

Treth trafodiadau tir

Beth yw 'treth trafodiadau tir'?

- 1.1 Disodlodd y dreth trafodiadau tir (LTT) dreth dir y dreth stamp (SDLT) yng Nghymru o Ebrill 2018.¹ Mae'n dreth trafodiadau ad valorem a godir wrth drosglwyddo eiddo. Fe'i telir gan y prynwr, ond mae'n disgyn ar bris y tŷ felly mae'r baich yn disgyn ar y gwerthwr mewn gwirionedd.²
- 1.2 Cadwodd LTT lawer o'r un nodweddion â SDLT gan gynnwys triniaeth wahanol ar gyfer eiddo preswyl a masnachol, trothwy di-dreth yn ogystal â gordal o 3 y cant ar bryniadau eiddo ychwanegol. Ond mae yna rai gwahaniaethau nodedig hefyd. Er enghraifft, mae gan LTT gyfraddau a throthwyon gwahanol; nid yw'n cynnwys rhyddhad i brynwyr tro cyntaf; ac fe'i cesglir gan Awdurdod Cyllid Cymru (ACC) yn hytrach na chan CThEM.

Methodoleg y rhagolwg

- 1.3 Mae'r adran hon yn disgrifio tri cham ein methodoleg ar gyfer cynhyrchu rhagolygon LTT:
 - yn gyntaf, rydym yn cynhyrchu **amcangyfrif canol blwyddyn** gan ddefnyddio gwybodaeth gan ACC a ffynonellau eraill y farchnad eiddo wrth iddi ddod ar gael yn ystod y flwyddyn;
 - nesaf, rydym yn cynhyrchu ein **rhagolwg cyn-fesurau**, gan dynnu ar sawl model i ragamcanu'r farchnad eiddo dros orwel pum mlynedd ac yna cyfrifo'r refeniw disgwylidiedig; ac
 - yn olaf, rydym yn ychwanegu amcangyfrifon effeithiau unrhyw **fesurau polisi newydd** i gynhyrchu ein rhagolygon ar ôl mesurau.

Amcangyfrif canol blwyddyn

- 1.4 Yn ddieithriad, cynhyrchir ein rhagolygon ran o'r ffordd trwy flwyddyn ariannol. Felly mae gennym ryw faint o ddata alldro misol ar dderbyniadau LTT ar gyfer y flwyddyn gyfredol, yn ogystal â rhywfaint o wybodaeth am berfformiad y farchnad eiddo a'r economi yn gyffredinol.
- 1.5 Dyfarniad allweddol yw p'un a ddylid rhoi mwy o bwys ar dderbyniadau LTT diweddar neu ar ddangosyddion blaenllaw'r farchnad eiddo. Rydym fel arfer yn rhoi mwy o bwys ar grosio derbyniadau'r flwyddyn i'r dyddiad, er y gallem gymryd ymagwedd wahanol pe

¹ Mae'r ddwy dreth wedi'i seilio'n eang ar y 'dreth stamp' hanesyddol, un o'r mathau trethiant hynaf, a gyflwynwyd yn wreiddiol ar ystod o gynnyrch ym 1694. Roedd y dreth wreiddiol yn ei gwneud yn ofynnol i ddogfennau cyfreithiol yn ymwneud â thrafodiad gael eu dilysu gan 'stamp' ffisegol. Disodlwyd y dreth stamp â SDLT ym mis Rhagfyr 2003. Mae SDLT yn yr Alban hefyd wedi'i datganoli i Lywodraeth yr Alban ac fe'i disodlwyd â'r dreth trafodiadau tir ac adeiladau (LBTT) ym mis Ebrill 2015.

² Best, M. a Kleven, H., *Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the U.K.*, Mehefin 2017.

Treth trafodiadau tir

byddem yn credu nad oedd derbyniadau yn gynnar yn y flwyddyn yn cynrychioli gweithgaredd blwyddyn lawn, neu pe bai gennym lai o ddata ar dderbyniadau nag arfer oherwydd amseru rhagolwg.

