

Rhif: WG24245



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Treth Trafodiadau Tir

Dyddiad cyhoeddi: Medi 2015



Trosolwg

Mae'r ddogfen hon yn rhoi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen ymgynghori a oedd yn ceisio barn am Treth Trafodiadau Tir.

Camau i'w cymryd

Dim – er gwybodaeth.

Manylion cysylltu

Yr Is-adran Polisi a Deddfwriaeth Trethi
2il Lawr – Dwyrain
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: WelshTreasury@cymru.gsi.gov.uk

Copïau ychwanegol

Mae'r ddogfen hon ar gael o wefan Llywodraeth Cymru yn www.llyw.cymru

Treth Trafodiadau Tir

Crynodeb o'r ymgynghoriad

Medi 2015

Cynnwys

	Tudalen
1. Cyflwyniad	3
2. Trafodiadau eiddo preswyl	6
3. Trafodiadau eiddo amhreswyl	11
4. Partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau	14
5. Lesoedd	15
6. Rhyddhadau ac esemptiadau	18
7. Cydymffurfio, osgoi treth, anghydfodau a chosbau	20
8. Cwestiynau ychwanegol	26

Atodiad A: Rhestr o'r ymatebwyr

Atodiad B: Rhestr termau

1. Cyflwyniad

- 1.1 Yr ymgynghoriad ynghylch Treth Trafodiadau Tir (LTT) yw'r ail mewn cyfres o ymgynghoriadau y mae Llywodraeth Cymru yn eu cynnal er mwyn datblygu trefniadau ar gyfer trethi datganoledig yng Nghymru. Cafodd ei gynllunio'n benodol i helpu Llywodraeth Cymru i ystyried yr opsiynau a'r cyfleoedd i ddatblygu Treth Trafodiadau Tir, a fydd yn disodli Treth Dir y Dreth Stamp pan gaiff ei datganoli i Gymru ym mis Ebrill 2018.
- 1.2 I baratoi at ddatganoli trethi, mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi ymgynghori ynghylch y trefniadau ar gyfer casglu a rheoli trethi¹ ac, ym mis Gorffennaf 2015², gosodwyd y Bil Casglu a Rheoli Trethi (Cymru) gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Mae'r materion a drafodwyd yn yr ymgynghoriad hwn, a darpariaethau dilynol y Bil drafft, yn cysylltu'n uniongyrchol â'r gwaith o ddatblygu LTT a Threth Gwarediadau Tirlenwi (LDT). Daeth ymgynghoriad cyhoeddus ynghylch datblygu'r LDT, a fydd yn disodli Treth Tirlenwi Llywodraeth y DU, i ben ar 19 Mai 2015. Caiff crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ei gyhoeddi ym mis Medi 2015³.

Ymgysylltu

- 1.3 Gofynnwyd am sylwadau fel rhan o ymgynghoriad a gynhaliwyd dros gyfnod o 12 wythnos rhwng 10 Chwefror 2015 a 6 Mai 2015. Roedd modd anfon sylwadau ar bapur neu ar-lein, naill yn Gymraeg neu yn Saesneg.⁴ Cafodd yr ymgynghoriad gryn gyhoeddusrwydd ar y cyfryngau digidol ac mewn cylchlythyrau a chyhoeddiadau eraill.
- 1.4 Cynhaliodd Llywodraeth Cymru nifer o ddigwyddiadau i ymgysylltu â rhanddeiliaid yn ystod y cyfnod ymgynghori. Roedd y rhain yn cynnwys seminar trethi a gynhaliodd Cymdeithas y Cyfreithwyr, sesiwn codi ymwybyddiaeth o LTT gyda Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a chyflwyniad mewn cynhadledd a gynhaliodd Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Tai yng Nghymru. Ymgysylltwyd hefyd â rhanddeiliaid amrywiol mewn cyfarfod rhwng y Grŵp Cynghori ar Drethi a sefydlodd Gweinidog Cyllid a Busnes y Llywodraeth a'r Grŵp Arbenigwyr

¹ <http://gov.wales/consultations/finance/devolved-taxes/?skip=1&lang=cy>

² <http://www.senedd.cynulliad.cymru.wales/mgIssueHistoryHome.aspx?IID=12989>

³ <http://gov.wales/consultations/finance/devolved-taxes/?lang=cy>

⁴ <http://gov.wales/consultations/finance/land-transaction-tax/?skip=1&lang=cy>

Technegol LTT, a chydag arbenigwyr trethi yn ystod y broses ymgynghori a drwy gydol y broses o ddatblygu polisi.

Y cynigion

- 1.5** Yn ystod yr ymgynghoriad ynghylch LTT, ystyriwyd yr opsiynau o ran disodli Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) yng Nghymru o fis Ebrill 2018 ymlaen. Holwyd a fyddai angen sicrhau cysondeb rhwng unrhyw agweddau ar drefniadau trethu Cymru a'r trefniadau presennol yn y DU. Holwyd hefyd a ellid gwella neu newid y trefniadau i adlewyrchu'r amgylchiadau yng Nghymru ac mewn ffordd a allai effeithio er gwell ar Gymru.

Ymatebion i'r ymgynghoriad

- 1.6** Yn gyffredinol, dangoswyd cryn ddiddordeb yn yr ymgynghoriad. Ymwelodd dros 3,700 â'r wefan, a oedd yn cynnwys 2,068 o ymweliadau unigryw a chafodd y ddogfen ymgynghori ei lawrlwytho 168 gwaith.
- 1.7** At ei gilydd, cafwyd 38 o ymatebion i'r ymgynghoriad gan amrywiol randdeiliaid. Daeth yr ymatebion gan unigolion a chyrrff amrywiol a oedd yn cynrychioli sectorau gwahanol gan gynnwys cyrrff ymbarél a oedd yn cynrychioli eu haelodau a'u cyrrff cyswllt.
- 1.8** Cafwyd ymatebion gan ymatebwyr yng Nghymru, canghennau Cymru o gyrff Prydeinig neu gyrff Prydeinig sydd â phrofiad o weithredu trefniadau trethu presennol yng Nghymru.
- 1.9** Roedd modd ymateb yn ddienw i'r ymgynghoriad; penderfynodd saith wneud hynny ac felly yn y ddogfen hon drwyddi draw ni chyfeirir atynt yn ôl eu henwau. Ni chaiff y dyfyniadau a nodir yn y crynodeb eu priodoli i ymatebwyr unigol ond, yn hytrach, i'w categorïau perthnasol, fel y'u rhestrir yn Atodiad A.
- 1.10** Mae Tabl 1 yn dangos nifer yr ymatebwyr ym mhob categori. Mae rhagor o fanylion am yr ymatebwyr i'w gweld yn Atodiad A ac mae copïau o'r ymatebion i'w cael mewn Mynegai a gyhoeddir ar wahân ochr yn ochr â'r crynodeb hwn.
- 1.11** Wrth ystyried y materion sy'n codi yn yr ymatebion, mae'n bwysig cofio bod natur yr ymatebwyr yn amrywio'n arw, a dylid cymryd gofal wrth ddod i gasgliadau dim ond ar sail nifer yr ymatebion sy'n mynegi'r un farn.

Tabl 1: Dadansoddiad o'r ymatebion, yn ôl categori

Categori	Nifer	%
Banciau	1	3
Contractwyr adeiladu	1	3
Busnesau	8	21
Gwerthwyr tai	1	3
Sefydliadau	2	5
Cyrff proffesiynol	4	8
Cyfreithwyr/swyddogion treth, cyfrifwyr	7	18
Cynghorau tref a chymuned	3	8
Cyrff cyhoeddus	2	8
Unigolion	5	13
Y trydydd sector	4	11
Cyfanswm	38	100%

*Mae'r canrannau wedi'u talgrynnu i'r rhif cyfan agosaf

1.12 Yn ogystal â'r ymgynghoriad ffurfiol, cyhoeddwyd holiadur Survey Monkey hefyd. Roedd hwn wedi'i anelu at y cyhoedd – yn enwedig y rheini a oedd ar fin prynu eiddo – i ganfod pa mor ymwybodol roedd pobl o'r trefniadau trethu, ac i ennyn diddordeb y rhai nad oeddent yn debygol o gymryd rhan yn yr ymgynghoriad ffurfiol oherwydd natur eu gwaith.

