

Newid Treth Trafodiadau Tir ar gyfer y rheini sy'n prynu cartref am y tro cyntaf yng Nghymru, i fod yn unol â Llywodraeth y DU

Y Pwyllgor Deisebau | 8 Gorffennaf 2024
Petitions Committee | 8 July 2024

Cyfeirnod: SR24/8933-1

Rhif y ddeiseb: P-05-1445

Teitl y ddeiseb: Newid Treth Trafodiadau Tir ar gyfer y rheini sy'n prynu cartref am y tro cyntaf yng Nghymru, i fod yn unol â Llywodraeth y DU

Geiriad y ddeiseb: Mae Llywodraeth y DU wedi dileu'r dreth stamp ar gyfer y rheini sy'n prynu eiddo – am y tro cyntaf – o dan £425k yn Lloegr a Gogledd Iwerddon. Mae angen i Lywodraeth Cymru wneud yr un peth drwy leihau Treth Trafodiadau Tir i'r un gyfradd ar gyfer y rheini sy'n prynu cartref am y tro cyntaf yng Nghymru. Ar hyn o bryd nid oes cyfradd ffafriol ar gyfer y rheini sy'n prynu cartref am y tro cyntaf yng Nghymru. Yn hytrach, dim ond cyfradd unffurf o lai na £225k ydyw am bob cartref a brynir yma. Gyda phrisiau eiddo yn codi'n gyflym, mae'n dod yn fwyfwy anodd dod o hyd i eiddo afon o dan drothwy Llywodraeth Cymru, sef £225k.

Mae prynu cartref cyntaf wedi dod yn fwyfwy anodd i'r rheini sy'n gwneud am y tro cyntaf – gyda'r argyfwng costau byw presennol, a chyfraddau morgais yn codi – ac mae'n cael ei wneud hyd yn oed yn fwy anodd yng Nghymru gan Lywodraeth Cymru, yn sgil peidio ag ychwanegu cymhelliant ychwanegol, fel y mae Llywodraeth y DU wedi'i wneud. Drwy beidio â chael gwared ar y dreth, hon bydd yn ychwanegu at bobl sy'n dal i orfod rhentu yng Nghymru, yn methu â chael mynediad i'r farchnad dai neu hyd yn oed yn prynu y tu allan i Gymru. Pam cyfyngu ar y cymorth a'r dewis i'r rheini sy'n prynu am y tro cyntaf yng Nghymru? Yn fy marn i, dylid cynnig cymaint o help â phosibl i roi pobl ar ben ffordd i brynu cartref.



1. Y cefndir

Ar 1 Ebrill 2018, disodlwyd treth dir y dreth stamp yng Nghymru gan y Dreth Trafodiadau Tir. Llywodraeth Cymru sy'n pennu cyfraddau a bandiau'r Dreth Trafodiadau Tir, ac Awdurdod Cyllid Cymru sy'n casglu ac yn rheoli'r dreth ar ran Llywodraeth Cymru. Mae nifer o wahaniaethau yn dal i fod rhwng y Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru a threth dir y dreth stamp yn Lloegr a Gogledd Iwerddon.

Rhaid i bobl sy'n prynu eiddo neu dir yng Nghymru dalu'r Dreth Trafodiadau Tir ar brisiau sy'n uwch na'r trothwy o £225,000. Nid oes unrhyw ryddhad treth i'r rheini sy'n prynu cartref am y tro cyntaf. Y lefel a bennwyd ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir yw 6 y cant ar gyfer eiddo sydd â phris dros £225,000 hyd at £400,000 gan gynnwys y ffigur hwnnw.

Llywodraeth y DU sy'n pennu cyfraddau a bandiau treth dir y dreth stamp ar gyfer Lloegr a Gogledd Iwerddon. Ar hyn o bryd, mae'r band 0 y cant yn berthnasol i eiddo neu dir sy'n costio hyd at £250,000. I'r rheini sy'n prynu am y tro cyntaf, y trothwy yw £425,000 ac ni fyddant yn talu treth dir y dreth stamp ar eiddo neu dir sy'n costio llai na hynny.

1.1. Prisiau tai yng Nghymru

Mae trothwy'r Dreth Trafodiadau Tir yng Nghymru yn uwch na phris cyfartalog prynu tŷ yng Nghymru. Yn ôl y Mynegai Prisiau gan Gofrestrfa Tir EF y DU ar gyfer Tai Cymru, ar gyfartaledd, roedd tŷ yn costio £211,000 ym mis Chwefror 2024, ar ôl gostwng 1.2 y cant yn y flwyddyn flaenorol. Ar gyfartaledd, gwnaeth person a oedd yn prynu am y tro cyntaf dal £183,000 am ei gartref cyntaf.

