Memorandwm Esboniadol ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Rhyddhad ar gyfer Safleoedd Treth Arbennig) (Cymru) 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 y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Rhyddhad ar gyfer Safleoedd Treth Arbennig) (Cymru) 2024. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Mark Drakeford AS
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gyllid a'r Gymraeg

22 Hydref 2024

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

1.1 Bydd y diwygiadau deddfwriaethol hyn i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (“DTTT 2017”) yn darparu rhyddhad rhag treth trafodiadau tir ar gyfer trafodiadau cymhwysol o dir mewn safle treth arbennig dynodedig yng Nghymru am gyfnod penodol o amser. Bydd hyn yn cynnwys trafodiadau cymhwysol mewn porthladd(oedd) rhydd dynodedig ac, o bosibl yn y dyfodol, unrhyw barth(au) buddsoddi dynodedig yng Nghymru. Os bydd y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir sy'n gymwys i barthau buddsoddi yn wahanol i'r hyn a ddarperir ar gyfer porthladdoedd rhydd, efallai y bydd angen datblygu polisi ac ymgynghori ymhellach a llunio rheoliadau ychwanegol i ddiwygio DTTT 2017 ymhellach. Hyd yn oed os na fydd y rhyddhad sy'n gymwys i barthau buddsoddi yn wahanol, bydd angen gwneud setiau ychwanegol o reoliadau i gynnwys ardaloedd parthau buddsoddi dynodedig.

1.2 Yn 2021, sefydlodd llywodraeth y DU y Rhaglen Porthladdoedd Rhydd, fel rhan o'i Hagenda Ffyniant Bro. Yn wreiddiol, dewiswyd wyth porthladd rhydd yn Lloegr ac yn 2023, yn dilyn cyfle cychwynnol i gyflwyno ceisiadau, cytunodd Llywodraeth Cymru a llywodraeth y DU ar y cyd i gyflwyno dau borthladd rhydd ychwanegol yng Nghymru, sef Porthladd Rhydd Ynys Môn a'r Porthladd Rhydd Celtaidd.

1.3 Yn 2023, cytunodd Llywodraeth Cymru a llywodraeth y DU hefyd i gefnogi dau barth buddsoddi; un yn ne-ddwyrain Cymru ac un yng ngogledd-ddwyrain Cymru. Mae'r parthau buddsoddi hyn yn adlewyrchu'r cryfderau sectoraidd penodol a'r clystyrau presennol ym mhob rhanbarth, gan gynnwys lled-ddargludyddion cyfansawdd yn y de-ddwyrain a gweithgynhyrchu uwch gwerth uchel yn y gogledd-ddwyrain.

1.4 Mae'r cymhellion treth sy'n ymwneud â safleoedd treth arbennig yn cynnwys rhyddhad wedi ei dargedu rhag cyfraniadau yswiriant gwladol cyflogwr, lwfansau strwythurau ac adeiladau uwch a lwfansau cyfalaf uwch. Mae a wnelo'r cymhellion treth penodol hyn â threthi a gedwir yn ôl i lywodraeth y DU. Mae cymhellion treth yn Lloegr hefyd yn cael eu darparu ar gyfer ardrethi busnes (ardrethi annomestig yng Nghymru) a threth dir y dreth stamp. Mae'r ddau yn faterion sydd wedi eu datganoli i Weinidogion Cymru a'r Senedd. Datganolwyd treth dir y dreth stamp i Gymru yn 2018 ac fe'i disodlwyd gan y dreth trafodiadau tir.

1.5 Mae'r cymhellion treth sy'n ymwneud â safleoedd treth arbennig, gan gynnwys y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir, yn ysgogwyr allweddol o ran y rhaglen Porthladdoedd Rhydd a bwriedir iddynt helpu safleoedd i ddenu buddsoddiad preifat a chyflawni amcanion polisi'r rhaglen Porthladdoedd Rhydd a'r rhaglen Parthau Buddsoddi yng Nghymru.