1.13 Roedd yr holiadur ar gael yn ystod pythefnos olaf yr ymgynghoriad. Cafwyd 71 o ymatebion, ac mae pob un ohonynt wedi'u cynnwys yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad a gyhoeddwyd.

- 1.14 Nid yw'r ymatebion i holiadur Survey Monkey wedi'u cynnwys fel ymatebion ffurfiol ond maent wedi'u hystyried fel ciplun o ymwybyddiaeth a sylwadau'r cyhoedd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

2. Trafodiadau eiddo preswyl

Cyflwyniad

- 2.1 Yn y bennod hon, cafwyd golwg cyffredinol ar system breswyl SDLT ar hyn o bryd, a'r modd y caiff LTT ei datblygu i'w disodli. Ystyriwyd hefyd sut y caiff y Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (LBTT), a ddisodlodd SDLT yn yr Alban yn 2015, ei chymhwyso i eiddo preswyl yn yr Alban.

Cwestiwn 1: A ydych o'r farn fod y cyfraddau a'r bandiau SDLT preswyl presennol yn addas ar gyfer Cymru?

- Os ydych yn credu bod y cyfraddau presennol yn *addas*, rhowch resymau os gwelwch yn dda.
- Os ydych yn credu bod y cyfraddau presennol yn *anaddas*, rhowch resymau a, lle y bo'n briodol, rhowch eich awgrymiadau ar gyfer cyfraddau a bandiau addas.

- 2.2 O'r 24 o ymatebion a gafwyd i'r cwestiwn hwn, awgrymodd nifer fod y cyfraddau a'r bandiau SDLT presennol yn addas ar gyfer Cymru. Tanlinellodd yr ymatebwyr effaith gadarnhaol y system slabiau newydd a gyflwynodd Llywodraeth y DU ym mis Rhagfyr 2014, pwysigrwydd sicrhau cysondeb trawsffiniol a'r angen i osgoi dryswch i ymarferwyr. Dyma rai o'r sylwadau:

- “the recent changes to SDLT have made this a fairer system” (Gwerthwr tai); “the new marginal ‘sliding’ system is the correct approach, as it means home buyers will not face a sudden increase in the tax amount payable following only an incremental increase in their property’s value” (Busnes);
- “many of the higher-value properties are likely to be clustered around the England/Wales border and consequently any disparity could produce a distorting effect on the property markets in these areas” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “Continuing with the current residential SDLT rates and bands would provide stability for all stakeholders, reduce any potential

confusion for taxpayers and would mean no cross-border impact of differing tax regimes". (Trydydd sector).

Roedd nifer o'r ymatebwyr yn cydnabod bod gwerth eiddo yn is yng Nghymru ac awgrymwyd y gellid addasu'r bandiau i adlewyrchu hynny. Awgrymwyd rhai posibiliadau fel cadw'r cyfraddau fel y maent ond codi/gostwng y bandiau, neu godi'r bandiau presennol yn fwy graddol. Dyma rai sylwadau:

- "we believe that the bands should be reformed to reflect the lower value of property in Wales compared to England" (Busnes);
- "it could be argued that the starting point for LTT should be lower than £125,000 so that the starting point properly reflects the average house price and more members of the property owning public in Wales contribute via LTT" (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- "given the lower prices there are strong arguments for reducing the threshold at which LTT starts to be paid" (Corff proffesiynol); ac
- "a 1% band could be inserted below £125,000, and additional tax bands [could be inserted] ... so that the increase in the bands is more graduated rather than the immediate jump from 5% to 10% at £925,000" (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr).

2.3 Awgrymodd un ymatebydd y dylid mabwysiadu trefniadau mwy radical ar gyfer LTT, yn seiliedig ar un system ar gyfer eiddo preswyl ac amhreswyl, system cyfraddau ymylol a chyfraddau cymharol isel a chyn lleied o ryddhad â phosibl. Yn ogystal â hyn, dywedodd un Gymdeithas Cyfreithwyr "the Welsh Government should not simply adopt the SDLT rates, but instead, should design a band and rate structure which reflects and supports the Welsh policy priorities".

Cwestiwn 2: A ydych o'r farn y dylai'r gyfradd 'slab' o 15 y cant ar gyfer rhai trafodiadau gan bersonau annaturiol barhau'n weithredol yng Nghymru ar ôl sefydlu'r LTT? Rhowch resymau am eich ateb.

2.4 O'r 21 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif yn teimlo y dylai'r gyfradd slab o 15% ddod i ben yng Nghymru ar ôl cyflwyno'r LTT. Dywedodd y rhan fwyaf na fyddai o unrhyw fudd o ystyried bod cyn lleied o drafodiadau uchel eu gwerth yng Nghymru. Nododd nifer o ymatebwyr fod y gyfradd o 15% wedi'i chyflwyno i ymdrin â phroblemau

penodol yn y farchnad eiddo yn Llundain ac nad oedd y rhain yn berthnasol i Gymru. Dyma rai sylwadau:

- “I would guess that few transaction take place in Wales under this regulation, and probably costs more to administer, than revenue gained” (Gwerthwr tai);
- “there are likely to be very few transactions falling within these provisions and so the retention of this measure would seem to carry little benefit” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “this whole system was introduced because of very high end transactions in the overheated London property market, which has very little relevance in Wales” (Busnes).

2.5 O'r ymatebwyr a ddywedodd y byddai'n well ganddynt gadw'r gyfradd o 15% dywedodd nifer ei bod yn helpu i fynd i'r afael â'r broblem osgoi trethi, er bod rhai'n awgrymu y gellid lleihau'r gyfradd ryw ychydig i sicrhau rhywfaint o fuddsoddiadau uchel eu gwerth. Dyma rai sylwadau:

- “any change would need to be considered alongside the entirety of the tax system and measures intended to reduce tax avoidance” (Elusen); a
- “the slab rate for non-natural persons was introduced to counter potential tax avoidance involving high value residential properties. Without the high tax rate there is always the risk that the ownership of residential properties via companies could filter down into lower value transactions” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr) .

2.4 Ar y llaw arall, roedd un o'r prif gwmnïau cyfrifyddiaeth yn credu'n gryf nad oedd y gyfradd o 15% yn cael unrhyw effaith ar osgoi trethi, gan ddweud “removing the charge would also not appear to carry a material risk of potential non-compliance or avoidance”. Ychwanegodd yr un ymatebydd “HM Treasury view of perceived avoidance through “enveloping” residential property was not happening in practice (or not to the extent perceived by HM Treasury)”.

Cwestiwn 3: Beth fyddai'r effeithiau allweddol ar y farchnad breswyl yng Nghymru pe bai'r system trethu trafodiadau'n wahanol i system Lloegr?

O'r 25 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif yn tanlinellu'r posibilrwydd y gellid ystumio'r farchnad eiddo mewn ardaloedd ger y

ffin gan effeithio er gwell neu er gwaeth ar farchnad dai Cymru, gan ddibynnu ar y gwahaniaeth yn y gyfradd dreth. Dyma rai sylwadau:

- “the biggest impact (if any) would be likely to be felt around the border areas – with 48.8 % of people in Wales and 9.5% of the English population living less than 25 miles from the borders this would create distortions, inequity and influence commercial decision-making particularly around the siting of large-scale housing developments” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “the key impact on the residential market in Wales would be largely positive and could lead to many people who reside on the English side of the Welsh border deciding to move to Wales to buy a property, due to a favourable property tax regime” (Busnes); a
- “if the two regimes are aligned differently, there could be a strong “push” or “pull” effect on border transactions. This could be detrimental or advantageous for the Welsh tax take, depending on direction” (Busnes).

2.5 Cyfeiriodd ymatebwyr eraill at y cymhlethdod ychwanegol a fyddai’n wynebu pobl broffesiynol a oedd yn gweithio yn y maes. Dyma rai sylwadau:

- “the key impact would be the additional complexity for conveyancers in dealing with LTT in Wales or SDLT in England particularly if there were varying bands and different rates of tax between the two jurisdictions. Additional training would be required at the outset and on-going as and when recruiting new members of staff” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “this could add considerable administrative burden for those involved in property transactions across the UK as well as adding to transaction costs and advisory fees with members of the professional bodies needing to invest resource in up-skilling staff to understand both systems” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr).

