

Papur briffio ynghylch deiseb: Trethu Ail Gartrefi

Y Pwyllgor Deisebau | 9 Gorffennaf 2019
Petitions Committee | 9 July 2019

Rhif y ddeiseb: P-05-890

Teitl y ddeiseb: Trethu Ail Gartrefi

Testun y ddeiseb: Rydym yn galw ar Gynulliad Cenedlaethol Cymru i annog Llywodraeth Cymru i gymryd camau uniongyrchol i gau bwlch yn y gyfraith sy'n caniatáu i berchnogion ail gartrefi yng Nghymru osgoi talu'r dreth gyngor ac ardrethi busnes, ar adeg pan orfodir cynghorau lleol i gynyddu'r dreth gyngor i drethdalwyr lleol i wneud iawn am y diffyg yn eu cyllidebau.

Mae 800 o berchnogion ail gartrefi yng Ngwynedd bellach yn ymelwa o fwllch yn y gyfraith i osgoi talu unrhyw dreth gyngor o gwbl drwy gofrestru eu heiddo fel busnesau bach. Maent hefyd yn cael eu heithrio rhag talu ardrethi busnes oherwydd anghysondeb yn y system sy'n eu categoreiddio fel 'busnesau bach' er eu bod yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi am y rhan fwyaf o'r flwyddyn. Yn ystod y flwyddyn ariannol hon, mae hyn yn cyfateb i golled o £1.5 miliwn o bwrs y wlad yng Ngwynedd yn unig; arian y gellid ei ddefnyddio i ddarparu tai cymdeithasol i bobl leol.

Y cefndir

Defnyddir y term 'ail gartref' yn gyffredin i gyfeirio at annedd nad yw'n brif gartref i'w berchennog. Gellid defnyddio ail gartref fel cartref gwyliau gan berchennog yr annedd a / neu gellid ei osod i westeion sy'n talu, fel llety gwyliau hunanarlwyo. Gallai hefyd fod yn ail gartref at ddibenion gwaith. Er enghraifft, lle mae lleoliad cyflogaeth unigolyn y tu hwnt i bellter cymudo o'i brif gartref.

Y dreth gyngor

Mae Adran 12B o *Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992* (Deddf 1992) yn cyfeirio at ail gartrefi fel anheddau sy'n cael eu defnyddio o bryd i'w gilydd. Mae dau amod y mae'n rhaid eu bodloni

i annedd gyd-fynd â'r diffiniad hwnnw: ni ddylai fod dim preswlydd yn yr annedd a rhaid dodrefnu'r annedd yn sylweddol.

Byddai'r diffiniad a ddefnyddir at ddibenion y dreth gyngor, yn ychwanegol at yr enghreifftiau a nodwyd uchod, yn cynnwys eiddo wedi'i ddodrefnu sy'n cael ei farchnata i'w werthu neu i'w osod, cartrefi tymhorol wedi'u hadeiladu'n bwrpasol a chartrefi gwag y mae'n ofynnol i'w perchnogion fyw mewn man arall oherwydd eu cyflogaeth. At ddibenion y dreth gyngor, *preswlydd* yw unigolyn sydd wedi cyrraedd 18 mlwydd oed ac sydd â'i unig neu ei brif breswylfa yn yr annedd (Adran 6(5) o Ddeddf 1992).

Roedd *Deddf Tai (Cymru) 2014* yn mewnosod adran 12B yn Neddf 1992 i ganiatáu i awdurdodau lleol yng Nghymru godi cyfraddau uwch o dreth gyngor mewn perthynas ag *anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd*, a elwir yn ail gartrefi yn fwy cyffredin.

Mae Adran 12B o Ddeddf 1992 yn rhoi disgresiwn i awdurdodau lleol gynyddu'r dreth gyngor sy'n daladwy ar *anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd* yn eu hardaloedd. Y cynnydd mwyaf yw 100% yn ychwanegol o dâl y dreth gyngor safonol, h.y. premiwm y dreth gyngor o 100%. Y tro cyntaf y bydd awdurdod lleol yn dewis codi premiwm o'r fath, rhaid iddo wneud ei benderfyniad o leiaf flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y codir y premiwm ynddi.

