Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Addasu Rhyddhad ar gyfer Caffaeliadau sy’n Ymwneud ag Anheddau Lluosog) (Cymru) 2025

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 Treth Trafodiadau Tir (Addasu Rhyddhad ar gyfer Caffaeliadau sy’n Ymwneud ag Anheddau Lluosog) (Cymru) 2025. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Mark Drakeford AS, Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg
14 Ionawr 2025

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

1.1 Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig newidiadau i'r rheolau sy'n llywodraethu'r rhyddhad rhag treth trafodiadau tir (TTT) ar gyfer caffaeliadau sy'n ymwneud ag anheddau lluosog, a elwir hefyd yn rhyddhad anheddau lluosog (MDR), a'i ryngweithiad â'r eithriad ar gyfer is-annedd (SDE). Bydd y newidiadau'n cael eu gweithredu drwy ddiwygio Atodlen 13 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (DTTT)[1].

1.2 Bydd y diwygiad yn gwella DTTT yn unol ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru, sy'n datgan y dylai trethi Cymru,

i) Codi refeniw i ariannu gwasanaethau cyhoeddus mor deg â phosibl
ii) Cyflawni amcanion polisi Llywodraeth Cymru
iii) Bod yn glir, yn sefydlog ac yn syml
iv) Cael eu datblygu drwy gydweithio a chynnwys pobl
v) Cyfrannu'n uniongyrchol at nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol o greu Cymru fwy cyfartal

1.3 Nodir manylion y rheolau presennol a'r newid arfaethedig yn Adran 4., Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.

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

2.1 Bydd y Pwyllgor eisiau bod yn ymwybodol o'r Asesiad o'r Effaith ar Gyfiawnder, sydd wedi'i nodi yn yr Asesiad Effaith Integredig a'i grynhoi isod.

https://www.llyw.cymru/rheoliadau-treth-trafodiadau-tir-addasu-rhyddhad-ar-gyfer-caffaeliadau-syn-ymwneud-ag-anheddau-lluosog-cymru-2025-asesiad-effaith-integredig

Effaith ar y System Gyfiawnder.

Mae Llywodraeth Cymru yn rhag-weld na fydd y newidiadau arfaethedig hyn yn cael fawr ddim effaith ar y Tribiwnlys (Trethi) Haen Gyntaf, os o gwbl, o ran nifer yr apeliadau a allai ei gyrraedd, a hynny am bedwar rheswm,

1. *bydd y diwygiad i DTTT yn rhoi lefel uchel o eglurder ynghylch y newidiadau i'r rheolau treth,*
2. *bydd Awdurdod Cyllid Cymru (ACC) yn parhau i roi mesurau sefydledig ar waith i ddatrys anghytundebau ac anghydfodau trethdalwyr ynghylch hawliadau, gan*

[1] Legislation.gov.uk - Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017

gynnwys yr hawl i adolygiad cychwynnol gan ACC a chyfeirio at ddull amgen o ddatrys anghydfod, lle y bo'n briodol,

3. *bydd ACC yn diweddaru canllawiau sy'n bodoli eisoes, ac yn cysylltu'n uniongyrchol ag asiantau cofrestredig i dynnu sylw at y newid i DTTT, a*
4. *rhagwelir y bydd nifer gwirioneddol y trafodiadau yr effeithir arnynt gan y newidiadau arfaethedig yn isel iawn, gan fod nifer cyfartalog yr hawliadau MDR bob blwyddyn yn isel, (tua 400 o gyfanswm o tua 55,000 o drafodiadau TTT), bydd y trafodiadau hynny yr effeithir arnynt gan y newidiadau yn lleiafrif bach o'r rhain, a bydd nifer yr achosion a fydd yn cyrraedd y Tribiwnlys Trethi, os o gwbl, yn llai fyth.*

Hefyd, yng nghyd-destun y nifer bach o apeliadau yn erbyn CThEF a glywir o dan y trefniadau presennol, mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y newidiadau arfaethedig yn debygol o arwain at lai o apeliadau tribiwnlys, os o gwbl. Mae Llywodraeth Cymru wedi hysbysu'r Weinyddiaeth Gyfiawnder o'i hasesiad.

3. Y cefndir deddfwriaethol

3.1 Cyflwynwyd MDR ac SDE i ddeddfwriaeth treth dir y dreth stamp (SDLT) yn 2011 a 2016 yn y drefn honno, ac ar ôl newid fymryn arnynt, daethant yn rhan o gyfundrefn TTT o 1 Ebrill 2018 ymlaen.