Cwestiwn 4: A ydych o’r farn y dylai Llywodraeth Cymru fod â’r gallu i newid y cyfraddau a’r bandiau yn LTT neu bennu cyfraddau a bandiau newydd, gan roi effaith i hynny ar unwaith? A ydych o’r farn fod meysydd eraill o LTT lle y byddai’n briodol i Lywodraeth Cymru fod â’r gallu i wneud newidiadau ar unwaith? Rhowch fanylion os gwelwch yn dda.

2.6 O'r 24 o ymatebion a gafwyd i'r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif helaeth yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru fod â'r gallu i newid y cyfraddau a'r bandiau ac i'r newidiadau hynny ddod i rym ar unwaith. Roedd y mwyafrif a oedd o blaid hynny yn credu y dylid cymryd gofal wrth benderfynu sut y dylid defnyddio'r pwerau hyn. Dywedodd rhai o'r ymatebwyr y byddai'n well ganddynt weld ymgynghoriad cyn newid cyfraddau a bandiau, neu cyn penderfynu ar unrhyw ryddhad ychwanegol, ond roeddent yn deall bod angen i'r Llywodraeth fedru eu newid ar unwaith mewn rhai amgylchiadau ee pe bai Llywodraeth y DU yn eu newid yn ddirybudd. Teimlai rhai o'r ymatebwyr y byddai'r effaith ar ymddygiad yn fwy sylweddol pe bai rhagor o rybudd yn cael ei roi.

2.7 O'r ymatebwyr hyn, dywedodd un sefydliad y byddai'n briodol ac yn bwysig i Lywodraeth Cymru fod â'r gallu i newid cyfraddau'n gyflym, ac yn enwedig wrth ymateb i ddatblygiadau mewn mannau eraill. Hefyd, awgrymodd un busnes y byddai'r gallu hwn yn sicrhau bod y dreth yn ddigon hyblyg i fedru addasu ac ymateb i'r farchnad ac i amgylchiadau economaidd.

Roedd rhai ymatebwyr hefyd o blaid rhoi'r gallu i Lywodraeth Cymru gyflwyno newidiadau ar unwaith mewn meysydd eraill, er enghraifft, i atal achosion o osgoi talu trethi neu o gamddefnyddio rhyddhad. Nodwyd na fyddai'r gallu i roi newidiadau ar waith ar unwaith mor bwysig pe bai Llywodraeth Cymru yn dewis gweithredu cyfraddau gwahanol i Lywodraeth y DU. Roedd rhai o'r ymatebwyr yn awyddus i bwysleisio na ddylid gordefnyddio'r pŵer i wneud hyn gan y gallai newidiadau sydyn danseilio sefydlogrwydd busnesau a buddsoddiadau. Dyma rai o'r sylwadau ychwanegol:

- “immediate changes may be required and would be appropriate for the question of tax avoidance and the ability to counter-act misuse of loopholes or reliefs as and when it becomes apparent that LTT avoidance schemes are being developed” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “the benefits of such powers would need to be weighed carefully against the costs, which would include fewer opportunities for consultation and legislative scrutiny of Land Transactions Tax changes, and less stability and certainty for taxpayers and practitioners” (Sefydliad).

Cwestiwn 5: A ydych yn credu bod y diffiniad a ddefnyddir yn SDLT yn diffinio eiddo preswyl yn ddigonol ar gyfer gweithredu'r dreth ac y bydd yn addas ar gyfer LTT? Rhowch fanylion am unrhyw broblemau ymarferol sy'n codi ynglŷn â'r diffiniad, a sut y tybiwch y gellir ei wella (naill drwy statud neu drwy ganllawiau).

2.8 Cafwyd 23 o ymatebion i'r cwestiwn hwn. Roedd y farn yn gymysg; roedd rhai'n awgrymu bod y diffiniad o eiddo preswyl a ddefnyddir yn SDLT yn addas i LTT, ond dywedodd eraill fod angen ei newid. O'r rhai a ddywedodd ei fod yn addas, awgrymodd nifer y byddai'n haws i drethdalwyr a'u cyngorwyr pe bai'r drefn yng Nghymru yr un fath â gweddill y DU. Roedd eraill yn teimlo bod y diffiniadau gwahanol a ddefnyddir ar hyn o bryd yn creu dryswch a doedd y sefyllfa ddim yn eglur. Awgrymodd nifer fechan o ymatebwyr y gellid datrys y broblem drwy ddefnyddio'r un cyfraddau a'r un strwythur ar gyfer eiddo amhreswyl a phreswyl.

Un awgrym poblogaidd ymhlith yr ymatebwyr oedd y syniad o ymdrin â'r broblem drwy ganllawiau, gan ddefnyddio enghreifftiau ymarferol i ddangos y gwahaniaeth rhwng eiddo 'preswyl' ac eiddo 'amhreswyl'. Dyma rai sylwadau ychwanegol:

- “while some definitions in the SDLT legislation are subject to interpretation, the industry seems to understand the current definition and any deviation from this would only add uncertainty” (Busnes); a
- “there are currently a number of different definitions within the SDLT legislation. The differing definitions are confusing and lack clarity and consistency. The respondent went on to suggest that this specific area of the legislation would benefit from consolidation and simplification” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr).

3. Trafodion eiddo amhreswyl

Cyflwyniad

- 3.1 Yn y bennod hon, cafwyd trosolwg ar drefniadau amhreswyl SDLT ac LBTT a gofynnwyd am sylwadau ar bwysigrwydd sicrhau cysondeb rhwng y trefniadau ar gyfer trethu'r mathau hyn o drafodiadau eiddo.

Cwestiwn 6: Pa mor bwysig yw cysondeb rhwng y systemau treth yng Nghymru a Lloegr, ar gyfer trafodiadau eiddo amhreswyl? Rhowch enghreifftiau ymarferol i gefnogi eich atebion.

- Os yw cysondeb yn bwysig, ym mha elfennau allweddol y dylid cael cysondeb e.e. strwythur y dreth (ymylol ynteu 'slabiau', y cyfraddau a'r bandiau, y modd y trethir trafodiadau)?

- 3.2 O'r 22 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, awgrymodd nifer bod cysondeb mewn trafodiadau amhreswyl yn bwysig. Roedd pryderon ynghylch anghysondeb, ac awgrymodd rhai y byddai cwmnïau trawsgludo sy'n gweithio yng Nghymru a Lloegr yn gyfarwydd ag SDLT ond nid LTT, ac y byddai hynny'n ei gwneud yn anodd iddynt weithio yng Nghymru. Byddai'n golygu amser / arian ychwanegol gan ei gwneud yn anodd ysgogi rhai i fuddsoddi.
- 3.3 Yn ôl nifer o ymatebwyr, pe bai'r anghysondebau'n golygu cyfraddau is yng Nghymru, prin fyddai eu heffaith gan na fyddai cyfraddau isel yn effeithio fawr ddim ar hyfywedd masnachol cyffredinol unrhyw drafodiad. Byddai cysondeb yn bwysicach i fuddsoddwyr er mwyn i fusnesau fedru ymgymryd â thrafodion yng Nghymru a Lloegr.
- 3.4 Yn ôl un o'r ymatebwyr o fyd y gyfraith, "unlike the Scottish Border regions where properties can normally easily be identified by lawyers as being in one country or the other because there will be separate title deeds, there will be many legal titles - registered and unregistered- which straddle the Welsh border. Without easy access to a definitive map to enable taxpayers to ascertain which part of a property was on either side of the border submitting a return will be far more expensive in terms of time and fees. Any inconsistency in treatment, tax regime or rate of tax could create significant challenges in relation to the consolidation of their asset portfolio, valuation principles and tax provision. In addition, a dual system could impact the level of legal and

professional fees in understanding and interpreting different regimes and inflate deal costs”.

- 3.5** Dywedodd rhai ymatebwyr y dylai Llywodraeth Cymru wneud yr hyn a fyddai orau i Gymru ac na ddylai costau cydymffurfio atal newidiadau a allai wella'r trefniadau. Dywedodd un o'r ymatebwyr o fyd y gyfraith y byddai'n ddymunol pe bai cysondeb yn yr egwyddorion sylfaenol yn ymwneud â threthu trafodiadau. Aeth yr ymatebydd rhagddo i awgrymu y byddai symleiddio'r trefniadau presennol yn debygol o fod yn arbennig o bwysig.

Cwestiwn 7: A yw'r strwythur 'slabiau' yn ystumio'r farchnad eiddo amhreswyl? Rhowch enghreifftiau ymarferol i gefnogi eich atebion.

