

Adroddiad y Pwyllgor Cyllid: Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) (Diwygio) 2020

Ionawr 2021

1. Clywodd y Pwyllgor Cyllid (y Pwyllgor) dystiolaeth gan y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd (y Gweinidog) ar 8 Ionawr 2021.
2. Cafodd yr Offeryn Statudol hwn ei ystyried gan y Pwyllgor Cyllid o dan Reol Sefydlog 27.8A.

Cefndir a Diben

3. 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.
4. Mae'r tablau isod yn nodi'r cyfraddau/bandiau blaenorol a'r cyfraddau/bandiau newydd.

Trafodiadau eiddo amhreswyl			
<u>Band treth</u>	<i>Blaenorol</i> <u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u>	<i>Newydd</i> <u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u>	<u>Y gyfradd dreth ganrannol</u>
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><u>Band treth</u></i>	<i><u>Blaenorol</u></i> <i><u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u></i>	<i><u>Newydd</u></i> <i><u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u></i>	<i><u>Y gyfradd dreth ganrannol</u></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

- Y weithdrefn gadarnhaol 'gwnaed'.

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

7. 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.

Rhinweddau: craffu

8. Nodir tri phwynt at ddibenion adrodd mewn perthynas â'r offeryn hwn.

1. 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.

Yn ôl 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 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. Mae adran 25 o Ddeddf Casglu a Rheoli Trethi (Cymru) 2016 yn nodi bod yn rhaid i Awdurdod Cyllid 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 Cyllid Cymru.

- 3.** Mae paragraff 28(1) o Atodlen 6 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru bennu'r bandiau treth a'r cyfraddau treth canrannol ar gyfer pob band sy'n gymwys i gydnabyddiaeth drethadwy sydd ar ffurf rhent (mewn achosion o gaffael les amhreswyl neu les gymysg). Ni ddyfynnir y ddarpariaeth hon fel pŵer galluogi yn y rhagymadrodd i'r Rheoliadau hyn.

Yn ôl Paragraff 21 o benderfyniad y Llys Apêl yn Vibixa Ltd and another v Komori UK Ltd and others¹:

“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.”

Amcanion polisi

- 9.** Fel y nodwyd ym mhwynt 1 uchod, bu beirniadaeth o'r rhybudd byr a gafwyd ynghylch y newidiadau a wnaed gan y Rheoliadau hyn. Mae paragraff 5.1 o Femorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru yn nodi pam na fu unrhyw ymgynghori, a pham y cafwyd rhybudd byr o'r newidiadau:

“The setting of rates and thresholds for taxes is not an area of policy where consultation is generally undertaken, as any such consultation with a ‘live’ tax is highly likely to have a distortive effect on behaviours and, in relation to transaction taxes, the timing of those transactions.”

- 10.** Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y newidiadau a wneir gan y Rheoliadau hyn yn dilyn eu hegwyddorion polisi treth at ddibenion sefydlu cyfundrefn flaengar, trwy ddarparu arbediad o ran treth i rai trafodiadau amhreswyl, wrth i fusnesau geisio adferiad yn dilyn effaith pandemig COVID-19, yn ogystal â chynyddu refeniw Treth Trafodiadau Tir yn gyffredinol i ddarparu refeniw ychwanegol ar gyfer ariannu blaenoriaethau polisi Llywodraeth Cymru.

- 11.** Mewn perthynas â thrafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch yn benodol, mae paragraffau 6.6 a 6.8 o Femorandwm Esboniadol Llywodraeth Cymru yn esbonio pam mae'r Llywodraeth wedi cynyddu'r cyfraddau hyn:

“The higher residential rates apply to companies buying any dwellings and to individuals, broadly, who are buying residential properties

¹ [2006] EWCA Civ 536

when they, or an individual they are buying with, already own an interest in another dwelling. This is most likely to apply to the purchases of second homes and buy-to-let properties. The tax change effectively increases the additional tax these properties pay from 3% to 4% relative to a main rates residential property...

This option ensures the increase in tax burden is restricted to those with the resources to purchase additional residential properties and therefore provides for a more progressive regime, in line with the Welsh Government's tax policy principles."

12. Mewn perthynas â thrafodiadau eiddo amhreswyl, yn ôl y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd yn ei datganiad ysgrifenedig ar 21 Rhagfyr 2020:

"Rwyf hefyd yn codi trothwy cychwyn talu'r Dreth Trafodiadau Tir ar eiddo amhreswyl a brynir 50%. Ni fydd busnesau bellach, gan fwyaf, yn talu treth ar brynu eiddo sy'n costio hyd at £225,000. Bydd hyn yn help bychan ond pwysig i fusnesau.

Bydd y newidiadau'n golygu y bydd llai o fusnesau'n gorfod talu treth wrth brynu eiddo masnachol neu wrth lofnodi prydles newydd. Bydd busnesau sy'n prynu eiddo ac sy'n dal i orfod talu treth yn gweld eu treth yn gostwng gan sicrhau arbedion mwy wrth brynu eiddo rhatach. Mae'r newidiadau'n golygu mai Cymru fydd â'r trothwy uchaf o ran cychwyn talu trethi ar eiddo amhreswyl yn y DU. Wrth inni gamu o gysgod y pandemig, mae'r newidiadau hyn yn tanlinellu cefnogaeth Llywodraeth Cymru i fusnesau sy'n gweithredu yn ein heconomi sylfaen. Bydd yn rhoi rhywfaint o help hefyd i'r busnesau hynny sy'n dechrau neu'n ehangu, a gallai helpu hefyd y rheini sy'n gorfod gwerthu eiddo masnachol o ganlyniad i effeithiau'r pandemig."

Ymateb y Llywodraeth

Craffu ar Rinweddau: Pwynt 1

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 cysail 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.

18. 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).

Craffu ar Rinweddau Pwynt 2

19. Ni roddwyd ymateb.

Craffu ar Rinweddau Pwynt 3

20. 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 gydgysylltiedig ag unrhyw ddarpariaeth arall o fewn y Rheoliadau.

21. 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.

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

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

Safbwynt y Pwyllgor

24. O ran rhinweddau, mae'r Pwyllgor yn nodi pwynt 3, sy'n ymwneud â'r ffaith nad yw paragraff 28(1) o Atodlen 6 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 yn cael ei nodi fel pŵer galluogi yn y rhaglith i'r Rheoliadau hyn.

25. Mae'r Pwyllgor yn nodi ymateb Llywodraeth Cymru i'r pwynt hwn. Mae'r Pwyllgor yn fodlon ar y Rheoliadau.