

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

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 8 – Dehongli a Darpariaethau Terfynol

Atodlen 2 – Trafodiadau cyn-gwblhau

114. Pan fo “person A” yn gwerthu tir i “person B” ac o ganlyniad i drafodiad pellach, fod “person C” yn cael yr hawl i alw am drosglwyddo’r tir, ceir “trafodiad cyn-gwblhau”. Mae’r Atodlen hon yn nodi’r rheolau sy’n ymwneud â thrin y mathau hyn o drafodiadau canolradd neu “trafodiadau cyn-gwblhau” o dan y Ddeddf hon, fel mai’r prynwr yn y pen draw (person C) sy’n atebol am dreth trafodiadau tir, ac y gall person B hawlio rhyddhad er mwyn osgoi codi treth trafodiadau tir ddwywaith.

Rhan 1 – Cyflwyniad a chysyniadau allweddol

Cymhwyso’r Atodlen

115. Mae’r Atodlen hon yn gymwys pan gaffaelir buddiant trethadwy sydd i’w gwblhau drwy drosglwyddiad, a cheir trafodiad cyn-gwblhau. Os aseinio hawliau mewn perthynas â contract arall y mae trafodiad cyn-gwblhau, yna ni all fod y “contract gwreiddiol” (fel y’i diffinnir ym mharagraff 2(1)(a)), at ddibenion trafodiadau cyn-gwblhau. Nid yw’r Atodlen hon yn gymwys pan aseindir cytundeb ar gyfer les (paragraff 21, Atodlen 6).
116. O dan yr Atodlen hon, mae cydbrynwyr gwreiddiol ar gyfer unrhyw un contract i gaffael buddiant trethadwy i’w trin fel un prynwr gwreiddiol.

Ystyr trafodiad cyn-gwblhau

117. Mae paragraff 3 yn diffinio ystyr “trafodiad cyn-gwblhau” ac yn nodi trafodiadau penodol nad ydynt yn drafodiadau cyn-gwblhau. Mae is-baragraff (4) yn caniatáu i drafodiad sy’n cyflawni’r contract gwreiddiol fod yn drafodiad cyn-gwblhau. Nodir y diffiniadau o dermau allweddol eraill y cyfeirir atynt yn yr Atodlen hon ym mharagraff 4.

Ni chodir treth ar drosglwyddai oherwydd y trafodiad cyn-gwblhau

118. Mae paragraff 5 yn darparu nad yw ymrwymo i drafodiad cyn-gwblhau yn golygu, ohono’i hun, fod treth trafodiadau tir i’w chodi. Mae’n ofynnol o hyd, fodd bynnag, i ddarpariaethau adran 10 (contract a throsglwyddo) a gweddill yr Atodlen hon gael eu cymhwyso pan gynhelir trafodiad cyn-gwblhau.

Rhan 2: Trafodiadau cyn-gwblhau sy'n aseinio hawliau

Trafodiadau cyn-gwblhau sy'n aseinio hawliau

119. Mae Rhan 2 o'r Atodlen yn ymwneud â thrin trafodiadau cyn-gwblhau sy'n aseinio hawliau (fel y'u diffinnir ym mharagraff 6) ac mae darpariaethau paragraff 7 yn gymwys mewn achosion o'r fath.