- Os ydyw, a fyddai cyfraddau ymylol yn gwella'r sefyllfa? Rhowch fanylion os gwelwch yn dda.

- 3.6** O'r 19 o ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd llawer o'r farn nad oedd strwythur slabiau'n ystumio'r farchnad eiddo amhreswyl. Ar y llaw arall, teimlai lleiafrif bach ei fod yn effeithio ar werth trafodiadau a oedd yn agos at y trothwyon, a thynnodd nifer o ymatebwyr sylw at y ffaith bod tystiolaeth yn dangos bod llawer o drafodiadau masnachol uwchlaw £500,000 o fewn y gyfradd dreth uwch o 4%. Dyma rai o'r sylwadau:
- “SDLT is not often a key issue as to whether a transaction is to proceed and the additional cost, where the price is marginally in excess of the thresholds, will be factored into the negotiations as to the final price (possibly with some trade-off as regards any rent, fit out costs etc.)” (Corff proffesiynol); a
 - “it is not considered that a slab system creates a substantial distortion to the market unlike the impact the slab system had on the residential property market around the SDLT rate thresholds” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr) .
- 3.7** Awgrymodd rhai o'r ymatebwyr fod cyfraddau slab i'w gweld yn haws eu cyfrifo ac y byddai'n symlach eu cadw, ond roedd rhai o'r farn y byddai system ymylol yn decach. Cydnabuwyd y gallai trafodiadau cymysg greu tensiynau os oes elfennau preswyl a masnachol ynghlwm wrthynt. Roedd siawns ychwanegol hefyd y byddai pobl yn defnyddio dulliau gwahanol i osgoi talu'r cyfraddau treth uwch, naill ai drwy rannu trafodiadau neu drwy ostwng prisiadau'n artiffisial.

3.8 Dyma rai sylwadau ychwanegol:

- “even if the empirical evidence for distortions is less than for residential transactions, there is no economic justification for a slab structure for non-residential transactions either” (Sefydliad); ac
- “a slab system by its nature will result in distortions in the commercial market and tax planning and potentially avoidance to stay within the thresholds, for example by way of sale splitting or paying separately for chattels etc. in principle, therefore, we would recommend a marginal system for non-residential property” (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 8: Beth fyddai'r effeithiau allweddol ar y farchnad amhreswyl yng Nghymru pe bai'r system drethu trafodiadau'n wahanol i'r system yn Lloegr?

3.9 O'r 20 a ymatebodd i gwestiwn 8, aeth nifer ati i ailadrodd eu sylwadau a'u themâu blaenorol ee y gallu i gystadlu, parhad busnes a chymhlethdod o safbwynt pobl broffesiynol.

3.10 Dyma rai sylwadau:

- “the key impact would be the increased burden on business of additional bureaucracy and the associated professional costs of tax advisers, solicitors and valuers” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “the key impacts would be the additional complexity and a potentially negative investor decision to investing in Wales if they do not wish to understand the differences” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “the key impact of a different transaction tax regime from England would be on our competitiveness (Copntractiwr adeiladu); a
- “it could make the system overly burdensome for business, complex, costly to administer, as well as creating the potential for anomalies and inequity for tax-payers in different (but neighbouring) locations” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr) .

4. Partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau

Cyflwyniad

- 4.1 Yn y bennod hon, cafwyd braslun o'r cymhlethdodau a oedd ynghlwm wrth drin trafodiadau'n ymwneud â phartneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau a holwyd sut y gellid gwella'r sefyllfa heb greu dryswch, neu a fyddai'n well sicrhau cysondeb â'r trefniadau SDLT presennol.

Cwestiwn 9: A ydych chi'n credu y dylai'r darpariaethau SDLT ar gyfer partneriaethau, ymddiriedolaethau a chwmnïau gael eu hatgynhyrchu yn LTT? Os yw'n briodol, nodwch unrhyw feysydd penodol lle y dylid newid y ddarpariaeth, a beth fyddai'r goblygiadau posibl i Gymru ac LTT pe gwneid hynny.

- 4.2 O'r 18 a ymatebodd i'r cwestiwn, roedd y mwyafrif o'r farn y dylid atgynhyrchu'r darpariaethau SDLT presennol yn gyffredinol, ond y dylid cynnal adolygiad manwl i'w symleiddio os oedd modd. Un thema gyffredinol oedd bod pobl broffesiynol yn awr yn deall y prosesau presennol, er mor gymhleth oeddent, felly byddai dechrau gweithio gyda set newydd o reolau, ni waeth pa mor syml oeddent, yn ychwanegu at y cymhlethdod. Tynnodd rhai ymatebwyr sylw at y cymhlethdod a'r problemau a oedd yn codi o ddeddfwriaeth bresennol y DU ac awgrymwyd rhai newidiadau.

- 4.3 Dyma rai sylwadau:

- “whilst these provisions may be complex in order to prevent avoidance, they are currently largely understood by professional advisers, and any changes, however subtle could have significant implications” (Sefydliad); a
- “broadly, we are in favour of consistency between the two regimes, However numerous specific changes should be made as some of the SDLT provisions are poorly structured particularly in relation to group relief ... and partnerships” (Corff proffesiynol).

5. Lesoedd

Cyflwyniad

- 5.1 Yn y bennod hon, cafwyd disgrifiad o'r modd y caiff lesoedd eu trethu o dan SDLT ac LBTT yn trethu lesoedd, a'r problemau cysylltiedig, cyn holi a oedd unrhyw newidiadau y gellid eu cyflwyno i helpu i wella'r trefniadau.

Cwestiwn 10: A ydych yn credu y dylid trethu'r elfen o rent mewn lesoedd preswyl yng Nghymru o dan LTT? Beth, yn eich barn chi, fyddai effeithiau peidio ag efelychu'r arfer presennol o drethu'r elfen o rent?

- 5.2 Ymhlith yr 18 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, y farn bendant oedd na ddylid trethu'r elfen o rent mewn lesoedd preswyl o dan LTT. Roedd y rhan fwyaf o'r rhai a ddywedodd hyn yn awgrymu mai prin fyddai'r refeniw tebygol y gellid ei godi drwy drethu'r elfen o rent ac y byddai'r costau gweinyddu'n sylweddol. Tanlinellodd rhai y gellid datblygu cynlluniau osgoi LTT i fanteisio ar y ffaith nad oedd yr elfen o rent yn cael ei threthu. Awgrymwyd hefyd y dylid cadw'r posibilrwydd o'i threthu er mwyn medru ei chyflwyno pe bai tystiolaeth yn dangos bod cynnydd yn y nifer a oedd yn osgoi treth.
- 5.3 Dyma rai sylwadau:
- “the yields from such taxes would be too low to make the arrangement worthwhile” (Busnes);
 - “the rental element payable under residential leases should not be taxed under LTT. The revenue forgone by not collecting such tax would, we suspect, be very small” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
 - “the risk in abolishing the tax on the rent element is that LTT avoidance schemes may be developed to take advantage of the lack of a tax on rental elements” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
 - “If there is a concern that this could open up opportunities for avoidance, the Government could retain the right to reintroduce it through regulation at a later date” (Busnes).

Cwestiwn 11: A ydych o'r farn y byddai system o drethu lesoedd yng Nghymru yn gwella pe bai'n ofynnol cyflwyno ffurflenni yn rheolaidd? Os felly, pa mor aml y dylai fod yn ofynnol eu cyflwyno?

- 5.4 O'r 20 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, y farn gyffredinol oedd na ddylai fod yn ofynnol cyflwyno ffurflenni'n rheolaidd ar gyfer LTT. Roedd yr ymatebwyr yn awgrymu y byddai hyn yn faich ychwanegol sylweddol ar fusnesau, yn ychwanegu at waith gweinyddu Awdurdod Cyllid Cymru ac y byddai hynny'n anghymesur â swm y refeniw y gellid ei gasglu.
- 5.5 Awgrymodd y rhai a oedd yn teimlo y byddai'n syniad da cyflwyno ffurflenni'n rheolaidd y dylai Cymru ystyried sut roedd y system hon yn gweithio yn yr Alban cyn gwneud penderfyniad terfynol.
- 5.6 Dyma rai sylwadau:
- "the increased burden imposed by further Returns being required during the term would often be disproportionate to the tax raised" (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
 - "the problem with requiring a return every three years is the additional cost such compliance will place on business, particularly if nothing has changed and there is no additional LTT liability. In addition, Welsh Government or the WRA would have to ensure sufficient resources were available to check the returns that were filed and police the non-filing of returns" (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
 - "the requirement for a regular return would provide additional information and, arguably, improve compliance. However the compliance advantage of a return at regular intervals will be balanced by an increase in the administrative Tax Devolution in ... burden for businesses, a cash flow cost and a need for additional resources within the WRA, or the body responsible for collection and management of LTT. An assessment of these factors would be needed" (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 12: A ydych o'r farn y dylid trethu trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys yn yr un modd â chytundebau lesddaliad?