1.6 Er mwyn darparu ar gyfer cysondeb ledled y DU, bydd y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir a gynigir i safleoedd treth arbennig yng Nghymru yn cyfateb, fwy

neu lai, i'r rhyddhad rhag treth dir y dreth stamp a gynigir i safleoedd treth arbennig yn Lloegr a'r Alban.

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

2.1 Mae adran 113 o Ddeddf Cyllid 2021 yn rhoi pŵer i lywodraeth y DU ddynodi safle treth arbennig at ddibenion Rhannau 2 a 2A o Ddeddf Lwfansau Cyfalaf 2001 ac, o ran Lloegr, at ddibenion treth dir y dreth stamp. Fodd bynnag, nid yw adran 113 yn caniatáu i lywodraeth y DU ddynodi ardal at ddiben rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir am fod y dreth trafodiadau tir yn dreth ddatganoledig y mae Llywodraeth Cymru a'r Senedd yn gyfrifol amdani. O ganlyniad, mae'r Rheoliadau hyn yn pennu'r ardal(oedd) y bydd y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir yn gymwys iddi (iddynt) ac, felly, yn sicrhau mai mater i'r Senedd yn y pen draw fydd penderfynu ar yr ardal(oedd) y bydd y rhyddhad yn gymwys iddi (iddynt).

2.2 Mae'r Rheoliadau yn gwneud hyn drwy ddiffinio "safle treth arbennig" drwy gyfeirio at reoliadau dynodi llywodraeth y DU (a'r mapiau cysylltiedig) ar y dyddiad y cânt eu gwneud. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn bwysig bod yr ardaloedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer y trethi a gedwir yn ôl yn cyfateb i'r rhai y bydd cymhellion treth y dreth trafodiadau tir ac ardrethi annomestig yn gymwys iddynt, a dyna pam mae'r dull drafftio hwn wedi ei ddewis. Fodd bynnag, ni chaiff unrhyw ddiwygiadau yn y dyfodol a wneir i'r ardaloedd sydd wedi eu dynodi'n safleoedd treth arbennig gan reoliadau dynodi llywodraeth y DU, eu cario drwodd ac ni fyddant yn effeithiol mewn perthynas â'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig sy'n gymwys yng Nghymru.

2.3 Ar hyn o bryd, dim ond safle treth arbennig y Porthladd Rhydd Celtaidd sydd wedi ei ddynodi gan lywodraeth y DU. Bydd y dynodiad yn dod i rym ar 26 Tachwedd. Er mwyn cymhwyso'r rhyddhad hwn rhag y dreth trafodiadau tir at unrhyw safleoedd treth arbennig newydd yn y dyfodol (boed yn borthladdoedd rhydd neu'n barthau buddsoddi) neu wneud unrhyw ddiwygiadau i ardaloedd safleoedd treth arbennig sy'n bodoli eisoes, bydd angen diwygio paragraffau 2 a 5 o Atodlen 21A i DTTT 2017 ymhellach drwy reoliadau pellach. Byddai angen i reoliadau o'r fath gael eu cymeradwyo gan y Senedd hefyd.

3. Y cefndir deddfwriaethol

3.1 Mae adran 30 o DTTT 2017 yn cyflwyno Atodlenni 9 – 22 sy'n gwneud darpariaethau ynglŷn â rhyddhadau y gellir eu hawlio mewn cysylltiad â thrafodiadau penodol y codir treth trafodiadau tir arnynt fel arfer. O dan adran 30(6)(a), caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio DTTT 2017 drwy reoliadau er mwyn ychwanegu rhyddhad at y dreth trafodiadau tir. O dan adran 78 o DTTT 2017, caiff Gweinidogion Cymru hefyd wneud, drwy reoliadau, y cyfryw ddarpariaeth ddeilliadol, ganlyniadol, atodol, drosiannol, ddarfodol neu arbed ag sy'n briodol, yn eu barn nhw, 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.

