Memorandwm Esboniadol i

Reoliadau Treth Trafodiadau Tir (Bandiau Treth a Chyfraddau Treth) (Cymru) 2018

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Swyddfa'r Prif Weinidog a Swyddfa Cabinet Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad Ysgrifennydd y Cabinet

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) 2018. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Mark Drakeford AC – Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid
8 Ionawr 2018

1. Disgrifiad

1.1 Diben yr offeryn hwn yw dynodi'r bandiau treth a'r cyfraddau treth canrannol ar gyfer y dreth trafodiadau tir ("LTT"), a gyflwynir gan Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 ("Deddf LTT").

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol

2.1 Dim.

3. Cefndir deddfwriaethol

3.1 Mae Adran 24(1) o Ddeddf LTT a pharagraff 28(1) o Atodlen 6 yn gwneud darpariaeth i ddynodi bandiau treth a chyfraddau treth canrannol ar gyfer LTT.

3.2 Yn unol ag adran 25(1) o Ddeddf LTT, bydd y rheoliadau hyn yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol. Fodd bynnag, bydd angen gweithredu unrhyw amrywiad i'r cyfraddau a'r bandiau a gynhwysir yn y rheoliadau hyn drwy reoliadau pellach, a fydd yn ddarostyngedig i weithdrefn gadarnhaol amodol yn unol ag adran 25(2) o Ddeddf LTT.

4. Diben ac effaith fwriadedig y ddeddfwriaeth

4.1 Bydd y rheoliadau hyn yn dynodi'r bandiau treth a'r cyfraddau treth canrannol cyntaf ar gyfer LTT. Byddant yn berthnasol i drafodiadau tir a fydd yn weithredol ar 1 Ebrill 2018 neu ar ôl hynny. Mae bandiau treth a chyfraddau treth canrannol gwahanol yn berthnasol i'r canlynol:

- Trafodiadau eiddo preswyl;
- Trafodiadau eiddo preswyl cyfradd uwch;
- Trafodiadau eiddo amhreswyl;
- Cydnabyddiaeth drethadwy sy'n cynnwys rhent (ac sydd felly ond yn berthnasol yn achos lesoedd amhreswyl).

4.2 Effaith fwriadedig y rheoliadau yw darparu ar gyfer y set gyntaf o fandiau treth a chyfraddau treth a gaiff eu defnyddio i gyfrifo'r swm o LTT y gellir ei chodi mewn perthynas â thrafodiad tir. Ar ôl pennu'r set gyntaf o fandiau a chyfraddau treth, bydd Gweinidogion Cymru yn gallu newid neu gyflwyno bandiau a chyfraddau LTT newydd a fydd yn dod i rym ar unwaith (yn unol â'r rheolau o dan y weithdrefn gadarnhaol amodol).

4.3 Cyfrifir treth yn unol ag adrannau 27 a 28 o Ddeddf LTT ac eithrio lle mae'r gydnabyddiaeth drethadwy yn cynnwys rhent. Yn yr achosion hyn, cyfrifir treth yn unol â Rhan 3 o Atodlen 6 i Ddeddf LTT.

4.4 Bydd y bandiau a'r cyfraddau treth yn berthnasol i drafodiadau sy'n destun LTT. Bydd rhai trafodiadau, y mae ganddynt ddyddiad gweithredol ar ôl y dyddiad gweithredu, a fydd o bosibl yn destun Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) o hyd yn unol â Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Darpariaethau Trosiannol) (Cymru) 2018, a Deddf Cymru 2014.

5. Ymgynghori

5.1 Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad cyhoeddus, sef 'Datganoli Trethi i Gymru – Treth Trafodiadau Tir', mewn perthynas â deddfwriaeth sylfaenol y Dreth Trafodiadau Tir rhwng mis Chwefror a mis Mai 2015. Roedd y sawl yr ymgynghorwyd â hwy yn cynnwys ymarferwyr, cyrff cynghori, rhanddeiliaid eraill a'r cyhoedd. Gofynnodd yr ymgynghoriad am safbwyntiau ar y broses o bennu cyfraddau a bandiau yng Nghymru a ph'un a ddylai Gweinidogion Cymru allu newid cyfraddau a bandiau LTT, neu gyflwyno rhai newydd, a hynny ar unwaith. Roedd rhai ymatebwyr o'r farn bod cyfraddau a bandiau presennol SDLT yn addas i Gymru. Fodd bynnag, cydnabuwyd hefyd fod gan Gymru werthoedd eiddo is ac awgrymwyd bandiau y gellid eu haddasu er mwyn adlewyrchu hyn. Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn cytuno mai Gweinidogion Cymru ddylai wneud penderfyniadau o ran pennu cyfraddau a bandiau. Mae dadansoddiad manwl o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru[1].

5.2 Yn dilyn yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn, a'r adborth gan randdeiliaid mai Gweinidogion Cymru ddylai wneud penderfyniadau o ran pennu cyfraddau a bandiau, ni chynhaliwyd ymgynghoriad yn benodol ar y cyfraddau a'r bandiau gwirioneddol. Fodd bynnag, cyhoeddwyd papur Trysorlys, sef 'Treth Trafodiadau tir: Pennu Cyfraddau a Bandiau'[2] ym mis Medi 2016. Ffocws y papur ymchwil oedd nodi'r cyd-destun a'r materion y bydd angen eu hystyried wrth bennu cyfraddau a bandiau treth sy'n briodol i Gymru.

5.3 Yn ystod hynt Bil LTT ar gyfraddau a bandiau treth, ymgysylltwyd yn rheolaidd â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys y Fforwm Treth (arbenigwyr treth a grwpiau proffesiynol) a'r Grŵp Cynghori ar Dreth.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Ac eithrio ambell achos, sy'n ofynnol gan ddarpariaethau Deddf Cymru 2014, ni fydd treth dir y dreth stamp bellach yn gymwys yng Nghymru o 1 Ebrill 2018. Drwy gyflwyno treth newydd, ac yn benodol fandiau a chyfraddau treth newydd, bydd gwasanaethau cyhoeddus yng Nghymru yn parhau i elwa ar y refeniw a godir gan dreth ar drafodiadau tir.

6.2 Ystyriwyd dau opsiwn yma;

<u>Opsiwn 1</u>: Efelychu cyfraddau treth dir y dreth stamp yn LTT;
<u>Opsiwn 2</u>: Cyflwyno cyfraddau treth sy'n wahanol i dreth dir y dreth stamp. ***Hwn yw'r opsiwn a ffefrir.***

Asesiad o opsiwn 1

6.3 Gan y bydd LTT yn disodli treth dir y dreth stamp, ni fyddai opsiwn 1 â chyfraddau treth cyfwerth â'r cyfraddau treth presennol yn cael unrhyw effaith o gymharu â'r sefyllfa bresennol yng Nghymru. Ni chynhelir unrhyw asesiad pellach o'r opsiwn hwn.

