Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2024

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Drysorlys Cymru ac fe’i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â’r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad Ysgrifennydd y Cabinet

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2024.

Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau’r costau tebygol.

Rebecca Evans AS
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid, y Cyfansoddiad a Swyddfa’r Cabinet

18 Mehefin 2024

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. <u>Disgrifiad</u>

1.1 Ar hyn o bryd, codir cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir (TTT) ar drafodiadau eiddo preswyl sy'n costio £40,000 neu ragor, pan fydd y prynwr tŷ eisoes yn berchen ar fuddiant mewn un neu ragor o eiddo preswyl eraill (annedd/anheddau) sy'n werth mwy na £40,000. Gall ad-daliadau ac eithriadau fod yn gymwys o dan amgylchiadau penodol, ond mae'r cyfnod y maent yn gymwys iddo wedi'i gyfyngu i dair blynedd o ddyddiad prynu'r cartref newydd neu werthu'r cyn gartref, fel y bo'n berthnasol.

1.2 Mae ad-daliadau ac eithriadau yn gymwys yn y ddwy senario a ddisgrifir isod, fel arfer sefyllfaoedd pan fo prynwyr tai yn symud rhwng dau gartref[1].

i) **Ad-daliadau - Trafodiadau Prynu Cyn Gwerthu.** Mae senario prynu cyn gwerthu yn disgrifio sefyllfa pan fo trethdalwr yn prynu unig neu brif breswylfa newydd pan fydd yn dal i fod yn meddu ar ei unig gyn breswylfa. Mewn senario prynu cyn gwerthu, bydd trethdalwr yn talu cyfradd breswyl uwch TTT ar bryniant yr annedd newydd hon, a chaiff wneud cais yn ddiweddarach am ad-daliad TTT rhannol (ad-daliad o'r elfen cyfraddau preswyl uwch[2], a godir fel arfer ar adeg prynu'r annedd newydd[3], pan fydd y trethdalwr yn dal i fod yn meddu ar ei unig neu ei brif gyn breswylfa).

Caiff y trethdalwr wneud cais am ad-daliad TTT rhannol (ad-daliad o'r elfen cyfraddau preswyl uwch o'r tâl treth gwreiddiol).

ii) **Eithriadau - Trafodiadau Gwerthu Cyn Prynu.** Mae senario gwerthu cyn prynu yn disgrifio sefyllfa pan fo trethdalwr yn gwerthu ei unig neu ei brif breswylfa cyn prynu unig neu brif breswylfa newydd, ond gall hefyd fod â buddiant mewn annedd arall. Mewn senario gwerthu cyn prynu, caiff trethdalwr elwa ar eithriad rhag atebolrwydd i dalu taliadau cyfraddau preswyl uwch TTT pan fydd yn prynu ei unig neu ei brif breswylfa, am hyd at dair blynedd o'r dyddiad y mae'n gwerthu ei unig neu ei brif gyn breswylfa.

Dim ond pan fydd y trethdalwr yn prynu'r unig neu'r brif breswylfa newydd o fewn tair blynedd i werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa y mae'r eithriad hwn rhag atebolrwydd yn gymwys. Unwaith y bydd tair blynedd wedi mynd heibio ar ôl gwerthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa, bydd y rheol eithrio yn dod i ben a bydd rhaid iddo dalu cyfraddau preswyl uwch TTT ar y pryniant newydd.

1.3 Caiff ceisiadau am ad-daliadau eu gwneud i Awdurdod Cyllid Cymru (ACC). Caiff hawliadau am eithriadau eu gwneud gan drethdalwyr yn eu ffurflenni treth a hunanasesir, a

---

[1] Symud rhwng unig neu brif gyn breswylfa ac unig neu brif breswylfa newydd

[2] Yma, mae'r 'elfen cyfraddau preswyl uwch' yn cyfeirio at y gwahaniaeth rhwng y tâl cyfradd breswyl uwch a'r tâl prif gyfradd breswyl.

[3] Defnyddir unig neu brif breswylfa yma yn fras i olygu annedd sy'n gartref i'r trethdalwr. Gallai trethdalwr fod yn berchen ar un eiddo yn unig (fel eiddo prynu i'w osod efallai) ond gallai fod yn byw yn rhywle arall (er enghraifft, gyda phartner, yn nhŷ ei rieni, mewn llety rhent neu dramor). Nid yr annedd honno fydd ei unig na'i brif breswylfa gan nad yw'n gartref iddo.

thrwy talu tâl prif gyfradd breswyl y TTT pan y prynu’r unig neu brif breswylfa newydd. Mae ACC, y corff sy'n gyfrifol am reoli trethi datganoledig a sicrhau bod trethdalwyr yn talu'r swm cywir o TTT, yn gwirio hunanasesiadau a hawliadau.

1.4 Gan fod y ddeddfwriaeth sy'n rheoli TTT (Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 ('DTTT')) wedi'i phasio ers 2017, mae amgylchiadau andwyol penodol wedi codi fel y gall rhai trafodiadau gael eu rhwystro neu eu hatal, ac felly eu hoedi, i'r graddau hyd nes bod y cyfnod ad-dalu ac eithrio o dair blynedd yn rhy fyr.

Yr amgylchiadau andwyol penodol dan sylw yw'r rhai pan fo gwerthiant unig neu brif gyn breswylfa:

i) wedi'i rwystro gan ddiffygion diogelwch tân, neu

ii) wedi'i atal gan gyfyngiadau brys.

1.5 Bydd y Rheoliadau yn gwneud newidiadau i DTTT i ddarparu estyniadau diderfyn i'r cyfnodau ad-dalu ac eithrio o dair blynedd fel a ganlyn.

1.5.1 **Cyfnodau ad-dalu.** Rheolau newydd ar gyfer cyfnodau ad-dalu mewn achosion prynu cyn gwerthu.

