

Domestic properties which are in disrepair or are derelict

The Valuation Office Agency (VOA) is the government department responsible for keeping council tax bands up to date in England and Wales. This factsheet sets out the VOA's approach for taxpayers' properties that are in disrepair.

The main rule is that every property will be banded for a council tax, as long as it qualifies to be a 'dwelling', which has a legal definition. To be a dwelling, the VOA will basically look to see if the property is either habitable or capable of repair.

We have to assume that a dwelling is in reasonable repair. In limited circumstances, the VOA can decide to 'delete' a council tax band. This means that a property would not have a council tax band at all and the taxpayer wouldn't pay any council tax.

If a property is actually occupied, it is generally assumed to be habitable and the VOA will not delete the band, even if repair or renovation works are on-going.

Effect of deletion and reinstatement as 'new' on completion

Although no council tax will be payable if a band is deleted, when the property is next banded it will be treated as a new property. All improvements will then be taken into account in the new banding, from the date the new property was completed. In some cases, when works are not quite complete, the local council may issue a 'completion notice' that tells the taxpayer and the VOA a date from which council tax should be paid.

The examples below show how the VOA deals with properties that are vacant, in disrepair or are undergoing works.

1. Where a property is in poor repair

When the VOA bands a property, we must assume that it is in a reasonable repair taking into account its age, character and locality. We must ignore the fact that a property is neglected and lacks basic repairs so it is impossible to argue that a property in poor repair is not a 'dwelling'. In these cases, the VOA cannot reduce or delete the band. This rule ensures that taxpayers are all treated equally and that nobody gets a reduction in council tax just because they neglect a property.

2. Where a property is in severe disrepair or dereliction

A property can deteriorate so badly, over a long period of time that it is no longer capable of being repaired without very significant reconstruction. To make it habitable may mean that the property's character will have been changed so much that it will not bear any relation to the type of accommodation that was originally there. Following the completion of the works, it would virtually be a new property.

In these circumstances, the VOA may delete the band so that the taxpayer will not pay any council tax. The rule of thumb test will be "is the property wind and watertight?" Where the intrusion of the weather, rot or severe vandalism means that only substantial structural work would make the property habitable, the band can be deleted. The property would not be habitable and the 'dwelling' will have ceased to exist.

3. Where a property has not been modernised

If a property is un-modernised, as opposed to derelict, this does not mean that a band can be reduced or deleted. Un-modernised properties may not be up to expected modern standards, but they may still be habitable. The VOA will not generally agree to delete a band on a property that has been recently occupied because the property would be regarded as habitable, even if it is un-modernised. The VOA will assume that any un-modernised property is in reasonable repair.

4. Where properties are actually undergoing repairs or renovation

a) Normal repairs

Normal repairs include the renewal of any part of a building that 'wears out' over time and needs replacement, such as a roof covering, windows, kitchen or bathroom fittings, rewiring, paintwork and decoration. Where a property is undergoing these types of repair, the band cannot be deleted as we have to assume that the repairs have already been done. The cost of repairs is not a relevant consideration as to whether or not a band is deleted.

b) Renovation and structural alteration

Where the works are more substantial including structural alterations, major renovation or other alterations, which result in the property being incapable of occupation, then the band may be deleted. In these circumstances the works would result in a property of a different character from the old one it replaces. Such works will be of a much greater scale than normal repairs, and often carried out to a different specification to the original. Significant reconstruction must make it impossible to live in any part of the property for the band to be deleted.

c) House being converted into flats, or flats becoming a single dwelling

Where a single property is being converted into two or more units of living accommodation by structural works to divide it, the VOA can delete the band. If part remains capable of occupation then that part would be banded whilst the works are in progress. When the works are complete, each of the new units will be banded separately as new properties.

d) House being extended

If the original house is capable of occupation whilst the extension is being built, the band will not be deleted. When the extension has been completed, the band will not be reviewed or increased unless the property is subsequently sold.

If the extension required part of the main house to be demolished during the course of the works, or in connection with any planned works, then that demolition cannot be taken into account to reduce the band of the property.