Asesiad o opsiwn 2

6.4 Gan y byddai opsiwn 2 yn arwain at wahanol gyfraddau treth o gymharu â'r cyfraddau sy'n weithredol yng Nghymru ar hyn o bryd, câi hyn rywfaint o effaith. Darperir asesiad o'r cyfraddau a'r bandiau LTT cyntaf isod sy'n ymdrin â phob elfen o'r dreth. Gan y bydd y dreth yn disodli treth dir y dreth stamp, caiff yr effaith ei hasesu mewn perthynas â'r cyfraddau treth presennol yng Nghymru.

---

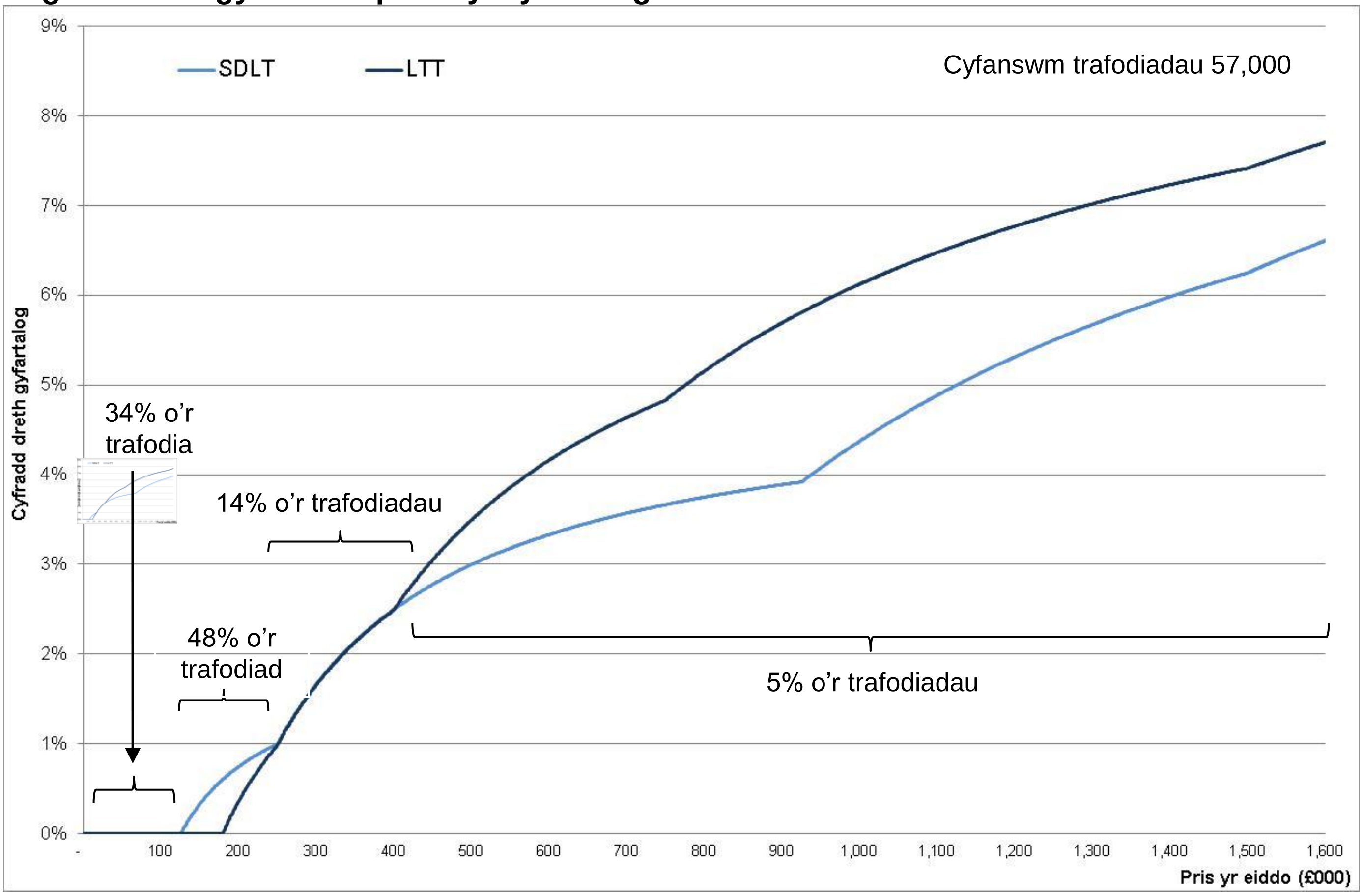
[1] *http://gov.wales/betaconsultations/finance/land-transaction-tax/?lang=cy*
[2] *http://gov.wales/docs/caecd/publications/160915-ltt-bands-cy.pdf*

Y prif gyfraddau preswyl

6.5 Yn gyffredinol yn 2018-19, amcangyfrifir y bydd tua 32,000 o drafodiadau (56% o'r holl drafodiadau preswyl) yn talu llai o dreth ar ôl cyflwyno cyfraddau LTT, ac y bydd tua 6,000 o drafodiadau (neu 11%) yn talu mwy o gymharu â threth dir y dreth stamp. Bydd y gweddill, sef tua 19,000 o drafodiadau preswyl, yn parhau i dalu'r un dreth â threth dir y dreth stamp (sef dim treth oni fydd y cyfraddau uwch ar drafodiadau preswyl yn gymwys).

6.6 Er mwyn asesu effaith prif gyfraddau preswyl LTT, fe'u cymherir â phrif gyfraddau preswyl treth dir y dreth stamp. Mae'r siart isod yn dangos hyn, gan ddefnyddio'r gyfradd dreth gyfartalog, gan fod hyn yn golygu y gellir adlewyrchu effaith y gwahanol gyfraddau a throthwyon treth.

Ffigur 1 – Prif gyfraddau preswyl cyfartalog LTT a SDLT



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar setiau data gweinyddol Cyllid a Thollau EM
Noder efallai na fydd y rhifau yn gwneud cyfanswm oherwydd talgrynnu

6.7 Amcangyfrifir y bydd cyfanswm o tua 57,000 o drafodiadau preswyl yng Nghymru yn 2018-19. Fodd bynnag, ni fydd cyflwyno LTT yn effeithio ar bob un ohonynt gan fod gan dreth dir y dreth stamp a LTT gyfradd dreth gyfartalog o sero islaw £125,000. Yng Nghymru, rhagwelir y bydd tua 19,000 o drafodiadau (tua thraean o drafodiadau) yn yr ystod prisiau hon yn 2018-19 pan fydd cyfraddau LTT yn gymwys am y tro cyntaf. Felly, ni fydd cyflwyno LTT yn cael unrhyw effaith ar drafodiadau yn y band prisiau hwn.

