Mark Drakeford AC/AM
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a Llywodraeth Leol
Cabinet Secretary for Finance and Local Government

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Holl Aelodau'r Cynulliad
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

23 Mawrth 2017

Annwyl gyfeillion

BIL TRETH TRAFODIADAU TIR A GWRTHWEITHIO OSGOI TRETHI DATGANOLEDIG (CYMRU)

Rwy'n edrych ymlaen yn fawr at ddwyn ger eich bron Fil Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) ('y Bil') ar gyfer craffu gennych yn ystod trafodion Cyfnod 3 ar ddydd Mawrth, 28 Mawrth. Fe fyddwch yn ymwybodol o welliannau'r Llywodraeth i'r Bil a gyflwynais ar 16 Mawrth, a fydd yn cael eu hystyried yn ystod y trafodion hynny. Mae'r rhain yn cynnwys gwelliannau sy'n ymwneud â gordal y dreth trafodiadau tir; yn arbennig ar brif fuddiannau, cyfrannau anrhanedig, a buddiannau llesiannol o dan fathau penodol o drefniadau ymddiriedolaeth.

Yn ystod Cyfnod 2, cytunwyd ar welliannau gan y Llywodraeth a oedd yn mewnosod Atodlen 5 newydd ynghylch gordal y dreth trafodiadau tir. Fy mwriad oedd i'r gwelliannau hyn adlewyrchu'r rhai a geir mewn deddfwriaeth ar SDLT, gan fy mod wedi ymrwymo'n flaenorol i sicrhau cysondeb lle bo hynny'n briodol. Fodd bynnag, roeddwn hefyd yn awyddus i sicrhau rhagor o eglurder ac i wella'r ddeddfwriaeth lle byddai cyfleoedd i wneud hynny. Yng Nghyfnod 3, hoffwn roi sylw i nifer o faterion lle byddai mân welliannau'n briodol yn fy marn i.

Rwyf eisoes wedi ysgrifennu at y Pwyllgor Cyllid ar 15 Chwefror 2017 i'w hysbysu fy mod yn bwriadu cyflwyno gwelliant yng Nghyfnod 3 sy'n ceisio addasu effaith gordal y dreth trafodiadau tir ar gaffael a pherchnogaeth anheddau sydd wedi'u caffael a'u dal gan ddirprwy ar ran plentyn dan oed sydd heb alluedd meddyliol yn unol â Deddf Galluedd Meddyliol 2005. Gellir gweld y llythyr ar wefan Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn fan hyn:

http://www.senedd.cynulliad.cymru/documents/s59811/Llythyr%20oddi%20wrth%20Ysgrifennydd%20y%20Cabinet%20dros%20Gyllid%20a%20Llywodraeth%20Leol%20-%2015%20Chwefror%202017.pdf

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

Canolfan Cyswllt Cyntaf / **First Point of Contact Centre:**
0300 0604400
Gohebiaeth.Mark.Drakeford@llyw.cymru
Correspondence.Mark.Drakeford@gov.wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Mae gwelliannau **14** a **21** yn mynd i'r afael â'r hyn oedd gennyf dan sylw.

Hoffwn roi gwybodaeth i'r Aelodau ynghylch gwelliannau arfaethedig pellach i Atodlen 5: gwelliannau **7**, **8** a **12**, sy'n ceisio ei gwneud yn glir fod trosglwyddo neu aseinio cyfrannau anrhanedig yn arbennig, yn ogystal â buddiannau llesiannol o dan fathau penodol o drefniadau ymddiriedolaeth, yn destun y rheolau ar gyfer cyfraddau uwch.

Rwy'n ymwybodol o gymhlethdod y ddeddfwriaeth hon, felly rwyf wedi darparu esboniad manwl o'r gwelliannau hyn yn **Atodiad 1**, cyn iddynt gael eu hystyried yn ystod y trafodion ar 28 Mawrth.

O gofio natur dechnegol y rhan helaeth o'r Bil, byddwn yn hapus i ddarparu gwybodaeth atodol ynglŷn â rhoi'r Bil ar waith yn ymarferol i unrhyw Aelod, pe byddai hynny o gymorth.

Rhowch wybod imi, felly, os oes angen egluro unrhyw beth ymhellach. Byddaf yn hapus i ymateb yn ôl yr angen cyn trafodion Cyfnod 3.