3.2 Nod polisi llywodraeth y DU wrth gyflwyno MDR oedd lleihau rhwystr posibl i fuddsoddi mewn eiddo preswyl, cefnogi adeiladwyr tai yn dilyn y cwymp ariannol a hyrwyddo cyflenwad tai'r sector rhentu preifat.

3.3 Cyflwynwyd SDE i ddarparu triniaeth dreth deg i brynwyr tai sy'n prynu eiddo sy'n cynnwys prif annedd ochr yn ochr ag annedd ychwanegol sydd, fel y'i diffinnir yn y ddeddfwriaeth, yn is-annedd i'r brif annedd. Mae'r rheol yn sicrhau y bydd y rhai sy'n atebol i dalu'r prif gyfraddau preswyl wrth brynu annedd unigol, hefyd yn talu'r prif gyfraddau preswyl wrth brynu prif annedd gydag is-annedd (e.e. anecs sy'n bodloni'r amodau i fod yn annedd ar wahân hefyd). Gallai cyfundrefn TTT fod yn annheg pe bai'n ei gwneud yn ofynnol i drafodiadau o'r fath fod yn ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch yn yr un modd â thrafodiadau sy'n ymwneud â phryniant dwy annedd ar wahân a chyfartal gan, er enghraifft, landlord yn y sector rhentu preifat.

3.4 Yn Lloegr a Gogledd Iwerddon, diddymwyd MDR SDLT ar 1 Mehefin 2024. Dywedodd llywodraeth y DU[2] mai ychydig iawn o effaith gadarnhaol oedd MDR wedi'i chael ar y cyflenwad cyffredinol o dai neu gyflenwad y sector rhentu preifat, ac nad oedd yn gosteffeithiol o ran cyflawni ei amcanion gwreiddiol. Mae SDE yn parhau i fod yn rhan o ddeddfwriaeth SDLT.

3.5 Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad cyhoeddus ar yr opsiwn o ddiddymu MDR TTT rhwng 8 Ebrill a 19 Mai 2024. Gofynnwyd am safbwyntiau fel rhan o ymgynghoriad ehangach (gweler isod, Adran 5. Ymgynghori).

---

[2] Diddymwyd MDR SDLT ar 1 Mehefin yn dilyn cyhoeddiad ar 6 Mawrth (Cyllideb y Gwanwyn). [SDLT abolition of Multiple Dwellings Relief from 1 June 2024 - GOV.UK]

3.6 Gwneir y cynigion deddfwriaethol presennol yng nghyd-destun yr ymatebion i'r ymgynghoriad cynharach.

3.7 Mae adran 30 o DTTT yn cyflwyno Atodlenni 9 i 22 sy'n gwneud darpariaeth ar gyfer rhyddhadau y gellir eu hawlio mewn cysylltiad â thrafodiadau penodol y codir TTT arnynt fel arfer. Mae Atodlen 13 yn darparu ar gyfer rhyddhad ar gyfer caffaeliadau sy'n ymwneud ag anheddau lluosog, a elwir hefyd yn rhyddhad anheddau lluosog, neu MDR. O dan adran 30(6)(b), caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio DTTT drwy reoliadau er mwyn addasu rhyddhad rhag TTT. Mae rheoliadau a wneir o dan adran 30(6) o DTTT yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol ddrafft.

3.8 O dan adran 78 o DTTT, caiff Gweinidogion Cymru hefyd wneud, drwy reoliadau, y cyfryw ddarpariaeth ddeilliadol, ganlyniadol, atodol, drosiannol, ddarfodol neu arbed ag sy'n briodol, yn eu barn hwy, at ddibenion unrhyw ddarpariaeth a wneir gan y Ddeddf hon neu oddi tani, neu mewn cysylltiad ag unrhyw ddarpariaeth o'r fath neu er mwyn rhoi unrhyw ddarpariaeth o'r fath ar waith yn llawn. Bydd y Rheoliadau hyn yn cynnwys darpariaethau trosiannol i ddarparu eglurder ynghylch y rheolau MDR cymwys ar gyfer trafodiadau tir; y rhoddir effaith iddynt yn unol â chontract (neu gontract sy'n cael ei gyflawni'n sylweddol) cyn i'r rheol newid a'i gwblhau ar ôl hynny, a phan fo trafodiadau cysylltiol y naill ochr i'r rheolau newydd hyn yn dod i rym.