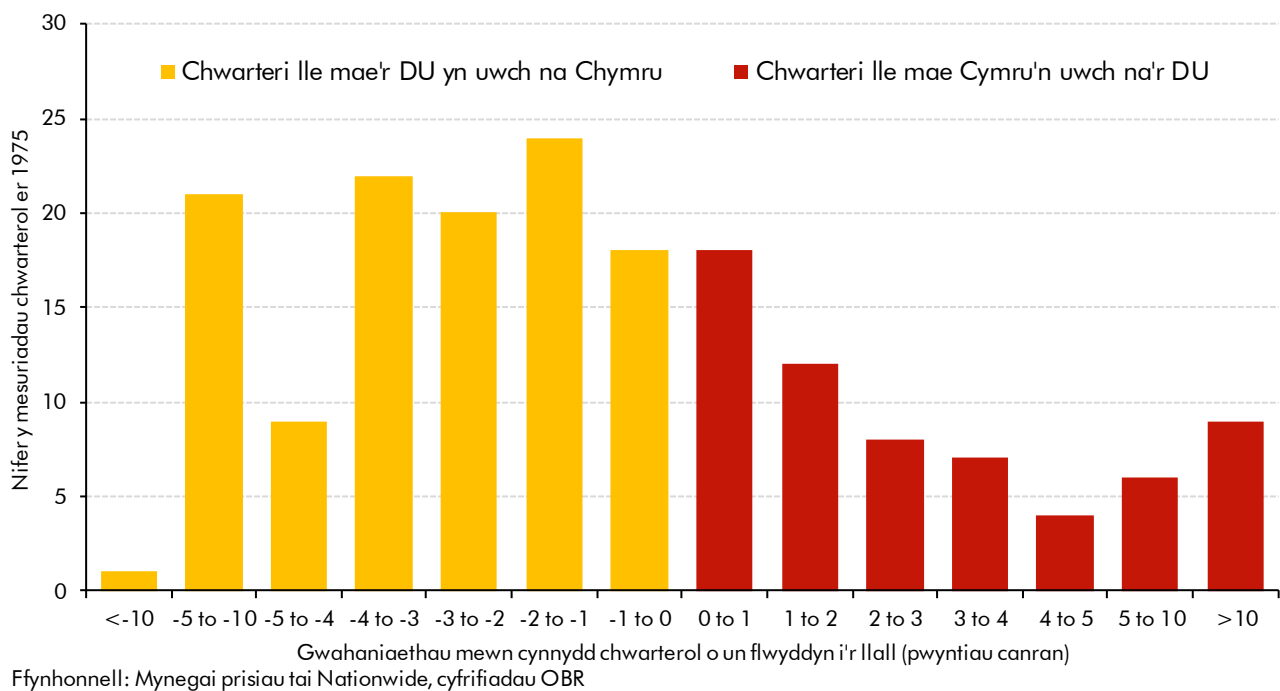
- 1.6 Fel rheol rydym yn cynhyrchu proffil misol cyntaf o dderbyniadau LTT gan ddefnyddio ein rhagolwg blaenorol. Rydym yn cymryd y bydd derbyniadau'r flwyddyn gyfredol yn dilyn patrwm misol tebyg i flynyddoedd blaenorol, wedi'u haddasu lle bo angen ar gyfer pethau y gellir eu rhagweld. Mae'r farchnad eiddo fel arfer yn arddangos rhywfaint o natur dymhorol, gyda mwy o werthiannau'n digwydd yn yr haf. Yn ogystal, mae mwy o drafodiadau'n tueddu i gwblhau ar ddydd Gwener a chyn gwyliau cyhoeddus fel y Pasg. Mae newidiadau yn nifer y dyddiau Gwener mewn mis ac amseru'r Pasg yn hysbys ymlaen llaw. Gall newidiadau polisi a gyhoeddir neu a weithredir hanner ffordd trwy flwyddyn effeithio ar broffil derbyniadau hefyd. Gan fod LTT yn dreth weddol newydd, rydym hefyd yn tynnu ar batrymau misol hanesyddol SDLT yng Nghymru wrth gynhyrchu amcangyfrifon canol blwyddyn.
- 1.7 Mae'r amcangyfrif canol blwyddyn yn elfen hanfodol o'n rhagolwg tymor canolig gan y bydd unrhyw wallau yn y man cychwyn y mae'n ei ddarparu yn gwaethygu ar draws gweddill y rhagolwg. Er enghraifft, yn ein rhagolwg LTT cyntaf ym mis Tachwedd 2017 gwnaethom gynhyrchu amcangyfrif canol blwyddyn 2017-18 o £80 miliwn ar gyfer SDLT masnachol yng Nghymru yn seiliedig ar y proffil misol hanesyddol a'r alldro derbyniadau ar gyfer Ebrill i Fedi'r flwyddyn honno. O ystyried ein rhagolwg ar gyfer twf yn y farchnad eiddo masnachol, arweiniodd hyn atom yn rhagolygu £86 miliwn o dderbyniadau yn 2018-19. Fel y bu hi, profodd patrwm misol y derbyniadau yn 2017-18 yn wahanol iawn, gyda derbyniadau llawer cryfach ar ddiwedd y flwyddyn. Roedd yr alldro terfynol £20 miliwn (25 y cant) yn uwch na'r disgwyl.