Aseinio hawliau: cymhwyso rheolau ynghylch cwblhau a chydabyddiaeth

120. Mae paragraff 7(2) yn darparu, pan fo'r contract gwreiddiol yn cael ei gwblhau drwy drosglwyddiad i'r trosglwyddai, yr ystyrir bod y trosglwyddiad yn cwblhau'r contract gwreiddiol, a chaiff darpariaethau adran 10(10)(a) eu diystyru.
121. Mae is-baragraff (3) yn darparu ar gyfer swm y gydnabyddiaeth drethadwy am gaffaeliad y trosglwyddai pan fo'r naill neu'r llall o'r amodau yn is-baragraff (3) yn gymwys. Mae'r gydnabyddiaeth yn cynnwys unrhyw swm a roddir gan y trosglwyddai (neu berson cysylltiedig, yn unol â'r darpariaethau yn is-baragraff (8)), boed wrth gaffael y buddiant trethadwy neu am aseinio hawliau.
122. Mae is-baragraff (9) yn nodi'r amgylchiadau pan ystyrir bod y trosglwyddai wedi cyflawni'r contract gwreiddiol yn sylweddol. Mae ystyr "cyflawni'n sylweddol" a chyfeiriadau at "meddiant" a "cyfran helaeth o'r gydnabyddiaeth" i'w darllen yn unol â'r ystyrion a roddir yn adran 14.

Aseinio hawliau: trin y trosglwyddwr fel pe bai'n gwneud caffaeliad ar wahân

123. O dan baragraff 8 ystyrir bod y trosglwyddwr yn gwneud caffaeliad ar wahân, y cyfeirir ato fel "trafodiad tir tybiannol", pan aseindir hawliau. Ceir "cyswllt" rhwng y trafodiad tir tybiannol a'r aseinio hawliau y mae'r prynwr gwreiddiol yn drosglwyddwr oddi tano.
124. Pan geir aseiniad hawliau a bod y contract gwreiddiol naill ai'n cael ei gyflawni'n sylweddol neu'n cael ei drosglwyddo i'r trosglwyddai, y dyddiad y mae'r trafodiad tir hwnnw'n cael effaith yw dyddiad y trafodiad tir tybiannol, ac ystyrir mai'r prynwr gwreiddiol yw'r prynwr o dan y trafodiad tir tybiannol hwnnw.
125. Mewn achosion o aseinio hawliau sy'n rhagflaenu'r "aseinio hawliau a weithredwyd" a grybwyllir ym mharagraff 7(1), cyn i'r contract gwreiddiol gael ei gyflawni'n sylweddol neu ei gwblhau drwy ei drosglwyddo, tybir bod trafodiad tir tybiannol ychwanegol ar gyfer pob un o'r achosion blaenorol hynny o aseinio hawliau, gyda swm tybiedig o gydnabyddiaeth drethadwy ar gyfer pob un o'r trafodiadau hyn.
126. Mae is-baragraffau (6) – (9) i'w darllen gyda'i gilydd o ran y rheolau ar sut i bennu'r gydnabyddiaeth drethadwy (yn unol â'r darpariaethau ym mharagraff 1(1) o Atodlen 4, cydnabyddiaeth drethadwy) ar gyfer:
- trafodiad tir tybiannol (nad yw'n rhan o gadwyn o drafodiadau sy'n drafodiadau cyn-gwblhau); ac
 - unrhyw drafodiadau tir tybiannol ychwanegol.

Trafodiadau tir tybiannol: effaith dadwneud etc. yn dilyn cyflawni'n sylweddol

127. Mae paragraff 9 yn darparu ar gyfer y sefyllfa pan geir trafodiad tir tybiannol yn rhinwedd y ffaith bod y contract gwreiddiol wedi ei gyflawni'n sylweddol a bod y contract gwreiddiol yn cael ei ddadwneud neu ei ddirymu (i unrhyw raddau) wedi hynny. Er bod y darpariaethau arferol yn adran 10 (contract a throsglwyddo) yn darparu ar gyfer sefyllfa'r trosglwyddai, mae'r paragraff hwn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau y gall y trosglwyddwr hawlio swm priodol o dreth trafodiadau tir yn ôl gan ACC. Rhaid hawlio unrhyw ad-daliad drwy ddiwygio'r ffurflen dreth trafodiadau tir berthnasol.

Aseinio hawliau mewn perthynas â rhan yn unig o'r contract gwreiddiol

128. Mae paragraff 10 yn darparu ar gyfer trin aseiniad hawliau mewn perthynas â rhan yn unig o destun y contract gwreiddiol.