6.8 Ar gyfer prisiau prynu rhwng £125,000 a £180,000, byddai treth dir y dreth stamp yn berthnasol hyd at uchafswm o £1,100 ar gyfer unigolion nad ydynt yn brynwyr tro cyntaf. Yn achos LTT, ni fydd unrhyw dreth yn berthnasol ni waeth p'un a yw'r prynwr yn brynwr tro cyntaf ai peidio. Amcangyfrifir y bydd tua 17,000 o drafodiadau (neu tua 30 y cant o drafodiadau) yn yr ystod prisiau hon. Mae'r band prisiau hwn yn cynnwys y pris cyfartalog diweddaraf ar gyfer tŷ yng Nghymru; sef £153,316 (SYG Rhagfyr 2017). Felly, ni fydd unrhyw LTT yn berthnasol ar sail pris cyfartalog presennol tŷ yng Nghymru ond, yn achos treth dir y dreth stamp, byddai treth o £566 yn berthnasol.

6.9 Felly, yn gyffredinol yn 2018-19, ni fydd LTT yn berthnasol ar gyfer tua 36,000 o drafodiadau (neu 63% o drafodiadau preswyl) yn achos y prif gyfraddau gan y byddant islaw £180,000.

6.10 Ar gyfer trafodiadau preswyl rhwng £180,000 a thua £400,000, bydd y dreth sy'n berthnasol o dan LTT yn is na threth dir y dreth stamp (oni bai mai prynwr tro cyntaf sy'n ymgymryd â'r trafodiad). Bydd y gyfradd dreth o £180,000 hyd at £250,000 yn uwch o dan LTT (3.5% o gymharu â 2% o dan dreth dir y dreth stamp), ond caiff hyn ei wrthbwyso'n llwyr gan y trothwy dechrau uwch ar gyfer LTT. Amcangyfrifir bod tua 18,000 (neu tua thraean) o drafodiadau o fewn y band prisiau £180,000 – £400,000.

6.11 Bydd gostyngiad treth o hyd at £1,100 ar gyfer unigolion nad ydynt yn brynwyr tro cyntaf rhwng £180,000 a £250,000. Amcangyfrifir y bydd tua 10,000 (neu tua 18%) o drafodiadau yn y band prisiau hwn.

6.12 Ar gyfer trafodiadau rhwng £250,000 a £400,000, bydd y dreth sy'n berthnasol i unigolion nad ydynt yn brynwyr tro cyntaf £50 yn is yn achos LTT na threth dir y dreth stamp. Amcangyfrifir y bydd tua 8,000 (neu 14%) o drafodiadau yn y band prisiau hwn.

6.13 Ar gyfer trafodiadau o tua £400,000, bydd y dreth sy'n berthnasol yn uwch yn achos LTT na threth dir y dreth stamp. Yn 2018-19, rhagwelir y bydd hyn yn effeithio ar lai na 3,000 o drafodiadau - y 5% uchaf o drafodiadau. Ar gyfer trafodiad hyd at £500,000, bydd y dreth sy'n berthnasol yn achos LTT yn £17,450 o gymharu â £15,000 o dan dreth dir y dreth stamp. Disgwylir y bydd tua 1,000 o drafodiadau (neu tua 2% o'r holl drafodiadau) yn £500,000 neu'n uwch yn 2018-19. O £925,000 neu'n uwch, yr uchafswm gwahaniaeth rhwng treth dir y dreth stamp a LTT yw £17,450. Disgwylir y bydd llai na 100 o drafodiadau yn y band prisiau hwn.

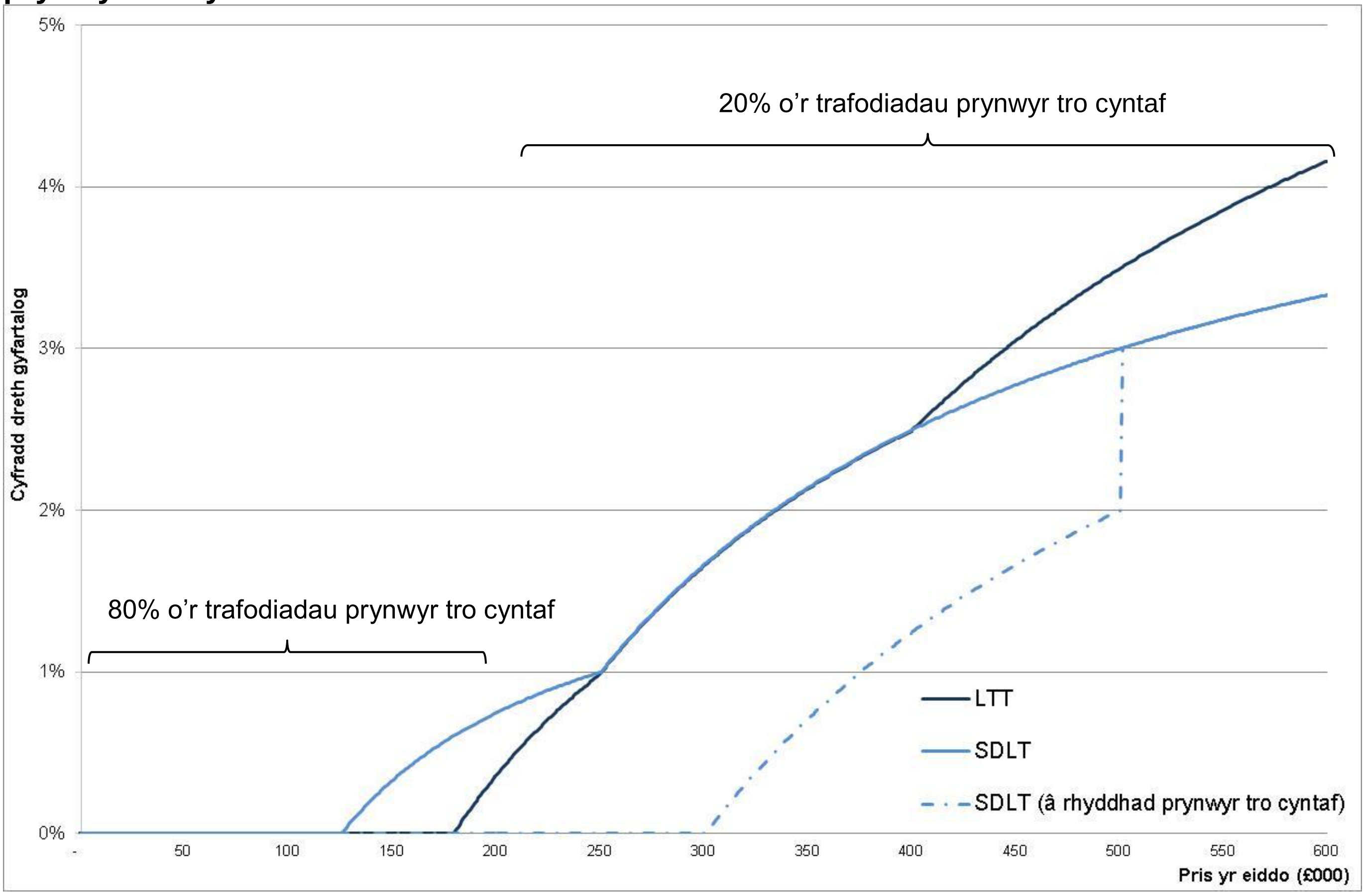
Tabl 1: crynodeb o'r prif gyfraddau preswyl

