High Street and Retail Rates Relief Guidance

How will the relief be provided?

1. As this is a temporary measure, we are providing the relief by reimbursing local authorities that use their discretionary relief powers under section 47 of the Local Government Finance Act 1988. It will be for individual local authorities to adopt a scheme and decide in each individual case when to grant relief under section 47. The Welsh Government will then reimburse local authorities for the relief that is provided in line with this guidance via a grant under section 58A of the Government of Wales Act 2006.

How will the scheme be administered?

2. It will be for local authorities to determine how they wish to administer the scheme to maximise take-up and minimise the administrative burden for ratepayers and for local authority staff.

3. Local authorities are responsible for providing ratepayers with clear and accessible information on the details and administration of the scheme. If, for any reason, an authority is unable to provide this relief to eligible ratepayers from 1 April 2019, consideration should be given to notifying eligible ratepayers that they qualify for the relief and that their bills will be recalculated.

Which properties will benefit from relief?

4. Properties that will benefit from this relief will be occupied high street business and retail properties such as shops, restaurants, cafes and drinking establishments, with a rateable value of £50,000 or less on 1 April 2019. More detailed eligibility criteria and exceptions to the relief are set out in paragraphs 8 – 12.

5. Relief should be granted to businesses as a one-off payment based on occupation as at 31 March 2019 (provided the same occupier continues to be in occupation on 1 April 2019). It is recognised that there may be some instances where a local authority is retrospectively notified of a change of occupier. In such cases, if it is clear that the occupier was in occupation on 1 April 2019, the local authority may use its discretion in awarding relief.

Level of support: up to £2,500

6. Eligible ratepayers will be retailers whose property has a rateable value between £6,001 and £50,000 on 1 April 2019-20. It is expected that retailers with a rateable value of £6,000 and below will receive full Small Business Rate Relief (SBRR), however it is left to the discretion of authorities to determine if there are properties not in receipt of SBRR that should be eligible for this relief.

7. Unlike previous years, the 2019-20 scheme is not limited to high street premises but will include all properties within Wales meeting the wider retail criteria.

8. It is intended that, for the purposes of this scheme, retail properties such as, “shops, restaurants, cafes and drinking establishments” will mean the following (subject to the other criteria in this guidance).

i. Hereditaments that are being used for the sale of goods to visiting members of the public

- Shops (such as florists, bakers, butchers, grocers, greengrocers, jewellers, stationers, off-licences, newsagents, hardware stores, supermarkets, etc)
- Opticians
- Pharmacies
- Post offices
- Furnishing shops or display rooms (such as carpet shops, double glazing, garage doors)
- Car or caravan showrooms
- Second hard car lots

- Markets
- Petrol stations
- Garden centres
- Art galleries (where art is for sale or hire)

ii. **Hereditaments that are being used for the provision of the following services to visiting members of the public**

- Hair and beauty services
- Shoe repairs or key cutting
- Travel agents
- Ticket offices, eg. for theatre
- Dry cleaners
- Launderettes
- PC, TV or domestic appliance repair
- Funeral directors
- Photo processing
- DVD or video rentals
- Tool hire
- Car hire
- Cinemas
- Estate and letting agents

iii. **Hereditaments that are being used for the sale of food and / or drink to visiting members of the public**

- Restaurants
- Drive-through or drive-in restaurants
- Takeaways
- Sandwich shops
- Cafés
- Coffee shops
- Pubs
- Wine Bars

9. To qualify for the relief a hereditament listed in (i) to (iii) should be wholly or mainly used as a shop, restaurant, café or drinking establishment. This is a test on use rather than occupation. Therefore, hereditaments which are occupied but not wholly or mainly used for the qualifying purpose will not qualify for the relief.

10. The above list is not intended to be exhaustive as it would be impossible to list all the many and varied retail uses that exist. There will also be mixed uses. However, it is intended to be a guide for local authorities as to the types of uses that the Welsh Government considers for this purpose to be high street and retail. Local authorities should determine for themselves whether particular properties not listed are broadly similar in nature to those above and, if so, to consider them eligible for the relief. Conversely, properties that are not broadly similar in nature to those listed above should not be eligible for the relief.

