

# **DEDDF TRETH TRAFODIADAU TIR A GWRTHWEITHIO OSGOI TRETHI DATGANOLEDIG (CYMRU) 2017**

---

## **EXPLANATORY NOTES**

### **SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU**

#### **Rhan 2 – Y Dreth a’R Prif Gysyniadau**

##### ***Adran 2 - Treth trafodiadau tir***

10. Mae adran 2 yn darparu bod treth o’r enw treth trafodiadau tir i’w chodi ar drafodiadau tir yng Nghymru, ni waeth sut na lle y dogfennir y trafodiad, na lle y mae’r partion i’r trafodiad yn preswyllo. Diffinnir y cysyniad o drafodiad tir yn adrannau 3 i 5. ACC fydd yn gyfrifol am gasglu a rheoli treth trafodiadau tir.

##### ***Adrannau 3–5 - Trafodiadau tir, buddiant trethadwy a buddiant esempt***

11. Diffinnir “trafodiad tir” fel caffael buddiant trethadwy (adran 3). Ystyr “buddiant trethadwy” yw unrhyw ystad, unrhyw fuddiant, unrhyw hawl neu unrhyw b#er yn nhir neu dros dir yng Nghymru neu fudd rhwymedigaeth o dan unrhyw gyfyngiad sy’n effeithio ar ystad, buddiant, hawl neu b#er o’r fath yn nhir neu dros dir yng Nghymru (adran 4). Nid yw tir yng Nghymru yn cynnwys tir islaw marc cymedrig y distyll.
12. Mae adran 5 yn darparu nad yw buddiannau trethadwy yn cynnwys buddiannau esempt. At ddibenion treth trafodiadau tir mae buddiannau esempt yn cynnwys (ymhlith eraill):
- buddiant sicrhad (e.e. morgais);
  - trwydded i ddefnyddio tir neu i feddiannu tir;
  - tenantiaeth wrth ewyllys; rhyddfraint neu faenor. Mae’r term “maenor” yn ymwneud ag arglwyddiaeth maenor yn unig. Caiff buddiannau trethadwy fel proffidiau à *prendre* gyd-fynd ag arglwyddiaeth maenor, ond ni fydd y rhain yn fuddiannau esempt.
13. Gwneir darpariaeth bellach ar gyfer buddiannau esempt mewn perthynas â threfniadau ariannol eraill ym mharagraff 7 o Atodlen 10.
14. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, amrywio’r buddiannau mewn tir sy’n fuddiannau esempt. Bydd rheoliadau o’r fath yn ddarostyngedig i’r weithdrefn gadarnhaol.

##### ***Adran 6 - Caffael a gwaredu buddiant trethadwy***

15. Mae adran 6 yn diffinio caffael a gwaredu buddiant trethadwy, sef creu, ildio, gollwng neu amrywio’r buddiant, er mai dim ond pan fo’n cael effaith fel rhoi les newydd (neu y caiff ei drin gan y Ddeddf hon fel rhoi les newydd) neu pan fo paragraff 24 o Atodlen

6 (gostwng rhent neu leihau tymor neu amrywio les mewn ffordd arall) yn gymwys y caiff amrywio les ei drin fel caffael a gwaredu buddiant trethadwy.

16. Mae'r darpariaethau yn yr adran hon yn gymwys yn ddarostyngedig i'r darpariaethau yn adran 10(4) (cyflawni'n sylweddol heb gwblhau), adran 11(3) (cyflawni'n sylweddol gontract sy'n darparu ar gyfer trosglwyddo i drydydd parti) a pharagraffau 20 a 24 o Atodlen 6 (cytundeb ar gyfer les a gostwng rhent neu leihau tymor neu amrywio les mewn ffordd arall).

#### ***Adran 7 - Y prynwr a'r gwerthwr***

17. Mae Adran 7 yn darparu, at ddibenion treth trafodiadau tir, mai'r "prynwr" yw'r person sy'n caffael testun y trafodiad (hynny yw, y buddiant trethadwy a'r buddiannau a'r hawliau cysylltiedig) ac mai'r "gwerthwr" yw'r person sy'n gwaredu testun y trafodiad. Mae'r ymadroddion hyn yn gymwys hyd yn oed os na roddir cydnabyddiaeth.

#### ***Adran 8 - Trafodiadau cysylltiol***

18. Mae'r adran hon yn nodi pryd y caniateir trin nifer o drafodiadau gwahanol fel "trafodiadau cysylltiol" at ddibenion y Ddeddf hon. Mae'n ddarostyngedig i adran 16. Wedi hynny, defnyddir y cysyniad o drafodiadau cysylltiol mewn mannau eraill.