4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

4.1 Bydd y Rheoliadau yn diwygio DTTT i wahardd cymhwyso, mewn trafodiadau penodol, MDR ac SDE ar yr un pryd, yn yr un trafodiad neu mewn trafodiadau cysylltiol (yn ddarostyngedig i ddarpariaethau trosiannol), os byddant yn ddarostyngedig i *brif* gyfraddau preswyl TTT.

4.2 Rhagwelir y bydd y diwygiad yn arwain at gynnydd yn refeniw treth Llywodraeth Cymru, a fydd yn cefnogi'r gwaith o ariannu gwasanaethau cyhoeddus.

4.3 Er y gallai'r newidiadau arfaethedig i'r rheolau newid canlyniadau treth mewn trafodiadau sy'n ymwneud â phrynu anheddau lluosog, pan fo un o'r anheddau yn is-annedd i un arall, ar wahân i'r diwygiad a gynigir yma, bydd y rheolau sefydledig, yn parhau i fod mewn grym a heb eu newid i raddau helaeth ar gyfer MDR ac SDE.

<u>Y rheolau presennol.</u>

4.4 Yn fras, mae MDR ac SDE ill dau yn ddarpariaethau sy'n rhyddhadau treth yng nghyfundrefn TTT. Mae MDR, pan gaiff ei hawlio, ac SDE, os bydd yn gymwys, yn lleihau'r atebolrwydd i dalu treth ar drafodiadau anheddau lluosog, mewn gwahanol ffyrdd (gweler paragraffau 4.6 i 4.11).

4.5 Ar hyn o bryd, caiff trethdalwr elwa ar MDR ac SDE mewn perthynas â'r un trafodiad(au) anheddau lluosog, ni waeth a yw'r trafodiad yn ddarostyngedig i brif gyfraddau preswyl neu gyfraddau preswyl uwch TTT. Yn y rhan fwyaf o drafodiadau anheddau lluosog, codir TTT ar y cyfraddau preswyl uwch. Mewn rhai trafodiadau

anheddau lluosog, a ystyrir yn drafodiadau 'defnydd cymysg' (sy'n cynnwys cymysgedd o elfennau preswyl a masnachol), codir TTT ar y prif gyfraddau preswyl, gan nad yw anheddau mewn trafodiadau o'r fath yn dod o fewn cwmpas y rheolau cyfraddau preswyl uwch yn Atodlen 5 i DTTT. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn, ar gyfer trafodiadau anheddau lluosog nad ydynt yn drafodiadau defnydd cymysg ac sy'n ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl, fod budd deuol MDR ac SDE yn un o ganlyniadau amhriodol y ddeddfwriaeth.

MDR.

4.6 Mae MDR yn rhyddhad rhannol rhag TTT. Nid oes unrhyw rwymedigaeth ar drethdalwyr i hawlio MDR. Os caiff MDR ei hawlio, bydd y trethdalwr yn cyfrifo ac yn talu treth yn unol â'r fformiwla a nodir yn DTTT (gweler isod). Gwneir hawliadau mewn ffurflenni TTT a chânt eu gwirio gan ACC. Er enghraifft, byddai prynu pum annedd gyda'i gilydd sy'n costio £1 miliwn yn atebol i dâl TTT o £101,200 heb MDR, neu £43,500 gydag MDR (yn seiliedig ar y cyfraddau ar 1 Rhagfyr 2024).

4.7 I grynhoi, mae'r fformiwla ar gyfer cyfrifo MDR ar gyfer trafodiadau sy'n cynnwys anheddau yn unig yn gweithredu fel a ganlyn:

i. sefydlu cyfanswm y gydnabyddiaeth ar gyfer yr anheddau,
ii. rhannu cyfanswm y gydnabyddiaeth â nifer yr anheddau i sefydlu'r pris cyfartalog am annedd,
iii. sefydlu'r atebolrwydd i dalu treth, ar y cyfraddau preswyl uwch, yn seiliedig ar y pris cyfartalog am annedd,
iv. lluosi nifer yr anheddau â'r dreth sy'n atebol yn seiliedig ar y pris cyfartalog am annedd, er mwyn sefydlu'r atebolrwydd llawn ar gyfer y trafodiad, pan fo MDR wedi'i hawlio.

SDE.