11. As the grant of the relief is discretionary, local authorities may choose not to grant the relief if they consider that appropriate, for example where granting the relief would go against the local authority's wider objectives for the local area.

Types of hereditaments that are not considered to be eligible for High Street and Retail Rates Relief

12. The list below sets out the types of uses that the Welsh Government does not consider to be retail use for the purpose of this relief and would not be deemed eligible for the relief. However, it will be for local authorities to determine if hereditaments are similar in nature to those listed below and if they would not be eligible for relief under the scheme.

i. *Hereditaments that are being used wholly or mainly for the provision of the following services to visiting members of the public*

- Financial services (eg. banks, building societies, cash points, ATMs, bureaux de change, payday lenders, betting shops, pawn brokers)
- Medical services (eg. vets, dentists, doctors, osteopaths, chiropractors)
- Professional services (eg. solicitors, accountants, insurance agents, financial advisers, tutors)
- Post office sorting office
- Tourism accommodation, eg. B&Bs, hotel accommodation and caravan parks
- Sports clubs
- Children's play centres
- Day nurseries
- Outdoor activity centres
- Gyms
- Kennels and catteries
- Show homes and marketing suites
- Employment agencies

There are a number of further types of hereditaments which the Welsh Government believes should not be eligible for the High Street Relief Scheme.

ii. *Hereditaments with a rateable value of more than £50,000*

It is recognised there are some retail businesses with rateable value above the £50,000 relief who will not be eligible for this relief. However, local authorities have the option to use their discretionary powers to offer discounts outside this scheme to such businesses if it is in the interests of the local community to do so.

iii. *Hereditaments that are not reasonably accessible to visiting members of the public*

If a hereditament is not reasonably accessible to visiting members of the public, it will be ineligible for relief under the scheme even if there is ancillary use of the hereditament that might be considered to fall within the descriptions in paragraph 8 (i), (ii) or (iii).

iv. *Hereditaments that are not occupied*

Properties that are not occupied on 1 April 2018 should be excluded from this relief. However, under the Empty Property Relief scheme, empty properties will receive a 100% reduction in rates for the first three months (and in certain cases six) of being empty.

v. *Hereditaments that owned, rented or managed by a local authority*

Hereditaments that owned, rented or managed by a local authority such as Visitor Centres, Tourist Information shops and council run coffee shops/gift shops attached to historic buildings, are exempt from this scheme.

vi. *Hereditaments that are in receipt of mandatory charitable rates relief*

These properties already receive mandatory charitable relief which gives an 80% reduction in liability and authorities may also choose to provide discretionary charitable relief which can reduce the remaining liability to nil. As such, these properties will not be eligible for High Street Rate Relief.

How much relief will be available?

13. The total amount of government funded relief available for each property for 12 months under this scheme is up to £2,500. This relief can be provided in addition to SBRR and Transitional Rate Relief. High Street and Retail Rates Relief should be applied against the net bill after these two reliefs have been applied. Any hardship or discretionary relief awarded by the local authority should be considered by the local authority once all other rates reliefs have been awarded.

14. The eligibility for the relief and the relief itself will be assessed and calculated on a daily basis. The following formula should be used to determine the amount of relief to be granted for a particular hereditament in the financial year:

Amount of relief to be granted = A x (B / C)

Where:

A is the funding amount of £2,500

B is the number of days in the financial year that the hereditament is eligible for relief; and

C is the number of days in the financial year

15. When calculating the relief, if the net liability before High Street and Retail Rates Relief is £2,500 or less, the maximum amount of this relief will be no more than the value of the net rate liability. This should be calculated ignoring any prior year adjustments in liabilities which fall to be liable on the day.

16. Ratepayers that occupy more than one property will be entitled to High Street and Retail Rates Relief for each of their eligible properties, subject to State Aid de minimis limits.

