

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

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 8 – Dehongli a Darpariaethau Terfynol

Atodlen 15 – Rhyddhad ar gyfer trafodiadau penodol sy'n ymwneud â thai cymdeithasol

344. Mae'r Atodlen hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhad rhag treth trafodiadau tir ar gyfer amrywiaeth o drafodiadau sy'n ymwneud â thai cymdeithasol. Mae paragraffau 2 i 18 yn darparu rheolau arbennig sy'n ymwneud â phrynu anheddau o dan nifer o drefniadau sydd â'r nod o roi cyfleoedd i bobl brynu eu cartrefi eu hunain. Mae paragraff 19 yn darparu ar gyfer rhyddhad rhag treth trafodiadau tir ar gyfer caffaeliadau penodol gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Rhan 2 - Rhyddhad hawl i brynu

Rhyddhad ar gyfer trafodiad hawl i brynu

345. Mae Rhan 2 o'r Atodlen yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhad rhag treth trafodiadau tir mewn perthynas â thrafodiadau hawl i brynu penodol. Mae trafodiad hawl i brynu yn drafodiad pan fo "corff sector cyhoeddus perthnasol" yn gwaredu annedd neu'n rhoi les ar gyfer annedd i denant presennol am ddisgownt, neu drafodiad sy'n werthiant annedd neu roi les ar gyfer annedd yn unol â'r hawl i brynu a gadwyd. Disgrifir yr amgylchiadau lle y trosglwyddir annedd neu y rhoddir les ar gyfer annedd yn unol â'r hawl i brynu a gadwyd ym mharagraff 2(4). Darperir rhestr o'r cyrff sector cyhoeddus perthnasol at ddibenion y paragraff hwn yn is-baragraff (3). Pan geir trafodiad hawl i brynu, mae is-baragraff (1) yn darparu nad yw adran 19(1) (sy'n ymwneud â thrin cydnabyddiaeth ddibynnol) yn gymwys. Mae is-baragraff (5) yn eithrio grant a wneir gan Weinidogion Cymru o dan adran 20 neu 21 o Ddeddf Tai 1996 ar gyfer trafodiadau penodol rhag cydnabyddiaeth drethadwy.

Rhan 3 - Lesoedd rhanberchnogaeth

Rhyddhad les ranberchnogaeth: dewis triniaeth gwerth marchnadol

346. Mae Rhan 3 o'r Atodlen yn gwneud darpariaeth ar gyfer triniaeth o lesoedd rhanberchnogaeth at ddibenion treth trafodiadau tir. Bwriedir i les ranberchnogaeth gynnwys unrhyw les a roddir gan "gorff cymwys"; neu'n unol â'r hawl i brynu a gadwyd. (Mae paragraff 9 yn darparu dehongliad ac yn diffinio'r termau allweddol y cyfeirir atynt yn y rhan hon o'r Atodlen.)

347. Mae paragraff 3 yn gwneud darpariaeth i brynwr ddewis i'r dreth trafodiadau tir gael ei chyfrifo drwy gyfeirio at werth marchnadol yr annedd yn hytrach na'r gydnabyddiaeth a roddwyd pan roddwyd y les ranberchnogaeth, yn ddarostyngedig i fodloni'r amodau yn is-baragraff (2). Mae is-baragraff (3) yn darparu bod y dewis yn ddi-alw'n-ôl, felly ni chaiff y prynwr ddiwygio'r ffurflen dreth ar ddyddiad diweddarach i dynnu'r dewis yn ôl ar ôl ei gyflwyno.
348. Mae paragraff 4 yn darparu bod trosglwyddo'r rifersiwn i'r tenant o dan delerau les y mae paragraff 3 yn gymwys iddi, wedi ei ryddhau rhag treth trafodiadau tir pan wnaed dewis o dan y paragraff hwnnw ac y talwyd treth trafodiadau tir yn unol â hynny.
349. Mae paragraff 5 yn darparu ar gyfer trin treth trafodiadau tir mewn perthynas â mathau penodol o lesioedd rhanberchnogaeth pan fo darpariaethau cynyddu perchentyaeth yn cael eu cynnwys yn y les, sy'n caniatáu i'r ystad neu'r buddiant (megis y rhydd-ddaliad) gael ei brynu fesul cam. Mae'r darpariaethau hyn yn caniatáu i ddewis di-alw'n-ôl gael ei wneud i'r dreth trafodiadau tir gael ei chyfrifo drwy gyfeirio at yr isafswm rhent a'r premiwm a geir ar y farchnad agored, yn ddarostyngedig i fodloni'r amodau a bennir yn is-baragraff (2).
350. Pan fo les ranberchnogaeth yn cael ei rhoi a dewis yn cael ei wneud o dan baragraff 3 neu baragraff 5 o'r Atodlen hon, mae paragraff 6 yn sicrhau, os yw'r tenant yn caffael unrhyw fuddiannau ychwanegol, fod y caffael hwnnw wedi ei ryddhau rhag treth ar yr amod y talwyd yr holl dreth trafodiadau tir. Hefyd, mae paragraff 6 yn rhoi rhyddhad i drafodiad pan na fo'r caffaeliad yn golygu bod cyfran y tenant o'r annedd yn fwy nag 80%.
351. Mae paragraff 7 yn darparu nad yw rhoi les ranberchnogaeth yn gysylltiedig ag unrhyw gaffaeliad ychwanegol y gall y tenant ei wneud y mae paragraff 6 yn gymwys iddo. Nid yw trosglwyddo rifersiwn i'r tenant yn gysylltiedig â rhoi'r les ranberchnogaeth a rennir ychwaith.

