

Dylid rhoi seibiant treth stamp o ran pob tŷ sy'n cael ei brynu yng Nghymru

Y Pwyllgor Deisebau | 15 Medi 2020
Petitions Committee | 15 September 2020

Cyfeirnod: RS20/13472-1

Rhif y ddeiseb: P-05-1002

Teitl y ddeiseb: Dylid rhoi seibiant treth stamp o ran pob tŷ sy'n cael ei brynu yng Nghymru

Geiriad y ddeiseb: Mae'n annheg nad yw Llywodraeth Cymru yn gweithredu fel gweddill y Deyrnas Unedig o ran y seibiant treth stamp a gyhoeddwyd gan y Canghellor ar 8 Gorffennaf. Ar hyn o bryd mae'r seibiant yn gymwys i brynwyr am y tro cyntaf neu i bobl sy'n symud i fyny'r ysgol eiddo yn unig yng Nghymru. Byddai o fwy o fudd i'r economi pe bai'r seibiant hwn yn gymwys i landlordiaid posibl, neu i deuluoedd sy'n awyddus i brynu cartref gwyliau, neu achosion eraill. Yn Lloegr gellir gwneud arbediad o £15,000 ond yng Nghymru yr arbediad mwyaf y gellir ei wneud yw £2,450. Pam ydyn ni yn gymydog tlawd bob amser!!!



1. Cefndir

Ym mis Ebrill 2018, cafodd Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) ei **datganoli i Gymru**. Disodlwyd Treth Dir y Dreth Stamp â'r Dreth Trafodiadau Tir (LTT) gan Lywodraeth Cymru a hi sy'n gyfrifol am unrhyw newidiadau i'r Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru.

Mae'r Dreth Trafodiadau Tir yn gymwys ar gyfer prynu eiddo yng Nghymru ac mae'n cynnwys cyfraddau a bandiau treth gwahanol i Dreth Dir y Dreth Stamp a delir yn Lloegr a Gogledd Iwerddon.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru **gyfraddau a bandiau ei Threth Trafodiadau Tir ar gyfer 2020-21** yn ei chyllideb ddiweddaraf. Ym mis Chwefror 2020, cyn COVID, **rhagwelwyd** y byddai elfen breswyl y Dreth Trafodiadau Tir yn codi £179 miliwn yn 2020-21. Roedd y gyllideb yn nodi'r cyfraddau a'r bandiau ar gyfer prynu eiddo preswyl fel y dangosir isod.

Tabl 1. Cyfraddau a bandiau'r Dreth Trafodiadau Tir preswyl ar gyfer 2020-21

Trothwy	Cyfradd y Dreth Trafodiadau Tir
£0 - £180,000	0 y cant
£180,001 - £250,000	3.5 y cant
£250,001 - £400,000	5 y cant
£400,001 - £750,000	7.5 y cant
£750,001 - £1.5m	10 y cant
Dros £1.5m	12 y cant

Newidiadau i Dreth Dir y Dreth Stamp y DU

Ar 8 Gorffennaf 2020, cyhoeddodd Rishi Sunak, Canghellor y DU yn ei **Ddatganiad Haf** y byddai trafodion eiddo preswyl hyd at £500,000 yn cael eu heithrio o Dreth Dir y Dreth Stamp y DU yn Lloegr a Gogledd Iwerddon tan 31 Mawrth 2021. Cyn hyn, roedd yr eithriad hwn yn berthnasol i drafodiadau eiddo hyd at £125,000 yn unig a byddai'n arbed cymaint â £15,000 i brynwyr pe baent yn prynu eiddo am £500,000 neu fwy.

Mae landlordiaid a phrynwyr ail gartref hefyd yn gymwys i gael y toriad treth ond bydd yn rhaid iddynt dalu'r 3 y cant ychwanegol o'r dreth stamp a godwyd arnynt o dan y rheolau blaenorol.

2. Camau gweithredu Llywodraeth Cymru

Mewn ymateb i'r newidiadau hyn, cyhoeddodd Rebecca Evans AS, y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, Llywodraeth Cymru, fod Llywodraeth Cymru yn codi trothwy eithrio'r Dreth Trafodiadau Tir o £180,000 i £250,000 ar gyfer trafodion eiddo preswyl yng Nghymru tan 31 Mawrth 2021.