Pris yr eiddo	Newid mewn treth o SDLT i LTT (heb gynnwys prynwyr tro cyntaf)
£125,000 neu lai	Dim newid
£125,001-£180,000	Treth is o dan LTT (hyd at £1,100 o wahaniaeth)
£180,001-£250,000	Treth is o dan LTT (hyd at £1,100 o wahaniaeth)
£250,001-£401,000	Treth is o dan LTT (hyd at £50 o wahaniaeth)
£401,001-£750,000	Treth uwch o dan LTT (hyd at £8,700 o wahaniaeth)
£751,001+	Treth uwch o dan LTT (hyd at £17,450 o wahaniaeth)

Prynwyr tro cyntaf

6.14 Ers Cyllideb Hydref 2017 y DU, o dan dreth dir y dreth stamp, nid yw prynwyr tro cyntaf yn talu treth hyd at £300,000 ac wedyn rhoddir gostyngiad treth o £5,000 iddynt ar gyfer trafodiadau â chydnabyddiaeth rhwng £300,000 a £500,000. O £500,000, ni chaiff prynwyr tro cyntaf unrhyw ostyngiad o ran treth dir y dreth stamp. Nodir cyfraddau treth dir y dreth stamp, gyda'r rhyddhad ar gyfer prynwyr tro cyntaf a heb y rhyddhad hwnnw, a chyfraddau LTT yn y ffigur isod.

Ffigur 2 – Prif gyfraddau treth preswyl cyfartalog LTT a SDLT â rhyddhad ar gyfer prynwyr tro cyntaf



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar setiau data gweinyddol Cyllid a Thollau EM

6.15 Amcangyfrifir bod tua 17,000 o drafodiadau gan brynwyr tro cyntaf yng Nghymru – sef llai na thraean o'r holl drafodiadau preswyl. Y pris cyfartalog diweddaraf ar gyfer prynwr tro

cyntaf yng Nghymru yw £132,074 (SYG Rhagfyr 2017). Nid oes llawer o wybodaeth ar gael am brynwyr tro cyntaf yng Nghymru, ond amcangyfrifir bod tua 13,000 o drafodiadau neu 80% o brynwyr tro cyntaf yng Nghymru yn prynu cartrefi sy'n costio llai na £180,000.

6.16 Gan mai £180,000 fydd y trothwy ar gyfer LTT, ni fydd cyflwyno'r dreth yn cael unrhyw effaith ar brynwyr tro cyntaf hyd at y pris hwn - ni fyddant yn talu unrhyw dreth o hyd. O £180,000, bydd prynwyr tro cyntaf yng Nghymru yn talu mwy o dreth o gymharu â threth dir y dreth stamp. Bydd hyn yn effeithio ar oddeutu 4,000 o drafodiadau neu'r 20% uchaf o ran pris o blith pryniannau prynwyr tro cyntaf yng Nghymru.

Trafodiadau eiddo preswyl cyfradd uwch

6.17 Cyflwynwyd y cyfraddau uwch ar gyfer treth dir y dreth stamp ym mis Ebrill 2016. Felly, ar hyn o bryd, prin yw'r dystiolaeth am effaith y cyfraddau uwch yng Nghymru. Mae'r cyfraddau hyn yn fwyaf perthnasol i'r rheini sy'n caffael eiddo prynu i osod ac ail gartrefi. Amcangyfrifir y bydd tua 14,000 o drafodiadau o'r fath (tua chwarter cyfanswm y farchnad breswyl yng Nghymru) yn 2018-19.

6.18 Bydd LTT ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfradd uwch (er enghraifft, eiddo prynu i osod ac ail gartrefi) yn ychwanegu 3% at y prif gyfraddau preswyl presennol, yn yr un modd â threth dir y dreth stamp. Yn gyffredinol, nid yw'r gwahaniaethau rhwng prif gyfraddau LTT a threth dir y dreth stamp yn debygol o greu unrhyw newidiadau sylweddol o ran ymddygiad ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfradd uwch.

6.19 Bydd y ffaith bod cyfraddau uwch treth dir y dreth stamp yn parhau mewn gwirionedd yn golygu y bydd y rheini sy'n prynu eiddo, nad yw'n drafodiad eiddo preswyl cyfradd uwch, yn parhau i dalu llai o dreth ac felly yn cael mantais dros brynwyr eraill. Ni ddylai cyflwyno LTT gael unrhyw effaith ychwanegol ar y marchnadoedd ar gyfer eiddo prynu i osod nac ail gartrefi.

6.20 Bydd cyfanswm y dreth a delir ar eiddo preswyl ychwanegol yn wahanol i'r dreth a delir o dan dreth dir y dreth stamp. Mae'r dreth ar eiddo preswyl ychwanegol, drwy'r cyfraddau uwch, yn cyfateb i 3% ychwanegol at brif gyfraddau LTT, sy'n wahanol i dreth dir y dreth stamp. Bydd i hyn oblygiadau tebyg o gymharu â threth dir y dreth stamp o ran talu mwy neu lai o dreth ar ôl cyflwyno LTT â'r prif gyfraddau a ddisgrifir uchod. I grynhoi:

- Ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl ychwanegol hyd at £125,000, bydd LTT a threth dir y dreth stamp yr un peth;
- Ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl ychwanegol rhwng £125,000 a thua £400,000, bydd LTT yn llai na threth dir y dreth stamp;
- Ar gyfer trafodiadau o tua £400,000, bydd LTT yn uwch na threth dir y dreth stamp;
- Yn gyson â threth dir y dreth stamp, bydd y gwahaniaeth mewn treth rhwng y rheini sy'n talu'r cyfraddau uwch ar drafodiadau eiddo ychwanegol a'r rheini sy'n talu'r prif gyfraddau yn cyfateb i 3% o bris yr eiddo.