Rhent i les ranberchnogaeth: y swm y codir treth arno

352. Mae paragraff 8 yn nodi sut i bennu'r gydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer trafodiadau sy'n ymwneud â chynlluniau "rhent i les ranberchnogaeth". Diffinnir "cynllun rhent i les ranberchnogaeth" yn is-baragraff (2) fel un lle mae corff cymwys yn rhoi contract meddiannaeth i denant(iaid) ac wedyn yn rhoi les ranberchnogaeth ar gyfer yr annedd i un neu ragor ohonynt. Mae is-baragraff (3) yn darparu nad yw trafodiadau mewn cysylltiad â'r cynllun i'w trin fel eu bod yn gysylltiol. Mae is-baragraff (4) yn darparu y caiff meddiannaeth tenant o annedd o dan gontract meddiannaeth ei ddiystyru wrth bennu'r dyddiad y mae rhoi'r les ranberchnogaeth yn cael effaith. Mae is-baragraff (5) yn diffinio contract meddiannaeth yn unol â'r ystyr a roddir iddo yn Rhan 2 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

Rhan 4 - Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: ystyr ymddiriedolaeth ranberchnogaeth a thermau allweddol eraill

353. Mae Rhan 4 o'r Atodlen hon yn darparu bod ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth yn cael eu trin mewn modd tebyg i lesioedd rhanberchnogaeth at ddibenion treth trafodiadau tir. Mae paragraff 10 yn diffinio'r hyn a olygir gan "ymddiriedolaeth ranberchnogaeth" drwy gyfeirio at adran 1 o Ddeddf Ymddiriedolaethau Tir a Phenodi Ymddiriedolwyr 1996 ac amodau penodol y mae'n rhaid eu bodloni er mwyn i'r ymddiriedolaeth gael ei chydnabod yn ymddiriedolaeth ranberchnogaeth.

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: y prynwr

354. Mae paragraff 11 yn dynodi'r prynwr mewn trafodiadau sy'n ymwneud ag ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth, at ddibenion treth trafodiadau tir.

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: dewis triniaeth gwerth marchnadol

355. Mae paragraff 12 yn gwneud darpariaeth i'r prynwr ddewis triniaeth gwerth marchnadol. Ni chaniateir i ddewis ar gyfer triniaeth gwerth marchnadol gael ei dynnu'n ôl neu ei ddiwygio, ar ddyddiad diweddarach, ar ôl cyflwyno'r dewis.
356. Cymerir mai'r gydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer datgan yr ymddiriedolaeth ranberchnogaeth yw'r swm sy'n ymwneud â gwerth marchnadol yr annedd y cyfrifir y premiwm drwy gyfeirio ato. Mae is-baragraff (3)(b) yn darparu na ddylid ystyried taliadau cyfwerth â rhent.

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: trosglwyddo pan ddaw'r ymddiriedolaeth i ben

357. Pan fo'r trafodiad yn trosglwyddo'r buddiant yn eiddo'r ymddiriedolaeth pan ddaw'r ymddiriedolaeth i ben, a phan fo dewis wedi ei wneud o dan baragraff 12, mae paragraff 13 yn darparu y bydd y trafodiad wedi ei ryddhau rhag treth trafodiadau tir. Mae hyn yn ddarostyngedig i fod unrhyw dreth trafodiadau tir sydd i'w chodi mewn cysylltiad â datgan ymddiriedolaeth ranberchnogaeth wedi ei thalu.