4.8 Mae SDE[3,4] yn gymwys i fath penodol o drafodiad anheddau lluosog, lle mae'r anheddau a brynir gyda'i gilydd yn cynnwys prif annedd ac un neu ragor o is-anheddau. Mae DTTT yn diffinio'r hyn y gellir ei ystyried yn is-annedd yn hyn o beth (gweler paragraff 4.10).

4.9 Pan fo SDE yn gymwys, mae'r trafodiad yn ddarostyngedig i'r prif gyfraddau preswyl, tra byddai'r trafodiad, heb yr eithriad, fel arfer yn ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch.

4.10 Rhaid i'r nodweddion canlynol fod yn gymwys i drafodiad a'r anheddau sydd wedi'u cynnwys ynddo, er mwyn i SDE fod yn gymwys:

i. rhaid i'r anheddau a brynir gynnwys prif annedd ac un neu ragor o is-anheddau,
ii. rhaid i'r is-annedd/is-anheddau fod o fewn yr un adeilad neu'r un tiroedd â'r prif annedd, ac
iii. ni ddylai'r swm a delir ar gyfer yr is-annedd/is-anheddau fod yn fwy na thraean y cyfanswm a delir, yn seiliedig ar ddosraniad cyfiawn a rhesymol.

[3] SDE: DTTT (legislation.gov.uk)

[4] SDE (ACC) : canllawiau technegol | LLYW.CYMRU

4.11 Bwriad SDE yw amddiffyn trethdalwyr rhag atebolrwydd i dalu cyfraddau preswyl uwch TTT[5] pe bai eu trafodiad yn atebol i dalu'r prif gyfraddau[6] oni bai am y ffaith bod y trafodiad yn cynnwys is-annedd ychwanegol. (Gallai trafodiadau o'r fath, er enghraifft, gynnwys prynu cartref gydag anecs cyfanheddol.)

Y cynnig i ddiwygio DTTT.

4.12 Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig y dylid diwygio DTTT fel na chaniateir hawlio MDR, ar gyfer trafodiadau anheddau lluosog sy'n ddarostyngedig i brif gyfraddau preswyl TTT, os bydd SDE yn gymwys.

4.13 Yn fras, effaith y newidiadau a wneir gan y Rheoliadau hyn fydd atal trethdalwyr a fydd yn talu'r prif gyfraddau preswyl oherwydd SDE, rhag gallu hawlio MDR. I'r trethdalwyr hynny sy'n parhau i dalu'r cyfraddau preswyl uwch, bydd y rheolau, ar y cyfan, yn parhau fel y maent ar hyn o bryd, gan eu galluogi i hawlio MDR.

5. Ymgynghori

5.1 Ymgynghorodd Llywodraeth Cymru â'r cyhoedd ar MDR, a rhyddhadau TTT yn fwy cyffredinol, rhwng 8 Ebrill a 19 Mai 2024.

5.2 Mae'r dogfennau ymgynghori ar gael yma: Ymgynghoriad cyhoeddus ar ryddhadau'r dreth trafodiadau tir [HTML] | LLYW.CYMRU.

5.3 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru adroddiad cryno ar yr ymgynghoriad ar 17 Gorffennaf 2024. Gellir ei weld yma: Llywodraeth Cymru Ymgynghoriad: crynodeb o'r ymatebion [HTML] | LLYW.CYMRU. Yn yr adroddiad, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i gynnal asesiad pellach o'r opsiynau mewn perthynas ag MDR, gan ystyried y sylwadau a dderbyniwyd, a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf am gynlluniau maes o law.

5.4 Mewn perthynas ag MDR, gofynnwyd y cwestiynau canlynol:

- Cwestiwn 1.1, A ydych yn cytuno bod y cynnig i ddiddymu MDR TTT a nodir yn yr ymgynghoriad hwn yn cyd-fynd ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru?
- Cwestiwn 1.2, A fydd diddymu MDR TTT yn cael effaith negyddol ar y sector rhentu preifat yng Nghymru yn eich barn chi?
- Cwestiwn 1.3, A fydd diddymu MDR TTT yn cael effaith negyddol ar eraill yng Nghymru yn eich barn chi?

