

Memorandwm Esboniadol ar gyfer

Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) (Diwygio) 2020

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Ysgrifennydd Parhaol 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) 2020. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol. Bydd y newidiadau hyn yn dechrau ar 22 Rhagfyr 2020.

Rebecca Evans AS
Y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd
21 Rhagfyr 2020

1. Disgrifiad

- 1.1 Diben yr offeryn hwn yw pennu newid i gyfraddau treth canrannol y dreth trafodiadau tir ar gyfer cyfraddau uwch trafodiadau eiddo preswyl, trafodiadau eiddo amhreswyl a chydabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent.

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r 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 y Ddeddf Gwasanaethau Cymdeithasol 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 hefyd yn cynnwys rheoliadau a wneir o dan adran 78(1) o Ddeddf 2017 i wneud darpariaeth bontio mewn perthynas â thrafodiadau penodol pan fo contract wedi'i gyflawni'n sylweddol neu pan gaiff contractau i werthu a phrynu'r eiddo eu cyfnewid cyn 22 Rhagfyr 2020, ond bod y cwblhau yn digwydd ar y dyddiad hwnnw neu ar ôl hynny. Mae adran 79(3) o Ddeddf 2017 yn darparu bod rheoliadau a wneir o dan adran 78(1) yn dilyn y weithdrefn negyddol, oni bai bod Gweinidogion Cymru yn ystyried bod y rheoliadau yn cael yr effaith o osod neu gynyddu atebolrwydd i dalu treth. Yn yr achos hwn, caiff yr atebolrwydd i dalu treth ei gynyddu mewn perthynas â'r cyfraddau preswyl uwch ond ei leihau mewn perthynas â'r cyfraddau amhreswyl a chydabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent. Mae'r rheol bontio a wneir o dan adran 78(1) yn diogelu'r trethdalwyr hynny sydd wedi cyfnewid contractau cyn 22 Rhagfyr rhag talu mwy o dreth nag yr oeddent yn disgwyl ei thalu pan wnaethant gyfnewid contractau. Felly, byddant ond yn gymwys mewn perthynas â'r trafodiadau hynny lle mae atebolrwydd yn cynyddu, yn yr achos hwn, y trafodiad eiddo preswyl uwch yn unig. O ganlyniad i adran 40 o Ddeddf Deddfwriaeth (Cymru) 2019, mae'r rheoliadau yn dilyn y weithdrefn gadarnhaol dros dro.

3. Y cefndir deddfwriaethol

- 3.1 Mae adran 24 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 dilyn y 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. Unwaith y mae'r rheoliadau wedi'u 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 diwrnod calendr ar ôl gwneud y rheoliadau, heb gyfrif diwrnodau pan fo'r Senedd mewn toriad. 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. 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 Gan fod y Rheoliadau wedi'u gwneud pan fo'r Senedd mewn toriad, bydd y cyfnod 28 diwrnod yn dechrau ar 11 Ionawr 2021 a rhaid i'r bleidlais i gymeradwyo'r Rheoliadau ddigwydd erbyn 8 Chwefror 2021.

