy gynnydd mwy cymedrol yn y dreth sy'n daladwy ar gyfer trafodiadau yn y 15% uchaf o drafodiadau yn ôl pris.
- 4.4 Nid yw'r Rheoliadau hyn yn newid y bandiau treth na'r cyfraddau treth canrannol sy'n gymwys i drafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch, trafodiadau eiddo amhreswyl, neu drafodiadau pan fo'r gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent². Felly, bydd y cyfraddau a'r trothwyon uwch ar gyfer y rhai sy'n prynu eiddo megis eiddo prynu i osod neu fel ail gartref yn aros fel y maent ac yn sylweddol uwch na'r prif gyfraddau.

¹ Y 'dyddiad cael effaith', yn fras, yw dyddiad cwblhau'r contract i brynu'r eiddo.

² Mae Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) 2018 (O.S. 2018/128 (Cy. 32)) yn gwneud darpariaeth ynghylch cyfraddau a bandiau'r dreth trafodiadau tir sy'n gymwys i drafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch, trafodiadau eiddo amhreswyl, a thrafodiadau pan fo'r gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent.

4.5 Ar gyfer trafodiadau a gwblheir ar 10 Hydref 2022 neu ar ôl hynny, prif gyfraddau eiddo preswyl y dreth trafodiadau tir fydd:

Tabl 1: Trafodiadau Eiddo Preswyl - Cyfraddau a Bandiau o 10 Hydref 2022 ymlaen

Trafodiadau eiddo preswyl prif gyfradd		
<u>Band treth</u>	<u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u>	<u>Y gyfradd dreth ganrannol</u>
Band cyfradd sero	Nid mwy na £225,000	0%
Y band treth cyntaf	Mwy na £225,000 ond nid mwy na £400,000	6%
Yr ail fand treth	Mwy na £400,000 ond nid mwy na £750,000	7.5%
Y trydydd band treth	Mwy na £750,000 ond nid mwy na £1,500,000	10%
Y pedwerydd band treth	Mwy na £1,500,000	12%

5. Ymgynghori

5.1 Nid oes gofyniad statudol i ymgynghori ar yr offeryn hwn. Cyhoeddwyd y cynnydd i'r band cyfradd sero gan y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol ar 27 Medi 2022. Mae'r amseriad yn ystyried galwadau gan rai rhanddeiliaid a threthdalwyr i gyflwyno cyfraddau a bandiau diwygiedig ac mae'n cyflawni nod Llywodraeth Cymru o sicrhau bod y rhai sy'n prynu cartrefi ar ben isaf i ganol y farchnad yn talu dim treth neu symiau isel o dreth. Serch hynny, nid yw gosod cyfraddau a throthwyon trethi yn faes polisi yr ymgynghorir yn ei gylch, gan fod unrhyw ymgynghoriad o'r fath ar dreth 'fyw' yn debygol iawn o gael effaith gamarweiniol ar ymddygiad ac, mewn perthynas â threthi trafodiadau, ar amseriad y trafodiadau hynny.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

- 6.1 Bydd effaith refeniw'r newidiadau hyn yn cael ei darparu ochr yn ochr â Chyllideb ddrafft nesaf Llywodraeth Cymru. Bydd cost y polisi yn cael ei chytuno gyda'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol a'i chynnwys fel rhan o ragolwg y Swyddfa o refeniw'r dreth trafodiadau tir ar gyfer Llywodraeth Cymru.
- 6.2 Wrth bennu cyfraddau a bandiau treth mae llawer o opsiynau posibl. Mae'r asesiad hwn yn cwmpasu opsiwn dim newid a'r polisi o fewn y Rheoliadau hyn yn unig. Gwnaed y penderfyniad i gynyddu'r trothwy cyfradd sero i ymateb i dwf mewn prisiau tai ac i ddarparu cefnogaeth i'r rhan fwyaf o brynwyr tai.
- 6.3 Gwnaed y penderfyniad i gynyddu'r gyfradd ar gyfer y band treth cyntaf newydd i gyfyngu ar y gostyngiad treth a ddarperir gan y trothwy cyfradd sero i drafodiadau hyd at £345,000. Mae trafodiadau dros £345,000 ymhlith y 15% uchaf o drafodiadau. Yng nghyd-destun cyllidebau heriol, gwnaed y penderfyniad i beidio â darparu cefnogaeth i'r rhai sy'n prynu'r