- 5.7 O'r 20 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd rhai o'r farn na ddylid trin trwyddedau a thenantiaethau wrth ewyllys yn yr un modd â lesoedd. Awgrymwyd y byddai hynny'n creu haen ychwanegol o fiwrocratiaeth a threthi a byddai hynny'n golygu na fyddai trefniadau o'r fath bellach yn ffordd gost-effeithiol o ymdrin â chytundebau tymor byr anffurfiol. Hefyd, roedd y ffioedd a dalwyd am drwydded yn tueddu i fod yn isel

eu gwerth ac, mae'n debyg, islaw'r trothwy SDLT presennol. Hefyd, byddai'r refeniw y gellid ei gasglu'n debygol o fod yn isel iawn ac yn debygol o ychwanegu'n sylweddol at y cymhlethdodau a'r baich gweinyddol a oedd ynghlwm wrth LTT. O ganlyniad, byddai costau cydymffurfio'n cynyddu am gasglu symiau bach iawn o LTT.

5.8 Dyma rai sylwadau:

- “I do not think licenses and tenancies at will should be taxed in this way as it would be administratively burdensome and yet raise minimal amounts of revenue” (Contractiwr adeiladu);
- “the revenue yield would be likely to be very low, and this would adversely impact certain occupiers such as retail concessionaires, airports, railway stations and other small retail out-lets in shared locations” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “licences and tenancies at will should not be taxed in the same way as leasehold agreements, due to the substantial differences between these types of interests. Licences and tenancies at will are frequently created that have little or no economic value and carry few rights over the land or property in question... Licences (and tenancies at will) do not provide any exclusive right of occupation, and therefore a licence (or tenancy at will) is in many cases unlikely to be a viable alternative to a leasehold agreement” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr).

Cwestiwn 13: A ydych yn credu y dylid newid unrhyw elfen arall o'r system SDLT gyfredol ynglŷn â lesioedd, ar gyfer trefniadau preswyl neu amhreswyl? Os felly, pam?

5.9 Roedd yr 19 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn yn rhanedig eu barn. Roedd rhai o blaid efelychu'r ddeddfwriaeth SDLT ar gyfer lesioedd ac eraill yn awgrymu bod meysydd i'w gwella.

5.10 Awgrymodd nifer o ymatebwyr feysydd i'w gwella, a hynny mewn perthynas ag adfachu treth ar lesioedd, cyflwyno ffurflenni'n rheolaidd a symleiddio a gwella'r canllawiau.

5.11 Dyma rai sylwadau ychwanegol:

- “no, other than perhaps simplifying the SDLT or LTT return forms to make them easier and quicker to complete by removing some of the unnecessary information requested”. (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);

- “there are technical elements of the SDLT lease provisions that need to be addressed ...As a general point the existing FA 2003 Schedule 17A provisions are extensive and complex, largely through trying to arrive at an initial figure on which to charge SDLT on leases which may contain provisions to vary rents, offer break clauses etc for commercial reasons as well as, sometimes, avoidance reasons” (Corff proffesiynol); a
- “in our view under Welsh LTT overlap relief should be given where Welsh LTT was originally paid and also where SDLT was originally paid on the original lease, to ensure that taxpayers are not disadvantaged in respect of leases on which they have previously paid SDLT” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr).

6. Rhyddhadau ac esemptiadau

Cyflwyniad

- 6.1 Roedd y bennod hon yn canolbwyntio ar ganiatáu rhyddhad ac esemptiad. Mae Llywodraeth Cymru yn credu bod achos cryf o blaid sicrhau cysondeb ag SDLT os yw hynny'n briodol ac i beidio â newid dim oni bai y byddai hynny'n gwella'r sefyllfa. Mae'r bennod hon yn cynnig defnyddio'r trefniadau ar gyfer caniatáu rhyddhad ac esemptiad sydd ar gael eisoes yn SDLT fel man cychwyn i ystyried pa drefniadau y dylid eu cynnwys yn LTT.

Cwestiwn 14: A ydych o'r farn y dylid cadw, diddymu neu addasu rhai o'r rhyddhadau neu'r esemptiadau cyfredol yn SDLT? Nodwch pa rai y credwch y dylid eu cadw, eu haddasu neu'u diddymu a'r rhesymau pam.

- 6.2 O'r 21 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif o blaid mabwysiadu'r trefniadau presennol yn SDLT o ran caniatáu rhyddhad ac esemptiad. Cysondeb rhwng Cymru a Lloegr oedd y rheswm a nodwyd amlaf. Cydnabuwyd mai anaml iawn y defnyddiwyd rhai trefniadau i ganiatáu rhyddhad ond roedd rhesymau da dros eu mabwysiadu.
- 6.3 Dyma rai sylwadau:
- “the current reliefs and exemptions for SDLT should be retained” (Busnes);
 - “a valid case for retaining all the reliefs can be made even if the reliefs have very limited application, such as demutualisation of insurance companies and building societies and variation of parliamentary constituencies” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
 - “all existing reliefs available under SDLT should in our view be retained under LTT to prevent inconsistency of treatment for tax-payers” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); ac
 - “as part of the design of a radically simpler LTT, we believe that there should be a thorough review of all exemptions and reliefs starting from a ‘zero base’, to identify if they are absolutely necessary and provide value for money” (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 15: A ydych yn cytuno y dylai LTT fabwysiadu'r ffurf SDLT o ryddhad is-werthu? Os felly, pam?

- 6.4 O'r 20 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, awgrymodd y mwyafrif y dylai trefniadau rhyddhad is-werthu efelychu fersiwn yr SDLT. Dywedodd ymatebwyr y dylai'r trefniadau fod yn gyson â'r SDLT; fel arall, byddai'n fwy

costus i fusnesau weithio yng Nghymru; roedd arwyddion cynnar yn dangos bod y newidiadau yn 2013 wedi datrys rhai problemau osgoi trethi; wedi creu hylifedd yn y farchnad eiddo tirol; ac roedd yn bwysig o ran ysgogi buddsoddiad masnachol.

6.5 Dyma rai sylwadau ychwanegol:

- “the Welsh Government should enact a general sub-sale relief which is consistent with the principles under the SDLT relief, and should not replicate the narrower “sub-sale development relief” introduced under LBTT. Unless there is a compelling case for change existing systems should continue, particularly where exploitation issues have already been addressed as is the case with the SDLT form of sub-sale relief” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “this relief is very important in the context of large real estate transactions involving the transfer of land to a developer before completion. The SDLT sub-sale legislation is still relatively new and we would encourage the Welsh Government to allow more time for users to get used to the legislation before making any significant changes” (Busnes); a
- “all reliefs and exemptions should be subject to thorough review and this applies equally to sub-sale relief” (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 16: A ydych yn credu bod achosion addas dros gyflwyno unrhyw ryddhadau newydd? Esboniwch pam os gwelwch yn dda.

6.6 O'r 15 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, awgrymodd nifer fechan y dylid cyflwyno trefniadau rhyddhad newydd. Roedd eu rhesymau'n amrywio, ac yn cynnwys: rhyddhad i'r rhai a oedd yn prynu tŷ am y tro cyntaf, rhyddhad rhanbarthol, rhyddhad i awdurdodau lleol i ddefnyddio tir i adeiladu tai cyngor, rhyddhad i adeiladu tai camlas, ac i denantiaid busnesau fferm.

6.7 Dyma rai sylwadau:

- “reliefs for first time buyers, to help them onto the housing ladder” (Gwerthwyr tai);
- “reliefs (or a lower rates) for new developments of both residential and commercial development – to encourage development” (Contractwyr adeiladu); a
- “any new incorporation relief could be limited to assets used in, or for the purposes of, a trade, and should also be subject to a claw back upon a sale of the company within a certain period. This would more closely align the

Welsh LTT treatment with the capital gains tax treatment” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr).