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

- 4.1 Diben y Rheoliadau hyn yw newid cyfraddau treth canrannol y dreth trafodiadau tir a ddefnyddir i gyfrifo faint o dreth sy'n daladwy ar gyfer cyfraddau uwch trafodiadau eiddo preswyl. Mae'r rheoliadau hyn hefyd yn newid band cyfradd sero trafodiadau eiddo amhreswyl a band cyfradd sero lesoedd amhreswyl cydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent, y defnyddir y ddau ohonynt i gyfrifo faint o dreth sy'n daladwy gan drethdalwyr. Mae'r newidiadau hyn yn gymwys i drafodiadau sydd â dyddiad effeithiol¹ ar neu ar ôl 22 Rhagfyr 2020 ac a gyhoeddwyd gan y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd yn y Gyllideb ddrafft ar 21 Rhagfyr 2020. Nid yw'r Rheoliadau hyn yn newid prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir sy'n gymwys, ar y cyfan, i eiddo preswyl a brynir fel prif breswylfa.
- 4.2 Effaith y Rheoliadau hyn yw cynyddu cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir 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 3% i 4%, mae'r ail fand treth yn cynyddu o 6.5% i 7.5% ac ati). Bydd y newid hwn yn arwain at gynnydd o tua £1,600, ar gyfartaledd, yn y dreth sy'n daladwy ar gyfer tua 14,000 o gyfraddau uwch trafodiadau preswyl trethadwy bob blwyddyn.
- 4.3 Effaith y Rheoliadau hyn ar y bandiau treth cyfradd sero sy'n gymwys i drafodiadau eiddo amhreswyl a'r gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent yw lleihau swm y dreth trafodiadau tir sy'n daladwy gan drethdalwyr o gymharu â'r cyfraddau a oedd mewn grym cyn 22 Rhagfyr 2020 drwy gynyddu'r bandiau treth cyfradd sero. Mewn perthynas â chyfraddau amhreswyl sy'n gymwys i drafodiadau eiddo amhreswyl, mae'r Rheoliadau yn diwygio'r band treth cyntaf gan gynyddu trothwy'r band treth cyfradd sero o £150,000 i £225,000, a'r band treth cyntaf fel ei fod yn cwmpasu trafodiadau 'sy'n fwy na £225,000 ond heb fod yn fwy na £250,000'. Mae'r band treth cyntaf yn aros yn ddigynnewid ar 1% ac nid yw'r ail fand na'r trydydd band yn newid chwaith. Mewn perthynas â'r gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent, mae band treth sero lesoedd amhreswyl yn cynyddu o £150,000 i £225,000 ac mae'r band treth cyntaf wedi'i ddiwygio i gwmpasu trafodiadau 'sy'n fwy na £225,000 ond heb fod yn fwy na £2,000,000'. Nid yw'r ail fand treth yn newid.
- 4.4 Nid yw'r Rheoliadau hyn yn gwneud unrhyw newidiadau i'r bandiau threth na'r cyfraddau treth canrannol sy'n gymwys i brif gyfraddau trafodiadau eiddo preswyl. Gwnaed newidiadau dros dro i brif gyfraddau'r dreth trafodiadau tir sy'n gymwys i drafodiadau eiddo preswyl gan Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Amrywio Dros Dro Gyfraddau a Bandiau ar gyfer Trafodiadau Eiddo Preswyl) (Cymru) 2020² ("Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir dros dro 2020"). Cynyddodd y Rheoliadau hynny drothwy'r prif gyfraddau preswyl o £180,000 i £250,000 ar gyfer y cyfnod rhwng 27 Gorffennaf 2020 a 31 Mawrth 2021 yn gynwysedig. Ar 1 Ebrill 2021, bydd y trothwy ar gyfer band cyfradd sero'r prif gyfraddau preswyl yn dychwelyd i £180,000 fel y darperir ar ei gyfer yn Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) 2018³ ("Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir 2018").
- 4.5 Effaith y Rheoliadau hyn fydd darparu referniw ychwanegol i Lywodraeth Cymru i ariannu gwariant cyhoeddus, drwy gynyddu'r cyfraddau treth sy'n gymwys i gyfraddau uwch trafodiadau eiddo preswyl. Ar yr un pryd, bydd yn cefnogi busnesau, rhai bach a chanolig yn bennaf, drwy leihau'r costau wrth gaffael eiddo amhreswyl a throsglwyddo neu gymryd

¹Y 'dyddiad effeithiol' yw dyddiad cwblhau'r contract i brynu'r eiddo. Gweler adran 71 o Ddeddf 2017.

² Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Amrywio Dros Dro Gyfraddau a Bandiau ar gyfer Trafodiadau Eiddo Preswyl) (Cymru) 2020 (O.S. 2020/794 (Cy.174)).

³ 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 gyfraddau uwch trafodiadau eiddo preswyl, trafodiadau eiddo amhreswyl a thrafodiadau lle mae'r gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent.

lesoedd newydd, yn dibynnu ar y gost. Mae'r dull hwn o weithredu yn darparu ar gyfer cyfundrefn dreth fwy graddoledig ar gyfer y dreth trafodiadau tir sy'n cydnabod y bydd y cymorth sydd ei angen i sicrhau adferiad economaidd ar ôl pandemig COVID-19 yn gofyn am fuddsoddiad hirdymor.