Ffig.1 Darlun o'r rheolau cyfredol a'r rheolau newydd arfaethedig ar gyfer achosion prynu cyn gwerthu

Y rheolau cyfredol	
e.e., rhwng 1 Ebrill 2022 a 31 Mawrth 2025	e.e., o 1 Ebrill 2025 ymlaen
Yn y cyfnod hwn, caiff trethdalwr hawlio ad-daliad TTT rhannol o dâl cyfraddau preswyl uwch TTT, a delir wrth brynu cartref newydd, pan fydd y trethdalwr yn dal i fod yn berchen ar y cartref blaenorol. Mae'r cyfnod yn dechrau ar ddyddiad prynu'r unig neu'r brif breswylfa newydd.	Ar ôl i'r cyfnod o dair blynedd ddod i ben, daw'r hawl i hawlio'r ad-daliad TTT rhannol i ben.

Y rheolau newydd arfaethedig	
e.e., rhwng 1 Ebrill 2022 a 31 Mawrth 2025	e.e., o 1 Ebrill 2025 ymlaen
Mae'r cyfnod o dair blynedd y gellir hawlio ad-daliad TTT rhannol ynddo yn parhau. Mae'r cyfnod yn dechrau ar ddyddiad prynu'r brif breswylfa newydd.	Daw'r cyfnod o dair blynedd i ben, ond estynnir yr hawl i hawlio'r ad-daliad rhannol o dan yr amgylchiadau penodedig.

1.5.1a Achosion prynu cyn gwerthu y mae diffygion diogelwch tân yn effeithio arnynt. Mewn achosion prynu cyn gwerthu pan fo gwerthiant unig neu brif gyn breswylfa yn cael ei rwystro, ac felly ei oedi, gan ddiffygion diogelwch tân, fel bod yr oedi yn atal trethdalwr rhag hawlio ad-daliad o fewn y cyfnod o dair blynedd, bydd y rheolau newydd yn caniatáu i drethdalwr hawlio ad-daliad ar ôl gwerthu ei unig neu ei brif gyn breswylfa y tu hwnt i'r cyfnod o dair blynedd, pe byddai'r holl amodau perthnasol wedi cael eu bodloni o fewn y cyfnod o dair blynedd.

1.5.1b Achosion prynu cyn gwerthu y mae cyfyngiadau brys yn effeithio arnynt. Mewn achosion prynu cyn gwerthu pan fo gwerthiant unig neu brif gyn breswylfa yn cael ei rwystro, ac felly ei oedi, gan gyfyngiadau brys, fel y byddai'r oedi yn atal trethdalwr rhag hawlio ad-daliad o fewn y cyfnod o dair blynedd, bydd y cyfnod ad-dalu o dair blynedd yn cael ei estyn. Fodd bynnag, ni fydd yr estyniad ond yn gymwys pan fo'r cyfyngiadau brys perthnasol mewn grym ar y dyddiad y daw'r Rheoliadau (sy'n rhoi'r estyniad i'r cyfnod o dair blynedd) i rym, neu ar ôl i'r Rheoliadau (sy'n rhoi'r estyniad i'r cyfnod o dair blynedd) ddod i rym.

<u>1.5.2 **Cyfnodau eithrio.** Rheolau newydd ar gyfer cyfnodau eithrio mewn achosion gwerthu cyn prynu y mae cyfyngiadau brys yn effeithio arnynt.</u>

Ffig.2 Darlun o'r rheolau cyfredol a'r rheolau newydd arfaethedig ar gyfer achosion gwerthu cyn prynu

Y rheolau cyfredol	
e.e., rhwng 1 Ebrill 2022 a 31 Mawrth 2025	e.e., o 1 Ebrill 2025 ymlaen
Yn y cyfnod hwn, gall trethdalwr hawlio eithriad* rhag atebolrwydd i dalu taliadau cyfraddau preswyl uwch TTT. Mae'r cyfnod yn dechrau ar y dyddiad y gwerthir yr unig neu'r brif gyn breswylfa.	Ar ôl i'r cyfnod o dair blynedd ddod i ben, daw'r hawl i hawlio'r eithriad i ben.

(*llenwi eu ffurflen dreth hunanasesiad ar y sail eu bod yn credu eu bod yn gymwys i gael eu heithrio)

Y rheolau newydd arfaethedig	
e.e., rhwng 1 Ebrill 2022 a 31 Mawrth 2025	e.e., o 1 Ebrill 2025 ymlaen
Mae'r cyfnod o dair blynedd y gall trethdalwr hawlio eithriad* rhag atebolrwydd i dalu taliadau cyfraddau preswyl uwch TTT yn parhau. Mae'r cyfnod yn dechrau ar y dyddiad y gwerthir yr unig neu'r brif gyn breswylfa.	Daw'r cyfnod o dair blynedd i ben, ond estynnir yr hawl i hawlio'r eithriad* hwn rhag atebolrwydd.

(*llenwi eu ffurflen dreth hunanasesiad ar y sail eu bod yn credu eu bod yn gymwys i gael eu heithrio)

1.5.2a Mewn achosion gwerthu cyn prynu, pan fo pryniant unig neu brif breswylfa newydd yn cael ei rwystro, ac felly ei oedi, gan gyfyngiadau brys, fel y byddai'r oedi yn achosi i'r hawl i gymhwyso'r eithriad ddod i ben, bydd y cyfnod eithrio o dair blynedd yn cael ei

estyn, ond *dim ond ar gyfer cyfyngiadau brys sy'n dod i rym ar y dyddiad y gwneir y Rheoliadau neu ar ôl hynny*, a phan fo'r holl amodau perthnasol eraill yn gymwys.

1.5.2b Noder, yn wahanol i'r rheolau newydd ar gyfer ad-daliadau mewn trafodiadau prynu cyn gwerthu, ni fydd y rheolau newydd ar gyfer y cyfnodau eithrio mewn trafodiadau gwerthu cyn prynu yn cynnig estyniad i'r cyfnod o dair blynedd ar gyfer trafodiadau gwerthu cyn prynu sy'n cael eu rhwystro gan ddiffygion diogelwch tân.

