

## Council tax bands and self-contained units

The Valuation Office Agency (VOA) is responsible for allocating a council tax band to all domestic properties in England and Wales. A property's council tax band is based on what it would have sold for, on the open market, on 1 April 1991 in England and 1 April 2003 in Wales. These are known as the valuation dates.

All properties are placed in a band according to their value on the same date to ensure the system is fair to everyone. If your property did not exist on the valuation date, staff in our local offices have information about sales of similar properties that did exist to work out your banding.

Some properties occupied by one household (e.g. one family unit) are identified as consisting of more than one self-contained unit. Each unit must then be given a separate council tax band.

### Self-contained units

A self-contained unit means:

**'a building, or part of a building, which has been constructed or adapted for use as separate living accommodation.'**

A self-contained unit can mean both a living space that is separate from other accommodation, and also living accommodation that is connected to, and sharing an access with, adjoining accommodation. This could be, for example, an annexe for an elderly relative.

The fact that a unit shares common services and cannot be sold on its own does not prevent it from being classed as self-contained and therefore liable for a council tax band.

Similarly, it makes no difference if the occupants of the main house use the unit. If a unit is constructed or adapted for use as separate living accommodation, then it will have a separate council tax band regardless of how it is used.

When considering whether any living accommodation is a self-contained unit, we take several key points into account.

These are:

- **The physical characteristics and layout:**  
A self-contained unit must be capable of use as separate living accommodation
- **The physical identity of the accommodation:**  
A self-contained unit will normally not be spread over different parts of a building. For example: Accommodation consisting of a living room and a kitchen, with a bedroom and a bathroom situated across a common hallway, is unlikely to be considered a self-contained unit.
- **Access:**  
A self-contained unit does not need to have its own access to be regarded as self-contained. For example, separate living accommodation with a shared hallway and stairs would be classed as self-contained. However, if the only access to the separate living accommodation is via a living room – such as a reception room or bedroom of the main house it will not be regarded as self-contained.
- **The provision of standard facilities:**  
A self-contained unit would normally have areas capable of use for living and sleeping, for food preparation, for washing and have a WC. Where a self-contained unit has had fittings removed, which could easily be reinstated as a matter of normal repair or renewal, then the unit will still be regarded as capable of separate occupation. Similarly, the actual use being made of the rooms in a self-contained unit is not a relevant consideration e.g. the fact that a former living room is used as a bedroom, or a former kitchen is used as a utility room.

Common examples of properties that are identified as self-contained units, or consist of self-contained units, are:

- annexes, or 'granny' flats, designed and built for elderly relatives
- accommodation for wardens in student hostels
- previously separate but adjoining houses/flats now occupied as one residence
- former servant's quarters in large older houses

**Frequently asked questions** The separate banding of self-contained units or annexes is a complex subject, which raises a number of questions from occupiers. Here are the most common ones, with our answers, to help you understand the implications for council tax. In most of the questions we have used the term 'annexe' for simplicity but the answers could apply to any self-contained unit.

#### ? Why is there more than one council tax band on my property?

Your home will have more than one council tax band because it comprises of more than one self-contained unit. This may be because you have, for example, an annexe to your home. Legally, all self-contained units are treated as separate properties for council tax purposes and must have their own council tax band.

#### ? Why has my home been banded separately when the rules explained here do not seem to apply?

If you live in a flat or bed-sit with some shared facilities, your home does not need to be entirely self-contained to be allocated a council tax band. For more information on the banding of flats and bed-sits in this situation go to the council tax page on our website [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk). then click on the link 'Banding of multi-occupied properties'. You can also contact your local Valuation Office. ➔

## Bandiau'r Dreth Gyngor ac unedau hunangynhwysol

Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) yn gyfrifol am bennu band treth gyngor i bob eiddo domestig yng Nghymru a Lloegr. Mae band treth gyngor eiddo yn seiliedig ar bris gwerthu'r eiddo ar ddyddiau penodedig, ar 1 Ebrill 2003 yng Nghymru a 1 Ebrill 1991 yn Lloegr. Caiff y rhain eu galw'n ddyddiadau prisio.