- 4.6 Caiff rheoliadau cadarnhaol drafft ar wahân a fydd yn newid y swm penodedig o rent perthnasol eu gosod gerbron y Senedd yn fuan. Mae'r swm o rent perthnasol yn gymwys i drafodiadau amhreswyl lle y rhoddir les i'r prynwr ac mae'n talu rhent a chydabyddiaeth heblaw rhent (er enghraifft premiwm). Bwriedir i Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) (Diwygio) 2020 a Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Swm Penodedig o Rent Perthnasol) (Cymru) (Diwygio) 2021 gael eu trafod yn y Senedd ar yr un diwrnod. Nodir effaith a diben bwriadedig y Rheoliadau hynny yn eu Memorandwm Esboniadol cysylltiedig.
- 4.7 Ar gyfer trafodiadau a gwblheir ar neu ar ôl 22 Rhagfyr 2020, cyfraddau uwch eiddo preswyl y dreth trafodiadau tir fydd:

Tabl 1: Trafodiadau Eiddo Preswyl – Cyfraddau a Bandiau o 22 Rhagfyr 2020 ymlaen

Cyfraddau uwch trafodiadau eiddo preswyl	<u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u>	<u>Y gyfradd dreth ganrannol</u>
<u>Band treth</u>		
Y band treth cyntaf	Nid mwy na £180,000	4%
Yr ail fand treth	Mwy na £180,000 ond nid mwy na £250,000	7.5%
Y trydydd band treth	Mwy na £250,000 ond nid mwy na £400,000	9%
Y pedwerydd band treth	Mwy na £400,000 ond nid mwy na £750,000	11.5%
Y pumed band treth	Mwy na £750,000 ond nid mwy na £1,500,000	14%
Y chweched band treth	Mwy na £1,500,000	16%

4.8 Ar gyfer trafodiadau a gwblheir ar neu ar ôl 22 Rhagfyr 2020, cyfraddau eiddo amhreswyl y dreth trafodiadau tir fydd:

Tabl 2: Trafodiadau Eiddo Amhreswyl – Cyfraddau a Bandiau o 22 Rhagfyr 2020 ymlaen

Trafodiadau eiddo amhreswyl		
<u>Band treth</u>	<u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u>	<u>Y gyfradd dreth ganrannol</u>
Y band cyfradd sero	Nid mwy na £225,000	0%
Y band treth cyntaf	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	5%
Y trydydd band treth	Mwy na £1,000,000	6%

4.9 Ar gyfer trafodiadau a gwblheir ar neu ar ôl 22 Rhagfyr 2020, cyfraddau'r dreth trafodiadau tir sy'n gymwys i'r gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent fydd:

Tabl 3: Cydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent – Cyfraddau a Bandiau o 22 Rhagfyr 2020 ymlaen

Cydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent		
<u>Band treth</u>	<u>Y gydnabyddiaeth berthnasol</u>	<u>Y gyfradd dreth ganrannol</u>
Band cyfradd sero lesioedd amhreswyl	Nid mwy na £225,000	0%
Y band treth cyntaf	Mwy na £225,000 ond nid mwy na £2,000,000	1%
Yr ail fand treth	Mwy na £2,000,000	2%

5. Ymgynghori

- 5.1 Nid oes unrhyw ofyniad statudol i ymgynghori ar yr offeryn hwn. Cyhoeddwyd y newidiadau i'r bandiau treth a'r cyfraddau treth canrannol ar gyfer cyfraddau uwch trafodiadau eiddo preswyl, trafodiadau eiddo amhreswyl a chydabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent gan y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd ar 21 Rhagfyr 2020 yn y Gyllideb ddrafft. Mae'r dull gweithredu a fabwysiadwyd yn dilyn egwyddorion polisi treth Llywodraeth Cymru ar gyfer cyfundrefn raddoledig drwy ddarparu arbediad treth i rai trafodiadau amhreswyl wrth i fusnesau geisio dod dros effaith pandemig COVID-19, yn ogystal â chynyddu refeniw o'r dreth trafodiadau tir yn gyffredinol er mwyn darparu refeniw i ariannu blaenoriaethau polisi Llywodraeth Cymru. Nid yw gosod cyfraddau a throthwyon ar gyfer trethi yn faes polisi y cynhelir ymgynghoriadau ynddo fel arfer, gan fod unrhyw ymgynghoriad o'r fath ar dreth 'fyw' yn debygol iawn o effeithio ar ymddygiad ac, mewn perthynas â threthi trafodiadau, ar amseriad y trafodiadau hynny.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

