Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) (Diwygio) 2024

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Drysorlys 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) 2024. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Mark Drakeford AS
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg
10 Rhagfyr 2024

1. Disgrifiad

1.1 Diben yr offeryn hwn yw pennu cynnydd yng nghyfraddau treth canrannol y dreth trafodiadau tir (“TTT”) ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch.

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

2.1 Mae’r offeryn hwn yn cynnwys rheoliadau a wneir o dan adran 24(1)(b) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (“DTTT 2017”). Mae’r rheoliadau’n ddarostyngedig i’r weithdrefn gadarnhaol ‘gwnaed’ fel y nodir yn adran 25(2) o DTTT 2017. Gwneir y rheoliadau hyn felly heb fod drafft wedi ei osod gerbron Senedd Cymru, a’i gymeradwyo ganddi, ymlaen llaw (gweler hefyd baragraff 3.2 isod).

2.2 Mae’r offeryn hwn hefyd yn cynnwys rheoliadau a wneir o dan adran 78(1) o DTTT 2017 sy’n gwneud darpariaeth drosiannol mewn cysylltiad â thrafodiadau penodol pan fo contract wedi ei gyflawni’n sylweddol, neu pan gaiff contractau i werthu a phrynu’r eiddo eu cyfnewid, cyn 11 Rhagfyr 2024, ond bod y cwblhau yn digwydd ar y dyddiad hwnnw neu ar ôl hynny.

2.3 Mae adran 79(3) o DTTT 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 bod y rheoliadau’n cael yr effaith o osod neu gynyddu atebolrwydd i dalu treth. Yn yr achos hwn, caiff yr atebolrwydd i dalu treth ei gynyddu gan y rheoliadau a wneir o dan y pŵer yn adran 24(1)(b) ac nid yw’r rheoliadau a wneir o dan y pŵer yn adran 78(1) ond yn cyflwyno rheolau trosiannol sy’n cael yr effaith o ddiogelu’r trethdalwyr hynny sydd wedi cyfnewid contractau cyn 11 Rhagfyr 2024 rhag talu mwy o dreth na’r disgwyl pan wnaethant gyfnewid contractau. Felly, byddai’r rheoliadau a wneir o dan adran 78(1) yn ddarostyngedig i’r weithdrefn negyddol. Er ei bod yn ymddangos bod yr offeryn statudol hwn yn ddarostyngedig i ddwy weithdrefn wahanol, mae adran 40 o Ddeddf Deddfwriaeth (Cymru) 2019 yn cael yr effaith o gymhwyso’r weithdrefn gadarnhaol ‘gwnaed’ yn yr achos hwn.

3. Y cefndir deddfwriaethol

3.1 Mae adran 24(1)(b) o DTTT 2017 yn darparu’r pŵer i Weinidogion Cymru i osod ac amrywio’r bandiau treth a’r cyfraddau treth canrannol ar gyfer pob band sy’n gymwys yn achos trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch drwy reoliadau. Mae adran 78(1) wedyn yn darparu’r pŵer i Weinidogion Cymru i wneud unrhyw ddarpariaeth gysylltiedig, ganlyniadol, atodol, drosiannol, ddarfodol neu arbed y maent yn meddwl ei bod yn briodol at ddibenion unrhyw ddarpariaeth a wneir gan DTTT 2017 neu oddi tani, mewn cysylltiad â darpariaeth o’r fath, neu er mwyn rhoi effaith lawn iddi.

3.2 Mae rheoliadau a wneir o dan adran 24(1)(b) o DTTT 2017 sy’n amrywio’r bandiau treth a’r cyfraddau treth canrannol ar gyfer pob band sy’n gymwys yn achos trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch yn ddarostyngedig i’r weithdrefn gadarnhaol ‘gwnaed’, sy’n golygu, unwaith y bydd y rheoliadau wedi eu gwneud gan y Gweinidogion, y gallant ddod i rym ar unwaith. Mae’r weithdrefn gadarnhaol ‘gwnaed’ hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i’r rheoliadau gael eu gosod gerbron y Senedd unwaith y cânt eu gwneud. Bydd y rheoliadau’n cael effaith dros dro hyd nes y cânt eu cymeradwyo gan y Senedd. Rhaid cynnal y bleidlais i gymeradwyo’r rheoliadau o fewn 28 o ddiwrnodau calendr i ddyddiad gwneud y rheoliadau, heb gyfrif diwrnodau pan fo’r Senedd mewn toriad. Os na fydd y bleidlais yn digwydd, neu os nad yw’r Senedd yn cymeradwyo’r rheoliadau o ganlyniad i’r bleidlais, 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.

3.3 Gwneir y rheoliadau hyn ar 10 Rhagfyr 2024 ac felly rhaid i'r bleidlais i gymeradwyo'r rheoliadau ddigwydd erbyn 27 Ionawr 2025.