Effeithiau ar ymddygiad ac effeithiau economaidd ehangach

6.21 Disgwylir i newidiadau i gyfraddau treth effeithio ar brisiau a thrafodiadau, gan eu bod yn eu newid i gyfeiriad gwahanol i'r newid yn y dreth sy'n berthnasol. Mae'r effeithiau hyn yn anodd i'w mesur ac yn gyffredinol rhoddir gradd ansicrwydd 'uchel' iddynt gan y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol[3]. Disgrifir eu heffeithiau cyffredinol isod.

Effeithiau ar bris

6.22 Ar gyfer trafodiadau rhwng £125,000 a £250,000 gan unigolion nad ydynt yn brynwyr tro cyntaf, caiff y dreth ei gostwng neu ei dileu'n llwyr drwy gyflwyno LTT, oni bai mai prynwr tro cyntaf sy'n ymgymryd â'r trafodiad. Ar gyfer y trafodiadau hyn, gall prisiau godi. Fodd bynnag, mae'n annhebygol y ceir effaith fawr o ystyried maint y gostyngiad treth. Bydd y

[3] *Gweler OBR (Rhagfyr 2017) ar gael yn; http://budgetresponsibility.org.uk/download/policy-measures-database/*

cynnydd hwn mewn prisiau o fudd i'r rhan fwyaf o berchenogion eiddo presennol lle caiff y dreth ei gostwng.

6.23 Fodd bynnag, i'r rheini sy'n prynu drwy forgais (y tybir ei fod yn berthnasol i'r rhan fwyaf o drafodiadau), mae'r cynnydd mewn prisiau ynghyd â'r gostyngiad treth yn debygol o arwain at gost uniongyrchol is. Er y bydd costau ychydig yn uwch ar gyfer ad-daliadau morgais yn y dyfodol, bydd hynny'n cyd-fynd â'r budd ychwanegol o fod yn berchen ar ased drutach, y gellir ei werthu yn y dyfodol.

6.24 Caiff yr effaith ar brisiau ei gwyrdroi pan fydd y dreth yn cynyddu; gan leihau prisiau lle y bydd hyn yn gymwys. Yn gyffredinol, bydd hyn yn berthnasol i bobl sy'n prynu eiddo gwerth mwy na £400,000. Bydd hefyd yn berthnasol i brynwyr tro cyntaf sy'n prynu eiddo gwerth mwy na £180,000, ond dim ond effaith fach a geir, gan fod y newid mewn treth yn gyffredinol yn is o dan yr amgylchiadau hyn.

Effeithiau ar drafodiadau

6.25 Yn gyffredinol, bydd cyflwyno LTT yn cynyddu nifer y trafodiadau preswyl ychydig. Yn achos trafodiadau - fel yr effaith ar brisiau - ceir effaith i gyfeiriad gwahanol i'r newid mewn treth. Ar gyfer trafodiadau rhwng £125,000 a £250,000 gan unigolion nad ydynt yn brynwyr tro cyntaf, mae'n bosibl y ceir mwy o drafodiadau o ganlyniad i'r gostyngiad mewn treth. Ar y llaw arall, ar gyfer eiddo dros £400,000, amcangyfrifir y gall fod yn bosibl y bydd llai o drafodiadau o ganlyniad i gyflwyno LTT. Ar gyfer prynwyr tro cyntaf, bydd treth yn cynyddu ar ôl cyflwyno cyfraddau LTT ar gyfer trafodiadau uwchlaw £180,000. Fel arfer, byddai hyn yn gysylltiedig â llai o drafodiadau ar gyfer y trafodiadau hyn yn y band prisiau hwn. Fodd bynnag, gan fod LTT bellach yn berthnasol, mae hyn mewn gwirionedd yn dod â'r polisi prynwyr tro cyntaf sy'n gysylltiedig â threth dir y dreth stamp i ben ar y prisiau uwch hyn yng Nghymru. Yn ôl asesiad y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol o'r rhyddhad sy'n gysylltiedig â threth dir y dreth stamp, ychydig iawn o effaith a geir ar gynyddu nifer y trafodiadau gan brynwyr tro cyntaf[4]. Ar ôl asesu'r dystiolaeth, tybir nad yw'r cynnydd mewn treth ar brynwyr tro cyntaf yng Nghymru o £180,000 yn debygol o gael llawer o effaith ar nifer y trafodiadau.

6.26 Gan y bydd nifer sylweddol uwch o drafodiadau yn destun gostyngiad mewn treth na chynnydd mewn treth, yn gyffredinol, mae cyflwyno LTT yn debygol o arwain at gynnydd mewn trafodiadau preswyl. Ystyrir bod effeithiau economaidd cadarnhaol yn gysylltiedig â thrafodiadau, felly gallai cynnydd cyffredinol wella lles economaidd. Fel arfer, caiff y buddiannau posibl o fasnach eu profi gan brynwyr a gwerthwyr fel ei gilydd, ac felly byddai'r ddwy ochr yn cael budd o gynnydd yn nifer y trafodiadau. Nid yw'n bosibl amcangyfrif maint y buddiannau hyn i bob aelwyd. Fodd bynnag, mae hyn yn debygol o arwain at ddyrannu tai yn fwy effeithlon yn fwy cyffredinol ar draws aelwydydd, gan y bydd trafodiadau yn caniatáu i dai gael eu caffael gan y rheini sy'n eu gwerthfawrogi fwy. Yn ogystal, ymhlith y sgil-effeithiau eraill posibl, mae'n bosibl y ceir cynnydd mewn gwariant gan ddefnyddwyr yng Nghymru. Mae tystiolaeth yn awgrymu y gall cynnydd mewn trafodiadau tai gynyddu gwariant gan ddefnyddwyr o ganlyniad i'r gwariant ategol sydd ei angen wrth symud tŷ, nad yw'n 'eithrio' mathau eraill o wariant[5]. Caiff hyn, yn ei dro, effaith gadarnhaol ar dwf economaidd. Fodd bynnag, o ystyried yr effaith gymharol fach ar drafodiadau yn gyffredinol, nid yw'r sgil-effeithiau hyn yn debygol o fod yn sylweddol.