5.5 Mynegodd sawl ymatebydd fuddiant uniongyrchol neu anuniongyrchol yn MDR TTT. Cyfeiriodd llawer o'r ymatebwyr a oedd o blaid cadw MDR at resymau masnachol. Roedd rhai yn teimlo y byddai diddymu MDR yn datgymell pobl rhag buddsoddi yn y sectorau rhentu eiddo, a allai arwain at ddirywiad yn y cyflenwad o dai ac economi ehangach Cymru. Cyfeiriodd rhai at sectorau sy'n cael budd o MDR,

[5] Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU
[6] Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU

megis y sector rhentu preifat, y sector llety myfyrwyr a gaiff eu hadeiladu at y diben a'r sector adeiladu i rentu, gan bwysleisio pwysigrwydd y sectorau hyn i'r cyflenwad tai. Dadleuodd rhai o blaid ehangu, datblygu neu wella MDR, yn hytrach na'i ddiddymu.

5.6 Cyfeiriodd rhai a oedd o blaid diddymu MDR at y pwysau cyllidebol ar Lywodraeth Cymru yn sgil penderfyniad llywodraeth flaenorol y DU i ddiddymu MDR SDLT. Nododd rhai y byddai diddymu MDR yn symleiddio'r system treth. Nododd rhai nad yw trethdalwyr yn deall rhyddhadau treth yn dda iawn yn aml ac y gall hyn arwain at gyfrifiadau amhriodol, hawliadau yn cael eu herio gan yr awdurdodau treth perthnasol ac apeliadau aflwyddiannus i'r tribiwnlys trethi. Roedd rhai yn teimlo y byddai diddymu MDR TTT yn arwain at gymesuredd ar draws y ffin treth ddatganoledig (yn dilyn penderfyniad llywodraeth y DU i ddiddymu MDR SDLT yn Lloegr a Gogledd Iwerddon ar 1 Mehefin 2024) ac yn helpu i symleiddio'r system o ganlyniad.

5.7 Pwysleisiodd rhai ymatebion bwysigrwydd gwneud penderfyniadau yng nghyd-destun ehangach ymrwymiadau Llywodraeth Cymru i Lesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'r polisi tai, a phwysigrwydd cael sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r gwaith o gyflwyno newidiadau i gyfundrefn TTT.

5.8 Yn dilyn yr ymgynghoriad, datblygodd Llywodraeth Cymru y polisi MDR ymhellach. Rhoddwyd ystyriaeth ychwanegol i'r opsiwn o ddiwygio'r rheolau MDR er mwyn cael gwared ar y cyfle i hawlio MDR ac SDE yn yr un trafodiad, ochr yn ochr â'r opsiynau o gadw a diddymu.

5.9 Nodir manteision a chostau'r tri opsiwn yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol cysylltiedig. Mae'r dadansoddiad o'r opsiynau yn tanlinellu safbwynt Llywodraeth Cymru mai'r opsiwn a ffefrir yw diwygio MDR.

5.10 Yn y tymor hwy, bydd Llywodraeth Cymru yn ymgymryd â gwaith monitro pellach o'r ffordd y caiff MDR ei ddefnyddio, a hynny er mwyn gwerthuso ei rôl, yn enwedig o ran y sector rhentu preifat a'r cyflenwad tai.

5.11 Ers 2018, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu gwerth dros £60 miliwn mewn rhyddhad drwy MDR. Gallai hyn fod yn refeniw a fyddai fel arall wedi cefnogi arian cyhoeddus. Gall y swm hwn gynyddu'n sylweddol dros amser. Felly, yn enwedig yng nghyd-destun y cyfnod heriol i arian cyhoeddus, mae'n bwysig sicrhau bod MDR yn ysgogiad polisi gwerthfawr ac yn cynrychioli gwerth am arian.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau

6.1 Opsiwn 1 – Cadw'r Rheolau MDR Presennol.

6.1.1 Fel y gallant ei wneud ar hyn o bryd, byddai trethdalwyr yn parhau i allu elwa ar MDR ac SDE yn yr un trafodiad wrth dalu'r prif gyfraddau preswyl a'r cyfraddau preswyl uwch. Ni fyddai DTTT yn cael ei diwygio.

6.1.2 Manteision. Gallai busnesau ac unigolion elwa ar reolau ac elfennau cost yn aros yr un fath.

6.1.3 Anfanteision. Byddai'r angen i wella rheolau TTT yn parhau drwy gael gwared ar y cyfle i drethdalwyr elwa ar MDR ac SDE yn yr un trafodiad, mewn trafodiadau sy'n ddarostyngedig i brif gyfraddau preswyl TTT.