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: trafodiadau cynyddu perchentyaeth

358. Mae paragraff 14 yn ymdrin â thrin taliadau caffael ecwiti a wneir gan y prynwr o dan ymddiriedolaeth ranberchnogaeth at ddibenion treth trafodiadau tir. Pan wneir dewis o dan baragraff 12 mewn perthynas â thaliad caffael ecwiti gan y prynwr o dan ymddiriedolaeth ranberchnogaeth, mae'n darparu bod y cynnydd ym muddiant llesiannol y prynwr wedi ei ryddhau rhag treth trafodiadau tir, ar yr amod bod unrhyw dreth sydd i'w chodi mewn cysylltiad â datgan yr ymddiriedolaeth wedi ei thalu. Os na wneir dewis o dan baragraff 12, fodd bynnag, nid yw'r taliad caffael ecwiti, a'r cynnydd cyfatebol ym muddiant llesiannol y prynwr, wedi ei ryddhau rhag treth trafodiadau tir oni bai bod buddiant llesiannol y prynwr yn fwy nag 80% o gyfanswm y buddiant llesiannol yn yr eiddo ar ôl y cynnydd.

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: trin taliadau ychwanegol pan na fo dewis wedi ei wneud

359. Mae paragraff 15 yn egluro sut y pennir y gydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer treth trafodiadau tir pan nad yw'r prynwr wedi gwneud dewis o dan baragraff 12. Mae'r paragraff hwn yn darparu bod y cyfalaf cychwynnol, yn yr amgylchiadau hyn, i'w drin fel cydnabyddiaeth drethadwy nad yw'n rhent; a bod unrhyw daliad sy'n gyfwerth â rhent a wneir gan y prynwr i'w drin fel rhent.

Ymddiriedolaethau rhanberchnogaeth: datganiad a chynyddu perchentyaeth etc. heb fod yn gysylltiol

360. Mae paragraff 16 yn darparu, pan ddatgenir ymddiriedolaeth sy'n rhoi cyfran llesiannol yn yr eiddo i'r prynwr, nad yw'r datganiad i'w drin fel pe bai'n gysylltiol â naill ai:
- taliad caffael ecwiti o dan yr ymddiriedolaeth nac unrhyw gynnydd cyfatebol ym muddiant llesiannol y prynwr yn eiddo'r ymddiriedolaeth; na
 - trosglwyddiad o fuddiant yn eiddo'r ymddiriedolaeth i'r prynwr pan ddaw'r ymddiriedolaeth i ben.

Rhent i ymddiriedolaeth ranberchnogaeth: y swm y codir treth arno

361. Darperir y rheolau ar gyfer pennu'r gydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer trafodiadau sy'n ymwneud â rhan o gynllun rhent i ranberchnogaeth ym mharagraff 17.

Rhan 5 - Rhent i forgais

Rhent i forgais: cydnabyddiaeth drethadwy

362. Mae Rhan 5 o'r Atodlen yn darparu ar gyfer trin treth trafodiadau tir ar gyfer trafodiadau sy'n ymwneud â chynlluniau rhent i forgais. Mae paragraff 18 yn darparu'r rheolau i bennu'r gydnabyddiaeth ar gyfer trafodiadau sy'n digwydd o dan gynllun rhent i forgais. Mae is-baragraff (2) yn diffinio "cynllun rhent i forgais" fel trosglwyddo annedd i berson, neu roi les ar gyfer annedd i berson o dan Ddeddf Tai 1985. Mewn trafodiad rhent i forgais, mae'r paragraff hwn yn darparu bod treth trafodiadau tir i'w chodi ar y pris a fyddai wedi bod yn daladwy wrth brynu'r annedd pe bai'r tenant wedi bod yn talu amdano i gyd ar unwaith neu wrth roi'r les ar gyfer yr annedd i'r person.

Rhan 6 - Rhyddhad ar gyfer caffaeliadau penodol gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

363. Mae Rhan 6 yn nodi'r darpariaethau y gall trafodiadau sy'n ymwneud â darparwyr tai cymdeithasol gael eu rhyddhau rhag treth trafodiadau tir oddi tanynt pan fo amodau cymhwysio yn cael eu bodloni.

364. Caiff landlord cymdeithasol cofrestredig hawlio rhyddhad rhag treth trafodiadau tir pan fo'n ymrwymo i drafodiad tir fel prynwr, a:

- bod y landlord cymdeithasol cofrestredig yn cael ei reoli gan ei denantiaid (hynny yw, bod y mwyafrif o aelodau'r bwrdd yn denantiaid sy'n meddiannu eiddo sy'n berchen iddo neu a reolir ganddo);
- bod y gwerthwr yn gorff cymwys; neu
- bod y trafodiad wedi ei ariannu gyda chymorth cymhorthdal cyhoeddus.

365. Mae paragraff 19(3) yn darparu dehongliad ac yn nodi ystyr y termau "aelod o'r bwrdd", "cymhorthdal cyhoeddus" a "corff cymwys" at ddibenion y Rhan hon. Diffinnir "landlord cymdeithasol cofrestredig" fel corff a gofrestrwyd fel landlord cymdeithasol mewn cofrestr a gedwir o dan adran 1(1) o Ddeddf Tai 1996.