Rhagbrynu

6.27 Effaith bosibl arall ar ymddygiad o ran trafodiadau yw rhagbrynu, sef newid amseru trafodiadau er mwyn talu llai o dreth. Gan fod cyfraddau LTT wedi'u cyhoeddi cyn 1 Ebrill 2018, cafwyd cyfle naill ai i ohirio trafodiadau neu eu cwblhau'n gynharach, gan ddibynnu pa gyfundrefn dreth fyddai'n golygu talu llai o dreth.

---

[4] *Gweler OBR (Tachwedd 2017) ar gael yn; http://budgetresponsibility.org.uk/download/economic-and-fiscal-outlook-november-2017/*

[5] *Gweler 'Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the UK' gan Michael Best a Henrik Kleven, erthygl arfaethedig yn* Review of Economic Studies.

6.28 Mae rhagbrynu o fudd i'r rheini sy'n ymgymryd â'r trafodiad gan eu bod yn talu llai o dreth. Felly ceir buddiannau posibl i'r rheini tuag at begwn isaf y dosbarthiad prisiau tai pe gohiriwyd trafodiadau tan fis Ebrill 2018 ac i'r rheini tuag at begwn uchaf y dosbarthiad prisiau tai pe cwblhawyd trafodiadau yn gynharach fel rhan o gyfundrefn treth dir y dreth stamp cyn mis Ebrill 2018. Mae'r newidiadau hyn mewn treth yr un peth â'r rheini a ddisgrifir uchod yn fwy cyffredinol.

6.29 Effaith dros dro yw rhagbrynu, ac mae'n fwyaf tebygol yn ystod y misoedd yn union cyn ac ar ôl mis Ebrill 2018. Prin fydd effeithiau rhagbrynu ar les economaidd, gan ei fod yn newid amseru trafodiadau yn hytrach na ph'un a fydd y trafodiad yn digwydd ai peidio. Pe newidiwyd amseru niferoedd uchel o drafodiadau gellid amharu rhywfaint ar y farchnad eiddo, ond gan fod y newidiadau treth o dreth dir y dreth stamp i'r LTT yn gymharol fach ar y cyfan, ni ddisgwylir hynny.

6.30 Bydd rhagbrynu yn effeithio ar y refeniw treth a gaiff Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU. Yn gyffredinol, disgwylir y bydd Llywodraeth y DU yn cael refeniw ychwanegol o ganlyniad i gyflwyno LTT ac y bydd Llywodraeth Cymru yn cael llai. Fodd bynnag, o dan delerau'r Fframwaith Cyllidol y cytunwyd arno rhwng Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru, mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl cael ad-daliad am ymddygiad rhagbrynu ac felly mae rhagolygon refeniw Llywodraeth Cymru yn cynnwys refeniw ychwanegol Llywodraeth y DU.

6.31 Cynhyrchir cyfanswm refeniw o £163m o'r cyfraddau preswyl, gan gynnwys cyfanswm yr effeithiau ar ymddygiad, yn 2018-19.

6.1 Gellir cael rhagor o wybodaeth am y rhagolygon yn adroddiad diweddaru craffu ac asesu Ysgol Fusnes Bangor a gyhoeddwyd ochr yn ochr â Chyllideb derfynol 2018-19[6].

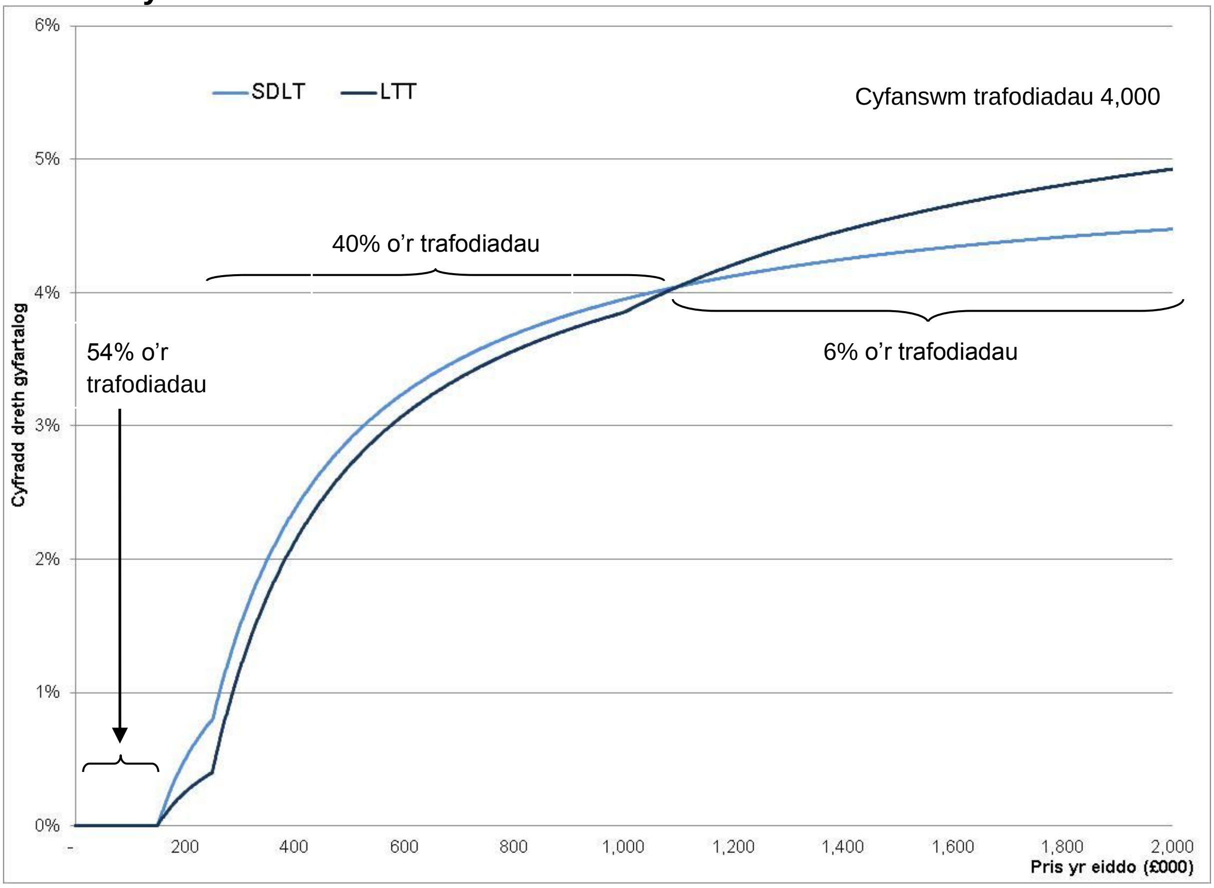
---

[6] *Mae Cyllideb Derfynol 2018-19 ar gael yn; http://gov.wales/funding/budget/final-budget-2018-19/?lang=cy*

Amhreswyl

6.2 Caiff cyfraddau amhreswyl LTT eu cymharu â chyfraddau cyfatebol treth dir y dreth stamp yn y siart isod. Mae'r siart yn dangos y gyfradd dreth gyfartalog, gan fod hyn yn golygu y gellir adlewyrchu effaith y gwahanol gyfraddau a throthwyon treth.