3.2 Mae'r Rheoliadau hyn yn cyflwyno Atodlen newydd i DTTT 2017 y cyfeirir ati yn adran 30(1) o DTTT 2017 ac yn darparu rhyddhad yn achos trafodiadau sy'n ymwneud â thir mewn safle treth arbennig. Gan y bydd y rhyddhad yn darparu rhyddhad llawn a rhannol, bu'n rhaid darparu croesgyfeiriadau priodol at y paragraffau perthnasol yn adrannau 30(2) a 30(3). Gwneir nifer o ddiwygiadau eraill gan y Rheoliadau o dan y pŵer yn adran 78 o DTTT 2017 sy'n ganlyniadol ar y rhyddhad newydd a/neu'n rhoi effaith lawn iddo.

3.3 Mae'r Rheoliadau hyn yn ddarostyngedig i weithdrefn gadarnhaol ddrafft y Senedd.

3.4 Mae'r rhyddhad yn gymhorthdal ar ffurf rhyddhad wedi ei gyfyngu'n ddaearyddol a ddarperir i'r busnesau hynny sy'n prynu tir ac yn bodloni'r amodau cymhwysol yn y safleoedd treth arbennig dynodedig am gyfnod cyfyngedig o amser. Mae Cynllun Rheoli Cymorthdaliadau arfaethedig ar gyfer y Porthladdoedd Rhydd yng Nghymru wedi ei gynhyrchu a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cystadleuaeth a Marchnadoedd ("yr Awdurdod"), yn unol ag adran 31 o Ddeddf Rheoli Cymorthdaliadau 2022. Disgwylir adroddiad gan yr Awdurdod ar y cynllun arfaethedig hwnnw ar 1 Tachwedd 2024, neu cyn hynny (mae hyn yn dilyn proses cyn atgyfeirio a ddilynwyd gyda'r Awdurdod yn gynharach yn y flwyddyn). Ar ôl cyfnod 'pwyllo' gorfodol a chyfle i ystyried adroddiad yr Awdurdod (ac os oes angen, gwneud diwygiadau i'r cynllun arfaethedig yng ngoleuni hynny), rhagwelir y bydd y cynllun hwn yn cael ei gofrestru ar wefan cronfa ddata Tryloywder cymorthdaliadau'r DU fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf Rheoli Cymorthdaliadau 2022. Bydd y cofrestriad hwnnw wedi digwydd cyn y ddadl a'r bleidlais yn y Senedd ar wneud y Rheoliadau.

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

4.1 Mae'r Atodlen 21A newydd (Rhyddhad ar gyfer Safleoedd Treth Arbennig) yn darparu ar gyfer rhyddhad newydd ar gyfer caffael buddiannau trethadwy mewn tir sydd wedi ei leoli mewn safleoedd treth arbennig yn ystod cyfnod penodol o amser. Bydd hyn yn cynnwys trafodiadau cymhwysol yn y porthladdoedd rhydd arfaethedig yng Nghymru a, lle y bo'n briodol, ar gyfer parthau buddsoddi yng Nghymru yn y dyfodol.

4.2 Er mwyn bod yn gymwys i hawlio rhyddhad llawn neu rannol rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safle treth arbennig, bydd angen bodloni nifer o amodau ar y dyddiad y bydd y trafodiad yn cael effaith. Bydd rhyddhad llawn neu rannol rhag y dreth trafodiadau tir ar gael os bydd prynwr yn gwneud trafodiad tir yn ystod y cyfnod y darperir y rhyddhad a bod y tir y mae'r buddiant trethadwy ynddo yn destun y trafodiad tir, wedi ei leoli mewn safle treth arbennig ac y bwriedir ei ddefnyddio mewn modd cymhwysol.

4.3 At ddibenion y rhyddhad, defnyddir tir mewn "modd cymhwysol" os caiff ei ddefnyddio mewn un neu ragor o'r ffyrdd a ganlyn:

(a) fe'i defnyddir gan y prynwr neu berson cysylltiedig yng nghwrs masnach fasnachol neu broffesiwn masnachol;
(b) fe'i datblygir neu fe'i hailddatblygir gan y prynwr neu berson cysylltiedig i'w ddefnyddio (gan unrhyw berson) yng nghwrs masnach fasnachol neu broffesiwn masnachol;
(c) ymelwir arno gan y prynwr neu berson cysylltiedig, yng nghwrs masnach fasnachol neu broffesiwn masnachol, fel ffynhonnell rhenti neu dderbyniadau eraill (ac eithrio rhenti wedi eu heithrio a derbyniadau eraill).