Eiddo domestig sydd mewn cyflwr dadfeiliedig neu'n adfail

Asiantaeth y Swyddfa Brisio yw'r adran o'r llywodraeth sy'n gyfrifol am gadw bandiau treth gyngor yn gyfredol yng Nghymru a Lloegr. Mae'r daflen ffeithiau hon yn nodi sut mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn trin eiddo trethdalwyr sydd mewn cyflwr dadfeiliedig.

Y brif reol yw y caiff pob eiddo ei fandio ar gyfer treth gyngor cyn belled â'i fod yn gymwys i fod yn 'annedd', y mae diffiniad cyfreithiol iddo. Er mwyn bod yn annedd, bydd Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn edrych i weld a oes modd byw yn yr eiddo neu ei atgyweirio.

Mae'n rhaid i ni dybio bod annedd mewn cyflwr rhesymol. Mewn amgylchiadau prin, gall Asiantaeth y Swyddfa Brisio benderfynu 'dileu' band treth gyngor. Mae hyn yn golygu na fyddai gan eiddo fand treth gyngor o gwbl ac ni fyddai'r trethdalwr yn talu unrhyw dreth gyngor.

Os oes rhywun yn byw mewn eiddo, tybir yn gyfredinol bod modd byw ynnddo ac ni fydd Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dileu'r band, hyd yn oed os yw gwaith atgyweirio neu adnewyddu yn mynd rhagddo.

Effaith dileu ac adfer annedd fel pe bai'n 'newydd' ar ôl cwblhau gwaith

Er na fydd treth gyngor yn daladwy os caiff band ei ddileu, caiff yr eiddo ei drin fel eiddo newydd y tro nesaf y caiff ei fandio. Caiff yr holl welliannau eu hystyried wrth benderfynu ar y band newydd, o'r dyddiad y cwblhawyd yr eiddo newydd. Mewn rhai achosion, pan nad yw gwaith wedi'i gwblhau eto, gall y cyngor lleol gyflwyno 'hysbysiad cwblhau' sy'n rhoi gwybod i'r trethdalwr ac Asiantaeth y Swyddfa Brisio pryd y dylid dechrau talu treth gyngor.

Mae'r enghreifftiau isod yn dangos sut mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn delio ag eiddo sy'n wag, mewn cyflwr dadfeiliedig neu lle mae gwaith yn mynd rhagddo.

1. Eiddo mewn cyflwr gwael

Pan fydd Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn bandio eiddo, mae'n rhaid i ni dybio ei fod mewn cyflwr rhesymol gan ystyried ei oedran, ei gymeriad a'i leoliad. Mae'n rhaid i ni anwybyddu'r ffaith bod eiddo wedi'i esgeuluso a bod angen gwaith atgyweirio sylfaenol arno felly mae'n amhosibl dadlau nad yw eiddo sydd mewn cyflwr gwael yn 'annedd'. Yn yr achosion hyn, ni all Asiantaeth y Swyddfa Brisio ostwng na dileu'r band. Mae'r rheol hon yn sicrhau y caiff trethdalwyr eu trin yn gyfartal a bod neb yn cael gostyngiad treth gyngor am eu bod yn esgeuluso eiddo.

2. Eiddo mewn cyflwr difrifol neu adfeiliedig

Gall eiddo ddirywio i'r fath raddau dros gyfnod hir o amser fel nad oes modd ei atgyweirio mwyach heb wneud gwaith ailadeiladu sylweddol iawn. Er mwyn sicrhau bod modd byw yn yr eiddo, efallai y bydd angen newid ei gymeriad i'r fath raddau fel na fydd yn ymdebygu i'r math o lety a oedd yna'n wreiddiol. Ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, byddai'n eiddo newydd fwy neu lai.

O dan yr amgylchiadau hyn, gall Asiantaeth y Swyddfa Brisio ddileu'r band fel na fydd y trethdalwr yn talu unrhyw dreth gyngor. Y rheol gyfredinol yw "a yw'r eiddo yn ddiogel rhag gwynt a dŵr?" Os yw'r tywydd, pydredd neu fandaliaeth ddifrifol yn golygu y byddai angen gwaith sylweddol i'r adeiladwaith er mwyn sicrhau bod modd byw yn

yr eiddo, gall y band gael ei ddileu. Ni fyddai modd byw yn yr eiddo ac ni fyddai'r 'annedd' yn bodoli mwyach.