Changes to existing hereditaments, including change in occupier

17. Eligibility for the relief will be calculated based on the circumstances of the property and ratepayer as at 1 April 2019. Changes to properties which occur after this date will have no impact on eligibility for this relief.

18. Empty properties becoming occupied after 1 April 2019 will qualify for this relief.

Rhyddhad Ardrethi'r Stryd Fawr a Manwerthu

Sut bydd y rhyddhad yn cael ei ddarparu?

1. Gan mai mesur dros dro yw hwn, rydym yn darparu'r rhyddhad drwy roi ad-daliad i awdurdodau lleol sy'n defnyddio'u pwerau rhyddhad ardrethi yn ôl disgresiwn o dan adran 47 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988. Yr awdurdodau lleol unigol eu hunain fydd yn mabwysiadu cynllun ac yn penderfynu ym mhob achos a ddylid caniatáu'r rhyddhad o dan adran 47. Yna bydd Llywodraeth Cymru yn rhoi ad-daliad i'r awdurdodau lleol am y rhyddhad sy'n cael ei ddarparu yn unol â'r canllawiau hyn drwy grant o dan adran 58A o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.

Sut bydd y cynllun yn cael ei weinyddu?

2. Yr awdurdodau lleol eu hunain fydd yn penderfynu sut i weinyddu'r cynllun er mwyn sicrhau bod cymaint â phosib yn cymryd rhan a bod cyn lleied â phosib o faich gweinyddol ar dalwyr ardrethi a staff yr awdurdod lleol. Mae'n amodol ar yr ystyriaethau Cymorth Gwladwriaethol a nodwyd ym mharagraffau 29 i 33.

3. Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am ddarparu gwybodaeth glir a hygyrch i'r rhai sy'n talu'r ardrethi ynghylch manylion a gweinyddiaeth y cynllun. Os nad oes modd i awdurdod ddarparu'r rhyddhad hwn i dalwyr ardrethi cymwys o 1 Ebrill 2019 ymlaen, am ba bynnag reswm, dylid ystyried hysbysu talwyr ardrethi cymwys eu bod yn gymwys i gael y rhyddhad, ac y bydd eu biliau'n cael eu hailgyfrifo

Pa eiddo fydd yn gallu manteisio ar y rhyddhad?

4. Yr eiddo a fydd yn gallu manteisio ar y rhyddhad hwn fydd eiddo busnes a manwerthu ar y stryd fawr sy'n cael ei ddefnyddio fel siopau, bwytai, caffis a thafarnau, ac sydd â gwerth ardrethol o £50,000 neu lai ar 1 Ebrill 2019. Ceir rhagor o fanylion am y meini prawf a'r eithriadau i'r rhyddhad ym mharagraffau 8 i 12.

5. Dylid caniatáu rhyddhad i fusnesau fel taliad untro ar sail meddiant ar 31 Mawrth 2019 (ar yr amod bod yr un meddiannwr yn parhau i fod mewn meddiant ar 1 Ebrill 2019). Rydym yn cydnabod y gall rhai achosion godi pan fo awdurdod lleol yn cael ei ôl-hysbysu'n ddiweddarach am newid meddiant. Mewn achosion o'r fath, os yw'n glir mai'r meddiannwr oedd yn yr eiddo ar 1 Ebrill 2019, gall yr awdurdod lleol ddefnyddio disgresiwn wrth ddyfarnu rhyddhad.

Lefel uwch o gymorth: hyd at £2,500

6. Y talwyr ardrethi cymwys fydd y manwerthwyr ar y stryd fawr sydd ag eiddo â gwerth ardrethol rhwng £6,001 a £50,000 ar 1 Ebrill 2019-20. Disgwylir y bydd manwerthwyr â gwerth ardrethol o £6,000 neu lai yn cael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach llawn, fodd bynnag mater i'r awdurdodau lleol fydd penderfynu a oes eiddo nad ydynt yn cael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach a ddylai fod yn gymwys ar gyfer y rhyddhad hwn.