- 6.1 Caiff effaith y newidiadau hyn o ran refeniw ei darparu ochr yn ochr â Chyllideb ddrafft nesaf Llywodraeth Cymru a gyhoeddir ar 21 Rhagfyr 2020. Mae cost y polisi wedi'i chynnwys yn rhagolygon y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o dreth trafodiadau tir ar gyfer Cyllideb ddrafft Llywodraeth Cymru.
- 6.2 Ystyriodd Llywodraeth Cymru nifer o opsiynau ar gyfer newidiadau i gyfraddau a throthwyon y dreth trafodiadau tir. Mae'r asesiad hwn yn cwmpasu opsiwn dim newid a'r polisi o fewn y rheoliadau hyn.
- 6.3 Wrth osod cyfraddau a bandiau treth mae llawer o opsiynau posibl, yn enwedig pan fydd y newidiadau yn effeithio ar fwy nag un tabl o fandiau treth a chyfraddau treth. Mae'r asesiad effaith rheoleiddiol hwn yn rhoi manylion am opsiwn dim newid ac opsiwn a ddewiswyd yn unig. Roedd yr opsiwn a ddewiswyd yn cynnwys dau newid, yn gyntaf, cynnydd o 1 pwynt canran yn y dreth a godir ar gyfraddau uwch trafodiadau eiddo ar gyfer pob band treth. Penderfynwyd cynyddu'r dreth a godir ar y trafodiadau eiddo hyn er mwyn sicrhau bod mwy o adnoddau ar gael i Lywodraeth Cymru eu gwario ar wasanaethau cyhoeddus hanfodol a chynlluniau gwariant.
- 6.4 Defnyddiwyd rhywfaint o'r refeniw ychwanegol hwn i wrthbwysu cost yr ail newid, sef cynyddu'r bandiau treth amhreswyl sy'n gymwys i gydnabyddiaeth a delir ar gyfer trafodiadau eiddo amhreswyl a chydabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent. Penderfynwyd y byddai prynwyr eiddo amhreswyl sy'n ddarostyngedig i'r dreth trafodiadau tir yn cael gostyngiad o hyd at £750, ar y cyfan, oddi ar gost eu trafodiad amhreswyl. Mae wedi'i lunio yn y ffordd symlaf bosibl ac ar fusnesau bach a chanolig, gan gynnwys y rhai yn yr economi sylfaenol, y bydd yn cael yr effaith fwyaf, ar gyfartaledd. Ar y cyfan, ni ddylai'r busnesau hynny sy'n prynu eiddo amhreswyl sy'n costio rhwng £150,000 a £225,000 orfod talu treth mwyach (yn flaenorol nid oedd y rhai a oedd yn prynu eiddo yn costio hyd at £150,000 yn talu treth trafodiadau tir). Dylai'r newidiadau hyn helpu busnesau i ail-lunio eu hasedau eiddo wrth inni ddod allan o'r pandemig i gyd-fynd â'u gofynion, p'un a fydd hynny'n golygu ehangu neu leihau'r asedau eiddo a ddefnyddir yn y busnes.

Dim newid

- 6.5 Byddai'r opsiwn dim newid wedi gadael pob cyfradd a throthwy ar gyfer y trethi preswyl ac amhreswyl fel y maent wedi bod ers 1 Ebrill 2018 pan gymhwyswyd y dreth trafodiadau tir gyntaf yng Nghymru, ac eithrio'r amrywiad dros dro i'r prif gyfraddau preswyl y darparwyd ar ei gyfer yn Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir dros dro 2020. Bydd yr amrywiad dros dro i brif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir yn parhau i fod mewn grym tan 31 Mawrth 2021

ac ar 1 Ebrill 2021, bydd y prif gyfraddau a throthwyon preswyl yn dychwelyd i'r rhai a nodwyd yn Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir 2018.

Cynyddu cyfraddau preswyl uwch y dreth trafodiadau tir 1 pwynt canran ym mhob band treth