3. Eiddo sydd heb ei foderneiddio

Os nad yw eiddo wedi'i foderneiddio, yn hytrach na bod yn adfail, nid yw hyn yn golygu y gall band gael ei ostwng neu ei ddileu. Mae'n bosibl na fydd eiddo heb ei foderneiddio yn cyrraedd y safonau modern disgwylid, ond gall fod modd byw ynnddo o hyd. Fel arfer, ni fydd Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn cytuno i ddileu band eiddo y mae rhywun wedi bod yn byw ynnddo'n ddiweddar oherwydd byddai'r eiddo yn cael ei ystyried fel rhywle y mae modd byw ynnddo, hyd yn oed os nad yw wedi'i foderneiddio. Bydd Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn tybio bod unrhyw eiddo heb ei foderneiddio mewn cyflwr rhesymol.

4. Eiddo lle mae gwaith atgyweirio neu adnewyddu yn mynd rhagddo

a) Gwaith atgyweirio cyffredin

Mae gwaith atgyweirio cyffredin yn cynnwys adnewyddu unrhyw ran o'r adeilad sydd 'wedi treulio' dros amser ac mae angen gosod rhan newydd yn ei lle, fel gorchudd to, ffenestri, ffitiadau cegin neu ystafell ymolchi, ailweirio, gwaith paent ac addurno. Pan fydd y mathau hyn o waith atgyweirio yn mynd rhagddynt, ni ellir dileu'r band oherwydd gan fod rhaid i ni dybio bod y gwaith atgyweirio eisoes wedi'i wneud. Nid yw cost y gwaith atgyweirio yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu p'un a ddylid dileu band ai peidio.

b) Gwaith adnewyddu a newidiadau i'r adeiladwaith

Os yw'r gwaith yn fwy sylweddol gan gynnwys newidiadau i'r adeiladwaith, gwaith adnewyddu mawr neu newidiadau eraill, sy'n golygu nad oes modd byw yn yr eiddo, gall y band gael ei ddileu. O dan yr amgylchiadau hyn, byddai'r gwaith yn newid cymeriad yr eiddo. Bydd llawer mwy o waith yn mynd rhagddo o gymharu ag atgyweiriadau cyffredinol, ac yn aml dilynir manyleb wahanol i'r gwreiddiol. Er mwyn i'r band gael ei ddileu, mae'n rhaid i waith ailadeiladu sylweddol ei gwneud yn amhosibl byw mewn unrhyw ran o'r eiddo.

c) Tŷ sy'n cael ei droi'n fflatiau, neu fflatiau sy'n cael eu troi'n un annedd

Pan gaiff un eiddo ei droi'n ddwy uned llety byw neu fwy yn dilyn gwaith adeileddol i'w rannu, gall Asiantaeth y Swyddfa Brisio ddileu'r band. Os oes modd byw mewn rhan o'r eiddo o hyd, byddai'r rhan honno yn cael ei bandio tra bod y gwaith yn mynd rhagddo. Pan fydd y gwaith wedi'i gwblhau, caiff pob un o'r unedau newydd eu bandio ar wahân fel eiddo newydd.

ch) Tŷ sy'n cael ei ymestyn

Os oes modd byw yn y tŷ gwreiddiol tra bod yr estyniad yn cael ei godi, ni chaiff y band ei ddileu. Pan fydd yr estyniad wedi'i gwblhau, dim ond os caiff yr eiddo ei werthu y caiff y band ei adolygu neu ei godi.

Os oedd yr estyniad yn golygu bod angen dymchwel rhan o'r prif dŷ fel rhan o'r gwaith, neu mewn cysylltiad ag unrhyw waith a gynlluniwyd, ni all y gwaith dymchwel hwnnw gael ei ystyried fel sail ar gyfer gostwng band yr eiddo.