Caiff pob eiddo ei osod mewn band yn seiliedig ar ei werth ar yr un dyddiad er mwyn sicrhau bod y system yn deg i bawb. Os nad oedd eich eiddo yn bodoli ar y dyddiad prisio, mae gan staff yn ein swyddfeydd lleol wybodaeth am werthiant eiddo tebyg oedd yn bodoli bryd hynny i bennu eich band.

Mae ambell i eiddo ag un aelwyd (e.e. un uned deuluol) yn cael ei nodi'n un sy'n cynnwys mwy nac un uned hunangynhwysol. Yna rhaid pennu band treth gyngor ar wahân i bob uned.

### Unedau hunangynhwysol

Mae uned hunangynhwysol yn golygu:

**'adeilad, neu ran o adeilad, a godwyd neu a addaswyd at ddefnydd llety preswyl ar wahân.'**

Gall uned hunangynhwysol olygu gofod byw sydd ar wahân i lety arall, a hefyd lety byw sy'n gysylltiedig â llety cyfagos ac yn rhannu'r un fynedfa. Gallai hyn fod, er enghraifft, yn estyniad ar gyfer perthynas hen.

Nid yw'r ffaith bod uned yn rhannu gwasanaethau cyffredin ac na ellir ei gwerthu ar ei phen ei hun yn ei hatal rhag cael ei dosbarthu yn llety hunangynhwysol ac felly'n agored i fand treth gyngor.

Yn yr un modd, nid yw'n gwneud gwahaniaeth os yw'r uned yn cael ei defnyddio gan ddeiliaid y prif gartref. Os caiff uned ei chodi neu'i haddasu at ddiben llety byw ar wahân, yna pennir band treth gyngor ar wahân iddi waeth pa ffordd y caiff ei defnyddio.

Wrth ystyried a oes unrhyw lety byw yn uned hunangynhwysol, rydym yn ystyried sawl prif bwynt.

Sef:

- **Y nodweddion ffisegol a'r cynllun:**  
Rhaid bod uned hunangynhwysol yn gallu cael ei defnyddio fel llety byw ar wahân.
  - **Hunaniaeth ffisegol y llety:**  
Fel arfer ni fydd uned hunangynhwysol yn ymestyn dros wahanol rannau o adeilad. Er enghraifft, nid yw llety sy'n cynnwys ystafell fyw a chegin, gydag ystafell wely ac ystafell ymolchi wedi eu lleoli ar yr ochr draw i gyntedd cyffredin, yn uned hunangynhwysol.
  - **Mynediad:**  
Nid oes angen bod gan uned hunangynhwysol ei mynediad ei hun er mwyn cael ei hystyried yn hunangynhwysol. Er enghraifft, byddai llety byw ar wahân gyda chyntedd cyffredin a grisiau yn cael ei dosbarthu'n llety hunangynhwysol. Fodd bynnag, os mai'r unig fynedfa i'r llety byw ar wahân fydd drwy ystafell fyw (fel ystafell dderbyn neu ystafell wely yn y prif dŷ) ni chaiff ei hystyried yn hunangynhwysol.
  - **Y ddarpariaeth o gyfleusterau safonol:**  
Fel arfer bydd gan uned hunangynhwysol fannau addas ar gyfer byw a chysgu, ar gyfer paratoi bwyd ac ymolchi. Fel arfer byddai toiled yno. Lle bydd ffitiadau uned hunangynhwysol wedi cael eu tynnu ond, y gellid eu hailosod yn hawdd drwy waith atgyweirio normal neu adnewyddu, yna ystyrir bod modd cynnal deiliadaeth ar wahân yn yr uned o hyd. Yn yr un modd, nid yw'r defnydd a wneir o'r ystafelloedd mewn uned hunangynhwysol yn ystyriaeth berthnasol e.e. y ffaith bod hen ystafell fyw yn cael ei defnyddio fel ystafell wely, neu hen gegin yn cael ei defnyddio fel ystafell amlbwrpas.
- Mae enghreifftiau cyffredin o eiddo sy'n cael eu nodi fel unedau hunangynhwysol, neu sy'n cynnwys unedau hunangynhwysol, yn cynnwys:
- estyniadau, neu fflatiau 'nain', wedi eu cynllunio a'u hadeiladu ar gyfer perthnasau hŷn
  - llety i wardeiniaid mewn lletyai myfyrwyr
  - tai/fflatiau oedd ar wahân gynt ond sydd bellach yn cyd-ffinio ac yn cael eu defnyddio fel un llety
  - hen ystafelloedd i weision mewn tai mawr hŷn