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

2.1 Y Broses Ddeddfu. Petasent yn cael eu cysudro yn unigol gan y Senedd, buasai’r newidiadau arfaethedig i adran 79(2)(c) o DTTT ac adran 78(1) o DTTT yn cael eu cysudro mewn ffyrdd gwahanol. Buasai adran 79(2)(c) yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad gadarnhaol ddrafft, ac adran 78(1) yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad negyddol. Felly, mae adran 40 o Ddeddf Deddfwriaeth (Cymru) 2019 (‘Cyfuno is-ddeddfwriaeth sy’n ddarostyngedig i weithdrefnau gwahanol yn y Senedd’) yn berthnasol, ac o ganlyniad mae’r Rheoliadau yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad gadarnhaol ddrafft. (Mae hyn yn dilyn o droednodyn (2) ar dudalen 3 yr offeryn statudol.)

2.2 Mae’r pŵer yn adran 78(1) o DTTT yn cael ei ddefnyddio oherwydd y newidiadau i’r Ddeddf Casglu a Rheoli Trethi (Cymru) 2016.

3. Y cefndir deddfwriaethol

3.1 Mae Atodlen 5 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 ('DTTT') yn nodi'r rheolau sy'n dynodi pryd y mae pryniant annedd yn ddarostyngedig i gyfraddau preswyl uwch TTT, gan gynnwys eithriadau rhag y gofyniad i'w talu.

3.2 Mae adran 24(11) o DTTT yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 5.

3.3 Gweler hefyd uchod, 2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad.

3.4 **Cyfraddau preswyl uwch TTT.** Ar hyn o bryd, codir cyfraddau preswyl uwch TTT ar drafodiadau eiddo preswyl (anheddau yn benodol) sy'n costio £40,000 neu ragor, mewn achosion pan fo'r prynwr tŷ eisoes yn berchen ar (â buddiannau mewn) un neu ragor o anheddau eraill, pan fo'r buddiannau hynny'n werth £40,000 neu ragor. Mae'r rheolau hefyd yn gymwys fel bod y buddiannau y mae priod, partneriaid sifil a phlant o dan oed yn berchen arnynt yn cael eu trin fel un buddiant at ddibenion sefydlu buddiant mewn annedd. Mae ad-daliadau ac eithriadau yn gymwys o dan amgylchiadau diffiniedig (gweler isod) ac am gyfnod o dair blynedd yn unig, o adeg trafodiad perthnasol.

3.5 **Ad-daliadau o elfennau cyfraddau preswyl uwch taliadau TTT.** Ar hyn o bryd, gall achosion prynu cyn gwerthu elwa ar hawl i hawlio ad-daliadau o elfennau cyfraddau preswyl uwch taliadau TTT, o dan amgylchiadau penodol. Nodir y rheolau perthnasol ym mharagraffau 8(4) a 17(4) o Atodlen 5 i DTTT. Mae'r rheol yn nodi pan fydd trethdalwr yn prynu unig neu brif breswylfa newydd cyn gwerthu ei unig neu ei brif gyn breswylfa, ei bod yn ofynnol iddo dalu cyfraddau preswyl uwch TTT ar y pryniant. Fodd bynnag, caiff adennill yr elfen cyfraddau preswyl uwch[4] ar ôl iddo werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa, os bydd yn gwerthu ei unig neu ei brif gyn breswylfa o fewn tair blynedd i'r pryniant newydd. (Yma, mae'r 'elfen cyfradd uwch' yn cyfeirio at y gwahaniaeth rhwng y tâl cyfradd breswyl uwch a'r tâl prif gyfradd breswyl.)

3.6 Eithriadau rhag atebolrwydd i dalu taliadau cyfraddau preswyl uwch TTT. Ar hyn o bryd, gall achosion gwerthu cyn prynu elwa ar eithriad rhag y gofyniad cyffredinol i dalu taliadau cyfraddau preswyl uwch TTT, o dan amgylchiadau penodol. Nodir y rheolau perthnasol ym mharagraffau 8(2) a 17(2) o Atodlen 5 i DTTT. Mae'r rheolau yn nodi y caiff trethdalwr sydd, yn ogystal â bod yn berchen ar unig neu brif breswylfa, hefyd yn berchen ar fuddiant mewn annedd nad yw'n unig neu'n brif breswylfa, werthu ei unig neu ei brif breswylfa ac, am y tair blynedd ar ôl y gwerthiant hwnnw, brynu unig neu brif breswylfa arall a pheidio â thalu cyfraddau preswyl uwch TTT ar y trafodiad. Mae'r hawl i hawlio'r eithriad hwn yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod o dair blynedd, ac ar ôl hynny codir cyfraddau preswyl uwch TTT ar y trethdalwr pan fydd yn prynu unig neu brif breswylfa newydd o dan amgylchiadau o'r fath.

3.7 Mae'r rheolau hyn yn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i brynwyr tai, fel arfer wrth symud o unig neu brif gyn breswylfa (y maent, neu yr oeddent, yn berchen arni) i unig breswylfa

[4] Yma, mae'r 'elfen cyfraddau preswyl uwch' yn cyfeirio at y gwahaniaeth rhwng y tâl cyfradd breswyl uwch a'r tâl prif gyfradd breswyl.

neu brif breswylfa newydd. Bwriad y cyfnod o dair blynedd yw darparu digon o amser ar gyfer gwerthu cyn breswylfa, gan gynnwys pan fydd oedi, er enghraifft oherwydd cwymp cadwyn.