Mae'r tabl yn dangos y cyfraddau treth dros dro newydd o ganlyniad i'r newidiadau a wnaed gan Lywodraeth Cymru.

Tabl 2. Newidiadau i gyfraddau a bandiau'r Dreth Trafodiadau Tir preswyl ar gyfer 2020-21

Trothwy	Cyfradd y Dreth Trafodiadau Tir
£0 - £250,000	0 y cant
£250,001 - £400,000	5 y cant
£40,001 - £750,000	7.5 y cant
£750,001 - £1.5m	10 y cant
Dros £1.5m	12 y cant

Dyweddodd y Gweinidog y bydd y newid "yn dod i rym ar 27 Gorffennaf i gyd-fynd ag ailagor y farchnad dai yng Nghymru yn llawn".

Mae'r rhagolygon tymor canolig ar gyfer y farchnad dai yn ansicr iawn, o ran prisiau tai ac o ran nifer y gwerthiannau. Bydd llawer yn dibynnu ar berfformiad yr economi ehangach, a fydd yn ei dro yn cael ei bennu gan beth sy'n digwydd o ran y pandemig a'r cyfyngiadau ar weithgarwch.

Cyn y cyhoeddiad am y newid i gyfraddau'r Dreth Trafodiadau Tir, roedd prisiau tai wedi dechrau gostwng ac roedd disgwyl iddynt ostwng ymhellach. Fodd bynnag, bydd y gostyngiad yn y Dreth Trafodiadau Tir yn arbed £2,450 i berson sy'n prynu tŷ sy'n werth £250,000, a fydd yn gwrthbwyspo cwmpwysibl mewn prisiau ac yn cynyddu'r galw.

Dywedodd y Gweinidog y bydd "y trothwy newydd yn golygu na thelir unrhyw dreth ar oddeutu 80 y cant o drafodion yng Nghymru lle mae'r prif gyfraddau preswyl yn gymwys".

Prynu ar gyfradd uwch

Yn wahanol i **Dreth Dir y Dreth Stamp**, ni fydd y newid i drothwy eithrio'r Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru yn gymwys i brynu eiddo ychwanegol, fel prynu i osod neu brynu ail gartrefi, ac mae'r trafodiadau hynny'n gorfod talu **treth ychwanegol, sef 3 y cant** ar ben y gyfradd bresennol ar gyfer eu gwerth a ddangosir yn Nhabl 1.

Fe wnaeth Rebecca Evans AS, y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, **nodi** y bydd y newidiadau i'r Dreth Trafodiadau Tir yn helpu pobl sydd eisiau prynu eu cartref cyntaf neu'r rhai sy'n ceisio dringo'r ysgol eiddo. Felly bydd yn cynnig mwy o gymorth wedi'i dargedu i'r rhai y gallai'r heriau economaidd sy'n deillio o'r pandemig effeithio arnynt.

Hefyd **dywedodd** y Gweinidog:

Drwy bennu'r cyfraddau hyn ar gyfer Cymru, rwyf hefyd yn gallu cadarnhau y bydd £30m ar gael i gefnogi'r gwaith o adeiladu cartrefi cymdeithasol newydd, a thrwy hynny greu swyddi y mae gwir angen amdanynt.

Senarios treth

Mae Awdurdod Cyllid Cymru yn cyhoeddi **ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir** sy'n nodi'r dreth sy'n ddyledus yn ôl band treth preswyl ar drafodion prydlesi preswyl a phrynu eiddo. Drwy gymryd dwy ran o dair o gyfanswm treth 2019-20 sy'n ddyledus ar brynu eiddo preswyl dros £180,000, ac eithrio'r pryniannau sy'n cael eu codi ar y gyfradd uwch, **rydym wedi amcangyfrif bod y dreth sy'n ymwneud â'r band rhwng £180,000 a £250,000 dros 8 mis yn debygol o fod oddeutu £20 miliwn**. Gwnaed y cyfrifiad syml hwn gan fod yr amrywiad treth dros dro ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir rhwng mis Awst 2020 a mis Mawrth 2021 yn rhychwantu wyth mis.

