

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

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 8 – Dehongli a Darpariaethau Terfynol

Atodlen 6 – Lesoedd

Rhan 3 - Rhent a chydabyddiaeth arall

Rhent

246. Mae paragraff 9 yn diffinio rhent at ddibenion y Ddeddf fel bod swm sy'n daladwy mewn cysylltiad â rhent yn cael ei drin felly hyd yn oed os dywedir ei fod yn cynnwys materion eraill (megis tâl gwasanaeth) oni bai bod y rhain yn cael eu dynodi ar wahân. Nid yw "rhent" yn cynnwys unrhyw swm a delir ar gyfer rhoi'r les.

Rhent amrywiol neu ansicr

247. Pan fo rhent yn amrywiol neu'n ansicr, mae paragraff 10 yn gymwys. Mae'r rheolau'n darparu bod rhaid i'r prynwr nodi ar y ffurflen dreth a ddychwelir ganddo amcangyfrif o swm y rhent yn ystod 5 mlynedd gyntaf y les. Ar gyfer blynyddoedd dilynol y les (os y'i rhoddwyd am gyfnod o fwy na 5 mlynedd) tybir bod y rhent sy'n daladwy yn cyfateb i'r swm uchaf a delir mewn unrhyw gyfnod o 12 mis yn olynol yn y 5 mlynedd gyntaf. Diystyriir newidiadau mewn rhent o ganlyniad i chwyddiant yn unig.

Adolygiad rhent cyntaf yn chwarter olaf y bumed flwyddyn

248. Pan fo'r les yn darparu ar gyfer cynnal adolygiad o'r rhent ond bod yr adolygiad yn dechrau yn 3 mis olaf 5 mlynedd gyntaf y les, Mae paragraff 11 yn darparu yr anwybyddir yr adolygiad at ddibenion y dreth trafodiadau tir.

Addasu treth pan bennir y rhent ar y dyddiad ailystyried

249. Mae paragraff 12 yn darparu bod rhaid i brynwr ailasesu ei rwymedigaeth ar gyfer treth trafodiadau tir ar y "dyddiad ailystyried" os dychwelwyd y ffurflen dreth wreiddiol ar sail rhenti dibynnol, ansicr neu heb eu canfod am 5 mlynedd gyntaf y les.
250. Diffinnir y dyddiad ailystyried fel dyddiad sy'n dod ar ddiwedd pumed flwyddyn y les neu unrhyw ddyddiad cynharach pan fo'r rhenti yn dod yn sicr. Daw'r rhenti yn sicr naill ai pan geir y digwyddiad dibynnol (neu pan ddaw'n amlwg na fydd yn digwydd) neu pan gaiff swm y rhent ei ganfod.

Tandaliad treth pan bennir rhent ar y dyddiad ailystyried

251. Mae paragraff 13 yn nodi'r rheolau mewn achosion pan fo ailystyried o dan baragraff 12 yn arwain at dandaliad, neu'n gwneud y trafodiad yn un hysbysadwy. Rhaid i'r prynwr ddychwelyd unrhyw ffurflen dreth cyn diwedd y cyfnod o 30 o ddiwrnodau gan ddechrau â'r dyddiad ailystyried.
252. Os yw'r rhent yn parhau i fod heb ei ganfod ar ddiwedd y bumed flwyddyn, fodd bynnag, rhaid i'r prynwr ddychwelyd ffurflen dreth gan farnu'r rhent orau y gall, ac os yw'r rhent yn peidio â bod yn ansicr o fewn 12 mis i'r dyddiad hwnnw rhaid i'r prynwr ddiwygio'r ffurflen dreth honno yn unol â hynny.

Gordaliad treth pan bennir rhent ar y dyddiad ailystyried

253. Mae paragraff 14 yn darparu ar gyfer achosion pan fo'r ailystyried o dan baragraff 12 yn pennu y gordalwyd treth. Pan fo hyn yn digwydd caiff y prynwr ddiwygio ei ffurflen dreth, os yw o fewn y cyfnod arferol o 12 mis. Fel arall, caiff y prynwr hawlio ad-daliad gan ACC.

Premiymau gwrthol

254. Mae paragraff 15 yn darparu nad yw premiwm gwrthol yn cael ei drin fel cydnabyddiaeth drethadwy. Diffinnir premiwm gwrthol fel un lle bo'r landlord neu'r aseiniwr yn talu'r premiwm, neu'r tenant yn ei dalu wrth ildio'r les.

Rhwymedigaethau etc. tenantiaid nad ydynt yn cyfrif fel cydnabyddiaeth drethadwy

255. Mae paragraff 16 yn darparu nad yw nifer o rwymedigaethau, er enghraifft ymgymriad gan y tenant i atgyweirio a chynnal a chadw'r eiddo sy'n destun y les, i'w trin fel cydnabyddiaeth a roddir am roi'r les. Yn yr un modd, pan fo'r tenant yn talu swm i gyflawni'r fath rwymedigaeth, nid yw'r taliad hwnnw yn cael ei drin fel cydnabyddiaeth drethadwy.

Ildio les bresennol am les newydd

256. Mae paragraff 17 yn gymwys pan fo tenant yn ildio hen les fel cydnabyddiaeth ar gyfer les newydd, a'r partïon yn aros yr un fath. Nid yw'r ildio yn cael ei drin fel cydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer rhoi'r les newydd, nac i'r gwrthwyneb.

Aseinio les: aseinau yn ymgymryd â rhwymedigaethau

257. Pan aseindir les, mae paragraff 18 yn darparu nad yw ymgymryd â'r rhwymedigaeth i dalu rhent nac i gydymffurfio ag unrhyw un neu ragor o rwymedigaethau eraill y les yn cyfrif fel cydnabyddiaeth ar gyfer yr aseiniad.

Benthyciad neu flaendal mewn cysylltiad â rhoi neu aseinio les

258. Mae paragraff 19 yn gymwys pan fo tenant (neu berson sy'n gysylltiedig â thenant) yn talu blaendal neu'n rhoi benthyciad i unrhyw berson, a bod gan y tenant beth rheolaeth dros ba un a gaiff ei ad-dalu (neu os yw'r ad-daliad yn ddibynnol ar farwolaeth y tenant). Mewn achos o'r fath, caiff y blaendal neu'r benthyciad ei drin fel cydnabyddiaeth heblaw am rent a roddir am y les. Mae'r un rheol hefyd yn gymwys pan delir y blaendal neu'r benthyciad wrth aseinio les.
259. Nid yw blaendal yn cyfrif fel cydnabyddiaeth, fodd bynnag, os yw'n cyfateb i ddim mwy na dwywaith yr uchafswm rhent sy'n daladwy mewn unrhyw gyfnod o 12 mis yn y 5 mlynedd gyntaf ar ôl rhoi'r les, neu'r swm uchaf mewn unrhyw gyfnod o 12 mis ym 5 mlynedd gyntaf y blynyddoedd sy'n weddill o'r les, yn achos aseiniad.