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

4.1 Bydd y rheoliadau hyn yn cynyddu cyfraddau preswyl uwch TTT ar drafodiadau y mae eu dyddiad cael effaith[1] ar 11 Rhagfyr 2024 neu ar ôl hynny. Cyhoeddwyd y newidiadau gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg yn y Gyllideb ddrafft ar 10 Rhagfyr 2024. Nid yw'r rheoliadau hyn yn newid prif gyfraddau preswyl TTT sy'n gymwys, ar y cyfan, i eiddo preswyl a brynir fel prif breswylfa.

4.2 Mae'r rheoliadau hyn yn cynyddu cyfraddau preswyl uwch TTT, sy'n gymwys i drafodiadau eiddo preswyl perthnasol, 1 pwynt canran ym mhob band treth (h.y. mae'r band treth cyntaf yn cynyddu o 4% i 5%, mae'r ail fand treth yn cynyddu o 7.5% i 8.5% ac ati).

4.3 Rhagwelir y bydd y rheoliadau hyn yn arwain at gynnydd yn refeniw treth Llywodraeth Cymru, a fydd yn cefnogi gwariant cyhoeddus. Drwy gynyddu refeniw, bydd y rheoliadau'n mynd i'r afael yn rhannol â'r lleihad yn y Grant Bloc yn sgil yr ymdrech dreth uwch a wnaed gan dreth ragflaenol TTT, treth dir y dreth stamp, yn dilyn newidiadau a wnaed yng nghyllideb Hydref Llywodraeth y DU.

4.4 Bydd cyfraddau preswyl uwch TTT, ar gyfer trafodiadau a gwblheir ar 11 Rhagfyr 2024 neu ar ôl hynny, fel a ganlyn:

Tabl 1: Trafodiadau Eiddo Preswyl, Cyfraddau a Bandiau o 11 Rhagfyr 2024 ymlaen

Band treth	**Y gydnabyddiaeth berthnasol**	**Y gyfradd dreth**
Y band treth cyntaf	Nid mwy na £180,000	5%
Yr ail fand treth	Mwy na £180,000 ond nid mwy na £250,000	8.5%
Y trydydd band treth	Mwy na £250,000 ond nid mwy na £400,000	10%
Y pedwerydd band treth	Mwy na £400,000 ond nid mwy na £750,000	12.5%
Y pumed band treth	Mwy na £750,000 ond nid mwy na £1,500,000	15%
Y chweched band treth	Mwy na £1,500,000	17%

[1] Y 'dyddiad cael effaith' yw dyddiad cwblhau'r contract i brynu'r eiddo. Gweler adran 71 o DTTT 2017.

5. Ymgynghori

5.1 Nid oes unrhyw ofyniad statudol i ymgynghori ar yr offeryn hwn. Cyhoeddwyd y newidiadau i'r cyfraddau treth canrannol ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg ar 10 Rhagfyr 2024 yn y Gyllideb ddrafft. Mae'r newidiadau'n cyd-fynd â sut y mae Llywodraeth Cymru yn mynd ati i lunio polisi treth gan fabwysiadu cyfundrefn flaengar a chymesur, yn ogystal â chynyddu refeniw TTT yn gyffredinol i ddarparu refeniw ychwanegol i ariannu blaenoriaethau polisi Llywodraeth Cymru. Nid yw gosod cyfraddau a throthwyon ar gyfer trethi yn faes polisi y cynhelir ymgyngoriadau ynddo fel arfer, gan fod unrhyw ymgynghoriad o'r fath ar dreth 'fyw' yn debygol iawn o effeithio ar ymddygiad ac, yn benodol mewn perthynas â threthi trafodiadau, ar amseriad y trafodiadau hynny.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Ystyriodd Llywodraeth Cymru opsiynau ar gyfer newid cyfraddau a bandiau TTT. Mae'r asesiad hwn yn ymdrin â'r opsiwn 'dim newid' a'r opsiwn a nodir yn y rheoliadau.

6.2 Nodwyd effeithiau'r newidiadau hyn o ran refeniw ochr yn ochr â Chyllideb ddrafft Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd ar 10 Rhagfyr 2024. Cafodd cost y polisi ei chynnwys yn rhagolygon y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o TTT ar gyfer Cyllideb ddrafft Llywodraeth Cymru.

6.3 <u>Opsiwn 1 - dim newid.</u> Newidiwyd cyfraddau preswyl uwch a bandiau TTT ddiwethaf ar 22 Rhagfyr 2020, sef y tro cyntaf iddynt gael eu diwygio yn dilyn cyflwyno TTT yn 2018. Byddai'r opsiwn 'dim newid' yn arwain at leihad yn yr adnoddau sydd ar gael. Roedd penderfyniad Llywodraeth y DU i gynyddu cyfradd uwch treth dir y dreth stamp (treth ragflaenol TTT) o 31 Hydref 2024 ymlaen a'r ymdrech dreth uwch ddilynol yn golygu lleihad ar unwaith yng Ngrant Bloc Llywodraeth Cymru.