6.2 Opsiwn 2 – Diddymu MDR.

6.2.1 Byddai DTTT yn cael ei diwygio fel na fyddai MDR TTT ar gael mwyach.

6.2.2 Manteision. Gallai diddymu olygu manteision o ran symleiddio, yn enwedig i fusnesau sy'n gweithredu ar draws ffiniau trethi datganoledig, drwy alinio â rheolau SDLT yn Lloegr a Gogledd Iwerddon. Rhagwelir y byddai diddymu MDR yn arwain at refeniw TTT uwch.

6.2.3 Anfanteision. Dywedodd llawer o'r ymatebwyr i ymgynghoriad diweddar Llywodraeth Cymru (gweler Adran 5., Ymgynghori o'r Memorandwm Esboniadol) y gallai diddymu gynyddu'r gost i fusnesau o fynd i mewn i'r sector rhentu preifat neu ehangu ynddo. Gallai effaith o'r fath gael ei throsglwyddo i aelwydydd sy'n denantiaid drwy gyfrwng rhent uwch. Gallai costau TTT cynyddol sy'n deillio o ddiddymu MDR hefyd effeithio ar y cyflenwad tai. Byddai costau newydd, isel iawn, efallai yn codi i gynghorwyr ac i ACC, oherwydd yr angen i fod yn ymwybodol o ddiddymu MDR ac, i ACC, yn ymwneud â'r angen i ddiweddaru canllawiau a systemau. (Byddai costau ACC yn cael eu talu drwy trefniadau sefydledig.)

6.3 Opsiwn 3 – Diwygio DTTT fel y cynigir.

6.3.1 Byddai DTTT yn cael ei diwygio i ddarparu na allai rhai trafodiadau bellach elwa ar MDR ac SDE wrth dalu'r prif gyfraddau preswyl.

6.3.2 Manteision. Byddai'r diwygiad i raddau helaeth yn cadw MDR ac SDE fel y'u darperir ar hyn o bryd ond yn gwella eu ffocws a thrwy hynny wella'r ffordd y cânt eu defnyddio. Gallai trethdalwyr barhau i elwa ar MDR ac SDE pan fydd trafodiad yn ddarostyngedig i'r cyfraddau preswyl uwch. Byddai'r diwygiad yn arwain at refeniw TTT uwch, sef rhwng £1 miliwn y flwyddyn a £2 miliwn y flwyddyn. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried bod y cyfle i fanteisio ar y ddau (MDR ac SDE) wrth dalu'r prif gyfraddau preswyl yn amhriodol. Byddai'r diwygiad hwn, sy'n gwella rheolau TTT, yn

cyd-fynd ag egwyddorion treth Llywodraeth Cymru, sef anelu at godi refeniw i ariannu gwasanaethau cyhoeddus mor deg â phosibl, a bod yn glir ac yn syml.

6.3.3 Anfanteision. Byddai trethdalwyr sy'n disgwyl parhau i ddefnyddio MDR ac SDE ar y cyd mewn trafodiadau sy'n atebol i dalu prif gyfraddau preswyl TTT yn gweld cynnydd yn eu hatebolrwydd i dalu treth. Bydd costau newydd, gymharol isel, yn codi i gynghorwyr ac i ACC oherwydd yr angen i ymgyfarwyddo â’r rheolau newydd ac, i ACC, oherwydd yr angen i gynhyrchu canllawiau newydd a hyfforddi staff. Bydd costau ACC yn cael eu talu drwy drefniadau sefydledig.

6.4 Crynodeb o'r opsiynau. Ffefrir Opsiwn 3 ar sail y cydbwysedd o fanteision dros anfanteision.

6.5 Gwerthusiad Parhaus. Ar ôl gweithredu Opsiwn 3, bwriad Gweinidogion Cymru yw ystyried ymhellach y defnydd ehangach o MDR. Gweler o dan baragraff 7.4.2, Gwerthusiad parhaus.

7. Costau a Manteision

7.1 Opsiwn 1 – Cadw'r Rheolau MDR Presennol heb eu newid.

7.1.1 Costau. Byddai cadw'r rheolau MDR presennol yn cynrychioli cost barhaus o rhwng £5 miliwn a £10 miliwn y flwyddyn i Lywodraeth Cymru mewn refeniw TTT is (yn seiliedig ar gyfartaleddau ar gyfer refeniw yn 2018-19 a 2023-24, gan ddiystyru blynyddoedd eithriadol). Dylid nodi y bydd y swm sy'n ymwneud ag MDR a hawlir gan y rhai sydd hefyd wedi elwa ar SDE ac sy'n talu TTT ar y prif gyfraddau preswyl yn swm is (er na ellir sefydlu ffigur manwl gywir).