Rhagolwg cyn-fesurau

- 1.8 Rydym yn cynhyrchu ein rhagolwg gan ddefnyddio pedwar model 'biniau prisiau' ar wahân – un yr un ar gyfer prif gyfraddau preswyl, y gordal eiddo ychwanegol, gwerthiannau masnachol a phrydlesi masnachol. Gweithredir y rhain ar ein rhan gan ddadansoddwyr yn Llywodraeth Cymru ar sail rhagdybiaethau a dyfarniadau ein rhagolwg.
- 1.9 I gynhyrchu'r rhagolwg cyn-fesurau rydym yn dechrau gyda blwyddyn sylfaen gynrychioladol o drafodiadau. O ystyried olyniaeth newidiadau polisi yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae dod o hyd i flwyddyn sylfaen nad yw rywsut yn cael ei hystumio gan y newidiadau hynny wedi bod yn her barhaus. Nid oes gennym fynediad at gofnodion trethdalwyr unigol a gedwir gan ACC. Yn hytrach, mae dadansoddwyr yn ACC yn darparu data trafodiadau wedi'u crynhoi i 'finiau pris' cymharol fach sy'n gynrychiadol o'r gwir ddisbarthiad pris. Yna mae'r model yn cyfrifo'r dreth sy'n ddyledus ar bris cyfartalog trafodiadau ym mhob bin. Rhagamcanir hyn yn unol â'n rhagolygon ar gyfer prisiau a thrafodiadau eiddo, gyda'r dreth wedyn yn cael ei hail-gyfrifo yn ei chrynswth ar gyfer pob blwyddyn yn y dyfodol. Defnyddiwn ddull modelu tebyg i gynhyrchu ein rhagolygon SDLT.

- 1.10** Dyfarniad allweddol yw a ddylid tybio bod prisiau a thrafodiadau eiddo Cymru yn symud yn unol â rhai'r DU gyfan. Rydym yn rhagdybio'n gyffredinol y byddant yn symud gyda'i gilydd, felly er bod prisiau tai yn dechrau ar wahanol lefelau, nid yw prisiau'n cydgyfeirio nac yn dargyfeirio ymhellach. Wedi dweud hynny, byddai gwahaniaethau tymor byr ym mherfformiad y farchnad eiddo wedi cael eu cipio ymhlyg trwy'r broses amcangyfrif canol blwyddyn. Yn ein WTO 2019 fe wnaethom adlewyrchu'r momentwm cryfach yn chwyddiant prisiau tai Cymru o'i gymharu â'r DU gyfan yn ein rhagdybiaethau ar gyfer prisiau tai yn y tymor agos.
- 1.11** Er ein bod wedi gwneud addasiadau tymor byr i brisiau tai, rydym yn dal i ragdybio bod penderfynyddion yn codi yn unol â'r rhai ar gyfer y DU dros orwel hwy, yn absenoldeb data i'r gwrthwyneb. Mae hyn yn cael ei lywio gan ddadansoddi penderfynyddion y farchnad eiddo dros gyfnodau hwy o amser, gan dynnu ar ffynonellau megis mynegai prisiau tai Nationwide, fel y dangosir yn y siart. Mae hyn yn plotio dosbarthiad gwahaniaethau pwyntiau canran er 1974 mewn chwyddiant blynyddol mewn prisiau tai rhwng Cymru a'r DU gyfan.³

Siart 1.1: Dosbarthiad chwyddiant cymharol prisiau tai yng Nghymru a'r DU



- 1.12** Rydym hefyd yn ystyried gwahanol dueddiadau yng nghyfansoddiad trafodiadau ym mhob marchnad eiddo. Er enghraifft, pen uchaf y dosbarthiad prisiau a phryniadau prynu i osod, sy'n cael eu trethu'n llawer uwch na'r rhan fwyaf o drafodiadau perchennog-feddiannydd.⁴

³ Mae'r dosbarthiad a ddangosir yn y siart hefyd yn gyson â chanfyddiadau papur Geoff Meen ym 1999, prisiau tai Rhanbarthol a'r effaith grychu: sef dehongliad newydd. Mae hyn yn disgrifio dynameg ofodol prisiau tai mewn gwahanol ranbarthau o'r DU dros amser, gan awgrymu y bydd cyfnodau lle bydd rhai ranbarthau'n profi chwyddiant cyflymach mewn prisiau tai nag eraill yn tueddu i fod yn fyrhoedlog ac y bydd ranbarthau â chwyddiant is yn tueddu i ddal i fyny dros amser. Yn y tymor hir mae hyn yn cyfyngu ar y gwahaniaeth rhwng ranbarthau.

Treth trafodiadau tir

Rydym yn archwilio sut y gallai tueddiadau yn yr is-setiau ariannol pwysig hyn fod yn wahanol i'r cyfartaledd a chipiwyd yn ein rhagolygon economaidd, ac yn addasu ein rhagolwg derbyniadau fel sy'n briodol.