1.2. Ffactorau sy'n effeithio ar y rheini sy'n prynu am y tro cyntaf

Yn ôl Adolygiad Tai y DU ar gyfer 2024, gwelwyd bod straen amlwg iawn ar y farchnad perchnogaeth tai yn y DU gyda thrafodiadau yn gostwng 19 y cant rhwng 2022 a 2023. Yn ôl yr Adolygiad, mae pwysau costau byw a rhenti preifat cynyddol wedi effeithio ar allu'r rheini sy'n prynu am y tro cyntaf i gynilo ar gyfer

blaendal. Er bod prisiau morgesei cyfradd sefydlog wedi gostwng rywfaint, mae'r cyfraddau yn dal i fod llawer yn uwch nag oeddent dair blynedd yn ôl. Bu gostyngiad hirdymor yn nifer y morgesei i bobl sy'n prynu am y tro cyntaf ac mae'r ffactorau hyn yn gwnaed y sefyllfa honno'n waeth. Yn 2023, darparwyd 12,600 o forgeisi i bobl a oedd yn prynu am y tro cyntaf yng Nghymru, o'i gymharu â 17,300 yn 2021 a 30,300 yn 2001.

Mae cyfraddau morgesei wedi bod anwadal ar ddechrau 2024 oherwydd cystadleuaeth rhwng benthycwyr, ynghyd ag ansicrwydd ynghylch toriadau i'r gyfradd sylfaenol. Mae Banc Lloegr wedi awgrymu y gallai fod toriad posibl i'r gyfradd sylfaenol yr haf hwn, a fyddai'n effeithio'n gadarnhaol ar fforddiadwyedd morgesei i'r rheini sy'n prynu am y tro cyntaf.

2. Camau gweithredu gan Lywodraeth Cymru

Ar ôl cyflwyno'r Dreth Trafodiadau Tir, dywedodd Rebecca Evans AS, y Gweinidog Cyllid, fod asesiad y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol wedi dangos bod rhyddhad ar gyfer y rheini sy'n prynu am y tro cyntaf yn aneffeithiol. Roedd y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol wedi dod i'r casgliad y byddai rhyddhad treth argyfer y rheini sy'n prynu am y tro cyntaf yn cynyddu prisiau tai heb arwain at fawr ddim o bryniannau ychwanegol.

Comisiynodd Llywodraeth Cymru adolygiad annibynnol o'r Dreth Trafodiadau Tir. Cyhoeddwyd crynodeb o'r adolygiad ym mis Chwefror 2023. Y prif ganfyddiad oedd:

"Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod absenoldeb rhyddhad ar gyfer prynwyr tro cyntaf wedi cael unrhyw effaith sylweddol ar fynediad i berchentyaeth yng Nghymru.."

Mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod mathau eraill o gymorth ar gael ar gyfer y rheini sy'n prynu am y tro cyntaf:

- Cymorth i Brynu: cynllun benthyciad ecwiti a rennir o hyd at 20 y cant o fenthyciad o gymharu a gwerth yr eiddo ar gyfer y rheini sydd â blaendal o 5 y cant, ar gartrefi newydd yn unig.
- Prynu Cartref – Cymru: benthyciad ecwiti o 30 i 50 y cant o werth yr eiddo i bobl sy'n bodloni meini prawf penodol, i'w helpu i brynu eiddo. Nodir ar wefan Llywodraeth Cymru fod 17 o landlordiaid cymdeithasol yn rhan o'r cynllun yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau

bod £8.5 miliwn ar gael dros dair blynedd i gefnogi'r cynllun Prynu Cartref yn Nwyfor.

- Rhanberchnogaeth – Cymru: perchnogaeth rhannol a rhentu rhannol, gyda'r gallu i gynyddu cyfran eich perchnogaeth hyd at berchnogaeth lawn ('staircasing' yn Saesneg). Cynigir y cynllun ar hyn o bryd gan chwe chymdeithas dai yng Nghymru, gyda chyllid Llywodraeth Cymru. Gall landlordiaid cymdeithasol eraill gynnig eu cynlluniau eu hunain, nad ydynt wedi eu hariannu gan Lywodraeth Cymru.
- Rhentu i Berchnogi – Cymru: ar wefan Llywodraeth Cymru, mae'n dweud, er nad yw Rhentu i Berchnogi yn cael ei ariannu mwyach, mae rhai cartrefi yn dal i gael eu hadeiladu, ac felly gallent fod ar gael i ymgeiswyr newydd. Mae'r wefan yn nodi bod deg cymdeithas dai yn cymryd rhan yng Nghymru.
- Hunanadeiladu Cymru: benthyciadau i ariannu hyd at 100 y cant o gostau adeiladu a 75 y cant o gostau tir ar gyfer cartrefi y mae pobl yn eu hadeiladu eu hunain/cartrefi sy'n cael eu hadeiladu'n bwrpasol. Gweinyddir y cynllun gan Fanc Datblygu Cymru ac fe'i cefnogir gan Lywodraeth Cymru.

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 reidrwydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.