YMCHWIL, DOGFENNU

Adolygiad annibynnol: Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (crynodeb)

Adolygiad sy'n ystyried a yw amcanion y Ddeddf Treth Trafodiadau Tir wedi'u cyflawni, ac a yw'r newidiadau a wnaed fel rhan o'r Ddeddf yn parhau'n briodol.

Cyhoeddwyd gyntaf: 15 Chwefror 2023

Diweddarwyd ddiwethaf: 15 Chwefror 2023

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cynnwys

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Prif ganfyddiadau

Casgliadau

Manylion cyswllt

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Noda Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (DTTT) mai Awdurdod Cyllid Cymru sydd â'r cyfrifoldeb o gasglu a gweinyddu'r Dreth Trafodiadau Tir (TTT) a osodir, yn fras, ar drafodion sy'n ymwneud â gwerthu neu lesio tir ac adeiladau yng Nghymru. Mae Treth Trafodiadau Tir yn cymryd lle Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) a osodir o dan ddeddfwriaeth y Deyrnas Unedig.

Mae DTTT yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru wneud trefniadau i gynnal adolygiad annibynnol o fewn chwe blynedd i'r dyddiad y daw'r Ddeddf i rym. Mae'r adroddiad hwn yn cyflawni'r rhwymedigaeth statudol honno.

Y nod trosfwaol yw adolygu p'un a yw bwriadau polisi'r Dreth Trafodiadau Tir (TTT) wedi'u cyflawni, o ran y newidiadau a'r amrywiadau a wnaed mewn perthynas â Threth Dir y Dreth Stamp (TDDS) ar adeg cyflwyno'r Ddeddf, ac i arfarnu p'un a yw'r newidiadau hynny yn dal yn briodol, o'u cymharu â'i rhagflaenydd, y TDDS. Yn unol â hynny, mae'r adolygiad o'r Ddeddf wedi mynd i'r afael â 16 maes lle y cyflwynwyd newidiadau i'r gyfraith TDDS a oedd yn bodoli eisoes, neu amrywiadau arni, yng Nghymru (ac mewn rhai achosion maent wedi'u diwygio wedi hynny). Ym mron pob achos, nid yw'r newidiadau hyn wedi ceisio newid y sylfaen waelodol yn ei hanfod (roedd y trafodion o fewn y cwmpas, ynghyd â'r dull o''u defnyddio gyda threthiant); yn hytrach, maent wedi ceisio mynd i'r afael â materion a oedd wedi datblygu dros beth amser mewn perthynas â'r TDDS – a'r Dreth Trafodiadau Tir ac Adeiladau (TTTA) – ac a gafodd effaith negyddol ar y ddeddfwriaeth o ran diffyg eglurder neu sicrwydd, ac felly oedd yn mynd yn groes i'r bwriad o sicrhau cydymffurfiaeth wirfoddol gan drethdalwyr gyda'u rhwymedigaethau.

Defnyddiwyd amrywiaeth o ddulliau ar gyfer yr adolygiad, gan gynnwys arolwg o ymarferwyr treth profiadol, cyfweliadau manwl ag ymarferwyr treth (cyfreithwyr a chyfrifwyr), gwerthwyr tai a chynghorwyr morgeisi, cyfweliadau â chyrff

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

proffesiynol a sefydliadau busnes sydd â diddordeb mewn trethiant yng Nghymru, ac adolygiad o ddata ynghylch trafodion TTT.

Prif ganfyddiadau

Newidiadau mewn gosodiad ac iaith

Yn gyfunol, mae eglurder, symleiddio a moderneiddio iaith yn ddefnyddiol ac yn cyfrannu at ddealltwriaeth gyflymach a mwy sicr o'r darpariaethau o dan y DTTT. Ystyrir bod y Ddeddf yn "gyfeillgar i ddefnyddwyr" ac felly'n haws cydymffurfio â hi.

Mae'n debygol mai dim ond ar ôl gwerthuso'r egwyddorion sy'n sail i'r sylfaen drethu bresennol y byddai'n bosibl symleiddio'r Ddeddf ymhellach.

Rheolau gohirio

Mae'r newidiadau i'r rheolau gohirio ar gyfer ystyriaethau amodol neu ansicr wedi cyflawni'r nod o fwy o sicrwydd a rhwyddineb gweithredu. O ganlyniad, mae cydbwysedd priodol rhwng codi tâl ar TTT a lefel y baich cydymffurfio.

Mae'r cyfnod gohirio rhagosodedig o bum mlynedd yn briodol. Nid oes tystiolaeth i gyfiawnhau newid y cyfnod hwn.

Cyfraddau uwch ar gyfer eiddo preswyl

Rhoddwyd rheolau ar waith yn effeithiol, ac mae'r newidiadau wedi gwella eglurder y ddeddfwriaeth TTT trwy ddiffiniadau diwygiedig a mwy perthnasol o'r cysyniadau allweddol sy'n sail i gymhwyso'r cyfraddau uwch ar gyfer eiddo

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

preswyl.

Rheolau ar gyfer lesoedd masnachol

Mae'r rheolau ar gyfer lesoedd masnachol yn welliant ar y rheolau a oedd yn berthnasol o dan TDDS. Ystyrir bod y rhwymedigaethau cydymffurfio ar gyfer lesoedd masnachol yn gliriach ac yn fwy sicr, ac felly'n cynyddu'r tebygolrwydd o gydymffurfiaeth wirfoddol.

Mae'r newidiadau mewn rheolau i osgoi'r posibilrwydd o hawlio dau drothwy ‘dim’ wedi dileu'r risg o ymdrechion posibl i osgoi TTT, i bob pwrpas.

Rheolau ar gyfer lesoedd preswyl

Roedd newidiadau yn y modd yr ymdrinnir â lesoedd preswyl yng Nghymru – sef eu tynnu o drethadwyaeth TTT (yng ngoleuni gwerthoedd cyffredinol lesoedd preswyl yng Nghymru a’r nifer fach o achosion o TTT sy’n daladwy), a thrwy hynny ddileu baich cydymffurfio diangen - yn briodol, ac maent yn parhau i fod yn briodol.

Rheolau gwrthosgoi

Mae Treth Trafodiadau Tir a’r rhyddhad rhag treth wedi’u diogelu’n ddigonol gan y rheolau gwrthosgoi diwygiedig, sef y Rheol Gyffredinol ar Atal Osgoi Trethi a’r Rheol wedi'i Thargedu yn Erbyn Osgoi Trethi.

Ni fyddai unrhyw fantais gadarnhaol i’r TTT gyflwyno darpariaethau pellach (yn seiliedig ar y dull o ymdrin â gwrthosgoi yn TDDS) i reolau gwrthosgoi Cymru. Byddai gwneud hynny yn ailgyflwyno'r cymhlethdod ac ansicrwydd y mae'r dull TTT wedi'u dileu.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cyfnod dychwelyd ffurflenni

Roedd cadw'r cyfnod ffeilio ffurflenni o 30 diwrnod wedi hwyluso'r newid o TDDS i TTT, ac mae'n parhau i fod yn briodol ar gyfer TTT Cymru. Mae hyn yn creu 'lle i anadlu' ar gyfer y nifer fach o achosion lle mae digwyddiadau nas rhagwelwyd neu gymhlethdodau anfwriadol yn codi, ac mae'n rhoi digon o amser i ymdrin â'r rhain ac i sicrhau cydymffurfiaeth o fewn y cyfnod penodedig.

Materion trawsffiniol

Nid oes unrhyw faterion yn ymwneud â gweithredu Adran 9 o'r DTTT i eiddo trawsffiniol sydd angen i Lywodraeth Cymru fynd i'r afael â hwy. Nid oes unrhyw effaith ar drafodion trawsffiniol oherwydd y defnydd o reolau cyfnewid gwahanol yng Nghymru a Lloegr. Yn ei hanfod, aethpwyd i'r afael â'r materion a ragwelwyd mewn perthynas â thrafodion trawsffiniol drwy roi'r rheolau newydd ar waith yn ymarferol ac yn bragmatig.

Cyfraddau a bandiau

Mae'r dull ar gyfer cyhoeddi cyfraddau a bandiau wedi bod yn glir hyd yn hyn, ond byddai'n briodol symud i amserlennu newidiadau yn fwy rheolaidd, gyda newidiadau llai aml. Mae'r darpariaethau ar gyfer trosglwyddo o gyfraddau a bandiau presennol i gyfraddau a bandiau newydd yn briodol.

Rhyddhad prynwyr tro cyntaf

Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod absenoldeb rhyddhad ar gyfer prynwyr tro cyntaf wedi cael unrhyw effaith sylweddol ar fynediad i berchentyaeth yng Nghymru. Y materion sylweddol sy'n effeithio ar

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

berchnogaeth cartref yw: argaeledd eiddo, gwerth eiddo, lefel enillion, argaeledd cyllid, a fforddiadwyedd morgeisi a chynhyrchion ariannol eraill, yn hytrach na lefelau bach o TTT o gymharu â'r gost gyffredinol o brynu cartref.

Er mwyn cynnal esemptiad effeithiol ar gyfer prynwyr tro cyntaf, mae angen adolygu'r trothwy cychwynnol o bryd i'w gilydd, a'i addasu, os oes angen, yng ngoleuni newidiadau yng ngwerth y farchnad.

Rheolau cyfnewid

Mae'r newidiadau i'r rheolau cyfnewid i nodi'n gliriach y gydnabyddiaeth sydd i'w phennu ar gyfer eiddo a gyfnewidir (gan gynnwys treth ar werth fel rhan o'r gydnabyddiaeth), wedi gwella'r ddeddfwriaeth ac wedi gwneud cydymffurfiaeth yn fwy sicr.

Rheolau partneriaeth

Ar ôl ystyried effaith y newidiadau i'r rheolau TTT ynghylch trosglwyddo buddiannau partneriaeth, a'r cysylltiad clir rhwng trethiant ac osgoi, ni chyflwynwyd unrhyw gyfleoedd osgoi newydd o ganlyniad i'r newidiadau.

Rhyddhad

Mae ailstrwythuro'r Ddeddf mewn perthynas â rhyddhad wedi'i gwneud yn haws ei defnyddio. Mae eglurder y DTTT (yn Atodlenni 9-22) a strwythur cyson y rhyddhad wedi sicrhau nad oes unrhyw rwystrau sy'n lleihau'r tebygolrwydd o dderbyn rhyddhad.

Nid oes tystiolaeth o unrhyw alw am y rhyddhadau hynny na throsglwyddwyd o'r TDDS.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cyfleoedd i wella deddfwriaeth TTT

Ar sail y gwersi a ddysgwyd o ran dull datblygu'r DTTT, a bwriad polisi'r newidiadau a wnaed wrth ddylunio'r DTTT, nid oes gan y Ddeddf unrhyw feysydd y gellid eu gwella yn sgil profiad awdurdodaethau eraill y Deyrnas Unedig ers 2018.

Mae dyluniad y DTTT yn amlwg wedi elwa o fynd i'r afael â'r materion a effeithiodd ar y TDDS flaenorol, a hefyd y TTTA.

Casgliadau

Yng ngoleuni'r adolygiad o'r data a chanfyddiadau'r arolygon a'r cyfweliadau a gynhaliwyd, rydym o'r farn y cyflawnwyd y bwriadau polisi ar gyfer pob un o'r 16 agwedd. Yn ogystal, mae'r newidiadau a wnaed ar draws yr 16 agwedd hyn yn parhau'n briodol.

Ein casgliad yw bod y broses o baratoi a datblygu'r DTTT cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Senedd, a gweithrediad dilynol y Ddeddf gan Lywodraeth Cymru ac Awdurdod Cyllid Cymru, wedi sicrhau bod y bwriadau polisi hynny'n cael eu cyflawni.

Mae'r dull o weithredu'r Ddeddf gan Awdurdod Cyllid Cymru wedi cael derbyniad cadarnhaol ac wedi cyfrannu at y cydymffurfiad a fwriadwyd.

Lle cynlluniwyd amcanion polisi yn wreiddiol gan ystyried gwerthoedd y farchnad a oedd yn berthnasol ar y pryd, rhaid adolygu'r amcanion polisi hynny o bryd i'w gilydd ac, os oes angen, eu haddasu yng ngoleuni newidiadau i werthoedd y farchnad.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

I'r graddau sy'n bosibl, ni ddylai newidiadau i TTT (ar ffurf newidiadau i gyfraddau a bandiau ac i'r sylfaen drethu waelodol) fod yn ad hoc; yn ddelfrydol, dylid eu cyhoeddi yng nghyd-destun cylch ffurfiol a rheolaidd; a dylent fod yn gymharol anaml.

Manylion cyswllt

Awduron yr adroddiad: Alma Economics

Mae'r safbwyntiau a fynegwyd yn yr adroddiad hwn yn perthyn i'r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd Llywodraeth Cymru.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:
Ymchwil Llywodraeth Leol a Gwasanaethau Cyhoeddus
Ebost: **ymchwil.gwasanaethauchoeddus@llyw.cymru**

Rhif Ymchwil Gymdeithasol: 16/2023
ISBN digidol 978-1-80535-421-5

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/adolygiad-annibynnol-deddf-treth-trafodiadau-tir-gwrthweithio-osgoi-trethi-datganoledig-cymru-0** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.