

Ymestyn Gwyliau Treth Trafodiadau Tir a Chynyddu'r Trothwy

Y Pwyllgor Deisebau | 15 Rhagfyr 2020
Petitions Committee | 15 December 2020

Cyfeirnod: RS20/14687-3

Rhif y ddeiseb: P-05-1064

Teitl y ddeiseb: Ymestyn y Dreth Trafodiadau Tir chwe mis arall ar ôl 31 Mawrth a chodi'r trothwy i £300,000

Testun y ddeiseb: Mae gwerthiant tai yn ddull a brofwyd o sicrhau sefydlogrwydd yn y marchnadoedd ariannol a byddai cynnydd o 6 mis ar yr hyn a nodir yn y canllawiau presennol yn sicrhau sefydlogrwydd hirdymor. Hefyd, yn unol â Chynlluniau Cymorth i Brynu dylid cynyddu'r gwerth o'r trothwy presennol o £250,000 i drothwy o £300,000.



1. Cefndir

Ym mis Ebrill 2018, cafodd Treth Dir y Dreth Stamp ei datganoli i Gymru. Disodlwyd Treth Dir y Dreth Stamp â'r Dreth Trafodiadau Tir 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 gan £179 miliwn yn 2020-21, sydd wedi'i ddiwygio i lawr i £128 miliwn am nad oes cymaint o drafodion, ac yn sgil y gwyliau Treth Trafodiadau Tir. 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 TTT
£0 - £180,000	0%
£180,001 - £250,000	3.5%
£250,001 - £400,000	5%
£400,001 - £750,000	7.5%
£750,001 - £1.5m	10%
Dros £1.5m	12%

Newidiadau i Dreth Dir y Dreth Stamp yn 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. Yn flaenorol, dim ond ar gyfer trafodiadau eiddo hyd at £125,000 yr oedd yr eithriad hwn yn berthnasol a byddai'n arbed cymaint â £15,000 i brynwyr, pe baent yn prynu eiddo gwerth £500,000 neu fwy.

Mae landlordiaid a phrynwyr ail gartrefi hefyd yn gymwys am y toriad treth, ond bydd yn rhaid iddynt dalu'r 3 y cant ychwanegol mewn treth 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 cyfraddau dros dro newydd y dreth o ganlyniad i newidiadau Llywodraeth Cymru.

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

Trothwy	Cyfradd TTT
£0 - £250,000	0%
£250,001 - £400,000	5%
£40,001 - £750,000	7.5%
£750,001 - £1.5m	10%
Dros £1.5m	12%

Dywedodd 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 benderfynu gan y ffordd mae'r pandemig a'r cyfyngiadau ar weithgareddau yn datblygu.

Cyn i'r newid i gyfraddau TTT gael ei gyhoeddi, roedd prisiau tai wedi dechrau gostwng, a disgwylid iddynt ostwng ymhellach, ond bydd y gostyngiad yn y Dreth Trafodiadau Tir bydd pob berson sy'n prynu tŷ gwerth £250,000 yn arbed £2,450. Bydd y swm hwn yn gwneud rhywfaint o iawn am ostyngiadau posibl mewn prisiau a chynnydd posibl yn y 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".

Trafodiadau cyfradd 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.

Effeithiau newidiadau i'r Dreth Trafodiadau Tir

Yn ei llythyr at Gadeirydd y Pwyllgor Deisebau, nododd y Gweinidog, "bwriedir i'r newidiadau dros dro i'r dreth trafodiadau tir gael yr effaith gyffredinol o fod yn ysgogiad economaidd i gefnogi'r farchnad dai a'r economi ehangach yng Nghymru yn ystod gweddill y flwyddyn ariannol".

Nododd y Gweinidog ymhellach:

Gostyngiad treth yw hwn sydd wedi'i dargedu at y rheini y gall fod arnynt angen rhagor o gymorth i brynu tŷ yn y cyfnod hwn – cyfnod na welwyd mo'i debyg o'r blaen. Mae'r dull a fabwysiadwyd gennym yn sicrhau ein bod yn cadw cyfundrefn drethi flaengar sy'n disgwyl i'r rheini sydd â'r modd i wneud hynny gyfrannu mwy o ran treth.

O ran y trothwy o £ 250,000, cafwyd sylw gan y Gweinidog fod hyn wedi'i osod er mwyn adlewyrchu'r farchnad eiddo yng Nghymru. Fe nododd, "mae Mynegai Prisiau Tai diweddaraf y DU yn dangos mai £173,000 yw cost gyfartalog tŷ yng Nghymru ac mae prynwyr am y tro cyntaf yn talu £149,000 ar gyfartaledd. O ran ei werth, mae tŷ sy'n costio £300,000 yn agosáu at y 10% uchaf yng Nghymru".

Nododd y Gweinidog hefyd trwy beidio â dyblygu newidiadau Llywodraeth y DU i Dreth Dir y Dreth Stamp – y cafodd Llywodraeth Cymru arian ychwanegol ar eu cyfer o ganlyniad i'r addasiad grant bloc – eu bod wedi gallu buddsoddi cyllid i gefnogi'r sector tai cymdeithasol,;

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.

At hynny, yn ôl y Gweinidog bydd eiddo a brynir trwy gam nesaf y Cynllun Cymorth i Brynu – sydd i gychwyn ym mis Ebrill 2021 – yn gweld gostyngiad yng nghap pris y cynllun o £300,000 i £250,000.

3. Camau gweithredu Senedd Cymru

Er mwyn newid cyfraddau a throthwyon y Dreth Trafodiadau Tir, cafodd y 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. Gwnaeth y Senedd gymeradwyo'r Rheoliadau ar 29 Medi 2020.

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