- 6.6 Bydd yr opsiwn hwn yn cynyddu'r dreth a delir ar drafodiadau eiddo preswyl sy'n ddarostyngedig i'r cyfraddau uwch. Mae'r cyfraddau preswyl uwch yn gymwys i gwmnïau sy'n prynu unrhyw 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 hyn yn fwyaf tebygol o fod yn gymwys i brynu ail gartrefi ac eiddo prynu i osod. I bob pwrpas, mae'r newid mewn treth yn cynyddu'r dreth ychwanegol y bydd yr eiddo hwn yn ei thalu o 3% i 4% o gymharu ag eiddo preswyl sy'n ddarostyngedig i'r prif gyfraddau.
- 6.7 Ni fydd prif gyfraddau preswyl y dreth trafodiadau tir yn newid o dan yr opsiwn hwn. Fodd bynnag, daw diwedd cyfnod yr amrywiad dros dro a dychwelir at y cyfraddau a'r throthwyon y darparwyd ar eu cyfer yn Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir 2018, fel y disgrifiwyd ym mharagraff 6.5.
- 6.8 Mae'r opsiwn hwn yn sicrhau bod y cynnydd yn y baich treth wedi'i gyfyngu i'r rhai sydd â'r adnoddau i brynu eiddo preswyl ychwanegol ac, felly, mae'n darparu ar gyfer cyfundrefn fwy graddoledig, yn unol ag egwyddorion polisi treth Llywodraeth Cymru. Mae prynwyr sy'n talu'r cyfraddau preswyl uwch yn cyfrif am tua 25% o'r holl bryniadau preswyl bob blwyddyn, er ei bod yn bosibl y bydd gan rai hawl wedyn i gael ad-daliad o'r cyfraddau preswyl uwch sy'n golygu y bydd eu trafodiad wedyn yn ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl. Gellir gwneud ad-daliadau o'r fath, er enghraifft, drwy'r broses lle mae pobl yn 'pontio' rhwng un brif breswylfa a'u preswylfa newydd.
- 6.9 Yn seiliedig ar ddata 2019-20 data, mae tua 14,000 o drafodiadau preswyl yn ddarostyngedig i ddechrau i'r cyfraddau preswyl uwch. Gan ddefnyddio'r un data, mae'r newid yn cynyddu treth tua £1,600 fesul trafodiad, ar gyfartaledd. Disgwylir i'r newidiadau arwain at gynnydd o £14 miliwn yn y refeniw o'r dreth trafodiadau tir yn 2021-22. 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 (Tachwedd 2020), ad-daliadau a ragwelir o'r cyfraddau uwch ac effeithiau ymddygiadol disgwylidig mewn ymateb i'r mesur. Mae'r effeithiau ymddygiadol a ddisgwylir gyda'r opsiwn hwn yn debygol o leihau'r prisiau a nifer y trafodiadau ar gyfer eiddo sy'n ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch o ryw ychydig, yn ogystal â chael effaith fach o ran lleihau prisiau tai yn fwy cyffredinol. Bydd pob un o'r rhain yn leihau'r refeniw disgwylidig o'r mesur ac maent wedi'u cynnwys yn yr amcangyfrif. Mae llawer o ffactorau yn effeithio ar nifer y trafodiadau a phrisiau yn ychwanegol at y dreth a godir ar bryniadau. Mae'n anodd amcangyfrif yr effaith lawn ar gyfer y ffactorau lluosog hyn ac, yn arbennig, mae effaith byrdymor a thymor canolig pandemig COVID-19 ar y farchnad eiddo a'r economi ehangach yn ansicr iawn. Mae maint yr effeithiau ymddygiadol hefyd yn gymharol ansicr. At hynny, am ei bod yn bosibl y bydd rhai eiddo ychwanegol yn eiddo prynu i osod hefyd, efallai y bydd y mesur hwn yn cynyddu rhenti preswyl hefyd.
- 6.10 Mae'r opsiwn hwn yn cynyddu'r gwahaniaeth trethi rhwng gwahanol fathau o bryniadau preswyl yng Nghymru. Gallai'r gostyngiad cymharol mewn treth i brynwyr cartrefi o'i chymharu â phryniadau ail gartrefi a phryniadau prynu i osod hefyd newid cyfansoddiad

trafodiadau preswyl. Gallai hyn gynyddu ychydig ar y gyfran o drafodiadau prynwyr cartrefi yng Nghymru.

Cynyddu trothwy'r band treth cyfradd sero ar gyfer cyfraddau amhreswyl y dreth drafodiadau tir a'r band treth cyfradd sero ar y gydnabyddiaeth drethadwy ar ffurf rhent