eiddo drutaf yng Nghymru, gan leihau cost y newidiadau a sicrhau bod gan Lywodraeth Cymru gyllid ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus hanfodol o ganlyniad i hynny.

Dim newid

- 6.4 Byddai'r opsiwn dim newid wedi gadael yr holl gyfraddau a throthwyon fel yr oeddent wedi bod ers 1 Ebrill 2018 pan oedd y dreth trafodiadau tir yn gymwys gyntaf yng Nghymru. Yn 2018, roedd y cyfraddau hyn yn golygu nad oedd 64% o brynwyr tai yn talu unrhyw dreth wrth brynu eu cartref, gan gynnwys y mwyafrif helaeth o brynwyr tro cyntaf. Ym mis Ebrill 2018, y pris cyfartalog ar gyfer tŷ oedd tua £154,000 a'r pris cyfartalog ar gyfer prynwr tro cyntaf oedd £133,000. Ym mis Gorffennaf 2022³, roedd y pris cyfartalog ar gyfer tŷ wedi codi i tua £220,000 a'r pris cyfartalog ar gyfer prynwr tro cyntaf wedi codi i tua £190,000.
- 6.5 Ni fyddai gadael y cyfraddau a'r trothwyon fel yr oeddent yn 2018 yn ymateb i brisiau tai sy'n codi'n gyflym a rhagwelir y byddai'n arwain at 53% o drafodiadau yn atebol am dreth yn 2023-24, o'i gymharu â 36% pan gyflwynwyd y cyfraddau yn 2018-19.

Trothwy cyfradd sero o £225,000 a chyfradd o 6% ar gyfer trafodiadau sy'n fwy na £225,000 a heb fod yn fwy na £400,000

