Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Rhyddhad Gwelliannau) (Cymru) 2023

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Is-adran Diwygio Cyllid Llywodraeth Leol ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Rhyddhad Gwelliannau) (Cymru) 2023. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Rebecca Evans AS
Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol
13 Rhagfyr 2023

RHAN 1: MEMORANDWM ESBONIADOL

Disgrifiad

1. Mae Atodlenni 4ZA a 5A i Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 ("Deddf 1988") yn cynnwys darpariaeth ar gyfer rhyddhad gwelliannau rhag atebolrwydd am ardrethu annomestig. Mae Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Rhyddhad Gwelliannau) (Cymru) 2023 ("y Rheoliadau") yn rhoi effaith i'r rhyddhad hwnnw drwy benderfynu cymhwystra ar ei gyfer, a'i swm.

Materion o ddiddordeb arbennig i’r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a’r Cyfansoddiad

2. Dim.

Y cefndir deddfwriaethol

3. Mae paragraffau 3 o Atodlenni 4ZA a 5A (mewn perthynas â'r rhestr ardrethu leol a'r rhestr ardrethu ganolog, yn y drefn honno) i Ddeddf 1988 yn darparu ar gyfer rhyddhad gwelliannau, yn amodol ar unrhyw amodau ar gyfer y rhyddhad a'r diffiniad o waith gwella cymhwysol sy'n cael eu rhagnodi mewn rheoliadau. Mae paragraff 10(2)(a) o Atodlen 4ZA a pharagraff 6(2)(a) o Atodlen 5A yn darparu, pan fo rhyddhad gwelliannau yn gymwys, fod atebolrwydd am ardrethu annomestig yn cael ei gyfrifo o dan yr Atodlenni hynny yn seiliedig ar werth ardrethol yr hereditament minws 'G'. Mae paragraff 10(7) o Atodlen 4ZA a pharagraff 6(6) o Atodlen 5A yn diffinio 'G' fel swm a ragnodir neu a gyfrifir yn unol â darpariaethau mewn rheoliadau.

4. Rhoddir y pŵer i wneud y Rheoliadau i Weinidogion Cymru drwy adran 143(1) a (2) o Ddeddf 1988 a pharagraffau 3(1)(b) a (2) a 10(7) ac (8) o Atodlen 4ZA iddi, a pharagraffau 3(1)(c)(ii) a (3) a 6(6) a (7) o Atodlen 5A iddi.

5. Mae'r Rheoliadau yn ddarostyngedig i'r weithdrefn negyddol yn rhinwedd adran 143(3) o Ddeddf 1988.

Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

6. Diben y Rheoliadau yw rhagnodi'r amodau ar gyfer rhyddhad gwelliannau, y diffiniad o waith gwella cymhwysol a swm y rhyddhad. Bwriad y Rheoliadau yw cymell buddsoddiad mewn gwelliannau i eiddo drwy ddarparu rhyddhad i dalwyr ardrethi rhag effaith cynnydd mewn gwerth ardrethol ar eu hatebolrwydd am ardrethu annomestig, a fyddai'n digwydd fel arall, am gyfnod o ddeuddeg mis.

7. Ni fwriedir i ryddhad gwelliannau fod yn gymwys i adeiladau newydd sy'n hereditamentau cwbl newydd. Bwriedir iddo fod yn gymwys i hereditamentau sy'n dod i fodolaeth o ganlyniad i ailgyfansoddi (e.e. hollti neu uno) hereditamentau rhagflaenol. Felly, caniateir i hereditament fod yn gymwys am ryddhad pan gychwynnwyd gwaith gwella cymhwysol mewn perthynas â

hereditament rhagflaenol perthnasol ac y bodlonir amodau eraill ar gyfer rhyddhad.

8. Er mwyn i ryddhad gael ei ddarparu o dan y Rheoliadau, rhaid bodloni'r amodau a ganlyn:
   a. mae tystysgrif berthnasol wedi ei dyroddi mewn perthynas â’r hereditament;
   b. nid yw'r dystysgrif wedi ei thynnu'n ôl nac wedi peidio â chael effaith; ac
   c. yr un person fu'r meddiannydd mewn perthynas â'r hereditament hwnnw, neu hereditament rhagflaenol perthnasol, ar bob diwrnod ers i'r gwaith gwella cymhwysol gychwyn.

9. Ystyr gwaith gwella cymhwysol yw unrhyw waith a gwblheir cyn 1 Ebrill 2028 sydd:
   a. yn cynyddu arwynebedd yr hereditament a ffurfir gan adeilad;
   b. fel arall yn gwella cyflwr ffisegol yr hereditament;
   c. yn ychwanegu peiriannau a pheirianwaith ardrethol i’r hereditament; neu
   d. yn gysylltiedig ag unrhyw un o'r gweithiau uchod ac sy'n lleihau gwerth ardrethol yr hereditament (h.y. gweithgarwch sy'n lleihau gwerth ar yr un pryd).

10. Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n gyfrifol am brisio hereditamentau at ddibenion ardrethi annomestig. Bydd swyddog prisio yn dyroddi tystysgrif o swm y newid yng ngwerth ardrethol yr hereditament, pan fo wedi bod yn destun gwaith gwella cymhwysol a gwblhawyd ar neu ar ôl 1 Ebrill 2024 ac fe'i dangoswyd mewn rhestr ardrethu ar gyfer pob diwrnod yn ystod y cyfnod sy'n dechrau pan gychwynnodd y gwaith ac sy'n gorffen pan gafodd ei gwblhau.

11. Ni fydd gwelliannau sy’n golygu nad oes unrhyw newid cyffredinol yn y gwerth ardrethol neu ostyngiad oherwydd gweithgarwch sy'n lleihau gwerth ar yr un pryd, megis gwaith dymchwel, yn gymwys i gael y rhyddhad. Os dyroddir tystysgrif o dan yr amgylchiadau hyn, rhaid iddi briodoli gwerth dim i'r gwaith gwella cymhwysol. Pan fo mwy nag un set o waith gwella cymhwysol yn cael ei chwblhau mewn perthynas â hereditament, caniateir dangos y newidiadau yn y gwerth ardrethol a briodolir i bob un mewn un dystysgrif.

12. Bydd y dystysgrif yn adlewyrchu'r cynnydd net mewn gwerth ardrethol sy'n deillio o'r holl waith a wnaed a bydd yn gymwys am ddeuddeg mis o'r dyddiad cwblhau. Rhaid i'r swyddog prisio hysbysu'r awdurdod bilio o effaith tystysgrif a darparu copi i'r talwr ardrethi.

13. Bydd y swyddog prisio'n gallu tynnu tystysgrif yn ôl neu ei diwygio yn ôl ei ddisgresiwn, i adlewyrchu unrhyw newidiadau mewn ffeithiau, amgylchiadau neu wallau a nodwyd. Os na ddangosir yr hereditament mwyach mewn rhestr ardrethu ar gyfer unrhyw ddiwrnod y mae'r dystysgrif yn cael effaith ohono, bydd yn peidio â bod yn gymwys o'r diwrnod hwnnw ymlaen.

14. Awdurdodau lleol (mewn perthynas â rhestrau ardrethu lleol) a Gweinidogion Cymru (mewn perthynas â rhestrau ardrethu canolog) sy'n gyfrifol am anfon biliau ardrethi annomestig a chymhwyso rhyddhadau. Swm 'G' yw swm y

newid gwerth ardrethol yn y dystysgrif a ddarperir gan y swyddog prisio, mewn perthynas â phob diwrnod y codir swm ynglŷn ag ef y mae'n gymwys iddo. Pan fo mwy nag un set o waith gwella cymhwysol wedi ei chwblhau, 'G' yw swm y symiau a ardystiwyd mewn perthynas â'r diwrnod y codir swm ynglŷn ag ef ar gyfer pob set o waith.

15. O dan baragraff 10(2)(a) o Atodlen 4ZA a pharagraff 6(2)(a) o Atodlen 5A i Ddeddf 1988, didynnir swm 'G' o'r gwerth ardrethol (wedi ei ddiweddaru i ystyried y gwaith gwella cymhwysol), a ddefnyddir wedyn i gyfrifo'r swm o ardrethi annomestig a godir ar gyfer yr hereditament yn unol â'r darpariaethau eraill yn yr Atodlenni hynny. Wrth ragnodi 'G', mae'r Rheoliadau yn cael yr effaith o atal cynnydd mewn atebolrwydd am ardrethu annomestig y gellir ei briodoli i'r gwaith gwella cymhwysol ar gyfer y cyfnod o ddeuddeg mis y mae tystysgrif yn gymwys iddo.

Ymgynghori

16. Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad ar gynigion i ddarparu rhyddhad gwelliannau rhwng 16 Mai a 8 Awst 2023 a chafwyd 22 o ymatebion. Ar y cyfan, roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cefnogi'r cynigion. Cyhoeddwyd crynodeb o’r ymatebion i’r ymgynghoriad ar 27 Medi 2023.

RHAN 2: ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Yr opsiynau

Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn cyflwyno dau opsiwn mewn perthynas â rhyddhad gwelliannau. Mae'r opsiynau a ystyriwyd fel a ganlyn.

- ***Opsiwn 1 – Gwneud dim***. Cadw'r trefniadau presennol a pheidio â darparu rhyddhad gwelliannau.

- ***Opsiwn 2 – Gwneud y Rheoliadau***. Deddfu i gymell gwelliannau i hereditamentau drwy ddarparu rhyddhad gwelliannau.