Yn gywir

Mark Drakeford AC/AM
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a Llywodraeth Leol
Cabinet Secretary for Finance and Local Government

Atodiad 1

Cefndir

Mae Atodlen 5 i Fil Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) ('y Bil') yn darparu bod trafodiad yn drafodiad cyfraddau uwch os yw prif destun y trafodiad ar ffurf prif fuddiant mewn annedd.

Diffinnir prif fuddiant (yn adran 68) fel ystad mewn ffi absoliwt (rhydd-ddaliad) neu gyfnod o flynyddoedd absoliwt (lesddaliad) sy'n bodoli mewn cyfraith neu mewn ecwiti (ond mae lesoedd a roddir am gyfnod o lai na saith mlynedd wedi'u heithrio).

Os yw tir yn cael ei ddal yng Nghymru, mae'r buddiant cyfreithiol yn y tir ar wahân i'r buddiant llesiannol, a elwir hefyd yn fudd economaidd o'r eiddo.

Mae is-baragraffau 3(2), 11(2) ac 20(1) o Atodlen 5 yn darparu bod rhaid i brif destun trafodiad fod ar ffurf prif fuddiant er mwyn iddo fod yn drafodiad cyfraddau uwch. Ni fyddai pob trafodiad sy'n ymwneud â throsglwyddo buddiant llesiannol mewn eiddo preswyl yn drafodiad lle mae'r prif destun ar ffurf prif fuddiant (ac eithrio lle bo darpariaeth yn y Bil yn nodi hynny at ddibenion y Bil).

Yn y mwyafrif helaeth o drafodiadau sy'n ymwneud ag anheddau preswyl, mae'n debygol y bydd y buddiannau cyfreithiol a llesiannol yn cael eu trosglwyddo. Fodd bynnag, mae'r berchnogaeth gyfreithiol ar wahân i'r berchnogaeth lesiannol; ac ni fydd y perchennog neu berchnogion cyfreithiol, o reidrwydd, yr un fath â'r perchennog neu berchnogion llesiannol.

Mae'r **perchennog cyfreithiol** yn dal y buddiant llesiannol yn yr eiddo ar ymddiriedolaeth ar gyfer y perchennog llesiannol. Bydd gan y **perchennog llesiannol** hawl i'r incwm o'r eiddo neu gyfran ohono, a hawl i'r enillion o werthu'r eiddo neu ran o'r enillion hynny. Mae'r gwerth, felly, yn y buddiant llesiannol.

Os yw eiddo'n cael ei brynu mewn enwau ar y cyd, ceir ymddiriedolaeth dir. Mewn achosion o'r fath, mae'r prynwyr yn dal yr ystad gyfreithiol fel cyd-denantiaid ac yn dal y buddiant llesiannol yn yr eiddo naill ai fel cyd-denantiaid neu fel tenantiaid ar y cyd.

Mae gan **gyd-denantiaid** hawl i gyfran gyfartal o'r eiddo. Un o brif nodweddion cyd-denantiaeth yw hawl goroesedd. Mae hynny'n golygu, o dan y gyfraith, pan fydd un cydberchennog farw, bydd buddiant y cydberchennog hwnnw yn yr eiddo'n trosglwyddo i'r cydberchennog sy'n goroesi.

Mae **tenantaiaid ar y cyd** yn dal yr eiddo naill ai mewn cyfrannau cyfartal neu gyfrannau anghyfartal a elwir yn gyfrannau anrhanedig. Caniateir trosglwyddo cyfran anrhanedig i drydydd parti. Gallai trafodiad sy'n arwain at drosglwyddo cyfran anrhanedig gynnwys newid yn mherchnogaeth yr ystad gyfreithiol hefyd, neu gallai fod yn gysylltiedig â'r buddiant llesiannol yn unig.

Oherwydd bod posibilrwydd o drosglwyddo buddiannau llesiannol ar wahân i'r buddiant cyfreithiol, bwriad y polisi yw y dylai trafodiadau sy'n cynnwys trosglwyddiadau o'r fath fod yn destun y darpariaethau ynghylch cyfraddau uwch, os yw'r amodau eraill yn berthnasol.