3.8 Nododd gweithwyr proffesiynol ym maes trethi yr ymgynghorwyd â hwy yn ystod yr ymgynghoriad ar gyflwyno cyfraddau preswyl uwch ar gyfer Treth Dir y Dreth Stamp yn ystod gaeaf 2015/2016, ac ar gyfer TTT yn ystod haf/hydref 2016, fod cyfnod o dair blynedd yn cael ei ystyried yn ddigonol i werthu neu brynu annedd yn y rhan fwyaf o achosion. Gan amlaf, bydd trethdalwyr yn ceisio gwerthu unig neu brif gyn breswylfeydd cyn gynted â phosibl ar ôl iddynt brynu preswylfa newydd. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd tair blynedd yn parhau i fod yn gyfnod digonol.

4. <u>Diben y ddeddfwriaeth, a fydd yn cyflwyno'r rheolau newydd, a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.</u>

4.1 Cyfnod ad-dalu. Estyniad arfaethedig i'r cyfnod ad-dalu o dair blynedd ar gyfer achosion prynu cyn gwerthu.

4.1a Bydd y Rheoliadau yn diwygio DTTT i ganiatáu, pan fo'r amgylchiadau perthnasol yn gymwys a'r amodau penodedig yn cael eu bodloni, i'r cyfnod ad-dalu o dair blynedd gael ei estyn.

4.1b Yr amgylchiadau perthnasol yw:

- pan ataliwyd gwerthiant prif gyn breswylfa gan gyfyngiadau brys,

  a/neu
- pan rwystrwyd gwerthiant prif gyn breswylfa gan faterion yn ymwneud â diffygion diogelwch tân.

4.1c Rhaid bodloni'r amodau a ganlyn:

mewn achosion sy'n cynnwys diffygion diogelwch tân heb eu datrys

- ni allai'r prynwr fod wedi gwybod yn rhesymol am yr amgylchiadau perthnasol, ar adeg prynu ei unig neu ei brif gyn breswylfa, ac mai cyfrifoldeb person ac eithrio perchennog yr annedd oedd unioni'r diffygion,

  a
- gwerthir yr unig neu'r brif gyn breswylfa cyn gynted â phosibl ar ôl iddi beidio â bod yn ddarostyngedig i'r amgylchiad a oedd yn atal neu'n rhwystro ei gwerthiant, neu, gwerthwyd yr unig neu'r brif gyn breswylfa gyda'r diffygion yn dal i fod yn bresennol,

mewn achosion sy'n cynnwys cyfyngiadau brys

- daeth y cyfyngiad perthnasol i rym ar ôl prynu'r breswylfa y bwriedir iddi fod yn unig neu'n brif breswylfa newydd,
- cafodd y cyfyngiad effaith andwyol sylweddol ar allu'r trethdalwr i werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa cyn diwedd y cyfnod safonol o dair blynedd,

  a
- gwerthwyd yr unig neu'r brif gyn breswylfa ar ôl y dyddiad y daw'r Rheoliadau i rym a chyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol wedi hynny.

4.1d Bydd yr holl drafodiadau perthnasol sy'n digwydd ar ôl i'r Rheoliadau ddod i rym yn ddarostyngedig i'r rheolau newydd. Yn ogystal, ar gyfer achosion prynu cyn gwerthu, caiff trafodiadau sy'n cynnwys gwerthiant unig neu brif gyn breswylfa, a ddigwyddodd ar 1 Ebrill 2021 neu'n ddiweddarach, pan rwystrwyd y gwerthiant, ac felly ei oedi, gan ddiffygion diogelwch tân heb eu datrys, ac y codwyd cyfraddau preswyl uwch TTT arno oherwydd yr oedi, fod yn ddarostyngedig i'r rheolau ad-dalu newydd. (1 Ebrill 2021 oedd y dyddiad cynharaf y gallai'r cyfnod ad-dalu safonol o dair blynedd fod wedi dod i ben.)

4.1e Ni fydd y rheolau newydd yn caniatáu hawliadau mewn perthynas â chyfyngiadau brys a oedd ar waith yn y gorffennol, gan gynnwys cyfnodau clo Covid-19. (Gweler hefyd baragraffau 5.8 a 5.9.)

4.2 **Cyfnod eithrio.** Estyniad arfaethedig i'r cyfnod eithrio o dair blynedd ar gyfer achosion gwerthu cyn prynu.

4.2a Bydd y Rheoliadau yn diwygio DTTT i ganiatáu, pan fo'r amgylchiad perthnasol yn gymwys a'r amodau penodedig yn cael eu bodloni, i'r cyfnod eithrio o dair blynedd gael ei estyn.

4.2b Mewn achosion gwerthu cyn prynu, yn wahanol i'r achosion prynu cyn gwerthu, dim ond o dan un amgylchiad perthnasol y caniateir estyn y cyfnod eithrio:

- Pan ataliwyd pryniant unig neu brif breswylfa newydd gan gyfyngiadau brys.

4.2c Ar gyfer y senario gwerthu cyn prynu, rhaid bodloni'r amodau a ganlyn ym mhob achos:

- daeth y cyfyngiad perthnasol i rym ar ôl i'r unig neu'r brif gyn breswylfa gael ei gwerthu,
- cafodd y cyfyngiad effaith andwyol sylweddol ar allu'r trethdalwr i brynu annedd i gymryd lle ei unig neu ei brif breswylfa cyn diwedd y cyfnod safonol o dair blynedd, a
- phrynwyd yr unig neu'r brif breswylfa newydd ar y dyddiad y daw'r Rheoliadau i rym neu ar ôl hynny a chyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol wedi hynny.