7. Yn wahanol i'r blynyddoedd blaenorol, nid yw cynllun 2010-20 wedi'i gyfyngu i eiddo ar y stryd fawr, ond bydd yn cynnwys yr holl eiddo yng Nghymru sy'n bodloni'r meini prawf ehangach o ran manwerthu.

8. At ddibenion y cynllun hwn, bydd eiddo manwerthu fel "siopau, bwytai, caffis a sefydliadau sy'n gwerthu diod" yn golygu fel a ganlyn (yn ddarostyngedig i feini prawf eraill yn y canllawiau).

i. Hereditamentau sy'n cael eu defnyddio i werthu nwyddau i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld â nhw

- Siopau (fel siop flodau, siop fara, cigydd, groser, siop ffrwythau a llysiau, gemydd, siop bapur ysgrifennu, siop drwyddedig, siop bapur newydd, siop caledwedd, archfarchnad ac ati)
- Optegydd
- Fferyllfeydd
- Swyddfeydd post
- Siopau dodrefn neu ystafelloedd arddangos (fel siopau carpedi, gwydr dwbl, drysau garej)
- Ystafelloedd arddangos ceir neu garafannau
- Canolfannau gwerthu ceir ail law
- Marchnadoedd
- Gorsafoedd petrol
- Canolfannau garddio
- Orielau celf (lle mae modd prynu neu logi gwaith celf)

ii. **Hereditamentau sy'n cael eu defnyddio i ddarparu'r gwasanaethau canlynol i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld â nhw**

- Gwasanaethau trin gwallt a harddwch
- Trwsio esgidiau/torri allweddi
- Asiantaethau teithio
- Swyddfeydd tocynnau, ee ar gyfer y theatr
- Gwasanaethau sychlanhau
- Golchdai
- Trwsio cyfrifiaduron, setiau teledu neu gyfarpar domestig
- Trefnwyr angladdau
- Prosesu lluniau
- Llogi DVD neu fideo
- Llogi offer
- Llogi ceir
- Sinemâu
- Swyddfeydd gwerthu a gosod tai

iii. **Hereditamentau sy'n cael eu defnyddio i werthu bwyd a/neu ddiod i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld â nhw**

- Bwytai
- Bwytai archebu o'r car
- Siopau tecawê
- Siopau brechdanau
- Caffis
- Siopau coffi
- Tafarnau
- Bariau gwin

9. Er mwyn gallu manteisio ar y rhyddhad dylai'r hereditamentau sy'n cael eu rhestru rhwng (i) a (iii) gael eu defnyddio'n bennaf neu'n gyfan gwbl fel siopau, bwytai, caffis neu sefydliadau sy'n gwerthu diod. Yr hyn sy'n digwydd yn yr eiddo sy'n bwysig yn hytrach na'r ffaith ei fod yn cael ei ddefnyddio. Felly, os yw hereditamentau yn cael eu defnyddio, ond nid yn bennaf neu'n gyfan gwbl ar gyfer y pwrpas cymwys, ni fyddant yn gymwys i gael y rhyddhad.

10. Nid oes bwriad i'r rhestr uchod fod yn un gwbl drylwyr, gan y byddai'n amhosibl rhestru'r holl ddefnyddiau manwerthu amrywiol sy'n bodoli. Hefyd bydd rhai enghreifftiau'n codi o ddefnydd cymysg. Fodd bynnag, y bwriad yw rhoi arweiniad i'r awdurdodau lleol ynghylch y mathau o ddefnydd sy'n cyfrif fel manwerthu ar y stryd fawr ym marn Llywodraeth Cymru at y diben hwn. Dylai awdurdodau lleol benderfynu dros eu hunain a yw eiddo penodol nad yw ar y rhestr yn gyffredinol debyg o ran natur i'r uchod. Os felly dylid ei ystyried yn gymwys ar gyfer y cynllun. Yn yr un modd, os nad yw eiddo yn debyg yn gyffredinol i'r rhai ar y rhestr uchod, ni ddylai fod yn gymwys ar gyfer y cynllun.