Gwelliannau 7 ac 8 - Eiddo mewn perchnogaeth ar y cyd

Os yw trafodiad yn diwallu'r amodau a bennir yn Atodlen 5, mae'n drafodiad cyfraddau uwch. Un o'r amodau hyn yw fod gan brynwr sy'n unigolyn eisoes brif fuddiant mewn annedd arall. Mae paragraffau 5 a 15 o Atodlen 5 yn cyfeirio at y prynwr yn dal prif fuddiant mewn annedd arall, a bod gan y buddiant hwnnw werth marchnadol o £40,000 neu ragor. Gall y prynwr ddal yr annedd honno ar y cyd â pherson arall.

Mae gwelliannau 7 ac 8 yn darparu, wrth asesu a yw'r amod hwn wedi'i ddiwallu ai peidio, bod gwerth marchnadol y buddiant yn yr annedd arall yn seiliedig ar fuddiant llesiannol unigol y prynwr (fel cyfran o gyfanswm gwerth yr annedd) yn hytrach na'i fod yn seiliedig ar y prif fuddiant cyfan.

Os yw'r prynwr yn briod neu mewn partneriaeth sifil, bydd eu buddiant yn cael ei gyfuno â buddiant eu priod neu eu partner sifil i asesu a yw'r trothwy £40,000 wedi'i gyrraedd, oni bai nad ydynt yn cyd-fyw bellach (yn ôl y diffiniad ym mharagraff 25(3) o Atodlen 5 o'r Bil) ar y dyddiad y mae'r trafodiad dan sylw'n cael effaith.

Gwelliant 12 - Darpariaethau tybio

Mae paragraff 3(1) o Atodlen 8 i'r Bil yn darparu, os yw person yn caffael buddiant trethadwy neu fuddiant fel ymddiriedolwr noeth, bydd y Bil yn gymwys fel pe bai'r buddiant wedi ei freinio yn y buddiolwr neu'r buddiolwyr, a gweithredoedd yr ymddiriedolwr mewn perthynas a’r buddiant yn weithredoedd gan y buddiolwr neu buddiolwyr.

Gwneir darpariaethau tebyg ym mharagraffau 27 a 28 o Atodlen 5 i'r Bil mewn perthynas â setliadau penodol sy'n rhoi i'r buddiolwyr hawl i feddiannu'r annedd am oes neu hawl i incwm a enillir mewn cysylltiad â'r annedd, a hefyd mewn perthynas ag ymddiriedolaethau noeth sy'n ymwneud â lesddaliadau.

Effaith y "darpariaethau tybio" hyn yw mai'r buddiolwr yn hytrach na'r ymddiriedolwr sy'n cael ei drin fel y prynwr (neu fel pe bai'n dal, neu'n gwaredu, buddiant yn yr annedd). Mae'r darpariaethau tybio'n golygu bod angen edrych drwy'r ymddiriedolaeth (boed honno'n ymddiriedolaeth noeth neu'r math penodol o setliad a nodir yn y paragraff uchod) i'r buddiolwr er mwyn penderfynu a yw'r cyfraddau uwch yn gymwys ai peidio. Mae hyn yn sicrhau bod y person cywir yn atebol am y dreth (hynny yw, y person sy'n cael y budd economaidd o'r eiddo).

Nod y gwelliant hwn yw sicrhau, y tu hwnt i amheuaeth, y bydd trafodiadau preswyl sy'n ymwneud â'r mathau o fuddiant llesiannol a nodir uchod yn destun y darpariaethau ynghylch cyfraddau uwch, hyd yn oed os nad oes newid ym mherchnogion yr ystad gyfreithiol.

Mae'n gwneud hyn drwy drin testun y math hwnnw o drafodiad fel un sy'n cynnwys prif fuddiant lle, yn union cyn y trafodiad, tybir bod y gwerthwr yn berchen ar brif fuddiant yn rhinwedd y darpariaethau tybio. Yn yr un modd, yn union ar ôl y trafodiad, tybir bod y prynwr yn berchen ar y prif fuddiant.

Bydd hyn yn golygu, er enghraifft, os yw person yn caffael cyfran anrhanedig yn unig mewn annedd (o dan drefniant tenantiaid ar y cyd), ond mae'r perchnogion cyfreithiol a'r tenantiaid eraill ar y cyd yn cadw eu buddiant yn yr annedd, bydd y caffaeliad yn parhau i gael ei drin fel caffaeliad prif fuddiant. Bydd yn destun y cyfraddau uwch (os yw'r amodau eraill wedi'u diwallu).