Costau a manteision

Opsiwn 1 – Gwneud dim

Ni fyddai Opsiwn 1 yn gofyn am unrhyw newid deddfwriaethol. Ni fyddai unrhyw ryddhad gwelliannau yn cael ei ddarparu. Ni fyddai unrhyw gostau gweinyddol ar gyfer Asiantaeth y Swyddfa Brisio nac ar gyfer awdurdodau bilio.

Pan wneir gwelliannau i eiddo sy'n arwain at gynnydd yn y gwerth ardrethol, ni fyddai talwyr ardrethi yn elwa ar unrhyw ryddhad a byddent yn gweld cynnydd ar unwaith yn eu hatebolrwydd am ardrethu annomestig. Byddai hyn yn gost gyfle, gan y gallai talwyr ardrethi gael eu hanghymell rhag gwneud gwelliannau a fyddai fel arall yn cyfrannu at dwf yn y sylfaen drethu. Byddai talwyr ardrethi yng Nghymru dan anfantais gymharol o'i gymharu â thalwyr ardrethi yn Lloegr, lle bydd rhyddhad gwelliannau yn cael ei ddarparu.

Ni fyddai'r opsiwn hwn yn cefnogi nod polisi Llywodraeth Cymru o gymell busnesau a thalwyr ardrethi eraill i fuddsoddi mewn gwelliannau i'r eiddo annomestig y maent yn eu meddiannu.

Opsiwn 2 – Gwneud y Rheoliadau

Opsiwn 2 fyddai gwneud y Rheoliadau i roi rhyddhad gwelliannau ar waith a chefnogi talwyr ardrethi sy'n buddsoddi yn eu heiddo annomestig. Byddai talwyr ardrethi cymwys yn elwa ar eithriad rhag effaith cynnydd mewn gwerth ardrethol, yn sgil gwelliannau i eiddo, ar eu hatebolrwydd am ardrethu annomestig, a hynny am gyfnod o ddeuddeg mis.

Bydd gweithredu rhyddhad gwelliannau yn arwain at gostau gweinyddol i Asiantaeth y Swyddfa Brisio ac awdurdodau bilio, sy'n gysylltiedig â newid meddalwedd, ardystio a diweddaru biliau. Bydd Llywodraeth Cymru yn darparu £5,000 ychwanegol i bob awdurdod lleol, sy'n gyfanswm o £110,000, i dalu am unrhyw weinyddiaeth ychwanegol. Mae'r rhyddhad wedi ei gynllunio i weithredu ar yr un sail ledled Cymru a Lloegr, a fyddai'n lleihau costau gweinyddol i bartneriaid cyflenwi.

Nid yw'n bosibl cyfrifo gwerth y rhyddhad gwelliannau a fyddai'n cael ei ddarparu, ond ni fydd yn arwain at golli'r refeniw ardrethi annomestig a ddisgwylir. Byddai unrhyw gynnydd mewn refeniw ardrethi annomestig a fyddai wedi digwydd o ganlyniad i welliannau yn cael ei hepgor dros dro, am y cyfnod rhyddhad o ddeuddeg mis. Os yw'r rhyddhad yn cymell buddsoddiad fel y bwriadwyd, byddai hyn yn arwain at dwf yn y sylfaen drethu ac yn cynyddu refeniw ardrethi annomestig o hereditamentau cymwys, ar ôl y cyfnod rhyddhad cychwynnol o ddeuddeg mis.

Dewis opsiwn

Ystyrir bod manteision Opsiwn 2 yn gorbwyso'r costau cysylltiedig, yn ogystal â manteision Opsiwn 1. Opsiwn 2, felly, yw'r opsiwn a ffefrir gan Lywodraeth Cymru.

Dyletswyddau

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae annog buddsoddiad mewn eiddo annomestig yn cyfrannu tuag at y nod llesiant Cymru lewyrchus.

Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn. Ni nodwyd unrhyw effaith benodol ar hawliau plant.

Y Gymraeg. Ni nodwyd unrhyw effaith ar y cyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg nac o ran trin yr iaith yn gyfartal.

Cydraddoldeb. Ni nodwyd effeithiau penodol, boed yn gadarnhaol neu'n negyddol, ar bobl sy'n rhannu nodwedd warchodedig (fel y'i pennir gan Ddeddf Cydraddoldeb 2010).

Y sector gwirfoddol. Ni nodwyd unrhyw effeithiau penodol ar y sector gwirfoddol.

Cyfiawnder. Ni nodwyd unrhyw effeithiau penodol ar y system gyfiawnder.

Asesu'r gystadleuaeth

Mae prawf hidlo cystadleuaeth wedi ei gynnal ar y Rheoliadau a bernir bod y risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel.

Adolygu ar ôl gweithredu

Bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio ac awdurdodau bilio i fonitro effaith y newidiadau ar y sylfaen drethu ardrethi annomestig.