6.4 <u>Opsiwn 2 - cynyddu cyfraddau preswyl uwch TTT 1 pwynt canran ym mhob band treth.</u> Byddai'r opsiwn hwn yn cynyddu'r atebolrwydd i dalu treth ar drafodiadau eiddo preswyl sy'n ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch. Mae'r cyfraddau preswyl uwch yn gymwys i gwmnïau sy'n prynu anheddau ac i unigolion, ar y cyfan, 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 pryniannau'n fwyaf tebygol o fod yn ail gartrefi ac yn eiddo prynu i osod. Mae'r newid, yn fras, yn cynyddu'r dreth sy'n atebol ar drafodiadau cyfraddau preswyl uwch o 4% i 5% yn uwch na'r atebolrwydd a fyddai'n ddyledus pe baent yn drafodiadau eiddo preswyl prif gyfraddau. Mae'r opsiwn hwn yn sicrhau bod y cynnydd yn y baich treth wedi ei gyfyngu i'r rhai sydd â'r adnoddau i brynu eiddo preswyl ychwanegol ac, felly, mae'n darparu ar gyfer cyfundrefn fwy blaengar a chymesur, yn unol â sut y mae Llywodraeth Cymru yn mynd ati i lunio polisi treth.

6.5 Yn flaenorol, roedd tua 25% o'r holl bryniannau preswyl yn bryniannau cyfraddau preswyl uwch, gan gynnwys y rhai a allai wedyn fod yn gymwys i gael ad-daliad o'r elfen cyfraddau preswyl uwch (yn dilyn ad-daliadau, daw'r trafodiadau hynny yn ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl). Mae achosion o'r fath yn cynnwys 'pontio' rhwng prif breswylfeydd blaenorol a phrif breswylfeydd newydd.

6.6 Bydd y penderfyniad i fwrw ymlaen ag opsiwn 2, i gynyddu cyfraddau preswyl uwch TTT 1 pwynt canran, yn cynyddu'r adnoddau sydd ar gael i Lywodraeth Cymru i'w gwario ar wasanaethau cyhoeddus hanfodol a chynlluniau gwariant eraill.

Costau a Manteision

6.7 Ni fydd fawr ddim cost weinyddol ychwanegol i Awdurdod Cyllid Cymru ("ACC") o ganlyniad i ddiweddaru ei gyfrifianellau trethi ar-lein ac ymateb i ymholiadau trethdalwyr am y newid. Telir y costau hyn o fewn ei gyllideb bresennol.

6.8 Mae Datganiad Ysgrifenedig a hysbysiadau i'r wasg wedi eu cyhoeddi. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgysylltu â chyrff proffesiynol i helpu i gyfleu'r newidiadau hyn i drethdalwyr. Mae ACC wedi diweddaru ei ganllawiau ac wedi darparu cyfrifiannell TTT ddiwygiedig i gynorthwyo trethdalwyr i gyfrifo eu hatebolrwydd i dalu treth. Felly, disgwylir i gostau ymgyfarwyddo fod yn fach iawn.

6.9 Dylai'r costau gweinyddol ychwanegol i fusnesau fod yn fach iawn hefyd, gan y bydd y busnesau sy'n ymwneud â phrynu tai, yn enwedig asiantiaid eiddo, trawsgludwyr a chyfreithwyr, yn gyfarwydd â rheoli'r broses bontio pan fo cyfraddau'n newid.

6.10 Amcangyfrifir y bydd y newid arfaethedig yn ychwanegu tua £2,200 o dreth fesul trafodiad ar eiddo preswyl sy'n werth y pris cyfartalog[2] yng Nghymru, pan fo'n ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch. Rhagwelir y bydd y newidiadau yn cynyddu refeniw TTT £2m yn 2024-25; £7m yn 2025-26; ac yn codi i £9m yn 2028-29 a 2029-30. Mae'r amcangyfrif hwn o refeniw yn cynnwys y rhagolygon economaidd diweddaraf ar gyfer y farchnad eiddo a gyhoeddwyd gan y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn ei Rhagolwg Economaidd a Chyllidol (Hydref 2024), ad-daliadau a ragwelir o'r cyfraddau uwch ac effeithiau ymddygiadol disgwyliedig mewn ymateb i'r mesur.