11. Gan fod y rhyddhad ardrethi yn cael ei roi yn ôl disgresiwn, gall awdurdodau lleol benderfynu peidio â'i ganiatáu os ydynt yn teimlo mai dyna sy'n briodol, er enghraifft os yw hynny'n mynd yn groes i amcanion ehangach yr awdurdod ar gyfer ardal leol.

Y mathau o hereditamentau nad ydynt yn cael eu hystyried yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi'r Stryd Fawr a Manwerthu

12. Mae'r rhestr isod yn nodi'r mathau o ddefnydd nad ydynt yn cael eu hystyried gan Lywodraeth Cymru fel defnydd manwerthu at ddiben y cynllun hwn, ac na fyddai'n gymwys i gael y rhyddhad. Fodd bynnag, yr awdurdodau lleol eu hunain fydd yn penderfynu a yw hereditamentau yn debyg o ran natur i'r rhai sy'n cael eu rhestru isod ac os na fyddent yn gymwys i gael y rhyddhad o dan y cynllun.

i. *Hereditamentau sy'n cael eu defnyddio'n gyfan gwbl neu'n bennaf i ddarparu'r gwasanaethau canlynol i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld â nhw*

- Gwasanaethau ariannol (ee banciau, cymdeithasau adeiladu, peiriannau arian parod, bureaux de change, benthycwyr diwrnod cyflog, siopau betio, gwystlyddion)
- Gwasanaethau meddygol (ee milfeddygon, deintyddion, meddygon, osteopathiaid, ceiropractyddion)
- Gwasanaethau proffesiynol (ee cyfreithwyr, cyfrifwyr, asiantaethau yswiriant, ymgynghorwyr ariannol, tiwtoriaid)
- Swyddfa ddosbarthu Swyddfa'r Post
- Llety twristiaeth, ee Gwely a Brecwast, gwestau a pharciau carafanau
- Clybiau chwaraeon
- Canolfannau chwarae plant
- Meithrinfeydd dydd
- Canolfannau gweithgareddau awyr agored
- Campfeydd
- Llety cŵn a chathod
- Cartrefi arddangos ac ystafelloedd marchnata
- Asiantaethau cyflogaeth

Mae nifer o fathau eraill o hereditamentau y mae Llywodraeth Cymru yn credu na ddylent fod yn gymwys ar gyfer cynllun rhyddhad ardrethi'r stryd fawr.

ii. *Hereditamentau â gwerth ardrethol o dros £50,000*

Cydnabyddir bod rhai busnesau manwerthu sydd â gwerth ardrethol dros y trothwy o £50,000 sydd hefyd yn gweld cynnydd yn eu gwerth ardrethol o ganlyniad i Ailbrisio 2017. Ni fydd eiddo o'r fath yn gymwys i dderbyn y rhyddhad hwn. Fodd bynnag, mae gan awdurdodau lleol y dewis i ddefnyddio'u pwerau yn ôl disgresiwn i gynnig gostyngiadau y tu allan i'r cynllun hwn i fusnesau o'r fath os yw hynny er budd y gymuned leol.

iii. *Hereditamentau nad ydynt yn rhesymol hygyrch i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld â nhw*

Os nad yw hereditamentau'n rhesymol hygyrch i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld â nhw, ni fyddant yn gymwys i gael rhyddhad o dan y cynllun hyd yn oed os oes defnydd atodol o'r hereditament y gellid ystyried ei fod yn syrthio o dan y disgrifiadau ym mharagraff 8 (i), (ii) neu (iii).

iv. *Hereditamentau gwag*

Dylai pob eiddo sy'n wag ar 1 Ebrill 2017 gael ei eithrio rhag y rhyddhad hwn. Fodd bynnag, o dan y cynllun Rhyddhad Eiddo Gwag, bydd eiddo gwag yn derbyn gostyngiad o 100% yn ei ardrethi ar gyfer y tri mis cyntaf (ac mewn rhai achosion y chwe mis cyntaf) o fod yn wag.

v. *Hereditamentau sy'n eiddo i awdurdod lleol neu sy'n cael eu rhentu neu eu rheoli ganddo*