Bydd penderfyniad gan awdurdod lleol i gymhwyso premiwm treth gyngor yn datgymhwyso'n awtomatig y disgownt sydd ar gael o dan adran 11(2)(a) o Ddeddf 1992 – mae'r disgownt hwnnw'n gymwys i anheddau lle nad oes preswlydd.

Ardrethi annomestig (a elwir hefyd yn ardrethi busnes)

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi [Canllawiau i Drethdalwyr: Ardrethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru](#). Mae'r canllawiau hyn yn nodi'r meini prawf y mae'n rhaid eu bodloni ar gyfer llety hunanddarpar i fod yn atebol am ardrethi annomestig, yn hytrach na'r dreth gyngor. Mae'r canllawiau'n nodi:

... O 1 Ebrill 2010 ymlaen, mae eiddo yn annomestig, ac felly'n rhwymedig i dalu ardrethi annomestig, os yw Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn fodlon:

- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y 12 mis canlynol;
- bod diddordeb y trethdalwr yn yr eiddo yn galluogi iddo ei rentu am gyfnodau o'r fath;
- yn y 12 mis cyn yr asesiad bu ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr yn dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy; a
- bod y cyfnodau byr y'i gosodwyd mewn gwirionedd yn dod i gyfanswm o 70 diwrnod o leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.

Rhaid i drethdalwyr barhau i fodloni meini prawf yr ardrethi annomestig ar gyfer pob eiddo, am bob cyfnod o 12 mis. Fel arall, os na fydd yr eiddo'n syrthio i gategori arall o eiddo annomestig, mae'n debyg y bydd yr eiddo yn cael ei ystyried yn "ddomestig" ac yn gorfod cael asesiad o'i rwymedigaeth i dalu'r dreth gyngor.

Mae'r meini prawf y mae'n rhaid eu bodloni yn ofynion statudol ac fe'u nodir yn adran 66(2BB) o *Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988* fel y'i diwygiwyd gan y *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010*.

Roedd y *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2016* yn diwygio'r meini prawf uchod o 1 Ebrill 2016 fel bod:

... businesses consisting of several self-catering properties at the same location or within very close proximity to have the option to average the number of letting days of the properties to meet the 70-day criterion where they are let by the same or connected businesses.

Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) sy'n penderfynu a yw eiddo yn cael ei gategoreiddio fel eiddo annomestig yn unol â'r gofynion statudol. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn asiantaeth weithredol a noddur gan Gyllid a Thollau EM. Gan nad yw wedi'i datganoli, mae'n annibynnol ar Lywodraeth Cymru.

Os yw eiddo wedi'i restru fel llety hunanarlwyo annomestig, ond nad yw'n bodloni'r meini prawf statudol, gallai'r perchennog wynebu galwad ôl-ddyddiedig am daliadau'r dreth gyngor.

Er y gall perchnogion ail gartrefi fod yn atebol am ardrethi annomestig, gallant hefyd fod yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach (SBRR), ac felly nid oes ganddynt unrhyw atebolrwydd ar ôl cymhwyso'r Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach.

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru, sef [Y Cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach parhaol i Gymru](#), yn rhoi rhagor o fanylion am y cynllun.

Mae'r gallu i osgoi talu naill ai'r dreth gyngor neu ardrethi annomestig wedi'i ddisgrifio fel 'bwllch' ond nid yw Llywodraeth Cymru, fel yr amlinellwyd mewn llythyr dyddiedig 5 Mehefin 2019 at Bwyllgor Deisebau'r Cynulliad, yn derbyn bod unrhyw fwllch.

Camau Llywodraeth Cymru

Yn ei llythyr at Gadeirydd y Pwyllgor Deisebau, nododd Rebecca Evans AC, y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, bod ei swyddogion ar hyn o bryd yn adolygu effaith y pwerau dewisol sydd gan awdurdodau lleol i gymhwyso premiymau'r dreth gyngor a'r defnydd ohonynt, a ph'un a yw'r ddeddfwriaeth newydd yn gweithredu fel y bwriadwyd. Mae hi hefyd yn nodi bod ei swyddogion, mewn partneriaeth â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, wedi sefydlu gweithgor sy'n cynnwys arbenigwyr o awdurdodau lleol i adolygu'r arfer o ddefnyddio premiymau a disgowntiau'r dreth gyngor.