#### ***Adran 9 - Tir sy'n rhannol yng Nghymru ac yn rhannol yn Lloegr***

19. Mae'r adran hon yn pennu y caiff trafodiadau tir sy'n ymwneud â chaffael buddiant trethadwy pan fo'r tir yn rhannol yng Nghymru ac yn rhannol yn Lloegr eu trin fel pe baent yn ddau drafodiad ar wahân, y naill yn ymwneud â'r tir yng Nghymru a'r llall yn ymwneud â'r tir yn Lloegr. Mae'r gydnabyddiaeth ar gyfer y trafodiad i'w ddosrannu ar sail deg a rhesymol rhwng y trafodiad yng Nghymru a'r trafodiad yn Lloegr, gyda'r trafodiad yng Nghymru yn agored i'r dreth trafodiadau tir a'r trafodiad yn Lloegr yn agored i dreth dir y dreth stamp o dan Ddeddf Cyllid 2003. Mae'r adran hon hefyd yn darparu ei bod yn ofynnol i ACC gyhoeddi canllawiau ar drafodiadau tir pan fo'r tir yn rhannol yng Nghymru ac yn rhannol yn Lloegr, gan gynnwys canllawiau ar nodi lleoliad y ffin rhwng Cymru a Lloegr.

#### ***Adran 10 - Contract a throsglwyddo***

20. Pan fo person yn ymrwmo i gontract ar gyfer trafodiad tir, mae adran 10 yn darparu mai'r dyddiad y mae'r trafodiad yn cael effaith yw dyddiad cwblhau'r contract.
21. Pan fo'r contract wedi ei gyflawni'n sylweddol (gweler adran 14) cyn ei gwblhau, mae'r trafodiad yn cael effaith ar ddyddiad y cyflawni sylweddol hwnnw ac mae'r contract a'r trafodiad sy'n rhoi effaith i'r cwblhau mewn gwirionedd ill dau yn drafodiadau hysbysadwy. Gall treth ychwanegol fod yn daladwy wrth gwblhau os yw'r swm sydd i'w godi yn fwy na'r swm a dalwyd yn flaenorol ar y contract. Os yw contract sydd wedi ei gyflawni'n sylweddol ond heb ei gwblhau yn cael ei ddiddymu neu ei ddirymu (yn llwyr neu'n rhannol) neu os na roddir effaith iddo am unrhyw reswm arall, bydd ACC, ar ôl i hawliad (a wnaed drwy ddiwygiad) ddod i law, yn ad-dalu'r dreth a ordalwyd.

#### ***Adran 11 - Contract sy'n darparu ar gyfer trosglwyddo i drydydd parti***

22. Pan fo contract yn darparu y caiff prynwr buddiant trethadwy (P2) gyfarwyddo'r gwerthwr (P1) i drosglwyddo'r buddiant hwnnw i drydydd person (P3) neu i P2, nid ystyrir bod P2 yn ymrwmo i drafodiad tir, oni bai bod P2 yn cyflawni'r contract yn sylweddol cyn y trosglwyddiad hwnnw. Mewn achos o'r fath, caiff P2 ei drin fel pe bai wedi ymrwmo i drafodiad tir, sy'n cael effaith o ddyddiad cyflawni'r contract yn sylweddol, a phan fo'r contract yn cael ei ddiddymu neu ei ddirymu (yn llwyr neu'n rhannol), neu os na roddir effaith iddo am unrhyw reswm arall, bydd ACC, ar ôl i hawliad ddod i law, yn ad-dalu'r dreth a ordalwyd.

