

EITHRIADAU TAW AR GYFER EIDDO **GWAG**

Os ydych yn meddwl am adnewyddu eiddo gwag er mwyn ei rentu, gallwch fod yn gymwys am ostyngiad ar TAW.

Bydd eithriadau yn berthnasol i'r achosion canlynol

Gostyngiad mewn TAW i 5% ar gost adnewyddu anheddau tai sengl sydd wedi bod yn wag am o leiaf dwy flynedd

Er mwyn gwneud cais am y gostyngiad hwn, rhaid i chi gyflogi adeiladwr sydd wedi'i gofrestru at ddibenion TAW. Yr enw am y gostyngiad hwn yw Treth Ar Werth (Hysbysiad 708) - adran 8.

Er mwyn cynnal hyn bydd rhaid i'r adeiladwr dalu cyfradd lawn TAW am ddeunyddiau, ond bydd yn codi tâl o 5% ar y perchennog. Yna cyfrifoldeb yr adeiladwr fydd i hawlio'r 15% sydd ar ôl. Ni chaiff yr adeiladwr godi tâl am 20% ac yna'n dweud mai cyfrifoldeb y perchennog yw hawlio'r 15% yn weddill yn ôl.

Dylai'r adeiladwr fod yn ymwybodol o'r ddeddfwriaeth ac yn gwybod os yw'r cymhelliad yn gymwys i brosiect cyn cychwyn y gwaith. Os am unrhyw reswm y bydd yn ansicr yna argymhellir iddo gysylltu â'i gyfrifydd a ddylai fod yn gallu egluro'r sefyllfa o ran unrhyw amgylchiadau penodol.

Ceir mwy o wybodaeth am y gyfradd ostyngol sydd yn adran 8 Hysbysiad Cyhoeddus 708 - TAW: Adeiladau ac Adeiladu sydd ar gael o'r Gwasanaeth Cyngor Cenedlaethol ar 08450 109000 neu wrth HMRC

<https://www.gov.uk/government/publications/vat-notice-708-buildings-and-construction/vat-notice-708-buildings-and-construction>

Cyfradd sero ar werthu adeiladau sydd wedi'u hadnewyddu nad ydynt wedi'u defnyddio at ddibenion preswyl am o leiaf deng mlynedd

Ni ellir hawlio'r eithriad hwn nes bod yr eiddo wedi'i werthu (h.y. nid yw'r gostyngiad ar gael lle mae'r eiddo yn cael ei rentu). Mae'n bwysig nodi bod rhaid i'r datblygwr fod yn gofrestredig at ddibenion TAW neu gofrestri at ddibenion TAW, a bydd rhaid i'r eiddo gael ei werthu er mwyn hawlio'r TAW.

Os bydd perchennog y tŷ am gadw'r eiddo at ddefnydd preswyl yn lle ei werthu, gall wneud cais am werth y TAW dan y Cynllun Ad-dalu Adeiladwyr y DIY sydd ar gael gan Gyllid a Thollau Ei Mawrhydi (HMRC).

Sut mae'r cynllun yn effeithio ar berchennog y tŷ

Y brif wahaniaeth rhwng y ddau gymhelliad yw pan fo'r eiddo wedi bod yn wag am ddwy flynedd, nid oes rhaid i'r perchennog wneud unrhyw beth ond talu'r TAW ar gyfradd is. Os yw'r eiddo wedi bod yn wag am 10 mlynedd, bydd rhaid i'r perchennog dalu'r gyfradd TAW lawn ac yna hawlio'r tâl yn ôl.

Efallai na fydd hyn yn addas ynglŷn â chyllid perchennog y tŷ. Felly efallai bydd y perchennog yn ffafrio talu TAW ar 5% yn lle 0%. Mae'r cyfnod o ddwy flynedd yn dal yn berthnasol, hyd yn oed os yw'r cyfnod o 10 mlynedd wedi dod i ben.

Sut mae'r cynlluniau yn effeithio ar yr adeiladwr

Dan y cynllun 5%, bydd cyfrifoldeb ychwanegol gan yr adeiladwr i hawlio'r TAW sy'n weddill i fod ar ôl ac efallai na fydd yn hapus ar y sefyllfa hon. Efallai bydd yr adeiladwr yn penderfynu nad yw'n werth gwneud y gwaith. Felly mae'n bwysig i gytuno â'r adeiladwr yn eich cyfarfod cyntaf. Does dim budd i'r adeiladwr yn y cynllun 5%.

Mae'r cynllun 0% ar gyfer adeiladwyr neu ddatblygwyr mwy am eu bod yn berchen ar yr eiddo lle bydd y gwaith yn cael ei gwblhau. Felly maent yn cael budd y cymhelliad.

Cwestiynau Allweddol

Sut gall yr awdurdod lleol helpu?

Gall yr awdurdod ysgrifennu llythyr swyddogol i gadarnhau pa mor hir mae'r eiddo wedi bod yn wag. Gall hyn gael ei ddangos i'r adeiladwr a gellir cael ei ddefnyddio fel tystiolaeth i roi i Gyllid a Thollau Ei Mawrhydi (HMRC).

Dim ond cadarnhau'r amser mae'r tŷ wedi bod yn wag a pha gynllun sy'n gweithredu gwna'r llythyr. Ni fydd yn rhoi cadarnhad bod gwaith wedi dechrau neu wedi'i gyflawni.

Pa wybodaeth arall bydd Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi'n ei derbyn fel tystiolaeth bod yr adeilad yn wag?

- Cofrestr etholiadol, data Treth y Cyngor
- Gwybodaeth gan gwmnïau cyfleustodau

Beth yw ystyr 'gwag' yn niffiniad Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi?

- Nid oes unrhyw un wedi byw yn unrhyw ran o'r eiddo am 2 flynedd (cyfradd is) neu 10 mlynedd (cyfradd sero)
- Gellir anwybyddu defnydd ar gyfer storio
- Gellir hefyd anwybyddu anheddu anghyfreithlon (sgwatwyr)

Ble gallaf ddod o hyd i fwy o wybodaeth?

- Ffoniwch wasanaeth cyngor Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi ar 0845 010 9000
- Gweler gwefan Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi www.hmrc.gov.uk - Hysbysiad Cyhoeddus 708
- Adeiladau ac Adeiladu

Cyfradd is ar gyfer gosod deunyddiau arbed ynni

Mae cyfradd is o 5% yn gymwys ar gyfer gosod deunyddiau arbed ynni penodol mewn llety preswyl. Mae hyn yn cynnwys gosod:

- Systemau rheoli gwresogi canolog a dŵr twym
- Mesurau atal drafftiau
- Inswleiddio
- Paneli solar
- Tyrbinau gwynt/dŵr
- Pymphiau gwres ffynhonnell y ddaear
- Pymphiau gwres ffynhonnell yr aer
- Micro-unedau gwres a phŵer cyfunol
- Boeleri tanwydd pren

**Sylwer bod yr wybodaeth hon yn gywir ar adeg ei chyhoeddi (Mawrth 2016). Mae'n bwysig gwirio gyda Chyllid a Thollau Ei Mawrhydi am yr wybodaeth ddiweddaraf.*