Mae llythyr y Gweinidog yn datgan:

Nid oes bwllch yn y gyfraith. Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn rhoi pwerau dewisol i awdurdodau lleol i gymhwyso premiymau o hyd at 100% i filiau'r dreth gyngor ar gyfer ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Cyflwynwyd y darpariaethau hyn i gynorthwyo awdurdodau lleol i reoli materion cyflenwad tai lleol. Ni chawsant eu cyflwyno fel mesur codi referniw.

Mewn perthynas â'r Rhyddhad Ardrethi i Fusnesau Bach, mae'r llythyr yn nodi:

Mae'r cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach yn cael ei ariannu'n llawn gan Lywodraeth Cymru, gan sicrhau nad yw awdurdodau lleol yn colli refeniw o ganlyniad i fusnesau yn eu hardal sy'n derbyn y rhyddhad hwn. Mae'r holl refeniw trethi annomestig a godir yng Nghymru yn cael ei gyfuno a'i ddsbarthu i awdurdodau lleol fel rhan o'r setliadau llywodraeth leol blynyddol. Yn gyffredinol, mae'r rhan fwyaf o gynghorau yng Nghymru, yn cael mwy o refeniw gan y pwll nag y maent yn cyfrannu ato.

Camau Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Mae'r mater o ran perchnogion ail gartrefi yn newid eiddo o atebolrwydd am y dreth gyngor i atebolrwydd am ardrethi annomestig wedi cael ei godi sawl gwaith yn y Senedd.

Ar [22 Mai 2019](#), gofynnodd Sian Gwenllian AC i'r Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd ynghylch trethu ail gartrefi yn lleol. Awgrymodd yn ei chwestiwn y dylid "bwrw ymlaen yn ddiymdroi" â chynnig gan naw awdurdod lleol yng Nghymru a fyddai'n dileu'r maen prawf presennol sy'n ymwneud â llety hunanddarpar ac y caiff "... ei ddisodli efo egwyddor fod pob eiddo sydd wedi ei ddefnyddio fel eiddo domestig yn aros yn eiddo domestig waeth beth ydy ei ddefnydd".

Atebodd y Gweinidog drwy ddweud:

Rwyf wedi cael yr union sgwrs hon gydag arweinwyr awdurdodau lleol yn ein his-grŵp cyllid y bore yma, lle buom yn trafod y mater penodol hwn o ran pryderon ynghylch unigolion sy'n penderfynu newid statws eu heiddo i symud eu hunain allan o'r dreth gyngor ac i mewn i ardrethi annomestig, lle gallent wedyn elwa, o bosibl, o'n cynlluniau rhyddhad ardrethi.

Felly, fel y gwyddoch, gan ein bod wedi cael rhai trafodaethau ynglŷn â hyn eisoes, a gwn y byddwch yn cyfarfod â fy swyddogion gyda Llyr Gruffydd ar 4 Mehefin i drafod y mater ymhellach, sefydlwyd gweithgor o ymarferwyr awdurdodau lleol er mwyn trafod mater premiymau a gostyngiadau'r dreth gyngor ac i ystyried y sefyllfa bresennol ledled Cymru. Cynhelir cyfarfod pellach ddechrau mis Mehefin, ac rwy'n fwy na pharod i gyfarfod â chi wedi'r cyfarfod hwnnw i drafod ei gasgliadau. Mae hwn yn fater rydym yn ymwybodol iawn ohono, ac rydym yn awyddus iawn i sicrhau bod y rheini sy'n gallu talu'r dreth cyngor ac a ddylai fod yn talu'r dreth gyngor yn sicr yn gwneud hynny oherwydd, fel rwyf wedi'i amlinellu, mae'n eithriadol o bwysig o ran gallu cefnogi ein hawdurdodau lleol i wneud yr holl waith rydym yn gofyn iddynt ei wneud. Ond rydym yn gwbl ymwybodol o'r mater hwn a chafwyd trafodaethau mor ddiweddar â'r bore yma.

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.