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

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 8 – Dehongli a Darpariaethau Terfynol

Atodlen 14 – Rhyddhad ar gyfer caffaeliadau penodol o anheddau

330. Cyflwynir yr Atodlen hon gan adran 30 ac mae'n gwneud darpariaeth ar gyfer amrywiaeth o ryddhadau mewn perthynas â thrafodiadau penodol pan fo adeiladwr tai, masnachwr eiddo neu gyflogwr yn caffael annedd, ar yr amod y bodlonir amodau penodol. Rhoddir y rhyddhad i'r adeiladwr tai, y masnachwr eiddo neu'r cyflogwr, yn ddarostyngedig i'r amodau perthnasol, er mwyn darparu hylifedd yn y farchnad eiddo mewn achosion pan fo'n angenrheidiol gwerthu annedd er mwyn i unigolion symud. Ni ddylai'r annedd y rhoddir y rhyddhad ar ei chyfer gael ei chaffael gan yr adeiladwr tai, y masnachwr eiddo na'r cyflogwr gyda'r bwriad o'i dal fel buddsoddiad.

331. At hynny, mae Rhan 3 o'r Atodlen yn darparu rhyddhad ar gyfer trafodiadau yr ymrwymir iddynt gan bersonau sy'n arfer hawliau ar y cyd.

Rhan 2 - Rhyddhad ar gyfer caffaeliadau penodol o anheddau

332. Mae paragraff 2 yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhad llawn a rhyddhad rhannol rhag treth trafodiadau tir ar gyfer caffael hen annedd unigolyn gan adeiladwr tai pan fo'r unigolyn hwnnw hefyd yn caffael annedd newydd oddi wrth yr adeiladwr tai.

333. Mae paragraff 3 o'r Atodlen yn darparu ar gyfer rhyddhad llawn a rhyddhad rhannol rhag treth trafodiadau tir ar gyfer caffael hen annedd unigolyn gan fasnachwr eiddo pan fo'r unigolyn hwnnw yn caffael annedd newydd oddi wrth adeiladwr tai.

334. Mae paragraff 4 yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhad llawn a rhyddhad rhannol rhag treth trafodiadau tir mewn cysylltiad â chaffaeliadau gan fasnachwr eiddo (sydd mewn busnes i wneud caffaeliadau o'r fath) o hen annedd unigolyn pan fo cadwyn o drafodiadau sy'n cynnwys yr unigolyn yn gwerthu ei hen annedd ac yn caffael annedd newydd yn torri.

335. Mae paragraff 5 yn gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhad llawn a rhyddhad rhannol ar gyfer caffael annedd gan fasnachwr annedd oddi wrth gynrychiolwyr personol unigolyn a fu farw.

336. Mae paragraff 6 yn nodi'r rheolau ar gyfer darparu rhyddhad llawn a rhyddhad rhannol ar gyfer caffael annedd unigolyn gan fasnachwr eiddo mewn cysylltiad â newid preswylfa'r unigolyn oherwydd adleoli at ddibenion cyflogaeth.

337. Mae paragraff 7 yn darparu ar gyfer rhyddhad llawn a rhyddhad rhannol pan fo cyflogwr unigolyn yn caffael annedd yr unigolyn mewn cysylltiad â newid preswylfa gan yr unigolyn o ganlyniad i adleoli cyflogaeth.

338. Ym mhob un o'r achosion uchod, rhaid bodloni amodau penodol i fod yn gymwys ar gyfer y rhyddhad. Rhaid i dir fod o fewn yr "arwynebedd a ganiateir" i fod yn gymwys ar gyfer rhyddhad llawn. Pan fo arwynebedd y tir a gaffaelir yn fwy na'r arwynebedd a ganiateir, gellir hawlio rhyddhad rhannol. Cyfrifir hwnnw drwy bennu'r gydnabyddiaeth drethadwy sy'n ymwneud â'r "arwynebedd gormodol", drwy ddidynnu gwerth marchnadol yr arwynebedd a ganiateir o werth marchnadol yr annedd.

339. Mae paragraff 8 yn nodi'r amgylchiadau ar gyfer tynnu'r rhyddhadau a ddarperir yn yr Atodlen hon yn ôl, sef yn fras, pan na fo'r amodau ar gyfer hawlio'r rhyddhad yn cael eu bodloni mwyach. Pan fo rhyddhad yn cael ei dynnu'n ôl, y swm o dreth trafodiadau tir sydd i'w godi yw'r swm a fyddai wedi bod i'w godi oni bai am y rhyddhad.

340. Mae paragraff 9 yn diffinio'r termau allweddol a ddefnyddir yn yr Atodlen hon. Yn benodol, rhaid i "fasnachwr eiddo" fod yn gwmni neu'n bartneriaeth atebolrwydd cyfyngedig neu'n bartneriaeth y mae ei holl aelodau yn gwmnïau neu'n bartneriaethau atebolrwydd cyfyngedig sy'n cyflawni'r busnes o brynu a gwerthu anheddau.

Rhan 3 - Rhyddhad ar gyfer trafodiadau yr ymrwymir iddynt gan bersonau sy'n arfer hawliau ar y cyd

341. Mae paragraff 10 yn darparu rhyddhad rhag treth trafodiadau tir ar gyfer trafodiadau yr ymrwymir iddynt gan bersonau sy'n arfer hawliau ar y cyd, sef pan fo tenantiaid mewn fflatiau yn arfer hawliau statudol penodol i gaffael ystad neu fuddiant (megis y rhydd-ddaliad) yn y fangre sy'n cynnwys eu fflatiau. Mae'r hawliau statudol yn ymwneud â'r hawl i gael y cynnig cyntaf o dan Ran 1 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987; a'r hawl i ryddfreiniad ar y cyd o dan Bennod 1 o Ran 1 o Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993. Ymgymerir â'r caffaeliadau y cyfeirir atynt yn y paragraff hwn gan enwebeion neu apwynteion ar ran y tenantiaid sy'n cyfranogi. Darperir y rhyddhad fel mai swm y dreth sy'n daladwy fydd y swm cyfartaledig a fyddai'n ddyledus gan bob lesddeiliad sy'n cymryd rhan pe bai wedi bod yn bosibl i'r lesddeiliad hwnnw brynu ei fuddiant (cyfartaledig) yn yr ystad neu fuddiant dan sylw ar wahân i'r tenantiaid eraill.

342. Mae is-baragraff (2) yn nodi'r cyfrifiad ar gyfer pennu'r swm o dreth trafodiadau tir sydd i'w godi. Mae'r swm hwn i'w ganfod drwy rannu'r gydnabyddiaeth a roddir ar gyfer yr ystad neu'r buddiant dan sylw (er enghraifft y rhydd-ddeiliad) â nifer y fflatiau cymwys, yna cyfrifo'r swm o dreth sy'n ddyledus ar y swm hwnnw a lluosi'r canlyniad â nifer y fflatiau cymwys sydd wedi eu cynnwys yn y fangre.

343. "Fflat gymwys" yw fflat a ddelir gan denant sy'n cyfranogi o ran arfer yr hawl ar y cyd.