4.3 Amserlenni, hawliadau ac apelau

4.3a Fel sy'n wir ar hyn o bryd, o dan y rheolau newydd, bydd hawliadau, ad-daliadau ac eithriadau yn cael eu rheoli gan ACC. Mewn achosion prynu cyn gwerthu, rhaid cyflwyno hawliadau am ad-daliad i ACC, a fydd yn gwneud yr ad-daliadau priodol. Mewn achosion eithrio gwerthu cyn prynu, bydd yn ofynnol i'r trethdalwr hunanasesu ei atebolrwydd ar brif gyfraddau preswyl TTT yn hytrach na'r cyfraddau preswyl uwch, os bydd yn credu bod yr eithriad yn gymwys iddo. Bydd hefyd yn ofynnol i'r trethdalwr gynnwys datganiad yn y ffurflen dreth mewn cysylltiad â'r trafodiad dan sylw i egluro sut y bodlonir yr amodau. Fel sy'n digwydd ar hyn o bryd gyda ffurflenni hunanasesu, bydd ACC yn cynnal gwiriadau i sicrhau bod eithriadau yn cael eu cymhwyso'n briodol.

4.3b Mewn achosion prynu cyn gwerthu, bydd y rheolau newydd yn ei gwneud yn ofynnol i drethdalwyr sy'n hawlio ad-daliad ar ôl i'r tair blynedd gychwynnol fynd heibio, wneud hynny o fewn blwyddyn i werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa, esbonio pam y mae'r cyfnod sy'n hwy na thair blynedd yn gymwys i'r gwerthiant, a gwneud yr hawliad ar y ffurf sy'n ofynnol gan ACC.

4.3c Mewn achosion gwerthu cyn prynu, pan fo trethdalwr yn ceisio eithriad, bydd y rheolau newydd yn ei gwneud yn ofynnol iddo, wrth lenwi ei ffurflen hunanasesu, ddatgan pam ei fod yn credu y dylai ACC ganiatáu cyfnod hwy na thair blynedd ar gyfer y pryniant neu'r gwerthiant perthnasol. Mae'n bosibl y bydd angen iddo ddarparu tystiolaeth berthnasol i gefnogi ei hawliad.

4.3d Bydd trethdalwyr mewn achosion prynu cyn gwerthu a gwerthu cyn prynu yn cadw eu hawl i ofyn am adolygiad gan ACC, a'u hawl i apelio i'r tribiwnlys treth annibynnol ynglŷn

â'r penderfyniadau a wneir gan ACC mewn perthynas â'u hachosion treth. Mae hyn yn darparu amddiffyniad pwysig i drethdalwyr ac yn sicrhau y gall anghydfodau yn y maes hwn rhwng y trethdalwr ac ACC gael eu datrys, pan fydd angen, gan gorff annibynnol.

4.4 <u>Diffygion diogelwch tân sy'n rhwystro trafodiadau</u>

4.4a Mae'r mathau o ddiffygion diogelwch tân sy'n gweithredu fel rhwystr i werthu yn gymwys yn bennaf i fflatiau (yn hytrach na thai) pan fo person, megis rhydd-ddeiliad neu gwmni rheoli, ac eithrio'r perchennog (i unrhyw raddau) yn gyfrifol am gynnal diogelwch tân. Bydd y rheolau newydd yn gymwys i achosion prynu cyn gwerthu yn unig. Mae estyn y cyfnod ad-dalu ar gyfer yr anheddau hynny y mae diffygion diogelwch tân yn effeithio arnynt wedi'i anelu'n bennaf at drethdalwyr sydd ag annedd nad ydynt yn gallu ei gwerthu oherwydd bod y diffygion wedi'i gwneud yn anwerthadwy. Yn y cyd-destun hwn, bydd anwerthadwy yn golygu achosion pan fo nifer y bobl sydd â diddordeb mewn prynu'r annedd, neu werth marchnadol yr annedd, yn sylweddol is o'i gymharu â'r hyn a fyddai wedi bod yn wir pe na bai'r diffyg yn bresennol. Bydd pob achos yn dibynnu ar ei amgylchiadau unigol, ond mae Gweinidogion Cymru, yn amodol ar gymeradwyaeth y Senedd, yn cyflwyno'r newidiadau hyn i fynd i'r afael â'r diffygion diogelwch tân sydd wedi dod yn hysbys ar ôl trychineb Tŵr Grenfell.

4.4b Y bwriad yw y bydd y rheolau newydd yn cynnig cymorth i brynwyr tai mewn amrywiaeth o amgylchiadau pan fo personau, ac eithrio'r prynwr tŷ, yn gyfrifol am wneud iawn am ddiffygion diogelwch tân. Er enghraifft, byddai fflat lesddaliadol sy'n anwerthadwy oherwydd diffygion diogelwch tân a achosir gan weithredoedd neu anweithredoedd 'person perthnasol' fel y rhydd-ddeiliad, y datblygwr neu'r cwmni rheoli (gyda'r lesddeiliad yn methu â gwneud gwaith adfer angenrheidiol ei hunan) yn gymwys o dan y rheolau newydd. Efallai y bydd gan rai tai unigol ddiffygion diogelwch tân sylweddol hefyd, ac mewn nifer o achosion, er mai perchennog y tŷ fydd yn gyfrifol am ddatrys diffygion diogelwch tân mewn tai unigol, gall diffygion a achosir gan waith adeiladu olygu bod tai unigol yn anwerthadwy neu'n anodd cael morgais i'w prynu, ac felly nid y trethdalwr yn unig fyddai'n gyfrifol am wneud iawn am y diffygion hynny. Caniateir i achosion o'r fath hefyd fod yn gymwys o dan y rheolau newydd. Fodd bynnag, ni fydd gan berchnogion tai hawl i hawlio ad-daliad os bydd y diffyg diogelwch tân sy'n rhwystr i werthu wedi'i achosi gan eu gweithredoedd neu eu hanweithredoedd eu hunain.

5. Ymgynghori.

5.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 19 Rhagfyr 2023 a 17 Mawrth 2024. Gwahoddodd yr ymgynghoriad farn ar y newidiadau arfaethedig i'r rheolau a'u heffaith, ac ar yr offeryn statudol (OS) drafft. Mae'r ddogfen ymgynghori ar gael yma: Cyfraddau Preswyl Uwch y Dreth Trafodiadau Tir: cynnig i newid y rheolau ynglyn ag ad-dalu ac eithrio | LLYW.CYMRU.