Aseinio hawliau: cyfeiriadau at “y gwerthwr”

129. Mae paragraff 11 yn gymwys pan geir aseiniad hawliau a bod testun y contract gwreiddiol yn cael ei drosglwyddo i'r trosglwyddai; neu os yw'r contract gwreiddiol yn cael ei gyflawni'n sylweddol.
130. Mae is-baragraff (3) yn darparu'r rheol gyffredinol bod cyfeiriadau yn y Ddeddf hon at y gwerthwr pan geir aseiniad hawliau i'w darllen fel cyfeiriadau at y gwerthwr o dan y contract gwreiddiol.
131. Mae is-baragraff (4) yn darparu bod cyfeiriadau at y gwerthwr pan fo'r contract gwreiddiol wedi ei gyflawni'n sylweddol cyn i'r trosglwyddai gael yr hawl i alw am drosglwyddiad, i'w darllen fel cyfeiriadau at y prynwr o dan y contract gwreiddiol, pan gyflawnwyd y contract hwnnw'n sylweddol.
132. Mae is-baragraff (5) yn darparu, o ran y darpariaethau penodedig a restrir yn (a)–(e), bod cyfeiriadau at y gwerthwr i'w darllen fel pe baent yn cynnwys y gwerthwr o dan y contract gwreiddiol a'r trosglwyddwr o dan unrhyw achos perthnasol o aseinio hawliau.
133. Mae is-baragraff (6) yn darparu'r diffiniad o “trafodiadau tir perthnasol” at ddibenion paragraff 11. Trafodiadau tir yw'r rhain y rhoddir effaith iddynt gan drosglwyddiad i'r trosglwyddai neu a gyflawnir yn sylweddol gan y trosglwyddai hwnnw neu sy'n drafodiad tir tybiannol y darperir ar ei gyfer ym mharagraff 8(1) neu'n drafodiad tir tybiannol ychwanegol y cyfeirir ato ym mharagraff 8(3).
134. Mae is-baragraff (7) yn darparu, at ddibenion pennu a yw'r rheolau ar drafodiadau cysylltiol yn adran 28 yn gymwys, y bydd cyfeiriadau at y gwerthwr yn cael eu darllen fel cyfeiriadau at y gwerthwr o dan y contract gwreiddiol neu'r trosglwyddwr o dan unrhyw achos perthnasol o aseinio hawliau. Diffinnir “achos perthnasol o aseinio hawliau” yn is-baragraff (8).

Rhan 3 - Trafodiadau cyn-gwblhau sy'n drosglwyddiadau annibynnol

135. Mae Rhan 3 o'r Atodlen hon yn nodi sut y caiff trafodiadau cyn-gwblhau sy'n drosglwyddiadau annibynnol eu trin (megis newyddiad). Mae paragraff 12 yn diffinio trosglwyddiad annibynnol at ddibenion yr Atodlen hon fel trafodiad cyn-gwblhau nad yw'n aseinio hawliau.

Trosglwyddiadau annibynnol: cydnabyddiaeth a chyflawni'n sylweddol

136. Pan fo'r trosglwyddai yn caffael testun y trosglwyddiad annibynnol, mae paragraff 13(2) yn darparu bod y gydnabyddiaeth a ddarperir ar gyfer y caffaeliad yn cynnwys unrhyw gydnabyddiaeth a roddir ar gyfer y trosglwyddiad annibynnol.
137. Mae is-baragraff (3) yn darparu bod unrhyw gaffaeliad o dan is-baragraff (2) yn cynnwys unrhyw gaffaeliad y tybir ei fod yn digwydd o ganlyniad i gyflawni contract yn sylweddol heb ei gwblhau (yn unol ag adran 10(4)). Pan fo'r trosglwyddai (neu ei aseini) yn cymryd unrhyw gamau a fyddai'n gyflawni'n sylweddol heb gwblhau (yn unol ag adran 14(1)), mae is-baragraff (4) yn darparu yr ystyrir bod hynny'n rhoi effaith i gyflawni'r contract gwreiddiol yn sylweddol.
138. Darperir ar gyfer trin trosglwyddiadau annibynnol olynol yn is-baragraff (5), sy'n egluro bod pob trosglwyddiad annibynnol olynol i'w drin fel contract ar wahân y mae adran 10 yn gymwys iddo. O ganlyniad, mae'r rheolau yn is-baragraff (4) mewn perthynas â chyflawni'n sylweddol hefyd yn gymwys i bob trosglwyddiad annibynnol olynol.