**Cwestiynau cyffredin** Mae bandiau ar wahân i unedau hunangynhwysol neu estyniadau yn bwnc cymhleth, sy'n codi nifer o gwestiynau gan ddeiliaid. Dyma rai o'r cwestiynau mwyaf cyffredin, gyda'n hatebion, er mwyn eich helpu i ddeall y goblygiadau i'r dreth gyngor. Yn y rhan fwyaf o gwestiynau rydym wedi defnyddio'r term 'estyniad' i fod yn eglur ond gallai'r atebion fod yn gymwys i unrhyw uned hunangynhwysol.

#### ? Pam fod mwy nag un band treth gyngor ar fy eiddo?

Bydd gan eich eiddo mwy nag un band am ei fod yn cynnwys mwy nag un uned hunangynhwysol. Efallai bod gennych, er enghraifft, estyniad i'ch cartref. Yn gyfreithiol, caiff pob uned hunangynhwysol ei thrin fel eiddo ar wahân at ddibenion y dreth gyngor ac mae'n rhaid iddi gael ei band ei hun.

#### ? Pam fod fy nghartref wedi cael ei fandio'n unigol er nad yw'n ymddangos bod y rheolau sy'n cael eu hegluro yma yn gymwys?

Os ydych yn byw mewn fflat o unrhyw fath gyda rhai cyfleusterau cyffredin nid oes rhaid i'ch cartref fod yn gwbl hunangynhwysol er mwyn i ni bennu band treth gyngor ar wahân iddo. Am ragor o wybodaeth ar fanciau fflatiau o unrhyw fath yn y sefyllfa hon ewch i dudalen y dreth gyngor ar ein gwefan [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk) a chliciwch ar y ddolen 'houses in multiple occupation'. Gallwch hefyd gysylltu â'ch Swyddfa Brisio leol. ➔

### ? How will my council tax bill be affected?

Each self-contained unit will generate a council tax bill. There may be certain exemptions or discounts that apply, however, depending on your individual circumstances. Your local council can advise you on this and help you with any other general payment enquiries.

### ? My family are the only people who can occupy the annexe. Will I still have to pay council tax on it?

Sometimes there is a restriction on occupation, so that the annexe and the adjoining property can only be occupied by one household - usually a family. However, under current legislation the VOA must assume that a self-contained annexe can be sold separately, on the open market, as either freehold or on a long lease. Any impact a legally enforceable restriction has on the annexe's value will be taken into account when it is assessed for council tax, but will not stop an annexe being separately banded.

### ? My elderly relative moves into the annexe. Will he/she have to pay council tax?

If your elderly relative is over 65 years old and wholly dependent then he/she will be exempt from payment as long as it can be shown that it is their main residence and you, as the caring relative, live in the main part of the property.

### ? If my relative lives partly in the annexe and partly in the main house, is the annexe still considered self-contained?

Yes, it will still be treated as a separate property and will have its own band. It is the construction that counts, not the way the accommodation is used or shared.

### ? What happens when the annexe is vacated?

If the annexe is vacated a separate council tax banding will still apply. It will still have its own council tax band even if it is then occupied together with the main house, as one residence. You should contact your local authority who will be able to advise you on all matters of payment, which might vary according to the particular circumstances of your case.

### ? I want to alter the annexe so that it becomes part of the main house and is no longer viewed as self-contained. Can you help?

We are unable to give specific advice on building or structural matters. If you have detailed proposals or plans, however, we will be happy to consider them and explain how these would affect your council tax banding.

As a very rough guide, we always view the property as being in a reasonable state of repair; therefore simply removing fittings that could normally be renewed does not mean that the property is no longer self-contained. For example, if you remove a cooker, capping off the point or remove a sink but leave the plumbing and drainage intact, these measures would most probably be insufficient on their own to change the self-contained status. Any alterations must be much more significant and change the character of the room completely, so that it can no longer be used in its original form without having to carry out substantial works of reinstatement.