5.2 Gellir dod o hyd i'r adroddiad ar yr ymatebion i'r ymgynghoriad yma: https://www.llyw.cymru/cyfraddau-preswyl-uwch-y-dreth-trafodiadau-tir-cynnig-i-newid-y-rheolau-ynglyn-ag-ad-dalu-ac-eithrio. Ar y cyfan, roedd yr ymatebion yn gefnogol, neu'n gefnogol iawn, i gynigion Llywodraeth Cymru.

5.3 Yr hyn a esgorodd ar yr anghytuno mwyaf yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad oedd dull arfaethedig Llywodraeth Cymru o ymdrin â thrafodiadau yr effeithiwyd arnynt gan gyfyngiadau Covid-19. Bydd y rheolau newydd arfaethedig yn caniatáu estyniadau i gyfnodau ad-dalu ac eithrio pan fo trafodiadau yn cael eu hoedi gan gyfyngiadau brys *yn y dyfodol*. Fodd bynnag, ni fydd y rheolau newydd yn gwneud darpariaeth ar gyfer trafodiadau yr effeithiwyd arnynt gan gyfyngiadau brys yn y gorffennol, fel cyfyngiadau Covid-19.

5.4 Mynegodd tri o'r pedwar sefydliad cynrychioliadol gefnogaeth i ddull Llywodraeth Cymru o beidio â chaniatáu ad-daliadau yn achos trafodiadau a gafodd eu hoedi gan gyfnodau clo Covid-19. Fodd bynnag, roedd un ohonynt yn credu y dylid gwneud darpariaeth ar gyfer trafodiadau yr effeithiwyd arnynt gan yr amgylchiadau hyn, gan nodi eu bod yn credu nad oedd digon o amser rhwng Gorffennaf 2020 a 1 Ebrill 2021 i gwblhau trafodiadau tai. Cyfeiriwyd at ôl-groniadau mewn chwiliadau awdurdodau lleol ac oedi o ran trawsgludo.

5.5 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai'r dull a amlinellir yn y ddogfen ymgynghori, sef peidio â gwneud newidiadau i'r rheolau ad-dalu ac eithrio mewn perthynas â chyfyngiadau brys a oedd ar waith yn y gorffennol, gan gynnwys cyfnodau clo Covid-19, ond caniatáu estyniadau i gyfnodau ad-dalu ac eithrio pan fo trafodiadau yn cael eu hoedi gan gyfyngiadau brys yn y dyfodol - yw'r ymateb mwyaf cymesur. Mae Llywodraeth Cymru yn nodi'r lefel sylweddol o gefnogaeth yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad ar gyfer yr agwedd hon ar y cynigion.

5.6 Daeth TTT, gan gynnwys y rheolau ad-dalu ac eithrio ar gyfer y cyfraddau preswyl uwch, i rym yng Nghymru ar 1 Ebrill 2018. Cafodd y farchnad dai yng Nghymru ei chau yn llawn neu'n rhannol oherwydd cyfyngiadau Covid-19 rhwng 23 Mawrth a 27 Gorffennaf 2020. Felly, roedd cyfnod cymhwystra o bron i ddwy flynedd (rhwng 1 Ebrill 2018 a 23 Mawrth 2020) cyn i'r marchnadoedd gau, a chyfnod cymhwystra o wyth mis neu ragor (o 27 Gorffennaf 2020 ymlaen) ar ôl i'r marchnadoedd ailagor, ar gael i drethdalwyr a oedd yn ceisio elwa ar y rheolau ad-dalu a/neu eithrio ar gyfer y cyfraddau preswyl uwch. Mae Llywodraeth Cymru yn credu bod y cyfnod cymhwystra, er y tarfwyd arno yn achos rhai trethdalwyr, yn gyfnod digonol. Byddai deddfu i gynyddu'r cyfnod hwnnw i'r rhai yr effeithiwyd arnynt gan y tarfu yn cyflwyno cymhlethdodau na fyddai'n gymesur â'r manteision a ragwelir.

5.7 Costau a manteision. Mynegodd y mwyafrif o'r ymatebwyr unigol y farn y byddai manteision y rheolau newydd yn debygol o gyfiawnhau unrhyw gostau ychwanegol, ac na fyddai'r costau'n cynyddu. O'r cyrff cynrychiadol a ymatebodd, mynegodd un y farn y gallai'r rheolau newydd arafu trafodiadau tai mewn rhai achosion ac y gallent wedyn

arwain at gost ychwanegol pe bai trafodiadau'n cymryd mwy o amser i'w cwblhau. Roedd un arall yn cydnabod ei bod yn anodd rhag-weld a fyddai manteision y rheolau newydd yn cyfiawnhau'r costau ond, o ystyried nad yw'r gyfraith ar hyn o bryd yn caniatáu unrhyw estyniad i'r cyfnod o dair blynedd, dylai'r mesur fod yn fuddiol.

5.8 Gwnaed rhai awgrymiadau defnyddiol gan y cyrff cynrychioliadol o ran y gefnogaeth y dylai Llywodraeth Cymru, yn enwedig ACC, ei darparu i drethdalwyr er mwyn cefnogi'r newidiadau. Mae rhai awgrymiadau wedi dylanwadu ar ddiwygiadau i'r Memorandwm Esboniadol hwn, gyda'r nod o wneud yr esboniadau o'r newidiadau yn fwy clir.

5.9 Ers yr ymgynghoriad, mae mân newidiadau wedi'u gwneud i'r OS drafft a gyhoeddwyd ar gyfer ymgynghori arno, i fynd i'r afael â gwallau teipograffyddol a gwallau drafftio eraill.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. <u>Yr opsiynau</u>

6.1 <u>Opsiwn 1 – cadw'r rheolau cyfredol heb unrhyw newid</u>

6.1.1 Ni fyddai'r rheolau yn cael eu newid.

6.1.2 **Manteision**. Byddai rheolau sefydledig a ddeellir yn dda yn parhau.