**Adran 12 - Contract sy'n darparu ar gyfer trosglwyddo i drydydd parti: effaith trosglwyddiad hawliau**

23. Mae adran 12 yn gymwys i sefyllfaoedd megis y rheini a ddisgrifir uchod, a phan ddaw hawliau P2 yn arferadwy gan barti arall (P4) oherwydd aseiniad neu drafodiad arall sy'n ymwneud â'r holl eiddo yn y contract gwreiddiol (y contract rhwng P1 a P2), neu ran o'r eiddo hwnnw. Caiff pob achos o'r fath o drosglwyddo hawliau ei drin fel contract ar wahân (neu contract "eilaidd"). Mae adran 11 yn gymwys fel pe bai P4 oedd y prynwr o dan y contract gwreiddiol yn hytrach na P2 ac fel pe bai y gydnabyddiaeth ar gyfer y contract eilaidd oedd y swm sydd i'w dalu o dan y contract gwreiddiol mewn perthynas â thestun trosglwyddo'r hawliau, ynghyd â'r swm o gydnabyddiaeth a roddir ar gyfer trosglwyddo'r hawliau.
24. Pan fo'r trosglwyddo hawliau yn ymwneud â rhan yn unig o destun y contract gwreiddiol, neu â rhai o'r hawliau o dan y contract gwreiddiol hwnnw, mae'r cyfeiriadau at y contract gwreiddiol a'r contract eilaidd yn gyfyngedig i'r rhannau neu'r hawliau a drosglwyddir. Mae'r testun neu'r hawliau sy'n weddill nas trosglwyddir i'w trin fel contract ar wahân.

**Adran 13 - Trafodiadau cyn-gwblhau**

25. Mae'r adran hon yn cyflwyno Atodlen 2, sy'n darparu rheolau sy'n ymwneud â chymhwyso adran 10 (contract a throsglwyddo) mewn sefyllfaoedd pan ymrwymir, oherwydd aseiniad hawliau o dan contract, i is-werthiant neu unrhyw drafodiad arall heb i'r contract fod wedi ei gwblhau.

**Adran 14 - Ystyr cyflawni'n sylweddol**

26. Mae contract i'w drin fel pe bai wedi ei "gyflawni'n sylweddol" naill ai pan fo'r prynwr neu unrhyw berson sy'n gysylltiedig â'r prynwr yn cymryd meddiant o'r eiddo cyfan (neu'r cyfan ohono i raddau helaeth), neu pan fo cyfran helaeth o'r gydnabyddiaeth wedi ei thalu neu ei darparu. Mae cymryd meddiant yn cynnwys cael unrhyw rent neu elw (neu'r hawl i'w cael) a gynhyrchir yn sgil bod yn berchen ar yr eiddo, ni waeth sut y rhoddir effaith i'r meddiant hwnnw; hynny yw, o dan y contract, y drwydded neu'r cytundeb les. Darperir cyfran sylweddol o'r gydnabyddiaeth pan na fo'r gydnabyddiaeth yn cynnwys rhent, pan delir neu ddarperir yr holl gydnabyddiaeth, neu'r holl gydnabyddiaeth i raddau helaeth neu, pan fo rhent yw'r unig gydnabyddiaeth, pan wneir y taliad rhent cyntaf. Pan fo'r gydnabyddiaeth yn cynnwys rhent ac unrhyw gydnabyddiaeth arall, telir swm sylweddol o'r gydnabyddiaeth pan fo naill ai (i) yr holl gydnabyddiaeth, neu'r holl gydnabyddiaeth i raddau helaeth yn cael ei thalu, neu (ii) pan wneir y taliad rhent cyntaf – pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

**Adran 15 - Opsiynau a hawliau rhabgrynu**

27. Nodir sut y caiff opsiynau a hawliau rhabgrynu (hynny yw, yr hawliau cynnig cyntaf) eu trin yn yr adran hon. Mae caffael opsiwn sy'n rhwymo'r grantwr i ymrwymo i drafodiad tir, neu hawl rhabgrynu sy'n rhwystro'r grantwr rhag ymrwymo i drafodiad tir, yn ffurfio trafodiad tir gwahanol i unrhyw drafodiad tir sy'n deillio o arfer yr opsiwn neu'r hawl. O ganlyniad, gall y caffael hwnnw fod yn agored i dreth trafodiadau tir (yn ogystal ag unrhyw drafodiad tir dilynol sy'n deillio o arfer yr hawl).

**Adran 16 - Cyfnewidiadau**

28. Pan ymrwymir i drafodiad tir yn gyfnewid am drafodiad tir arall, mae adran 16 yn pennu y caiff y trafodiadau eu trin fel dau drafodiad tir ar wahân nad ydynt yn drafodiadau cysylltiol. Mae'r ddarpariaeth hon yn gymwys ni waeth sut y strwythurir y cyfnewidiad. Felly, mae'r dreth trafodiadau tir i'w chodi o hyd (ar bob rhan o'r cyfnewidiad) ar drafodiad tir pan fo'r gydnabyddiaeth yn cael ei thalu gan y prynwr, naill ai'n llwyr neu'n rhannol drwy ymrwymo i drafodiad ar wahân fel gwerthwr.