Mae'r tabl yn dangos dadansoddiad sensitifrwydd sy'n rhoi rhai ystodau ar gyfer y golled bosibl o ran refeniw y Dreth Trafodiadau Tir sy'n deillio o'r amrywiad dros dro i'r prif gyfraddau treth ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl. Mae'r tabl yn rhagweld y golled o ran refeniw yn seiliedig ar ddata Treth Trafodiadau Tir 2019-20 a

hefyd yn cyfrif am amrywiad o ran trafodiadau eiddo preswyl o ganlyniad i'r newidiadau i'r Dreth Trafodiadau Tir.

Tabl 3. Senarios o ran colledion refeniw y Dreth Trafodiadau Tir ar gyfer prif bryniannau preswyl

Canran y newid mewn trafodiadau eiddo preswyl â gwerth dros £180,000	-10 y cant	0 y cant	10 y cant	20 y cant
Cyfanswm y golled treth (£m)	18.5	20.5	22.6	24.6

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r Gwasanaeth Ymchwil gan ddefnyddio data Awdurdod Cyllid Cymru

Fel y dangosir yn y tabl uchod, er bod y rhagolygon yn ansicr, gan ganiatáu ar gyfer rhychwant mewn trafodiadau eiddo o'r gwerth hwn rhwng -10 y cant a +20 y cant, gallai swm yr incwm a ildwyd gan y newid hwn i gyfraddau treth fod rywle rhwng £18 miliwn a £25 miliwn.

Mae tabl 4 yn cynnwys refeniw treth a gollir pe bai'r cynnydd yn nhrothwy eithrio'r dreth yn gymwys i brif bryniannau eiddo preswyl a phryniannau cyfradd uwch ar gyfer eiddo fel ail gartrefi. Fel y gwelir, **gallai Llywodraeth Cymru fynd i golled ychwanegol o £6 miliwn i £8 miliwn o ran refeniw y Dreth Trafodiadau Tir ar gyfer pryniannau cyfradd uwch yn seiliedig ar ddata o'r llynedd.** Gallai gostyngiad o 10 y cant mewn trafodiadau eiddo arwain at golled gyffredinol o oddeutu £24 miliwn, a gallai cynnydd o 20 y cant arwain at golled o oddeutu £32 miliwn.

Tabl 4. Senarios o ran colledion refeniw y Dreth Trafodiadau Tir ar gyfer prif bryniannau preswyl a phryniannau cyfradd uwch

Canran y newid mewn trafodiadau eiddo preswyl â gwerth dros £180,000	-10 y cant	0 y cant	10 y cant	20 y cant
Cyfanswm y golled treth (£m)	24.3	27	29.7	32.4

Ffynhonnell: Cyfrifiadau'r Gwasanaeth Ymchwil gan ddefnyddio data Awdurdod Cyllid Cymru

Nid yw'r tablau hyn yn cyfrif am y posibilrwydd o naill ai llai o alw oherwydd y pandemig a dirwasgiad neu'r posibilrwydd o unrhyw gynnydd oherwydd galw cudd neu drafodiadau oedd wedi'u gohirio yn cael eu cwblhau.

3. Camau gweithredu Senedd Cymru

Er mwyn newid cyfraddau a throthwyon y Dreth Trafodiadau Tir, cafodd Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Amrywio Dros Dro Gyfraddau a Bandiau ar gyfer Trafodiadau Eiddo Preswyl) (Cymru) 2020 eu gwneud gan Lywodraeth Cymru ar 22 Gorffennaf 2020 a'u gosod gerbron y Senedd ar 24 Gorffennaf 2020.

Rhaid i'r Senedd gymeradwyo'r Rheoliadau drwy weithdrefn gadarnhaol o fewn 28 diwrnod (ac eithrio unrhyw ddiwrnodau 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.

Ar 22 Gorffennaf 2020, fe wnaeth Rebecca Evans, y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, ysgrifennu at Lywydd y Senedd yn nodi'r newidiadau i drothwy y Dreth Trafodiadau Tir a'i bwriad i gynnal dadl yn y Cyfarfod Llawn ar y Rheoliadau ar 29 Medi 2020.

Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth yn y papur briffio hwn yn gywir adeg ei gyhoeddi. Dylai darllennwyr fod yn ymwybodol nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddarau o reidrwydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.