- 1.13** Mae'r trothwyon ar gyfer LTT yn sefydlog mewn termau arian parod, felly mae chwyddiant prisiau tai yn cynyddu cyfran y trafodiadau sy'n cael eu trethu ar y cyfraddau uwch, gan gynyddu'r gyfradd dreth effeithiol ar gyfartaledd. Gelwir hyn yn 'llusgiad cyllidol', sy'n arwain at dderbyniadau'n cynyddu'n gyflymach na gwerth cyfan y trafodiadau dros amser. O'i gymharu â SDLT, dylai natur fwy graddoledig LTT arwain at lusgiad cyllidol mwy gan fod cyfraddau ymylol uwch mewn grym am brisiau is. Rydym yn rhagdybio bod effaith y llusgiad cyllidol ar dderbyniadau ychydig yn dymherus oherwydd byddai'r cyfraddau treth uwch eu hunain yn atal rhai trafodiadau rhag digwydd.
- 1.14** Rydym hefyd yn llunio barn am broffil yr ad-daliadau sy'n gysylltiedig â'r gordal eiddo ychwanegol. Gan fod y cyfnod amser y gellir hawlio ad-daliadau yn hirach nag y bu'r system LTT ar waith, mae hyn yn cael ei hysbysu gan brofiad gydag ad-daliadau SDLT.

Rhagolwg ar ôl mesurau

- 1.15** I gynhyrchu ein rhagolwg ar ôl mesurau rydym wedyn yn ychwanegu effeithiau unrhyw newidiadau polisi a gyhoeddwyd ers cyhoeddi ein rhagolwg diweddaraf. Mae'r dull a gymerir i amcangyfrif cost neu gynnyrch polisi newydd yn dibynnu ar natur y newid.
- 1.16** Fel arfer gellir amcangyfrif newidiadau i gyfraddau a throthwyon treth gan ddefnyddio ein modelau rhagolwg presennol. Yma byddem yn cynhyrchu cost statig yn gyntaf trwy gymhwysu'r paramedrau treth newydd i'r rhagolwg cyn-fesurau ar gyfer y sylfaen drethu (h.y. nifer y trafodiadau ym mhob 'bin pris' dros gyfnod y rhagolwg). Yna byddem yn ymgorffori unrhyw effeithiau ymddygiadol sy'n debygol o ddeillio o'r newid polisi. Un ffordd yr ydym yn modelu ymatebion o'r fath yw trwy ddefnyddio elastigeddau pris a thrafodiadau sydd wedi'u hymgorffori yn y modelau.⁵ Rydym hefyd yn caniatáu ar gyfer y posibilrwydd y bydd amseru trafodiadau'n cael ei newid mewn ymateb i newidiadau polisi – naill ai'n cael eu dwyn ymlaen (rhagflaenu)⁶ neu eu gohirio (oedi). Gellir gweld trafodaeth bellach ar ragflaenu yn adran ansicrwydd allweddol y bennod hon.
- 1.17** Byddai newidiadau eraill, fel cyflwyno rhyddhad neu ordal newydd i is-set o drethdalwyr, fel rheol yn gofyn am fodel costio pwrpasol gan na fyddai'r grŵp penodol o brynwyr neu'r mathau o eiddo yr effeithir arnynt fel arfer yn cael eu trin ar wahân ym model y rhagolwg.

⁴ Gweler Pennod 4 ein *Adroddiad ar risgiau cyllidol* Gorffennaf 2019 a Phennod 5 o'n *Adroddiad ar risgiau cyllidol* Gorffennaf 2017 am drafodaeth bellach.

⁵ I gael mwy o fanylion, gweler Pennod 4 o'n *Adroddiad gwerthuso rhagolwg* 2017. Hefyd, gweler datganiad atodol OBR ar 22 Ionawr 2015, *Stamp duty land tax policy costing elasticities – Rhagfyr 2014* a datganiad atodol OBR ar 10 Hydref 2017, *Residential SDLT elasticities*. Nid yw'r elastigeddau hyn yn cwmpasu'r ystod lawn o ymddygiadau y mae angen i ni eu hystyried bellach. Mae datganoli'n golygu bod angen i ni ystyried effeithiau trawsffiniol pan fo cyfundrefnau treth yn wahanol. Ac rydym hefyd yn ystyried effeithiau traws-farchnad lle mae polisi'n newid cyfansoddiad perchennog-feddiannydd, buddsoddwyr prynu i osod, a (yn bwysicach y tu hwnt i Gymru) phrynwyr tro cyntaf. Gwnaethom drafod hyn yn ein cyhoeddiad *Rhagolwg trethi a gwariant datganoledig* ym mis Mawrth 2019 wrth gostio cynnydd Llywodraeth yr Alban yn yr atodiad anheddau ychwanegol ar gyfer LBTT.

⁶ Gweler Mathews P., *OBR Working paper No. 10: Forestalling ahead of property tax changes*, Hydref 2016.