6.11 Mae'n anodd amcangyfrif effaith lawn, benodol newid gan fod llawer o ffactorau'n effeithio ar niferoedd trafodiadau eiddo a'u prisiau, ar ben y dreth a godir ar bryniannau. Mae maint yr effeithiau ymddygiadol hefyd yn gymharol ansicr. Gallai'r effeithiau ymddygiadol a ddisgwylir yn sgil yr opsiwn hwn leihau prisiau eiddo pan fyddant yn ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch, a niferoedd trafodiadau, ac efallai y byddant yn cael effaith fach ar leihau prisiau tai yn fwy cyffredinol drwy leihad yn y galw. Gyda'i gilydd, gallai'r effeithiau hyn leihau'r refeniw disgwyliedig o'r mesur ac fe'u hystyriwyd yn yr amcangyfrif. Yn ogystal, gan ei bod yn bosibl i eiddo a brynir yn ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch fod yn eiddo prynu i osod hefyd, mae potensial i'r mesur hwn gynyddu rhenti preswyl hefyd, pan gaiff eiddo ei brynu fel eiddo prynu i rentu, gan y gellid trosglwyddo costau ychwanegol i denantiaid. Fodd bynnag, bydd ffactorau eraill, fel y farchnad sector rhentu ehangach, hefyd yn dylanwadu ar unrhyw effaith bosibl.

6.12 Mae'r opsiwn hwn yn cynyddu'r gwahaniaeth trethi rhwng gwahanol fathau o bryniannau preswyl yng Nghymru. Gallai'r gostyngiad cymharol mewn treth i brynwyr cartrefi o gymharu â phryniannau ail gartrefi a phryniannau prynu i osod hefyd newid cyfansoddiad trafodiadau preswyl. Gallai hyn arwain at gynnydd bach yn y gyfran o drafodiadau prynwyr cartrefi yng Nghymru.

Crynodeb

6.13 Mae'r newidiadau a gynigir yn Opsiwn 2 yn gynnydd mesuredig mewn treth yng Nghymru ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl penodol. Rhagwelir y bydd hyn yn arwain at gynnydd yng nghyfanswm refeniw TTT, a fydd yn cynyddu'r adnoddau sydd ar gael i Lywodraeth Cymru. Dyma'r opsiwn a ffefrir.

[2] £217,000, Tachwedd 2024, Rhenti preifat a phrisiau tai, y DU - Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

7. Asesu'r Gystadleuaeth

7.1 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad oes disgwyl i'r rheoliadau hyn effeithio ar gystadleuaeth na chystadleurwydd busnesau yng Nghymru ac felly nad oes angen Asesiad llawn o'r Gystadleuaeth ar gyfer y rheoliadau hyn. Mae prawf hidlo'r gystadleuaeth wedi ei gynnal.

7.2 Mae dau gam i Asesiad llawn o'r Gystadleuaeth. Y cyntaf yw prawf hidlo sy'n asesu a oes risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth. Mae canlyniad y prawf hidlo hwn, a nodir isod yn Nhabl 2, yn dynodi nad oes unrhyw effaith sylweddol ddisgwyliedig ar gystadleuaeth ac felly mae'r risg o effaith niweidiol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel.

Tabl 2: Prawf Hidlo'r Gystadleuaeth

1. Yn y farchnad/marchnadoedd y mae'r rheoliad newydd yn effeithio arni/arnynt, a oes gan unrhyw gwmni fwy na 10% o gyfran y farchnad?	Nac oes
2. Yn y farchnad/marchnadoedd y mae'r rheoliad newydd yn effeithio arni/arnynt, a oes gan unrhyw gwmni fwy nag 20% o gyfran y farchnad?	Nac oes
3. Yn y farchnad/marchnadoedd y mae'r rheoliad newydd yn effeithio arni/arnynt, a oes gan y tri chwmni mwyaf gyda'i gilydd o leiaf 50% o gyfran y farchnad?	Nac oes
4. A fyddai costau'r rheoliad yn effeithio ar rai cwmnïau yn sylweddol fwy nag eraill?	Na fyddent
5. A yw'r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu faint y cwmnïau?	Nac ydyw
6. A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau sefydlu uwch ar gyfer cyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai
7. A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau parhaus uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai
8. A yw newid technolegol cyflym yn un o nodweddion y sector?	Nac ydyw
9. A fyddai'r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd, ystod neu leoliad eu cynhyrchion?	Na fyddai

8. Effaith ar Gyfiawnder

8.1 Ni ragwelir unrhyw effaith newydd nac ychwanegol ar y system gyfiawnder o ganlyniad i'r newidiadau hyn.

9. Adolygu ar ôl gweithredu

9.1 Mae ACC yn darparu data misol a chwarterol ar drafodiadau TTT, sy'n rhoi'r cyfle i Lywodraeth Cymru, dinasyddion ac eraill sydd â diddordeb ddadansoddi effaith newidiadau.