Tabl D - gwerth MDR, 2018 i 2024

	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24
MDR: y dreth a ryddheir (£m)	2m	23m	6m	18m	11m	9m

Ffynhonnell: Stats Cymru Rhyddhadau TTT (llyw.cymru)

7.1.2 Manteision. Byddai manteision uniongyrchol yn cael eu profi gan y rhai sy'n hawlio MDR ac yn elwa ar SDE yn yr un trafodiadau. Gall manteision anuniongyrchol gael eu profi gan y rhai sy'n dibynnu ar fuddiolwyr uniongyrchol a/neu'n gysylltiedig â hwy.

7.2 Opsiwn 2 – Diddymu MDR.

7.2.1 Costau. Mae ymatebwyr i'r ymgynghoriad ac eraill wedi dweud y gallai diddymu gynyddu'r gost o fynd i mewn i'r sector rhentu preifat neu ehangu ynddo. Gallai'r

costau hyn leihau'r cyflenwad, a/neu gynyddu'r costau i denantiaid, gan effeithio ar fusnesau, tenantiaid ac amcanion polisi tai Llywodraeth Cymru.

7.2.2 Manteision. O ystyried yr ansicrwydd cynhenid wrth rag-weld effaith ymddygiadol, a'r anwadalrwydd hanesyddol o ran lefelau hawliadau MDR a'r rhai sy'n elwa ar SDE, mae darparu rhagolygon manwl yn heriol. Fodd bynnag, amcangyfrifir y gallai diddymu MDR arwain at gynnydd yn refeniw TTT o oddeutu £5m - £10m y flwyddyn, gan ragdybio nad oes unrhyw effaith ymddygiadol sylweddol. Pe bai effaith ymddygiadol yn cael ei chynnwys, mae'n bosibl y byddai'r cynnydd ar ôl diddymu yn lleihau i rhwng £2.5m y flwyddyn a £5m y flwyddyn. Felly, yn dibynnu ar raddfa'r ymatebion ymddygiadol, gallai'r budd i refeniw TTT fod rhywle rhwng £2.5 miliwn y flwyddyn a £10 miliwn y flwyddyn. Byddai diddymu hefyd yn golygu manteision o ran symleiddio drwy alinio â rheolau SDLT.

7.3 Opsiwn 3 – Diwygio DTTT fel y cynigir.

7.3.1 Costau. Rhagwelir y byddai'r newid arfaethedig yn arwain at refeniw treth uwch o rhwng £1 miliwn a £2 miliwn y flwyddyn (gweler paragraff 7.3.2) yn deillio o daliadau trethdalwyr sy'n talu TTT ar y prif gyfraddau preswyl. Felly, byddai'r gost flynyddol i Lywodraeth Cymru o ddarparu MDR yn gostwng o £5 miliwn i £10 miliwn y flwyddyn (ar hyn o bryd) i rhwng £3 miliwn a £9 miliwn y flwyddyn.

7.3.2 Manteision. Gellid casglu £1.5 miliwn i £2 miliwn y flwyddyn yn ychwanegol mewn refeniw, pe na bai MDR yn cael ei hawlio mewn trafodiadau y mae'r prif gyfraddau preswyl yn gymwys iddynt ac y mae SDE yn berthnasol iddynt, a chyn cynnwys unrhyw effeithiau ymddygiadol.[7] Fodd bynnag, pe bai effeithiau ymddygiadol posibl yn cael eu cynnwys, mae'n bosibl na fyddai'r cynnydd yn refeniw TTT ond yn £1 miliwn - £1.5 miliwn y flwyddyn, yn sgil cael gwared ar y cyfle penodol a chul hwn i hawlio MDR. (Fodd bynnag, mae llawer o'r trafodiadau sy'n cael eu hystyried yma'n achosion o bobl yn prynu cartrefi, a rhagwelir y gall effaith ymddygiadol mewn achosion o'r fath fod yn is nag mewn trafodiadau at ddibenion busnes.)