6.1.3 **Anfanteision**. Ni fyddai'r rhai y mae'r amgylchiadau perthnasol yn effeithio arnynt yn gallu cael ad-daliadau nac yn gymwys i gael eithriadau y tu hwnt i'r cyfnod cyfredol o dair blynedd.

6.2 <u>Opsiwn 2 – gwneud rheoliadau newydd i ganiatáu estyn y cyfnod o dan amgylchiadau diffiniedig</u>

6.2.1 Gwneud Rheoliadau i newid y ddeddfwriaeth er mwyn sicrhau bod modd estyn y cyfnodau ad-dalu ac eithrio o dair blynedd ar gyfer cyfraddau preswyl uwch TTT o dan amgylchiadau penodedig.

6.2.2 **Manteision**. Yn gyson â blaenoriaethau Llywodraeth Cymru o ran trethi, mae'r opsiwn hwn yn cynnig triniaeth dreth decach i drethdalwyr yr effeithir arnynt. Felly, fe'i ffefrir dros opsiwn 1. Mae opsiwn 2 yn deddfu ar gyfer yr amgylchiadau pan gaiff trethdalwr hawlio ad-daliadau neu elwa ar eithriadau. Mae opsiwn 2 yn gysylltiedig â chostau gweinyddol is nag opsiwn 3.

6.2.3 **Anfanteision**. Gallai'r opsiwn hwn gynnwys newidiadau i weithrediadau ACC, a byddai angen i drethdalwyr a chynghorwyr allanol ymgyfarwyddo â'r rheolau newydd.

6.3 <u>Opsiwn 3 – cynllun grant</u>

6.3.1 Efallai y byddai rheolau TTT yn parhau heb eu diwygio ond byddai deddfwriaeth newydd yn ofynnol i sefydlu a llywodraethu cynllun newydd, pe bai angen cynllun statudol yn hytrach nag un anstatudol. Gellid darparu rhyddhad drwy grantiau fel y bo'n briodol, ochr yn ochr â'r llwybrau deuol presennol o gyfnodau ad-dalu ac eithrio lle byddai'r rheolau tair blynedd safonol yn gymwys. Byddai grantiau sy'n cyfateb i werth yr elfen cyfraddau preswyl uwch ar gael, gan ddefnyddio'r meini prawf cymhwystra a nodir yn Rhan 1 o'r Memorandwm Esboniadol.

6.3.2 **Manteision**. Byddai'r opsiwn hwn yn darparu triniaeth decach, a byddai'n well nag opsiwn 1, nad yw'n cynnig unrhyw ateb i drethdalwyr.

6.3.3 **Anfanteision**. Ni chredir ei bod yn bosibl amcangyfrif yn gywir y gymhareb cost a budd, ond ystyrir ei fod yn ddrutach ac yn cymryd mwy o amser nag opsiwn 2. Byddai sefydlu cynllun newydd yn cymryd mwy o amser na defnyddio prosesau presennol. Unwaith y byddai'n weithredol, byddai angen i'r cynllun godi ymwybyddiaeth ac addysgu trethdalwyr ac asiantau, a allai gymryd mwy o amser nag opsiwn 2. Byddai cynllun grantiau yn gymhleth i'w weithredu, p'un a fyddai'n gynllun cwbl newydd neu, pe bai

hynny'n bosibl, yn ychwanegiad at gynllun sy'n bodoli eisoes. Byddai ychwanegu cynllun grant at gyfundrefn drethu yn arwain at gymhlethdod cyfreithiol ychwanegol. Gallai fod angen strwythur apêl newydd i ddatrys achosion o anghytundeb rhwng trethdalwyr a'r corff grant perthnasol.

6.4 **Crynodeb o'r opsiynau**. Ffefrir opsiwn 2 ar sail y cydbwysedd o fanteision dros anfanteision.

7. Costau a manteision

Opsiwn 1 – cadw'r rheolau cyfredol heb unrhyw newid

7.1.1 **Costau.** Nid yw'r costau yn y dyfodol yn gwbl hysbys. Mae amcangyfrif costau yn y dyfodol, a'r cyfnod y gellid mynd i gostau ynddo yn heriol.

7.1.2 **Manteision.** Mae cyllid Llywodraeth y DU i gefnogi Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael â diffygion diogelwch tân eisoes wedi'i sefydlu, drwy'r grant bloc.

7.1.3 **Crynodeb o opsiwn 1.** Ystyrir bod yr opsiwn hwn yn llai ffafriol, gan y ceisir manteision i drethdalwyr y tu hwnt i'r rhai a ddarperir ar hyn o bryd.

Opsiwn 2 – gwneud y rheoliadau arfaethedig i ganiatáu estyn y cyfnod o dan amgylchiadau diffiniedig

7.2.1 **Costau.** Dyma'r categorïau costau tebygol:

- Ad-dalu elfen cyfraddau preswyl uwch TTT - cost i Lywodraeth Cymru y gellir ei hadennill drwy gyllid a sefydlwyd eisoes gan Lywodraeth y DU i fynd i'r afael â diffygion diogelwch tân drwy'r grant bloc,
- Costau gweinyddol i ACC (bach iawn),
- Gweithgarwch tribiwnlysoedd ac apelau posibl (ychydig iawn a ragwelir), a
- Chostau i drethdalwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr eraill (disgwylir iddynt fod yn isel).

7.2.2 **Ad-daliadau.** Fel sy'n wir am opsiwn 1, mae cyllid Llywodraeth y DU i gefnogi Llywodraeth Cymru i fynd i'r afael â diffygion diogelwch tân eisoes wedi'i sefydlu, drwy'r grant bloc. Mae'r costau felly yn debygol o fod yn isel iawn, gyda phroffil ansicr, dros nifer o flynyddoedd. Nid oes cofrestr o eiddo a allai gael eu heffeithio, felly amcangyfrifir costau yma ar sail achosion hysbys a phosibl a allai arwain at hawlio ad-daliad. Mae ACC yn amcangyfrif y gallai ad-daliadau gostio hyd at £0.75 miliwn, dros flynyddoedd ariannol olynol. Mae'r amserlen yn gysylltiedig â'r amser sydd ei angen ar gyfer unioni a gwerthu eiddo y mae diffygion diogelwch tân yn effeithio arnynt.