### ? What can I do if I'm unhappy about the council tax band?

If you feel that the council tax band of your property is incorrect you should get in touch with your local Valuation Office. You have six months from the date the alteration to the property was made to make a formal challenge to the entry/entries in the valuation list. There is no deadline if you wish to make a challenge against your property being classed as comprising of self-contained units. If you have just moved into the property you have six months from the date you moved in to make a formal challenge. You can do this online at [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk) or on a form available from your local Valuation Office. If you don't make a formal challenge within six months, you can still ask us to review your case informally.

However, if you do not satisfy the limited circumstances in which a formal challenge to the valuation list entry can be made you have no right of appeal to our decision, i.e. you cannot then ask the independent Valuation Tribunal Service to look at the case.

should be directed to the local authority of the area where the property is located.

The operational instructions we follow when dealing with annexes can be found at: [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk)  
Log on and follow the path: Publications → Our Operational Instructions Online → Council Tax Manual → Practice Notes → Practice Note 5 (Disaggregation of Dwellings).

[www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk)

### Further help

Further information about the VOA and council tax can be found on our website at [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk). You can also find details of your local Valuation Office in the telephone directory.

### Feedback

We are committed to improving our services to customers. Your comments on this or any of the information leaflets we provide will be welcomed. Please send your comments to the Customer Services Manager at the local office.

Please note that this fact sheet is for guidance only and is not a full explanation of the law. It will not cover all individual circumstances. You should contact your local Valuation Office if you have any queries or want to clarify the circumstances of a particular case. Any questions about payment of council tax

### ? Sut yr effeithir ar fy nhreth gyngor?

Bydd pob uned hunangynhwysol yn cael bil am dreth gyngor. Gall rhai eithriadau neu ostyngiadau fod yn gymwys, fodd bynnag, yn dibynnu ar eich amgylchiadau unigol. Gall eich cyngor lleol eich cyngori ar hyn a'ch helpu gydag unrhyw ymholiadau cyffredinol ynglŷn â thaliadau.

### ? Fy rheulu yw unig ddeiliaid yr estyniad. A fydd yn rhaid i mi dalu'r dreth gyngor arno?

Weithiau ceir cyfyngiadau ar ddeiliadaeth, fel y gallai'r estyniad a'r eiddo cyfagos gael eu defnyddio gan un aelwyd yn unig - teulu gan amlaf. Fodd bynnag, o dan ddeddfwriaeth gyfredol rhaid i Asiantaeth y Swyddfa Brisio dybio y gellid gwerthu estyniad hunangynhwysol ar wahân, ar y farchnad rydd, naill ai fel rhydd-ddeiliadaeth neu les hir. Ystyrir effaith unrhyw gyfyngiad y gellir ei orfodi'n gyfreithiol ar werth estyniad pan gaiff ei asesu ar gyfer y dreth gyngor, ond ni fydd yn ei hatal rhag pennu band ar wahân i estyniad.

### ? Bydd perthynas oedranus yn symud i mewn i'r estyniad. A fydd yn gorfod talu'r dreth gyngor?

Os yw eich perthynas dros 65 oed ac yn hollol ddibynol yna caiff ei eithrio o dalu cyn belled y gellir dangos mai'r estyniad yw ei brif breswylfa ac eich bod chi, fel y perthynas sy'n gofalu amdano, yn byw ym mhrif ran yr eiddo.

### ? A yw'r estyniad yn cael ei ystyried yn hunangynhwysol os yw fy mherthynas yn byw yn rhannol yn yr estyniad ac yn rhannol yn y prif dŷ?

Ydy, bydd yn cael ei drin fel eiddo ar wahân a bydd ganddo ei fand ei hun. Ystyrir yr adeilad, nid y modd y caiff y llety ei ddefnyddio neu'i rannu.

### ? Beth sy'n digwydd pan gaiff yr estyniad ei adael yn wag?

Os yw'r estyniad yn cael ei adael yn wag bydd iddo fand ar wahân o hyd. Bydd band penodol hyd yn oed os yw wedyn yn cael ei defnyddio ynghyd â'r prif dŷ fel un breswylfa. Dylech gysylltu â'ch awdurdod lleol a fydd yn gallu eich cyngori ar yr holl faterion o ran talu, a allai amrywio yn dibynnu ar eich amgylchiadau penodol.