- 6.6 Mae'r opsiwn hwn cynyddu'r trothwy cyfradd sero ar gyfer y prif gyfraddau preswyl o £180,000 i £225,000, ac yn newid y band treth cyntaf i gwmpasu trafodiadau dros £225,000 hyd at, a chan gynnwys, £400,000 gyda chyfradd ar gyfer y band newydd hwnnw o 6%. Ni fydd y newid hwn, yn fras, yn gymwys i drafodiadau pan fo'r prynwr eisoes yn berchen ar fuddiant mewn eiddo preswyl arall (annedd), gweler paragraff 6.8 isod.
- 6.7 O ganlyniad i'r newid hwn bydd tua 85% o brynwyr tai Cymru naill ai'n talu dim treth neu lai o dreth nag ar hyn o bryd. Ar gyfer eiddo sy'n costio hyd at £345,000 bydd gostyngiad treth o hyd at £1,575. Ar gyfer eiddo sy'n costio mwy na £345,000, sef y 15% uchaf o brynwyr tai, bydd cynnydd treth o hyd at £550. Mae'r opsiwn hwn yn golygu nad yw gostyngiadau treth yn cael eu darparu i'r rhai sydd â'r adnoddau i brynu'r eiddo drutaf yng Nghymru ac yn hytrach bydd y trafodiadau hynny yn talu mwy o dreth i helpu i liniaru'r gostyngiad mewn refeniw yn sgil cynyddu'r trothwy cyfradd sero.
- 6.8 Nid yw'r opsiwn hwn yn darparu gostyngiad treth ar gyfer yr eiddo hynny sy'n ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir. Mae'r cyfraddau preswyl uwch yn gymwys i gwmnïau sy'n prynu unrhyw anheddau ac i unigolion, yn fras, sy'n prynu eiddo preswyl pan fyddant hwy, neu unigolyn y maent yn prynu gydag ef, eisoes yn berchen ar fuddiant mewn annedd arall. Mae hyn yn fwyaf tebygol o fod yn gymwys i brynu anheddau i'w defnyddio fel ail gartrefi ac eiddo prynu i osod.
- 6.9 Mae'r opsiwn hwn yn sicrhau bod buddion arbedion treth yn cael eu cyfyngu i'r rhai sydd â buddiant yn yr eiddo y maent yn ei brynu yn unig (neu sy'n bodloni'r rheolau ar gyfer prif breswylfa) ac nid y rhai sy'n prynu tai i'w gosod, ail gartrefi neu dai gwyliau. Mae prynwyr sy'n talu'r cyfraddau preswyl uwch yn cyfrif am tua 25% o'r holl bryniannau preswyl bob blwyddyn. Gall rhai o'r trafodiadau hyn wedyn gael ad-daliad o'r cyfraddau preswyl uwch a bod yn ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl pan fydd y prynwr yn pontio rhwng dau gartref.
- 6.10 Yn seiliedig ar ragolygon diweddaraf y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (Mawrth 2022), mae'r opsiwn hwn yn golygu y rhagwelir y bydd 61% o drafodiadau yn is na £225,000 yn 2023-24. Mae hyn yn darparu gostyngiad treth ar gyfer tua 20,000 (40%) o drafodiadau yn 2023-24 ar gyfer y trafodiadau hynny sy'n cael eu prisio rhwng £180,000 a £345,000 pan fo'r prif gyfraddau preswyl yn gymwys. Byddai disgwyl i tua 7,000 (15%) o drafodiadau dalu hyd at £550 yn fwy o dreth gyda'r opsiwn hwn. Mae disgwyl i'r mwyafrif o'r rhai sy'n prynu am y tro cyntaf fod islaw'r trothwy newydd a thalu dim treth. Disgwylir i'r newidiadau hyn gael effeithiau cymharol fân ar y farchnad dai. Disgwylir iddynt roi hwb bach i

³ Cyhoeddwyd y Mynegai Prisiau Tai diweddaraf, yn ymwneud â Gorffennaf 2022, ar 14 Medi 2022.

drafodiadau o tua 0.5% (llai na 500) a chael effaith bositif fach iawn ar brisiau (llai na 0.1%).

- 6.11 Ni fydd fawr o gost weinyddol ychwanegol i Awdurdod Cyllid Cymru o ganlyniad i ddiweddarau ei gyfrifianellau treth ar-lein ac ymateb i ymholiadau trethdalwyr am y newid. Telir y costau hyn o fewn ei gyllideb bresennol. Mae busnesau sy'n ymwneud â'r gwahanol gamau o brynu tŷ, yn enwedig asiantiaid eiddo a thrawsgludwyr a chyfreithwyr wedi ymdrin â llawer o newidiadau i gyfraddau (a dulliau cyfrifo) cyn hyn drwy dreth dir y dreth stamp a chyflwyno'r dreth trafodiadau tir yng Nghymru. Bydd yr opsiwn hwn yn cael ei gyfyngu i un tabl o gyfraddau treth. Cafwyd cyfathrebu clir am y newidiadau ac mae Awdurdod Cyllid Cymru wedi darparu cyfrifiannell y dreth trafodiadau tir ddiwygiedig i ganfod atebolrwydd. Dylai'r costau ychwanegol i'r busnesau hyn fod yn fach iawn felly.

7. Adolygu ar ôl gweithredu

- 7.1 Mae adran 77 o Ddeddf 2017 yn darparu bod rhaid i Weinidogion Cymru wneud trefniadau ar gyfer adolygiad annibynnol o'r dreth trafodiadau tir i'w gwblhau cyn pen chwe blynedd i'r diwrnod y cafodd Deddf 2017 y Cydsyniad Brenhinol. Bydd adolygiad o'r dreth trafodiadau tir yn cwmpasu'r holl is-ddeddfwriaeth a wneir o dan Ddeddf 2017.