Swm yr ad-daliad cyfartalog £15,000

Achosion a amcangyfrifir (dros dair blynedd) 50

Cost gyffredinol amcangyfrifiedig £750,000

7.2.3 Bydd gan y ddarpariaeth newydd oblygiadau i'r ffordd y mae ACC yn rheoli hawliadau. Mae ACC yn disgwyl i nifer yr hawliadau fod yn isel, ac i'r gael gwaith gael ei wneud o fewn y fframwaith gweithredol presennol a'r dull presennol o ymdrin â hawliadau.

7.2.4 Bydd angen i drethdalwyr a'u cynghorwyr ymgyfarwyddo â'r rheolau newydd cyn gwneud cais am ad-daliadau neu eithriadau. Gan na fydd y rheolau ond yn gymwys mewn nifer cymharol fach o achosion, rhagwelir na fydd angen i'r rhan fwyaf o drethdalwyr ddefnyddio'r rheolau hyn.

7.2.5 **Manteision.** O ran trethdalwyr yn y senario ad-dalu prynu cyn gwerthu, £15,000 yw swm yr ad-daliad cyfartalog ar gyfer elfen cyfraddau preswyl uwch TTT. Mae'n debygol

mai dyma fydd yr arbediad cost cyfartalog i drethdalwyr yn y senario eithrio gwerthu cyn prynu sy'n hawlio estyniad i'r cyfnod eithrio. Gan fod y broses ar gyfer hawlio ad-daliad, neu dalu'r prif gyfraddau preswyl ar bryniant o fewn cyfundrefn TTT, mae hawliau apelio'r trethdalwyr wedi'u nodi'n glir yn y deddfau presennol sy'n ymdrin â Threthi Cymru.

7.2.6 **Crynodeb o opsiwn 2**. At ei gilydd, bydd y newidiadau yn gwneud y dreth yn decach am gost fach iawn ac, ar gyfer y nifer cymharol fach o achosion dan sylw, yn caniatáu i'r farchnad dai weithredu'n fwy esmwyth. Mae'r manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Opsiwn 3 – cynllun grant

7.3.1 **Costau.** Dyma'r categorïau costau tebygol:

- Sefydlu a gweithredu'r cynllun,
- Gweithgarwch cyfathrebu ac addysgu i godi ymwybyddiaeth ymhlith trethdalwyr, asiantau, etc,
- Arian i dalu unrhyw grantiau.

7.3.2 **Sefydlu a gweithredu.** Byddai cost sylweddol ynghlwm wrth sefydlu a gweithredu'r broses weinyddu sy'n ofynnol ar gyfer cynllun o'r fath, a allai olygu manteisio ar brosesau gweinyddol ACC, p'un ai ACC ynteu gorff arall fyddai'n gyfrifol am ei weinyddu. Gallai fod angen cynnwys cyrff eraill y llywodraeth. Mae'n bosibl hefyd y byddai costau yn gysylltiedig ag adroddiadau statudol. Efallai y bydd angen proses apelio, ar gyfer ymgeiswyr a oedd yn anghytuno â phenderfyniadau'r corff ariannu, a fyddai'n ychwanegu cymhlethdodau a chostau gweinyddol.

7.3.3 **Cyfathrebu a chodi ymwybyddiaeth.** Ni amcangyfrifwyd y costau hyn, ar y sail bod y costau sefydlu a gweithredu tebygol yn unig yn gwneud yr opsiwn hwn yn anffafriol.

7.3.4 **Cyllid.** Byddai disgwyl i gost grantiau yn y pen draw, a fyddai'n dibynnu ar nifer y ceisiadau llwyddiannus gan drethdalwyr, gyfateb i'r amcangyfrif o gost ad-daliadau fel y trafodwyd mewn perthynas ag opsiwn 2.

7.3.5 **Manteision.** Byddai trethdalwyr yn gallu cael triniaeth dreth decach fel yn opsiwn 2.

7.3.6 **Crynodeb o opsiwn 3.** Mae cost ddisgwyliedig yr opsiwn hwn, mewn perthynas â'r manteision y byddai'n eu cynnig, ac o'i gymharu ag opsiwn 2, yn awgrymu bod yr opsiwn hwn yn debygol o fod yn llai ffafriol nag opsiwn 2.

Crynodeb o'r costau a'r manteision.

7.4 Ffefrir opsiwn 2 ar sail y costau a'r manteision.

8. Asesiad Effaith Integredig

8.1 Mae'r Asesiad Effaith Integredig, a gynhyrchwyd yn dilyn yr ymgynghoriad, ar gael yma: Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2024: asesiad effaith integredig | LLYW.CYMRU.

9. <u>Asesu Cystadleuaeth</u>

9.1 Gall y Rheoliadau newydd gyflwyno gofynion i fusnesau newid eu harferion, a allai arwain at gost; fodd bynnag, nid yw'r Rheoliadau newydd yn dangos rhagfarn na ffafriaeth tuag unrhyw sector na busnes unigol. Felly, ni ystyrir y bydd y Rheoliadau yn effeithio ar gystadleuaeth.

10. Adolygu ar ôl gweithredu

10.1 Bydd y broses fonitro ar ôl gweithredu i asesu effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth yn cynnwys dadansoddi data sy'n adlewyrchu diddordeb yn yr ad-daliadau a'r eithriadau perthnasol a nifer y bobl sy'n manteisio arnynt. Bydd hawliadau ac eithriadau yn cael eu hasesu gan ACC yn barhaus.