Cyfeiriadau at “y gwerthwr” mewn achosion sy’n ymwneud â throsglwyddiadau annibynnol

139. Mae paragraff 14 yn nodi darpariaethau amrywiol sy’n ymwneud ag adnabod y gwerthwr mewn trosglwyddiad annibynnol, a phan geir cyfuniad o drosglwyddiadau annibynnol ac aseiniadau hawliau (ac eithrio pan fo’r contract gwreiddiol ei hun yn drosglwyddiad annibynnol). At ddibenion y paragraff hwn y “trafodiad tir perthnasol” yw’r trafodiad y cyfeirir ato yn is-baragraff (1)(a) a (b).
140. Y rheol gyffredinol (is-baragraff (2)) yw bod cyfeiriadau at y gwerthwr yn y trafodiad tir perthnasol i’w darllen fel cyfeiriadau at y gwerthwr neu’r trosglwyddwr o dan y “trafodiad priodol cyntaf”, sef y contract gwreiddiol (ac eithrio pan fo’r trafodiad priodol cyntaf yn drafodiad cyn-gwblhau, sy’n bodloni’r amodau a restrir yn is-baragraff (8)).
141. Mae is-baragraff (3) yn nodi bod cyfeiriadau at y gwerthwr mewn trosglwyddiad annibynnol, yn y darpariaethau penodedig (a restrir yn is-baragraff (4)), i’w darllen fel cyfeiriadau at:
- y gwerthwr o dan y contract gwreiddiol;
 - y trosglwyddwr o dan y trafodiad terfynol (a ddiffinnir yn is-baragraff (6)(b)); ac
 - y trosglwyddwr o dan unrhyw drafodiad cyn-gwblhau perthnasol.
142. Mae is-baragraff (5) yn darparu, at ddibenion y rheolau ar drafodiadau cysylltiol yn adran 8, bod cyfeiriadau at y gwerthwr i’w darllen yn unol â’r hyn y darperir ar ei gyfer yn is-baragraff (5)(a) i (c).
143. Pan fo’r trafodiad terfynol mewn cyfres o ddau gontract neu ragor yn drafodiad cyn-gwblhau, mae is-baragraff (10) yn egluro mai’r contract cyntaf yn y gyfres honno yw’r contract gwreiddiol.

Rhan 4 - Rheol isafswm y gydnabyddiaeth

Rheol isafswm y gydnabyddiaeth

144. Mae paragraff 15 yn darparu ar gyfer rheol isafswm y gydnabyddiaeth ar gyfer trafodiadau cyn-gwblhau pan geir cysylltiad perthnasol rhwng y partïon. Mae ystyr “cysylltiad perthnasol rhwng y partïon” yn cynnwys pan geir cyfres o drafodiadau cyn-gwblhau, ac fe’i darperir yn is-baragraff (3). Yn y Rhan hon o’r Atodlen, mae cyfeiriadau at “y trafodiad a weithredwyd” i’w darllen fel cyfeiriadau at drafodiadau cyn-gwblhau y cyfeirir atynt ym mharagraffau 7(1) neu 13(1).
145. Pan fo cysylltiad perthnasol rhwng y partïon mewn trafodiad cyn-gwblhau, mae is-baragraff (2) yn darparu mai swm y gydnabyddiaeth ar gyfer y caffaeliad terfynol yw’r uchaf o’r canlynol:
- y gydnabyddiaeth a fyddai fel arfer oni bai am yr is-baragraff hwn;
 - yr isafswm cyntaf (paragraff 16); neu
 - yr ail isafswm (paragraff 17).
146. Mae is-baragraff (4) yn darparu bod cyfeiriadau at y “contract gwreiddiol” yn y Rhan hon o’r Atodlen, pan fo’r trafodiad a weithredwyd yn rhan o gyfres o gontractau sy’n ymwneud â’r un testun, i’w darllen fel cyfeiriad at y contract cyntaf yn y gyfres honno. Mae cyfeiriadau at y “prynwr gwreiddiol” i’w darllen yn unol â hynny hefyd.

Yr isafswm cyntaf

147. Mae paragraff 16 yn rhoi ystyr yr isafswm cyntaf ac yn nodi sut y’i cyfrifir at ddibenion paragraff 15.

148. Yr “isafswm cyntaf” (gweler paragraff 15(2)(b)) mewn cysylltiad â buddiant trethadwy a gaffaelir o dan drafodiad tir y cyfeirir ato ym mharagraffau 7(4) neu 13(2) yw:
- swm y gydnabyddiaeth ar gyfer testun y contract gwreiddiol (os caffaelir holl destun y contract hwnnw); neu
 - swm y gydnabyddiaeth ar sail dosraniad teg a rhesymol (os caffaelir rhan o destun y contract gwreiddiol).
149. Mae is-baragraff (3) yn nodi amodau A – C sydd, os cânt eu bodloni, yn darparu mai'r isafswm cyntaf yw cyfanswm unrhyw gydnabyddiaeth y mae'n ofynnol i'r trosglwyddwr (y T cyntaf – gweler is-baragraff (4)(a)) ei rhoi o dan delerau'r contract am gaffaeliad y T cyntaf (gweler is-baragraff (4)(b)) o destun y contract hwnnw ac, os nad yw'n cael ei chynnwys, unrhyw gydnabyddiaeth y mae'n ofynnol i'r T cyntaf ei rhoi o dan unrhyw drafodiad cyn-gwblhau pan fo'r T cyntaf yn drosglwyddai.
150. At ddibenion paragraff 16, rhoddir ystyr “y T cyntaf” yn is-baragraff (4)(a), ac mae (4)(b) yn darparu mai “y trosglwyddiad i'r T cyntaf” yw'r trafodiad cyn-gwblhau pan fo'r T cyntaf yn drosglwyddai, neu'r contract gwreiddiol os T (gweler Amod B yn is-baragraff (3)) yw'r prynwr gwreiddiol.

Yr ail isafswm

151. Mae paragraff 17 yn nodi sut y cyfrifir yr ail isafswm at ddibenion paragraff 15. Yr ail isafswm yw cyfanswm y gydnabyddiaeth a roddir gan y partiön perthnasol (gweler is-baragraff (3)).
152. Nodir y fformiwla ar gyfer pennu swm net y gydnabyddiaeth a roddir gan barti perthnasol yn is-baragraff (2). Mae hwn a darpariaethau is-baragraff (4) yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyfrifiad gael ei wneud ar gyfer pob parti perthnasol.
153. Y partiön perthnasol (yn ddarostyngedig i is-baragraff (4)) at ddibenion cyfrifo'r ail isafswm yw'r prynwr gwreiddiol a'r trosglwyddai. Pan geir trafodiadau cyn-gwblhau olynol, mae hyn yn cynnwys yr holl drosglwyddeion yn y gadwyn o drafodiadau.
154. Mae is-baragraff (4) yn nodi'r partiön perthnasol mewn trafodiad cyn-gwblhau (“trafodiad a weithredwyd”) sy'n rhan o gadwyn o drafodiadau cyn-gwblhau mewn cysylltiad â contract gwreiddiol (gweler paragraff 15(4)). Diffinnir “trafodiad blaenorol” fel trafodiad cyn-gwblhau sy'n rhagflaenu'r trafodiad a weithredwyd mewn cadwyn.
155. Mae is-baragraff (5) yn darparu bod unrhyw symiau a roddir gan bartiön cysylltiedig yn cael eu trin fel pe baent wedi eu rhoi gan y parti perthnasol at ddibenion is-baragraff (2).
156. Mae is-baragraff (6) yn darparu bod symiau a roddir mewn perthynas â thrafodiad a weithredwyd, pan fo'r trafodiad hwnnw yn ymwneud â rhan o destun y contract gwreiddiol, i'w haddasu a'u pennu ar sail deg a rhesymol. Mae hyn yn cynnwys unrhyw drafodiadau sy'n ymwneud â rhan o destun y contract gwreiddiol, sy'n rhagflaenu unrhyw drafodiad a weithredwyd.