7. Cydymffurfio, osogi treth, anghydfodau a chosbau

Cyflwyniad

- 7.1 Yn y bennod hon, ystyriwyd taliadau ar-lein, rhag-glirio a chosbi'r rhai nad ydynt yn cydymffurfio.

Cwestiwn 17: Sut, yn eich barn chi, y gellir cynyddu'r gyfradd gyflwyno ffurflen ar-lein, o gymharu ag SDLT? A ydych yn credu y dylid gwneud cyflwyno ar-lein yn orfodol?

- 7.2 Cafwyd 16 o ymatebion i'r cwestiwn hwn ac roedd y sylwadau'n amrywio. Roedd rhai'n bendant yn erbyn gorfodi pobl i gyflwyno ffurflenni ar-lein a doedd dim gwahaniaeth gan eraill. Cafwyd awgrymiadau ynghylch gwella'r system ar-lein a theimlai rhai y dylai fod yn orfodol cyflwyno ffurflenni ar-lein.
- 7.3 Roedd y rhai a oedd yn erbyn ei gwneud yn orfodol cyflwyno ffurflenni ar-lein yn teimlo bod hynny'n ddiangen gan fod y ganran sy'n gwneud hynny'n uchel iawn eisoes (97%). Yn ogystal â hyn, dywedodd rhai y byddai'r nifer a oedd yn llenwi ffurflenni papur yn lleihau'n naturiol. Un ddadl gyffredin yn erbyn gorfodi pobl i gyflwyno ffurflenni ar-lein oedd diffyg band eang yng nghefn gwlad Cymru. Roedd gan rai o'r ymatebwyr syniadau i ysgogi pobl i ddefnyddio systemau ar-lein, gan gynnwys: gwneud y broses yn symlach ac yn haws ei defnyddio; gofyn am lai o wybodaeth; cynnig cymhelliad ariannol o bosibl. O'r rhai a oedd yn credu y dylid gorfodi pobl i ddefnyddio systemau ar-lein, un rheswm a roddwyd oedd mai trawsgludwyr oedd yn eu llenwi bron bob amser ac roedd band eang ganddynt hwy eisoes.
- 7.4 Dyma rai sylwadau:
- “mandatory on-line filing would be “nice to have” but provision has to be made for the few taxpayers who do not have access to computers or do not use computers for religious reasons. Giving the 96% of current taxpayers who file on-line a discount to try and encourage the remaining 4% to file on-line does not appear particularly tax efficient” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
 - “there are many rural areas of Wales lacking access to reliable and sufficiently fast broadband, and we are firmly of the view that there should be no compulsion to online filing” (Sefydliad); a

- “not convinced that online filing should be, or needs to be, mandatory given the online filing rate for SDLT is very high already (97.46%)” (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 18: Pa drefniadau y dylid eu gwneud i’r rhai na allant gyflwyno ar-lein?

7.5 O’r 15 a ymatebodd i’r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif o’r farn y dylai’r rhai na allant gyflwyno ffurflenni ar-lein fedru llenwi ffurflenni papur. Awgrymodd eraill y gellid defnyddio cyfrifiaduron mewn swyddfeydd llywodraeth leol, neu dalu’r rhai a oedd yn llenwi ffurflenni papur â siec (fel LBTT). Teimlai nifer fechan o ymatebwyr yn gryf na ddylai neb llenwi ffurflenni papur gan fod y rhyngwyd, yn eu tyb nhw, ar gael i bob cwmni trawsgludo ac i unrhyw un sy’n prynu tir neu eiddo.

7.6 Dyma rai sylwadau:

- “the option should exist to file a paper return although this could be made less attractive by providing only one payment method, being payment by cheque, as is the case for LBTT. Online filing would therefore be more attractive as payment could be made by BACS, CHAPS, credit card, debit card and cheque” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “I simply do not believe that a taxpayer involved in a transaction upon which LTT will be due really cannot file online themselves or via an agent” (Unigolyn); a
- “it difficult to envisage a scenario where conveyancers are unable to file online. For exceptional cases paper filing should be allowed” (Corff cyhoeddus).

Cwestiwn 19: Yn eich barn chi, sut y gellir cynyddu’r gyfradd taliadau ar-lein, o gymharu ag SDLT?

7.7 O’r 13 a ymatebodd i’r cwestiwn hwn, dywedodd nifer y gallai Awdurdod Cyllid Cymru gynyddu’r nifer sy’n talu ar-lein drwy gynnig ysgogiadau ariannol. Awgrymodd un y dylai’r system fod yn haws ei defnyddio, ac y dylai fod yn haws talu â siec. Awgrymodd rhai mai talu â siec oedd y dull mwyaf priodol yn aml a hynny oherwydd rheolau’r Awdurdod Rheoleiddio Cyfreithwyr ynghylch cadw arian y client a rheolau mewnol. Dywedodd eraill y gellid cynyddu’r nifer sy’n llenwi ffurflenni ar-lein drwy sicrhau bod taliadau’n ddyledus pan fyddent yn gwneud hynny.

7.8 Dyma rai sylwadau:

- “to incentivise online payment potentially by adding an administration charge to any other forms of payment” (Corff cyhoeddus);
- By requiring that LTT must be paid at the same time as the return is submitted” (Corff cyhoeddus); a
- “One way would be to link online payment directly with online tax returns” (Corff cyhoeddus).

Cwestiwn 20: A fyddai gwneud yn ofynnol talu’r dreth yr un pryd ag y cyflwynir y ffurflen yn achosi unrhyw broblemau? Esboniwch pam os gwelwch yn dda.

7.9 Roedd yr 18 a ymatebodd i gwestiwn 20 yn rhanedig eu barn; teimlai rhai y byddai problemau’n codi pe bai angen talu’r dreth yr un pryd ag y cyflwynir y ffurflen ond nid oedd eraill yn gweld pam y byddai hynny’n creu problemau. Awgrymodd eraill fod y rhan fwyaf o ffurflenni SDLT yn cael eu cyflwyno ar-lein gan gyfreithwyr a bod taliadau cysylltiedig yn cael eu gwneud ar wahân gan adran gyfrifon y cwmni, ar awdurdod y cyfreithiwr. Mae’n debygol y byddai’r taliadau’n cael eu cadarnhau a’u hawdurdodi’n fewnol cyn y byddai’r swm yn cael ei drosglwyddo i CThEM (p’un ai drwy TT neu BACS) neu os anfonwyd siec.

7.10 Dyma rai sylwadau:

- “BACs payments take three working days to clear, would that mean that with returns close to the deadline the taxpayer would have to incur an additional TT fee in case BACs payments are not considered made until cleared?” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “before making any decision to follow the LBTT approach, it would help to know whether the Scottish system gives rise to any practical problems, but given the tax has only been in place since 1 April 2015, we suspect that more time will be needed to see how it will work in practice” (Corff proffesiynol); a
- “even where returns are submitted online, the funds required to pay LTT may not immediately be available at completion of a transaction and we would therefore recommend that the leeway of thirty days is allowed for payment of LTT, as is currently the case for SDLT” (Busnes).

Cwestiwn 21: A ydych o'r farn y dylai LTT gael cyfleuster rhag-glirio? Os felly, beth, yn eich barn chi, fyddai manteision a nodweddion allweddol system rag-glirio yng Nghymru, a beth ddylent fod?

7.11 O'r 17 o ymatebodd i'r cwestiwn hwn, awgrymodd y mwyafrif y dylai Awdurdod Cyllid Cymru ddarparu cyfleusterau rhag-glirio gan fod hynny'n wasanaeth y mae'n hanfodol i awdurdod treth ei ddarparu. Cyfeiriodd nifer o ymatebwyr at natur gymhleth a thechnegol y dreth, ac y byddai cyfleuster rhag-glirio'n ei gwneud yn haws cydymffurfio â'r drefn ac osgoi cosbau a thribiwnlysoedd. At hyn, nododd nifer fechan o ymatebwyr y dylai Llywodraeth Cymru ystyried y gost o gynnig gwasanaeth o'r fath.