- 6.11 Bydd yr opsiwn hwn yn lleihau'r dreth trafodiadau tir a godir ar gyfer rhai trafodiadau amhreswyl. Mae'n cynyddu'r band cyfradd sero ar gyfer premiymau ac aseiniadau les a throsglwyddiadau eiddo o £150,000 i £225,000. Mae hyn yn darparu arbediad treth o hyd at £750 o gymharu â'r system rhwng 1 Ebrill 2018 a 21 Rhagfyr 2020. Mae'r newid hefyd yn cynyddu band cyfradd sero'r dreth a godir ar yr elfen rhent o lesioedd amhreswyl (a fesurir gan werth presennol net y rhenti sy'n daladwy pan roddir les) o £150,000 i £225,000. Mae hyn yn sicrhau bod y gydnabyddiaeth a roddir am rydd-ddaliad neu bremiwm wrth roi neu aseinio les yn cael ei thrin yn yr un ffordd â'r gydnabyddiaeth a roddir ar ffurf rhent. Mae'r mesur hwn hefyd yn darparu arbediad treth o hyd at £750 ar gyfer rhai mathau penodol o drafodiadau lesddaliadol amhreswyl.
- 6.12 Bydd yr opsiwn hwn yn lleihau'r dreth ar gyfer ychydig o dan 1,500 o drafodiadau amhreswyl y flwyddyn sy'n cynnwys trosglwyddo rhydd-ddaliad, neu roi neu aseinio les. Amcangyfrifir hefyd y byddai'r newid i fand cyfradd sero rhent amhreswyl yn lleihau'r dreth ar gyfer ychydig o dan 1,000 o drafodiadau y flwyddyn sy'n cynnwys rhent pan roddir les, y gallai rhai ohonynt elwa o'r ddau fesur. Mae busnesau bach a chanolig (BBaChau) yn fwy tebygol o elwa o'r mesurau hyn, a fydd hefyd yn darparu'r un uchafswm gostyngiad mewn treth ar gyfer rhai trafodiadau amhreswyl mwy o faint. Mae'n bosibl y bydd y newidiadau hyn yn cynyddu prisiau eiddo masnachol a nifer y trafodiadau eiddo masnachol o ryw ychydig. Disgwylir i'r newidiadau hyn arwain at ostyngiad o £1 filiwn yn y referniw o'r dreth trafodiadau tir yn 2021-22.

Crynodeb

- 6.13 Gyda'i gilydd, bydd y newidiadau yn arwain at gynnydd mesuredig mewn treth ar gyfer rhai mathau penodol o drafodiadau eiddo preswyl a gostyngiad bach yn y dreth ar gyfer trafodiadau amhreswyl. Bydd yr effaith gyfunol yn cynyddu cyfanswm y referniw o'r dreth trafodiadau tir sy'n golygu y bydd mwy o adnoddau ar gael i Lywodraeth Cymru gyllido blaenoriaethau polisi a lleihau'r gwariant sydd ei angen ar fusnesau i fuddsoddi mewn eiddo masnachol.
- 6.14 Ni fydd fawr ddim cost weinyddol ychwanegol i Awdurdod Cyllid Cymru ('ACC') o ganlyniad i ddiweddarau ei gyfrifianellau treth ac ymateb i ymholiadau trethdalwyr am y newid. Telir y costau hyn o fewn ei gyllideb bresennol. Mae busnesau sy'n ymwneud â gwahanol gamau'r broses o brynu tŷ, yn enwedig asiantiaid eiddo a thrawsgludwyr a chyfreithwyr wedi delio â llawer o newidiadau i gyfraddau (a dulliau cyfrifo) o'r blaen pan oedd treth dir y dreth stamp ar waith yng Nghymru a phan gyflwynwyd y dreth trafodiadau tir yng Nghymru. Mae Datganiad Ysgrifenedig a hysbysiadau yn y wasg wedi cael eu cyhoeddi a'u darparu ac mae Llywodraeth Cymru wedi ymgysylltu â chyrrff proffesiynol er mwyn helpu i hysbysu trethdalwyr Cymreig am y newidiadau hyn. Mae ACC wedi diweddarau ei ganllawiau ac wedi darparu cyfrifiannell treth trafodiadau tir ddiwygiedig i gyfrifo faint o dreth sy'n daladwy. Felly, ni ddylai fod fawr ddim costau gweinyddol ychwanegol i fusnesau.
- 6.15 Ni ddisgwylir i'r rheoliadau hyn effeithio ar gystadleuaeth na chystadleurwydd busnesau yng Nghymru.

7. Adolygu ar ôl gweithredu

- 7.1 Mae adran 77 o Ddeddf 2017 yn nodi bod yn rhaid i Weinidogion Cymru wneud trefniadau i

gynnal adolygiad annibynnol o'r dreth trafodiadau tir i'w gwblhau o fewn chwe blynedd o'r diwrnod ar ôl y diwrnod y caiff Deddf 2017 Gydsyniad Brenhinol. Bydd adolygiad o'r dreth trafodiadau tir yn ymdrin â'r holl is-ddeddfwriaeth a wneir o dan Ddeddf 2017.