Mae hereditamentau sy'n eiddo i awdurdod lleol neu sy'n cael eu rhentu neu eu rheoli ganddo, er enghraifft canolfannau ymwelwyr, siopau gwybodaeth i dwristiaid a siopau coffi/siopau rhoddion sy'n rhan o adeiladau hanesyddol ac yn cael eu rhedeg gan awdurdodau lleol, yn esempt o'r cynllun hwn.

vi. *Hereditamentau sy'n derbyn rhyddhad ardrethi elusennol gorfodol*

Mae'r eiddo yma eisoes yn derbyn rhyddhad ardrethi elusennol gorfodol sy'n rhoi 80% o ostyngiad mewn atebolrwydd, ac fe all yr awdurdodau hefyd ddewis darparu rhyddhad elusennol dewisol a all leihau'r atebolrwydd sy'n weddill i ddim. O ganlyniad, ni fydd yr eiddo yn gymwys i dderbyn rhyddhad ardrethi'r stryd fawr.

Faint o ryddhad sydd ar gael?

13. Cyfanswm y rhyddhad a ariennir gan y Llywodraeth sydd ar gael i bob eiddo am 12 mis o dan y cynllun hwn yw hyd at £2,500. Gall y rhyddhad hwn gael ei ddarparu yn ychwanegol at SBRR a Rhyddhad Ardrethi Trosiannol. Dylid gosod Rhyddhad Ardrethi'r Stryd Fawr a Manwerthu yn erbyn y bil net ar ôl gweithredu'r ddau ryddhad hyn. Dylai unrhyw ryddhad caledi neu ddewisol sy'n cael ei ddyfarnu gan yr awdurdod lleol gael ei ystyried gan yr awdurdod lleol ar ôl i bob rhyddhad ardrethi arall gael ei ddyfarnu.

14. Bydd cymhwysedd ar gyfer y cynllun rhyddhad ardrethi a'r rhyddhad ei hun yn cael ei asesu a'i gyfrifo ar sail ddyddiol. Dylid defnyddio'r fformiwla ganlynol wrth benderfynu ar swm y rhyddhad ardrethi i'w ganiatáu ar gyfer hereditament penodol yn ystod blwyddyn ariannol:

Swm y rhyddhad i'w ganiatáu = A x (B / C)

Fel hyn:

A yw'r cyllid o £2,500

B yw nifer y diwrnodau yn y flwyddyn ariannol y mae'r hereditament yn gymwys i gael rhyddhad ardrethi; a

C y nifer y diwrnodau yn y flwyddyn ariannol

15. Wrth gyfrifo'r rhyddhad, os yw'r atebolrwydd net cyn Rhyddhad Ardrethi'r Stryd Fawr a Manwerthu yn £2,500 neu lai, bydd uchafswm y rhyddhad hwn yn ddim mwy na gwerth yr atebolrwydd net. Dylid cyfrifo hyn gan anwybyddu unrhyw addasiadau blwyddyn flaenorol i'r atebolrwydd sy'n syrthio ar y diwrnod.

16. Bydd busnesau sy'n talu ardrethi ac sy'n defnyddio mwy nag un eiddo yn gallu cael Rhyddhad Ardrethi'r Stryd Fawr a Manwerthu ar gyfer pob eiddo cymwys, hyd at derfyn de minimis y Cymorth Gwladwriaethol.

Newidiadau i hereditamentau presennol gan gynnwys newid meddiant

17. Bydd cymhwysedd ar gyfer y rhyddhad yn cael ei gyfrifo ar sail amgylchiadau'r eiddo a'r talwr ardrethi ar 1 Ebrill 2019. Ni fydd newidiadau sy'n digwydd ar ôl y dyddiad hwnnw yn cael unrhyw effaith ar gymhwysedd ar gyfer y rhyddhad hwn.

18. Bydd eiddo gwag sy'n dechrau cael ei ddefnyddio ar ôl 1 Ebrill 2019 yn gymwys i gael y rhyddhad hwn.