7.12 Dyma rai sylwadau:

- “the benefits of a pre-clearance facility would be certainty for taxpayers and their advisers. However, the resources required to operate a clearance facility should not be under-estimated. Queries on transactions are usually urgent and arise at a late stage in transactions. There is usually a large amount of tax at stake. It is important that personnel with sufficient experience are employed in a pre-clearance facility rather than a call-centre type operation with a regimented script” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “the ability to seek a view prior to entering into a transaction would greatly improve the position, and enable businesses to make informed decisions on the true cost of the transaction based on a realistic appraisal of the actual tax charge. This would also assist lenders in arriving at a view on the level of funds they will be prepared to advance instead of having to assess the potential risk of tax leakage” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); ac,
- “SDLT is a complex tax when applied to the wide range of transactions, and commercially driven structures, used to acquire an interest in land. Assuming that a lot of the existing SDLT legislation is replicated in LTT the new tax will be equally complex to apply to commercial transactions. In our view it is therefore essential that LTT should have a pre-transaction clearance facility” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr) .

Cwestiwn 22: A ydych yn credu y dylid gosod cosbau tebyg i'r cosbau a osodir gan CThEM am gyflwyno ffurflenni yn hwyr? A ydych yn credu y dylid gosod cosbau yn LTT, tebyg i'r cosbau a osodir gan CThEM am wallau mewn ffurflenni? Esboniwch eich atebion os gwelwch yn dda.

7.13 O'r 18 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif o blaid dilyn yr un drefn â CThEM a chosbi'r rhai sy'n anfon eu ffurflenni'n hwyr ac sy'n anfon ffurflenni gwallus. Yn ogystal â hyn, roedd nifer fechan o ymatebwyr yn pryderu y gallai system dreth gymhleth arwain at gynnydd mewn cosbau. Thema arall a oedd yn codi'n gyson oedd bod angen i gosbau fod yn effeithiol a sicrhau bod pobl yn cydymffurfio â'r drefn drwy bennu cosbau priodol. Roedd ymatebwyr hefyd yn pryderu na ddylai'r rhai a oedd talu'r dreth gael eu cosbi'n awtomatig am gamgymeriadau dilys, ac y dylid llacio'r rheolau i raddau wrth i bawb addasu i'r system newydd.

7.14 Dyma rai sylwadau:

- “it is important to ensure taxpayers file prompt and accurate returns...As a general rule, we do not think that a normally compliant taxpayer who makes a genuine mistake or who misses a deadline should not automatically subject to penalties” (Busnes); a,
- “penalties are used by HMRC as a means of ensuring compliance. Providing penalties are set at an appropriate level and take into account the complexity of the tax and taxpayers actions we believe they should be retained” (Sefydliad).

Cwestiwn 23: A ddylai LTT osod cosbau am dalu treth yn hwyr, tebyg i'r cosbau sydd ar gael i CThEM er mwyn annog personau i dalu'r dreth yn brydlon?

7.15 O'r 11 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif yn cytuno y dylai'r Awdurdod Cyllid Cymru, fel CThEM, gosbi'r rhai a oedd yn hwyr yn talu treth. Roedd y rhesymau a roddwyd yn debyg iawn i'r ymatebion a gafwyd i gwestiwn 22, a chafwyd yr un atebion gan nifer ohonynt. Un ymateb ychwanegol oedd y gallai'r llog a godwyd ar dreth a oedd heb ei thalu ddigolledu Llywodraeth Cymru am y taliad hwyr. Fodd bynnag, pe na bai cosb yn cael ei gosod hefyd, mae'n bosibl y byddai rhai trethdalwyr yn trin Llywodraeth Cymru yn ffynhonnell ariannol, ac yn derbyn costau'r llog fel tâl am y gwasanaeth. Rheswm da arall a roddwyd dros gosbi'r rhai a oedd yn hwyr yn talu oedd bod angen sicrhau tegwch i'r trethdalwr.

7.16 Dyma rai sylwadau ychwanegol:

- “good behaviour should be encouraged and penalties should be levied out of fairness to other tax-payers who do make timely payments” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a

- “Yes but again provided that they are proportionate to each case individually” (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 24: Ynglŷn ag apelau, oes yna unrhyw gamau y gellid eu cymryd i wella neu symleiddio'r dull presennol o ohirio talu tra'n aros am ganlyniad apêl?

7.17 O'r 9 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, dywedodd nifer ohonynt y dylai unrhyw drefniadau i ohirio talu wrth aros am ganlyniad apêl ddilyn y drefn bresennol a ddefnyddir ar gyfer SDLT. Ym marn un ymatebydd, os mynnir bod pobl 'yn talu'n gyntaf ac yn dadlau wedyn', rhaid gofalu bod trefniadau ar waith i ymdrin ag achosion o galedi gwirioneddol. At hyn, awgrymodd nifer o ymatebwyr y dylai unrhyw drefn apêl a sefydlir fod yn deg, yn syml, yn dryloyw, yn effeithlon ac yn fforddiadwy ac y dylai Awdurdod Cyllid Cymru sicrhau bod achosion eithriadol yn cael eu hystyried yn ôl eu teilyngdod eu hunain, ac nid yn ôl rheolau rhagnodedig. Teimlai eraill y byddai cyflwyno system debyg i system CThEM, sydd i'w gweld yn llwyddo, ar gyfer camau cychwynnol y broses o ddatrys anghydfod, yn helpu trethdalwyr a'u cynghorwyr drwy osgoi unrhyw wahaniaethau diangen rhwng Cymru a Lloegr.

7.18 Dyma rai sylwadau:

- “support for an approach that looks to ensure that exceptional cases are considered on their merits and not subject to prescribed rules. It is desirable to keep the tax regimes as aligned as possible, to avoid confusion and in the interests of simplicity” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “we welcome the Welsh Government's commitment to fairness and also seeking to resolve disputes without them going to court, which is a slow and expensive process for taxpayers and revenue authorities” (Corff proffesiynol).

Cwestiwn 25: A ddylai Llywodraeth Cymru atgynhyrchu'r ddeddfwriaeth bresennol yn adran 75A o Ddeddf Cyllid 2003; neu os dylid ei hatgynhyrchu, a oes unrhyw welliannau y gellir eu gwneud? A oes unrhyw ddarpariaethau gwrth-osgoi pellach y byddech yn eu hargymell? Disgrifiwch ac esboniwch, os gwelwch yn dda.

7.19 O'r 13 a ymatebodd i'w cwestiwn hwn, roedd y mwyafrif helaeth o'r farn na ddylid atgynhyrchu'r ddeddfwriaeth bresennol yn adran 75A o Ddeddf Cyllid 2003. Dywedodd nifer ohonynt fod problemau o ran ei chymhwyso a'i dehongli, gan nodi ei bod yn cael ei beirniadu'n aml fel darn o ddeddfwriaeth a

oedd wedi'i drafftio'n wael. Er bod teimlad cryf yn erbyn atgynhyrchu'r adran hon, awgrymwyd y dylai Llywodraeth Cymru o leiaf gymhwyso prawf cymhellion i'r ddeddfwriaeth.

7.20 Dyma rai sylwadau:

- “the legislation needs to be clear in its application and not give rise to further unexpected loopholes. We believe that the Welsh Government must protect tax revenue, however we agree that applying the UK GAAR would result in a more effectively targeted anti-avoidance provision than replicating Section 75A FA 2003 without a motive test” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
- “S75A is problematic in its application and interpretation, and we would favour a repeal of the Section to be replaced with General Anti-avoidance Rules in line with that introduced in Scotland, enabling Revenue Scotland to take counteraction where either i) a tax avoidance arrangement is not a reasonable course of action having regard to the principles and policy objectives on which the relevant tax legislation is based, or, ii) where the arrangement lacks economic or commercial substance” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr) .

8. Cwestiynau ychwanegol

Cyflwyniad

- 8.1 Rhoddodd tri chwestiwn olaf yr ymgynghoriad yn gyfle i ymatebwyr roi sylwadau ar yr asesiad effaith ac unrhyw agweddau eraill ar drethi y gallai'r penderfyniad i fabwysiadu LTT effeithio arnynt.

Cwestiwn 26: A oes gennych unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â'r asesiad effaith dechreuol (gweler atodiad 2)?

- 8.2 Roedd y sylwadau a gafwyd gan yr 12 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn yn amrywio. Dyma rai ohonynt:
- “the Welsh Government optimises its tax regime, particularly through this reform of SDLT, to ensure that it takes into consideration the uniqueness of the Welsh property market, in order to maximise tax revenue” (Busnes);
 - “the economic impact in Wales of any tax rises should be considered. Wales is a small economy compared to England and any barriers to external investment in Wales via higher taxes should be resisted” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr); a
 - “the cost of not levying a replacement for SDLT far outweighs that of implementing a new tax regime and subsequently increasing the administrative burden for a small number of transactions” (Corff cyhoeddus).