Ffigur 3 – Cyfraddau treth cyfartalog treth dir y dreth stamp a LTT ar gyfer eiddo amhreswyl



Ffynhonnell: Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar setiau data gweinyddol Cyllid a Thollau EM
Noder: Mae'r dosbarthiad yn seiliedig ar trafodiadau amhreswyl lle na cheir rhyddhad treth.

6.3 Amcangyfrifir y bydd cyfanswm o ychydig dros 4,000 o drafodiadau amhreswyl yng Nghymru yn 2018-19 lle na cheir rhyddhad treth ac a fydd o bosibl yn destun y prif gyfraddau. Fodd bynnag, ni fydd cyflwyno LTT yn effeithio ar bob un o'r trafodiadau hyn. Gyda LTT, yn yr un modd â threth dir y dreth stamp, ni thelir treth ar rydd-ddaliad amhreswyl, trosglwyddo aseiniadau na thrafodiadau premiwm les-ddaliad o dan £150,000. Amcangyfrifir y bydd tua hanner yr holl drafodiadau amhreswyl trethadwy yng Nghymru islaw'r trothwy o £150,000 yn 2018-19. Felly ni fydd cyflwyno cyfraddau LTT yn effeithio ar y trafodiadau hyn.

6.4 Gan fod LTT yn dechrau gyda chyfradd dreth is (1%) o gymharu â threth dir y dreth stamp (2%), bydd pob trafodiad o £150,000 hyd at £1.1m yn talu llai o dreth – hyd at £1,000 yn llai. Amcangyfrifir bod tua 40% o'r trafodiadau trethadwy yng Nghymru o fewn yr ystod prisiau hon ac y byddant yn talu llai o dan LTT na threth dir y dreth stamp.

6.5 O £1.1m, bydd LTT yn uwch na threth dir y dreth stamp. Yn 2018-19, amcangyfrifir y bydd llai na 300 (neu tua 6%) o drafodiadau amhreswyl yng Nghymru yn talu mwy o dreth o gymharu â threth dir y dreth stamp. Bydd y cynnydd mewn treth yn amrywio gan ddibynnu ar werth y trafodiad. Bydd trafodiad £2m yn talu treth o £89,450 o dan gyfundrefn treth dir y dreth stamp a £98,440 o dan y gyfundrefn LTT. Byddai'r dreth a delir ar drafodiad £5m yn cynyddu o £239,500 o dan gyfundrefn treth dir y dreth stamp i £278,500 o dan y gyfundrefn LTT.

Effeithiau ar ymddygiad ac effeithiau economaidd ehangach

6.6 Fel gyda'r newidiadau i'r cyfraddau treth preswyl, bydd y cynnydd mewn cyfraddau treth o dreth dir y dreth stamp i LTT yn lleihau prisiau a nifer y trafodiadau amhreswyl, neu i'r gwrthwyneb pan fydd cyfraddau treth yn gostwng.

6.7 Ar gyfer trafodiadau lle ceir gostyngiad mewn treth o dreth dir y dreth stamp i LTT (rhwng £150,000 ac £1.1m), bydd pris a nifer y trafodiadau hyn yn cynyddu. Fodd bynnag, mae'r effeithiau amcangyfrifedig ar brisiau a thrafodiadau yn debygol o fod yn fach o ystyried maint y newid mewn treth.

6.8 Ar gyfer trafodiadau lle ceir cynnydd mewn treth (yn uwch nag £1.1m), mae'r effeithiau ar brisiau a thrafodiadau yn mynd i gyfeiriad gwahanol, gan leihau prisiau ac amlder trafodiadau. Fodd bynnag, bydd cynnydd mewn treth ar gyfer nifer llawer llai o drafodiadau o gymharu â'r rheini lle ceir gostyngiad.

6.9 Fel gyda'r cyfraddau preswyl, bydd cyflwyno LTT yn cynyddu'r nifer gyffredinol o drafodiadau amhreswyl ychydig. Ystyrir bod effeithiau economaidd cadarnhaol yn gysylltiedig â thrafodiadau, felly gallai hyn hefyd, mewn ffordd anuniongyrchol, wella lles. Gan fod y cynnydd hwn yn ymwneud â busnesau, gall hefyd gynyddu effeithlonrwydd a chynhyrchiant. Fel arfer, caiff y buddiannau posibl o fasnach eu profi gan brynwyr a gwerthwyr fel ei gilydd, ac felly byddai'r ddwy ochr yn cael budd o gynnydd yn nifer y trafodiadau. Nid yw'n bosibl amcangyfrif maint y buddiannau hyn i fusnesau. Fodd bynnag, mae hyn yn debygol o arwain at ddefnydd mwy effeithlon o safleoedd busnes yn fwy cyffredinol.

6.10 Tybir y bydd busnesau llai o bosibl yn cael mwy o fudd o'r gostyngiad mewn treth, gan eu bod yn fwy tebygol o brynu adeiladau gwerth rhwng £150,000 ac £1.1m. Mae cost (ac o bosibl maint) adeilad yn debygol o gyfateb yn fras i faint y busnes yn gyffredinol, felly gall y gostyngiad mewn treth drwy gyflwyno LTT fod o fudd i rai busnesau cymharol fawr hefyd.

6.11 Bydd cyflwyno LTT yn golygu cynnydd mewn treth i eiddo amhreswyl a brynir am dros £1.1m. Ystyrir bod busnesau bach neu ganolig yn llai tebygol o brynu eiddo o'r fath, felly mae'r newidiadau treth yn yr ystod prisiau hon yn llawer mwy tebygol o effeithio ar fusnesau mawr.

6.12 Gallai sgil-effeithiau'r newidiadau treth hyn effeithio o bosibl ar fusnesau bach drwy leihad mewn trafodiadau gwerth uchel. Gallai hyn arwain at lai o fuddsoddiad mewn safleoedd busnes y gellid wedyn eu his-osod i fusnesau bach, gan effeithio ar gyflenwad safleoedd busnes newydd. Mae'n annhebygol y bydd llawer o effaith ar gyflenwad presennol safleoedd busnes yn y byrdymor i'r tymor canolig, ond gallai fod effaith tymor hwy os bydd llai o safleoedd ar gael dros gyfnod o amser. Fodd bynnag, amcangyfrifir na fydd llawer o sgil-effeithiau posibl oherwydd tybir hefyd y caiff prisiau eu haddasu yn unol â'r cynnydd mewn treth.