Rhan 5 - Rhyddhadau

Rhyddhad i'r trosglwyddwr: aseiniio hawliau

157. Mae paragraff 18 yn nodi'r amodau ar gyfer rhyddhad llawn (is-baragraff 2) rhag treth trafodiadau tir pan geir aseiniad hawliau. Mae rhyddhad ar gael:
- os ceir aseiniad hawliau a bod person yn atebol am dreth trafodiadau tir mewn perthynas â'r trafodiad tir tybiannol (gweler paragraff 8(1)) neu unrhyw drafodiad tir atodol (gweler paragraff 8(3)); ac

- os nad oedd y contract gwreiddiol wedi ei gyflawni'n sylweddol pan ymrwymwyd i'r aseiniad hawliau (paragraff 7(1)).

158. Nid yw rhyddhad ar gael, fodd bynnag, os yw'r trafodiad tir o dan baragraff 7(4) wedi ei ryddhau rhag treth trafodiadau tir yn rhinwedd Atodlen 10 (rhyddhad cyllid eiddo arall).

Rhyddhad i'r prynwr gwreiddiol: is-werthiannau cymwys

159. Mae paragraff 19 yn nodi'r amodau ar gyfer rhyddhad rhag treth trafodiadau tir pan geir is-werthiant cymwys (fel y'i diffinnir yn is-baragraff (6)). Mae'n darparu bod rhyddhad ar gael:

- pan fo'r trafodiad cyn-gwblhau yn is-werthiant cymwys;
- pe bai'r prynwr gwreiddiol (oni bai am y paragraff hwn) yn atebol am dreth trafodiadau tir ar y trafodiad tir y rhoddir effaith iddo drwy gwblhau'r contract gwreiddiol neu drwy ei gyflawni'n sylweddol;
- os cyflawnir yr is-werthiant cymwys ar yr un pryd â'r contract gwreiddiol ac mewn cysylltiad â hynny; a
- os hawlir rhyddhad mewn cysylltiad â'r trafodiad tir y darperir ar ei gyfer yn yr ail bwnt bwled uchod mewn ffurflen dreth trafodiadau tir.

160. Pan fo'r is-werthiant cymwys ar gyfer holl destun y contract gwreiddiol, mae'r trafodiad wedi ei ryddhau rhag treth trafodiadau tir.

161. Mae is-baragraff (3) yn nodi sut i bennu swm y gydnabyddiaeth pan fo'r is-werthiant cymwys yn ymwneud â rhan o destun y contract gwreiddiol. Yn y sefyllfa hon nid yw rhyddhad llawn ar gael, ond gostyngir swm y gydnabyddiaeth yn gyfatebol. Gall mwy nag un is-werthiant cymwys arwain at fwy nag un gostyngiad mewn treth trafodiadau tir.

162. Nid yw rhyddhad ar gael os cafodd y contract gwreiddiol ei gyflawni'n sylweddol cyn yr ymrwymwyd i'r is-werthiant cymwys; neu os yw'r trafodiad y rhoddir effaith iddo gan yr is-werthiant cymwys wedi ei ryddhau yn rhinwedd Atodlen 10 (rhyddhad cyllid eiddo arall).

163. Os ceir is-werthiannau olynol, mae'r amodau ar gyfer rhyddhad a nodir yn y paragraff hwn yn gymwys ar wahân i bob is-werthiant olynol.