Cwestiwn 27: A ydych yn credu y bydd, neu y dylai fod, goblygiadau mewn meysydd trethiant eraill yng Nghymru oherwydd y newid i LTT? Rhowch esboniad os gwelwch yn dda, gan nodi'r meysydd trethiant a'r goblygiadau sy'n debygol neu'n ddyladwy.

- 8.3 O'r 16 a ymatebodd i'r cwestiwn hwn, cytunodd nifer y byddai'r goblygiadau'n dibynnu ar ddatganoli trethi ymhellach. Awgrymodd un ymatebydd y byddai mwy o sylw'n cael ei roi i strwythur a gallu Awdurdod Cyllid Cymru pe bai hynny'n digwydd. Yn ogystal â hyn, teimlai rhai ymatebwyr fod angen newid y Dreth Gyngor ac y dylid ystyried diwygio ardrethi domestig ac annomestig eraill.
- 8.4 Dyma rai sylwadau:

- “the size and operation of the WRA would have to be considered if and when Welsh Government obtained powers over additional taxes such as income tax and corporation tax” (Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr);
- “there is a chance for Wales to make real improvements to its tax system by looking at this area as a whole – by abolishing (or at least reducing) stamp duty, and making up for lost revenues by reformed systems of non-domestic and domestic property taxes” (Sefydliad); a
- “in the new tax environment, local democratic responsibility for taxation remains a key feature. Just as there is recognition in the Welsh Government’s proposals that the new devolved taxes should be brought together, there must equally be recognition of the link between nationally devolved taxes and their administration with the management and control of local taxation” (CLILC).

Cwestiwn 28: A oes gennych unrhyw sylwadau eraill ynghylch cynlluniau Llywodraeth Cymru i sefydlu treth trafodiadau tir yng Nghymru?

8.5 Cafwyd 23 o ymatebion i'r cwestiwn olaf hwn. Roedd y sylwadau'n amrywio'n arw ac fe'u cynigiwyd yn aml i gadarnhau'r hyn a ddywedwyd eisoes. Roedd mwyafrif helaeth yr ymatebwyr yn croesawu'r cynnig i ddatganoli LTT i Gymru. Er eu bod yn credu ei bod yn bwysig sicrhau cysondeb rhwng Cymru a'r DU, roeddent yn cydnabod y gellid amrywio rhywfaint ar y trefniadau i sicrhau eu bod yn gydnaws ag economi Cymru.

8.6 Dyma rai sylwadau:

- “tax devolution provides a unique opportunity for Wales to do something different in how housing and housing services are taxed” (Busnes);
- “there is the opportunity to consider Transaction Value and Development taxation on Land in the round. We hope that opportunity will not be missed” (Cyngor tref a chymuned); a,
- “The consultation on a Land Transaction Tax is a landmark for Welsh tax devolution. By 2018, the capacity of the Welsh Government and National Assembly to legislate on Welsh devolved property taxes will be significant when taken in the context of other taxes such as non-domestic rates”. (Busnes).

Atodiad A

Rhestr o ymatebwyr

Unigolion a sefydliadau a ymatebodd i'r ymgynghoriad

Cyf.	Ymatebydd	Categori
1	Penar Tharbyd	Unigolyn
2	Darwin Gray LLP	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr
3	Dienw	Gwerthwr tai
4	Cyngor Tref Pontardawe	Cyngor tref a chymuned
5	Dienw	Banc
6	Dienw	Cyngor tref a chymuned
7	Peter Black AC	Unigolyn
8	Mrs LM Mackintosh	Unigolyn
9	Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Tai	Busnes
10	"Too complicated"	Unigolyn
11	Dienw	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr
12	Geldards LLP	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr
13	Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr (NFU)	Sefydliad
14	Dienw	Busnes
15	Gwasanaeth Cyngori ar Dir Cymunedol Cymru	Elusen
16	Dienw	Contractiwr adeiladu
17	Y Gofrestrfa Tir	Corff cyhoeddus
18	KPMG	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr
19	Cyngor Tref Penarth	Cyngor tref a chymuned
20	Y Sefydliad Astudiaethau Ariannol (IFS)	Sefydliad
21	Sefydliad Bevan	Elusen
22	Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CML)	Busnes
23	Ffederasiwn Busnesau Bach	Busnes
24	Cymdeithas y Cyfreithwyr Cymru a Lloegr	Corff proffesiynol
25	Sefydliad Siartredig Trethiant (CIOT)	Corff proffesiynol
26	Price Waterhouse Coopers (PWC)	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr
27	Dienw	Busnes
28	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl (RLA)	Busnes
29	Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru (WCVA)	Elusen
30	Sefydliad Cyfrifwyr Siartredig Cymru a Lloegr	Corff proffesiynol
31	Ffederasiwn Eiddo Prydain	Busnes
32	Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd Cymru	Elusen
33	Mike Bird	Unigolyn
34	Deloitte	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr

35	Cymdeithas Landlordiaid Cymunedol (CLA)	Busnes
36	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)	Corff cyhoeddus
37	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)	Corff proffesiynol
38	Ernst and Young	Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr

Ymatebion yn ôl categori'r ymatebwyr

Categori	Ymatebydd	Cyf
Banc	Dienw	5
Contractwr adeiladu	Dienw	16
Busnes	Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Tai (yn cynrychioli dros 6,500 o aelodau)	9
Busnes	Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CML) (yn cynrychioli 128 o aelodau gan gynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu a benthycwyr)	22
Busnes	Ffederasiwn Busnesau Bach (yn cynrychioli dros 10,000 o aelodau)	23
Busnes	Dienw	27
Busnes	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl (RLA) (yn cynrychioli dros 20,000 o aelodau)	28
Busnes	Ffederasiwn Eiddo Prydain (yn cynrychioli tua 400 o aelodau)	31
Busnes	Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad (CLA) (yn cynrychioli 3,500 o aelodau yng Nghymru)	35
Busnes	Dienw	14
Elusen	Gwasanaeth Cyngori ar Dir Cymunedol Cymru	15
Elusen	Sefydliad Bevan	21
Elusen	Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru (yn cynrychioli dros 2,500 o gyrff yn y trydydd sector yng Nghymru)	29
Elusen	Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd Cymru	32
Gwerthwyr tai	Dienw	3
Unigolyn	Penar Tharbyd	1
Unigolyn	Peter Black AC	7
Unigolyn	Mrs LM Mackintosh	8
Unigolyn	"Too complicated"	10
Unigolyn	Mike Bird	33
Sefydliad	Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr (NFU)	13
Sefydliad	Sefydliad Astudiaethau Ariannol (IFS)	20
Corff proffesiynol	Cymdeithas y Cyfreithwyr (yn cynrychioli dros 166,000 o aelodau)	24
Corff proffesiynol	Sefydliad Siartredig Trethiant (CIOT) (yn cynrychioli dros 17,000 o aelodau)	25
Corff proffesiynol	Sefydliad Cyfrifwyr Siartredig Cymru a Lloegr (yn cynrychioli 142,000 o aelodau)	30
Corff proffesiynol	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) (yn cynrychioli dros 4,000 o aelodau).	37
Corff cyhoeddus	Y Gofrestrfa Tir	17
Corff cyhoeddus	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) (yn cynrychioli 22 o awdurdodau lleol)	36
Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr	Darwin Gray LLP	2
Cyfreithwyr / swyddogion treth,	Dienw	11

cyfrifwyr		
Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr	Geldards LLP	12
Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr	KPMG	18
Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr	Price Waterhouse Coopers (PWC)	26
Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr	Deloitte	34
Cyfreithwyr / swyddogion treth, cyfrifwyr	Ernst and Young	38
Cyngor tref a chymuned	Cyngor Tref Pontawdawe	4
Cyngor tref a chymuned	Dienw	6
Cyngor tref a chymuned	Cyngor Tref Penarth	19

Rhestr Termau

CThEM – Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi

SDLT – Treth Dir y Dreth Stamp

LTT – Treth Trafodiadau Tir

LDT – Treth Gwaredu Tirlenwi

LBTT- Treth Trafodiadau Tir ac Adeiladau

GAAR – Rheol Gyffredinol ar Atal Osgoi / Rheol Gyffredinol ar Atal

Camddefnydd