7.3.3 Byddai'r opsiwn hwn yn gwella ffocws MDR ac SDE. Byddai'r diwygiad arfaethedig yn effeithio ar leiafrif o'r trafodiadau sy'n ymwneud ag MDR yn y dyfodol (mae ACC yn amcangyfrif 100-120 o drafodiadau y flwyddyn, sef tua thraean o'r holl hawliadau MDR), ac felly ni fyddai'n effeithio ar brif fanteision MDR ac SDE. Gall y diwygiad helpu i leihau gwaith cydymffurfio ar gyfer ACC yn y maes penodol hwn o'r ddeddfwriaeth, lle gwneir hawliadau anghywir gan brynwyr tai sy'n honni eu bod wedi caffael is-anheddau, gan hawlio MDR, wrth geisio talu prif gyfraddau preswyl TTT ar yr un pryd.

7.4 Crynodeb o'r costau a'r manteision.

7.4.1 Ffefrir Opsiwn 3 ar sail y costau a'r manteision.

---

[7] Mae amcangyfrif ACC yn seiliedig ar nifer y trafodiadau anheddau lluosog mewn blwyddyn arferol, lle hawliwyd MDR a thalwyd TTT ar y prif gyfraddau preswyl yn hytrach nag ar y cyfraddau preswyl uwch, oherwydd bod SDE yn gymwys, ac mae'n adlewyrchu lefelau trafodiadau blynyddol amrywiol.)

7.4.2 Gwerthusiad parhaus. Ers 2018, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu gwerth dros £60 miliwn mewn rhyddhad drwy MDR. Gan y rhagwelir y bydd gwerth MDR yn cynyddu dros amser, ac yng nghyd-destun y cefndir presennol ar gyfer arian cyhoeddus, ni fydd Llywodraeth Cymru ond yn cadw MDR yn y tymor hwy os oes ganddi hyder ei fod yn debygol o barhau i fod yn ysgogiad polisi priodol a darparu gwerth am arian. Felly, bydd MDR yn parhau i gael ei fonitro, a bydd yn destun penderfyniadau pellach fel y bo'n briodol.

8. Asesu cystadleuaeth

8.1 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad oes angen Asesiad llawn o'r Gystadleuaeth ar gyfer y newidiadau arfaethedig hyn, fel y dangosir gan ganlyniad Prawf Hidlo'r Gystadleuaeth (gweler Tabl E, isod).

8.2 Gallai'r newidiadau gyflwyno gofynion i fusnesau newid eu harferion, a allai arwain at gost. Fodd bynnag, nid ydynt yn dangos rhagfarn na ffafriaeth tuag at unrhyw sector na busnes unigol.

8.3 Mae dau gam i Asesiad llawn o'r Gystadleuaeth. Mae'r cyntaf, sef prawf hidlo'r gystadleuaeth, yn asesu a oes risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth. Mae canlyniad y prawf hidlo, a nodir isod yn Nhabl E, yn dynodi nad oes unrhyw effaith sylweddol ddisgwyliedig ar gystadleuaeth ac felly mae'r risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel. Fel mae'r prawf hidlo yn ei awgrymu, nid yw ail gam yr asesiad o'r gystadleuaeth (sy'n cynnwys asesiad llawnach) wedi'i gynnal.

Tabl E - Prawf Hidlo’r Gystadleuaeth

1. Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni fwy na 10% o gyfran y farchnad?	Nac oes
2. Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni fwy nag 20% o gyfran y farchnad?	Nac oes
3. Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan y tri chwmni mwyaf gyda'i gilydd o leiaf 50% o gyfran y farchnad?	Nac oes
4. A fyddai costau'r rheoliad yn cael effaith lawer mwy sylweddol ar rai cwmnïau nag eraill?	Na fyddai
5. A yw’r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu faint cwmnïau?	Nac ydyw
6. A fyddai’r rheoliad yn arwain at gostau sefydlu uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai
7. A fyddai’r rheoliad yn arwain at gostau parhaus uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr nad oes rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na fyddai

8. A yw'r sector yn cael ei nodweddu gan newid technolegol cyflym?	Nac ydyw
9. A fyddai’r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd neu leoliad eu cynhyrchion neu'r amrywiaeth o gynhyrchion a gynhyrchir ganddynt?	Na fyddai

9. Adolygu ar ôl gweithredu

9.1 Mae ACC yn darparu data misol a chwarterol ar drafodiadau TTT, gan gynnwys nifer a chost yr hawliadau am ryddhad, sy'n rhoi'r cyfle i Lywodraeth Cymru, dinasyddion ac eraill sydd â diddordeb ddadansoddi effaith newidiadau.