***Adrannau 17-18 - Trafodiadau trethadwy a chydabyddiaeth drethadwy***

29. Mae trafodiadau tir yn drafodiadau trethadwy (hynny yw, yn agored i'r dreth trafodiadau tir) oni bai eu bod yn esempt rhag codi treth arnynt (gweler Atodlen 3) neu oni bai eu bod wedi eu rhyddhau rhag codi treth arnynt ac yr hawlir rhyddhad (adran 30(2)). Mae adran 18 ac Atodlen 4 yn gwneud darpariaeth o ran cyfrifo'r gydnabyddiaeth drethadwy. Caiff rheoliadau ddiwygio neu ddiddymu darpariaethau'r Ddeddf sy'n ymwneud â chydabyddiaeth drethadwy.

***Adrannau 19-20 - Cydnabyddiaeth ddibynnol, ansicr, neu heb ei chanfod***

30. Pan fo'r holl gydnabyddiaeth drethadwy neu ran ohoni yn ddibynnol (sef yn dibynnu ar ryw ddigwyddiad yn y dyfodol) mae adran 19 yn darparu bod swm y gydnabyddiaeth yn cynnwys y swm sy'n gysylltiedig â'r digwyddiad dibynnol (pa un a geir y digwyddiad ai peidio).
31. At hynny, pan fo swm y gydnabyddiaeth yn ansicr neu heb ei chanfod, mae adran 20 yn pennu bod rhaid canfod y swm neu'r gwerth ar sail amcangyfrif rhesymol.
32. Mae'r rheolau yn adrannau 19 ac 20 yn ddarostyngedig i adrannau 47 a 48 (addasiad pan fo digwyddiad dibynnol yn peidio neu pan gaiff cydnabyddiaeth ei chanfod) ac adran 58 (cais i ohirio taliad yn achos cydnabyddiaeth ddibynnol neu ansicr).

***Adran 21 - Blwydd-daliadau***

33. Pan fo cydnabyddiaeth drethadwy yn flwydd-dal, sy'n daladwy am oes, am byth, am gyfnod amhenodol neu am gyfnod sy'n hwy na 12 mlynedd, mae'r gydnabyddiaeth drethadwy wedi ei chyfyngu i ddeuddeg taliad blynyddol neu, pan fo'r taliadau blynyddol yn amrywio, y deuddeg taliad uchaf, gan ddechrau â'r dyddiad y mae'r trafodiad yn cael effaith. Mae is-adran (5) yn diffinio "taliadau blynyddol". Ni roddir ystyriaeth i unrhyw ddarpariaeth sy'n addasu'r symiau yn unol â chwyddiant. Pan fo'r symiau sy'n daladwy o dan y blwydd-dal yn ddibynnol, mae'r rheolau cydnabyddiaeth ansicr neu heb ei chanfod yn adrannau 19 ac 20 yn gymwys.

***Adrannau 22-23 - Gwerth marchnadol tybiedig ac Eithriadau***

34. Pan fo cwmni yn prynu tir oddi wrth berson cysylltiedig, neu fod y gydnabyddiaeth yn ddyroddi neu drosglwyddo cyfranddaliadau mewn unrhyw gwmni y mae'r person yn gysylltiedig ag ef, caiff y gydnabyddiaeth drethadwy ei chyfrifo yn unol â gwerth marchnadol y tir ac os yw'n gymwys, unrhyw rent a dalwyd o dan les os yw'r swm hwnnw yn uwch na'r hyn fyddai'r gydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer y trafodiad o dan reolau eraill y Ddeddf hon. Nid yw trafodiadau o'r fath i'w trin fel pe bai dim cydnabyddiaeth drethadwy. Nid yw adran 22 yn gymwys:
- pan fo'r prynwr yn dal y tir neu'r eiddo fel ymddiriedolwr yng nghwrs busnes rheoli ymddiriedolaethau;
  - pan fo'r prynwr yn dal y tir neu'r eiddo fel ymddiriedolwr ac nad yw'n "gysylltiedig" â'r gwerthwr heblaw fel y darperir yn adran 1122(6) o Ddeddf Treth Gorfforaeth 2010, er enghraifft oherwydd bod y gwerthwr yn setlwr y setliad; neu,
  - pan fo'r gwerthwr yn gwmni, a bod y trafodiad o ganlyniad i ddosbarthu asedau'r cwmni (gan gynnwys dosbarthu asedau wrth ddiddymu'r cwmni) ac nad yw'r gwerthwr wedi hawlio rhyddhad gr#p mewn perthynas â'r buddiant hwnnw o fewn 3 blynedd cyn y trafodiad.