### Rhagor o help

Ceir rhagor o wybodaeth am Asiantaeth y Swyddfa Brisio a'r dreth gyngor ar ein gwefan [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk). Gallwch hefyd gael manylion eich Swyddfa Brisio leol o'r llyfr ffôn.

### Adborth

Rydym yn ymrwymedig i wella ein gwasanaethau i gwsmeriaid. Byddwn yn croesawu eich sylwadau ar hyn neu unrhyw un o'r taflenni gwybodaeth rydym yn eu darparu. Anfonwch eich sylwadau at y Rheolwr Gwasanaethau Cwsmeriaid yn y swyddfa leol.

Nodwch mai canllaw yn unig yw'r daflen hon nid yw'n egluro'r gyfraith yn llawn. Ni fydd yn trafod amgylchiadau unigol pawb. Dylech gysylltu â'ch Swyddfa Brisio leol os bydd gennych unrhyw ymholiadau neu os hoffech gadarnhau amgylchiadau

### ? Hoffwn addasu'r estyniad er mwyn iddo fod yn rhan o'r prif dŷ ac na chaiff ei ystyried yn hunangynhwysol mwyach. Allwch chi helpu?

Ni allwn roi cyngor penodol ar adeilad neu faterion adeilleddol. Os oes gennych gynigion neu gynlluniau manwl, fodd bynnag, byddwn yn falch o'u hystyried ac egluro sut y byddant yn effeithio ar fand eich treth gyngor.

Yn gyffredinol iawn, byddwn bob amser yn ystyried bod yr eiddo mewn cyflwr gweddol; felly nid yw tynnu ffitiadau y gellid eu hailosod fel arfer yn golygu nad yw'r eiddo yn hunangynhwysol mwyach. Er enghraifft, os tynnwch bopty, rhwystro'r pwynt nwy neu dynnu sinc ond cadw'r plymio a'r draeniad, mae'n annhebygol y byddai hyn yn ddigon ar ei ben ei hun i newid statws hunangynhwysol y llety. Rhaid i unrhyw addasiadau fod yn llawer mwy sylweddol a newid cymeriad yr ystafell yn llwyr, fel na ellir ei defnyddio yn ei ffurf wreiddiol mwyach heb fod angen gwaith ailosod sylweddol.

### ? Beth allaf ei wneud os wyf yn anfodlon ar fand treth gyngor fy eiddo?

Os teimlwch nad yw band treth gyngor eich eiddo yn gywir yna dylech gysylltu â'ch Swyddfa Brisio leol. Mae gennych chwe mis o'r dyddiad y gwnaed addasiad i'r eiddo i wneud her ffurfiol i'r cofnod/cofnodion ar y rhestr brisio. Nid oes terfyn amser os dymunwch herio dosbarthiad eich eiddo yn un sy'n cynnwys unedau hunangynhwysol. Os ydych newydd symud i mewn i'r eiddo mae gennych chwe mis o'r dyddiad y symudoch i mewn i wneud her ffurfiol. Gallwch wneud hyn dros y we yn [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk) neu ar ffurflen sydd ar gael gan eich Swyddfa Brisio leol. Hyd yn oed os nad ydych yn gwneud her swyddogol o fewn chwe mis, gallwch ofyn i ni adolygu eich achos yn anffurfiol.

Fodd bynnag, os nad ydych yn bodloni'r amgylchiadau cyfyngedig lle y gall her ffurfiol i'r cofnod rhestr brisio gael ei gwneud nid oes gennych yr hawl i apelio yn erbyn ein penderfyniad h.y. ni allwch wedyn ofyn i'r Tribiwnlys Prisio annibynnol ystyried yr achos.

achos penodol. Dylid cyfeirio unrhyw gwestiynau ynghylch y dreth gyngor i awdurdod lleol yr ardal lle y lleolir yr eiddo.

Gellir cael y cyfarwyddiadau gweithredol rydym yn eu dilyn wrth ymdrin ag estyniadau yn: [www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk)  
Ewch i'r wefan a dilynwch: Publications → Our Operational Instructions Online → Council Tax Manual → Practice Notes → Practice Note 5 (Disaggregation of Dwellings).

Nodir y ddeddfwriaeth sy'n cwmpasu'r rhan hon o'r dreth gyngor yn erthyglau dau a thri Gorchymyn y Dreth Gyngor (Anheddau Trethadwy) 1992.

[www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk)