

Ail gartrefi a'r dreth gyngor

Y Pwyllgor Deisebau | 29 Medi 2020
Petitions Committee | 29 September 2020

Cyfeirnod: RS20/13682-9

Rhif y ddeiseb: P-05-1009

Teitl y ddeiseb: Gorchmynnwch Gyngorau Cymru i gymhwyso gordal o 100 y cant o leiaf i'r Dreth Gyngor ar ail gartrefi.

Geiriad y ddeiseb: Mae ail gartrefi a chartrefi tymhorol yn dinistrio ein cymunedau gwledig, wrth brisio pobl leol allan o'r farchnad dai. Yn y cyfamser mae llawer o berchnogion ail gartref yn osgoi talu unrhyw Dreth Gyngor trwy hawlio rhyddhad i fusnesau bach. Dylai Llywodraeth Cymru fod yn mynd ati i annog hyn i beidio a chymhwyso cosbau o 100% o werth ail gartref am osgoi bwriadol.



1. Cefndir

Premiwm dewisol ar y dreth gyngor

Roedd *Deddf Tai (Cymru) 2014* yn diwygio *Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992* ('Deddf 1992') i roi pwerau i awdurdodau lleol yng Nghymru ddewis codi cyfraddau uwch o'r dreth gyngor mewn perthynas ag anheddau gwag tymor hir (sydd wedi bod yn wag am o leiaf blwyddyn) ac anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd, a elwir yn fwy cyffredin yn ail gartrefi.

Cyfeirir at y dreth gyngor ychwanegol hon fel premiwm. Y cynnydd mwyaf y gall awdurdod lleol ei godi yw 100% ychwanegol o ffi safonol y dreth gyngor, h.y. premiwm treth gyngor o 100%. Mae hyn yn golygu y gallai'r awdurdod godi hyd at ddwbl cyfradd safonol y dreth gyngor ar berchnogion tai ar gyfer annedd o'r fath.

Y tro cyntaf y bydd awdurdod lleol yn dewis codi premiwm o'r fath, rhaid iddo wneud ei benderfyniad o leiaf blwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y codir y premiwm ynddi. Mae awdurdodau lleol wedi bod â'r gallu i godi premiwm ers mis Ebrill 2017.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau i awdurdodau lleol ar ddefnyddio'r pwerau hyn. Mae'r canllawiau'n nodi:

Bwriad y disgrisiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm yw bod yn ffordd o helpu awdurdodau lleol i:

- adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
- chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynladwyedd cymunedau lleol.

Wrth benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio, dylid talu sylw i'r nodau hyn.

Eiddo sydd wedi'i eithrio

Ni ellir codi premiwm treth gyngor ar eiddo sydd naill ai heb ei fandio at ddibenion y dreth gyngor, wedi'i eithrio rhag y dreth gyngor yn gyfan gwbl, neu lle mae Gweinidogion Cymru wedi dweud yn benodol na chaniateir codi premiwm arno.

Mae *Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015* yn rhagnodi saith dosbarth o anheddau lle na ellir codi premiwm. Mae'r rhain yn cynnwys eithriadau ar gyfer safleoedd carafannau wedi'u meddiannu (lle bônt yn wag ar hyn o bryd, ond fydd yn unig breswylfa neu brif breswylfa unigolyn pan fyddant yn cael eu meddiannu) a hefyd gartrefi

tymhorol lle na chaniateir eu meddiannu trwy gydol y flwyddyn. Mae'r eithriad hwnnw'n berthnasol i anheddau sy'n ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n atal deiliadaeth am gyfnod parhaus o 28 diwrnod o leiaf mewn unrhyw gyfnod o 12 mis.

Os bodlonir rhai amodau, gallai rhai perchnogion ail gartref fod yn atebol am ardrethi annomestig (ardrethi busnes), yn hytrach na'r dreth gyngor. Yn yr achosion hynny, ni ellid codi premiwm y dreth gyngor ar gyfer ail gartrefi.

Ardrethi annomestig

Rhoddwyd cryn sylw yn y Senedd i allu perchnogion ail gartref neu lety hunanarlwyo i brisio eu heiddo at ddibenion cyfraddau annomestig yn lle'r dreth gyngor.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi **Canllawiau i Drethdalwyr: Ardrethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru**. Mae'r canllawiau hyn yn nodi'r meini prawf y mae'n rhaid eu bodloni er mwyn i eiddo fod yn atebol am ardrethi annomestig yn hytrach na'r dreth gyngor:

...o 1 Ebrill 2010 ymlaen, mae eiddo yn annomestig, ac felly'n rhwymedig i dalu ardrethi annomestig, os yw Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn fodlon:

- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y 12 mis canlynol;
- bod diddordeb y trethdalwr yn yr eiddo yn galluogi iddo ei rentu am gyfnodau o'r fath;
- yn y 12 mis cyn yr asesiad bu ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr yn dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy; a
- bod y cyfnodau byr y'i gosodwyd mewn gwirionedd yn dod i gyfanswm o 70 diwrnod o leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.

Rhaid i drethdalwyr barhau i fodloni meini prawf yr ardrethi annomestig ar gyfer pob eiddo, am bob cyfnod o 12 mis.

Fel arall, os na fydd yr eiddo'n syrthio i gategori arall o eiddo annomestig, mae'n debyg y bydd yr eiddo yn cael ei ystyried yn "ddomestig" ac yn gorfod cael asesiad o'i rwymedigaeth i dalu'r dreth gyngor.

Mae'r meini prawf y mae'n rhaid eu bodloni yn ofynion statudol ac fe'u nodir yn adran 66 (2BB) o *Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988* fel y'i diwygiwyd gan y *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010*.

Diwygiodd *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2016* y meini prawf uchod o 1 Ebrill 2016 fel bod gan:

... fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanddarpar yn yr un lle neu'n agos iawn i'w gilydd y dewis i gyfartalu nifer y diwrnodau y caiff eiddo eu gosod i fodloni'r maen brawf 70 diwrnod pan fyddant yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig.

Y Swyddfa Brisio sy'n penderfynu a yw eiddo wedi'i gategoreiddio fel eiddo domestig neu annomestig yn unol â'r gofynion statudol. Mae'r Swyddfa Brisio'n asiantaeth weithredol a noddir gan Gyllid a Thollau EM. Mae'r Swyddfa Brisio yn annibynnol ar Lywodraeth Cymru.

Pan fo eiddo wedi'i restru fel bod yn llety hunanddarpar, ond nad yw'n bodloni'r meini prawf statudol, gallai'r perchennog wynebu gorchymyn treth gyngor wedi'i ôl-ddyddio.

Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach

Er y gallai perchnogion ail gartrefi fod yn atebol i dalu ardrethi busnes, gallant hefyd fod yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach, ac efallai na chodir ffi arnynt ar ôl i'r Rhyddhad gael ei gymhwyso..

Yn ogystal â mathau penodol o ryddhad wedi'u targedu at fathau penodol o fusnesau, bydd eiddo busnes cymwys sydd â gwerth ardrethol o hyd at £6,000 yn cael rhyddhad o 100% a'r rhai sydd â gwerth ardrethol rhwng £6,001 a £12,000 yn cael rhyddhad ar sail lleihau'n raddol o 100% i sero. Mae nifer yr eiddo sy'n gymwys ar gyfer Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach wedi'i gyfyngu i ddau eiddo i bob busnes ym mhob awdurdod lleol.

Gweler canllawiau Llywodraeth Cymru, [*Cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach parhaol i Gymru*](#), i gael manylion pellach ynghylch y cynllun.

2. Camau gweithredu Llywodraeth Cymru

Yn ymateb y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd i'r ddeiseb hon, mae'n nodi bod gan awdurdodau lleol eisoes bwerau dewisol i 'godi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar ail gartrefi, ac eiddo gwag tymor hir'. Mae'r Gweinidog yn nodi bod y pŵer dewisol:

Yn galluogi awdurdodau unigol i deilwra eu dulliau gweithredu i anghenion ac amgylchiadau penodol eu hardal, ac i gydbwyso buddiannau cymunedau, perchnogion tai a'r economi leol

Mae'r ymateb yn mynd ymlaen i ddweud:

Mae Llywodraeth Cymru wedi gweithio'n agos gydag awdurdodau lleol a VOA i nodi unrhyw achosion o eiddo sydd wedi'i restru'n anghywir fel llety hunanddarpar. Gwahoddwyd awdurdodau lleol i ddarparu gwybodaeth am eiddo y maent yn credu sydd wedi'i restru'n anghywir er mwyn i VOA ei harchwilio. Does dim tystiolaeth wedi'i nodi eto o restru eiddo hunanddarpar yn amhriodol. Mae'r gwahoddiad i awdurdodau ddarparu tystiolaeth i VOA ei harchwilio yn parhau ar agor.

3. Camau gan Senedd Cymru

Yn flaenorol, mae Pwyllgor Deisebau'r Senedd wedi ystyried nifer o ddeisebau yn ymwneud ag ail gartrefi a'r dreth gyngor. Ystyriwyd y ddeiseb Trethu Ail Gartrefi yn ystod 2019/20. Roedd y ddeiseb honno yn canolbwyntio ar yr hyn a ddisgrifiodd y deisebwyr fel 'bwlch yn y gyfraith' a oedd yn caniatáu i berchnogion tai newid eu heiddo o dalu'r dreth gyngor gan dau yn hytrach yr ardrethi annomestig. Wrth ymateb i'r ddeiseb honno, dywedodd y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd mewn llythyr at y Pwyllgor ar 5 Mehefin 2019 "nad oes unrhyw fwlch yn y gyfraith."

Cynhaliodd Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd ymchwiliad i eiddo gwag yng Nghymru a oedd, yn rhannol, yn ystyried premiymau'r dreth gyngor gan fod eiddo gwag o fewn cylch gwaith y Pwyllgor hwnnw hefyd. Cyhoeddwyd adroddiad y Pwyllgor ym mis Hydref 2019. Roedd yr adroddiad yn gwneud yr argymhelliad a ganlyn, ac fe'i derbyniwyd gan Lywodraeth Cymru mewn egwyddor, yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach:

Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn cynnal ymarfer i asesu a yw pobl yn cymryd camau i osgoi talu premiwm y dreth gyngor, gan gynnwys newid categori eiddo i fod yn llety hunanarlwyo neu drwy honni bod aelod o'r teulu wedi symud i eiddo gwag er mwyn cael disgownt person sengl. Pe bai'r ymarfer yn dangos cynnydd sylweddol mewn arferion o'r fath, dylid cymryd camau pellach i atal pobl rhag osgoi premiymau'r dreth gyngor.

Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth a gynhwysir yn y briff hwn yn gywir adeg ei gyhoeddi. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddarau o reidrwydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.