6.13 Fel gyda chyfraddau preswyl, disgwylir y bydd rhywfaint o ragbrynu o ganlyniad i gyhoeddi'r cyfraddau a'r bandiau cyn mis Ebrill 2018. Disgwylir y bydd y math hwn o newid mewn ymddygiad wedi'i gyfyngu i 2018-19. Mae rhagbrynu o fudd i'r rheini sy'n ymgymryd â'r trafodiad gan eu bod yn talu llai o dreth. Felly, ceir budd o bosibl i'r rheini â thrafodiadau rhwng £150,000 ac £1.1m os caiff y trafodiadau hynny eu gohirio tan ar ôl cyflwyno LTT ac i'r rheini sy'n prynu am dros £1.1m os caiff y trafodiadau hynny eu cwblhau yn ystod cyfnod treth dir y dreth stamp. Disgwylir rhywfaint o ragbrynu gweinyddol hefyd lle y caiff

trafodiadau eu cwblhau yn gynharach er mwyn defnyddio system weinyddol gyfarwydd Cyllid a Thollau EM. Fodd bynnag, disgwylir y bydd yr effaith negyddol ar refeniw yn niwtral o ran y gyllideb oherwydd disgwylir y bydd Llywodraeth y DU yn ad-dalu Llywodraeth Cymru gan ddefnyddio'r refeniw ychwanegol a gaiff yn ystod 2017-18 o ganlyniad i ragbrynu o dan delerau'r Fframwaith Cyllidol.

Cyfraddau rhent prydles amhreswyl

6.14 Amcangyfrifir y bydd cyfanswm o tua 2,000 o drafodiadau amhreswyl yng Nghymru yn 2018-19 lle na cheir rhyddhad treth ac a fydd o bosibl yn destun cyfraddau LTT amhreswyl ar renti prydles. Fodd bynnag, ni fydd cyflwyno LTT yn effeithio ar bob un o'r trafodiadau hyn. Yn fras, yn yr un modd â threth dir y dreth stamp, ni thelir unrhyw dreth ar drafodiadau islaw £150,000. Amcangyfrifir yn 2018-19 y bydd ychydig llai na 1,000 o drafodiadau (neu tua hanner y trafodiadau) islaw £150,000. Ni fydd cyflwyno cyfraddau LTT yn effeithio ar y trafodiadau hyn. Rhwng £150,000 a £2m, mae'r dreth a delir yr un peth ar gyfer LTT a threth dir y dreth stamp, felly ni chaiff cyflwyno cyfraddau a bandiau LTT unrhyw effaith ar drafodiadau o fewn y band prisiau hwn[7].

6.15 Ar gyfer trafodiadau uwchlaw £2m, gall LTT fod hyd at £30,000 yn uwch na threth dir y dreth stamp. Amcangyfrifir y bydd gan lai na 100 (neu lai na 5%) o drafodiadau yng Nghymru werth presennol net (NPV) o £2m neu fwy yn 2018-19 lle y bydd mwy o dreth yn daladwy ar ôl cyflwyno LTT. Ar gyfer y trafodiadau hyn, disgwylir y bydd effeithiau negyddol ar drafodiadau a phrisiau, neu'r gwerth presennol net yn yr achos hwn. Gan fod y gwerth yn seiliedig ar gyfuniad o'r rhent blynyddol a hyd y brydles, gallai effaith ostyngol ar brisiau arwain at brydlesau byrrach â gwerth uchel iawn, gostyngiad i rai rhenti blynyddol gwerth uchel neu gyfuniad o'r ddau. Fodd bynnag, gan mai dim ond nifer fach iawn o drafodiadau gwerth uchel y mae'r cynnydd mewn treth yn effeithio arnynt ac mai dim ond cynnydd treth bach a geir, ar y cyfan mae'n annhebygol y ceir unrhyw effaith sylweddol ar brisiau neu drafodiadau yn y band prisiau hwn. Ystyrir hefyd y bydd unrhyw effeithiau eraill ar ymddygiad ac effeithiau economaidd ehangach posibl yn deillio o gyflwyno LTT ar renti prydles amhreswyl hefyd yn fach iawn.

6.16 Rhagwelir cyfanswm refeniw o £86m o'r cyfraddau amhreswyl, gan gynnwys cyfanswm yr effeithiau ar ymddygiad, yn 2018-19.

6.17 Gellir cael rhagor o wybodaeth am y rhagolygon yn adroddiad diweddaru craffu ac asesu Ysgol Fusnes Bangor a gyhoeddwyd ochr yn ochr â Chyllideb derfynol 2018-19[8].

Mae'n bosibl na fydd y ffigurau yn cyfateb yn union i gyfansymiau Cyllid a Thollau EM. Nid yw'r ffaith ein bod wedi defnyddio data ystadegol Cyllid a Thollau EM fel rhan o'r gwaith hwn yn awgrymu bod Cyllid a Thollau EM yn cymeradwyo'r gwaith mewn perthynas â'r ffordd y cafodd y wybodaeth ei dehongli neu ei dadansoddi.

7. Adolygiad ar ôl Gweithredu

7.1 Mae adran 77 o Ddeddf LTT yn nodi bod yn rhaid i Weinidogion Cymru wneud trefniadau i gynnal adolygiad annibynnol o'r dreth trafodiadau tir i'w gwblhau o fewn 6 blynedd o'r diwrnod ar ôl y diwrnod y caiff Deddf LTT Gydsyniad Brenhinol. Bydd adolygiad o LTT yn ymdrin â'r holl is-ddeddfwriaeth a wneir o dan Ddeddf LTT.

---

[7] Ceir rheolau wedi'u targedu ar gyfer gwrthweithio osgoi sy'n berthnasol i rai taliadau rhent amhreswyl a all fod yn berthnasol i drafodiadau rhent prydles amhreswyl a all gynyddu'r dreth. Fodd bynnag, nid yw hynny'n deillio o gyflwyno'r cyfraddau a'r bandiau hyn. Nodir effaith y rheolau wedi'u targedu ar gyfer gwrthweithio osgoi yn fanylach yn y Memorandwm Esboniadol sy'n ategu Rheoliadau'r Dreth Trafodiadau Tir (Swm Penodedig Rhent Perthnasol) (Cymru) 2018.

[8] Mae Cyllideb Derfynol 2018-19 ar gael yn; http://gov.wales/funding/budget/final-budget-2018-19/?lang=cy