4.4 Ceir sawl eithriad penodol o ystyr modd cymhwysol y bwriedir iddynt, yn gyffredinol, eithrio gweithgarwch sy'n ymwneud ag eiddo preswyl rhag cael rhyddhad.

4.5 Mae tir a ddefnyddir mewn modd ategol i dir sydd mewn safle treth arbennig ac sy'n cael ei ddefnyddio mewn masnach fasnachol neu broffesiwn masnachol yn gymwys i gael y rhyddhad. Gallai defnydd ategol, er enghraifft, gynnwys ffyrdd, meysydd parcio a gwaith tirlunio. At hynny, nid yw llety gofalwyr neu staff diogelwch, er ei fod yn eiddo preswyl, wedi ei eithrio rhag bod yn gymwys i gael rhyddhad.

4.6 Fel gyda bron pob rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir, rhaid i'r rhyddhad ar gyfer safleoedd treth arbennig gael ei hawlio mewn ffurflen dreth trafodiadau tir neu ddiwygiad i'r ffurflen honno o fewn y terfynau amser statudol a ganiateir.

4.7 Mae Gweinidogion Cymru wedi cytuno i estyn y cyfnod ar gyfer hawlio rhyddhadau rhag trethi ar gyfer porthladdoedd rhydd, gan gynnwys y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir, o bump i 10 mlynedd tan 30 Medi 2034. Caiff yr estyniad ei adolygu yn 2028 er mwyn rhoi sicrwydd bod cynnydd digonol yn cael ei wneud gan bob porthladd rhydd. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu estyn y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer porthladdoedd rhydd am bum mlynedd ychwanegol, tan fis Medi 2034, bydd angen i reoliadau pellach gael eu gosod gerbron Senedd Cymru a'u cymeradwyo ganddi i roi effaith i'r estyniad hwnnw. Felly, nid yw'r Rheoliadau hyn ond yn darparu rhyddhad hyd at 30 Medi 2029, sef y cyfnod cychwynnol cyn yr adolygiad.

5. Ymgynghori

5.1 Dechreuodd ymgynghoriad cyhoeddus wyth wythnos ar 19 Rhagfyr 2023 a daeth i ben ar 18 Chwefror 2024. Cyhoeddwyd y ddogfen ymgynghori, a oedd yn cynnwys drafft o’r Rheoliadau, ar dudalennau ymgyngoriadau gwefan Llywodraeth Cymru. Gallai'r ymatebwyr gyflwyno eu safbwyntiau a'u sylwadau ar bapur, dros e-bost neu ar-lein. Cafodd manylion yr ymgynghoriad a'r Rheoliadau drafft eu trafod a'u he-bostio at randdeiliaid allweddol, gan gynnwys y cynigwyr ar gyfer y porthladdoedd rhydd. Roedd yr ymgynghoriad yn gymwys i Gymru yn unig.

5.2 Cafwyd cyfanswm o bump o ymatebion i'r ymgynghoriad, gan gyrff proffesiynol, y sector cyhoeddus, busnes ac un unigolyn a oedd yn ymateb yn breifat. Mae'r

ymatebion i'r ymgynghoriad wedi eu crynhoi yn y ddogfen, “Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion”.

https://www.llyw.cymru/rhyddhad-treth-trafodiadau-tir-ar-gyfer-safleoedd-treth-arbennig

5.3 Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad wedi eu defnyddio i fireinio'r diwygiadau deddfwriaethol i DTTT 2017. Er enghraifft, lleisiodd ymatebwyr bryderon ynghylch y diffiniad o “rhenti wedi eu heithrio” yn y rheoliadau drafft, gan gyfeirio'n benodol at ddifidendau o ymddiriedolaethau buddsoddi mewn eiddo tirol. O ganlyniad i'r gweithgarwch ymgysylltu, mae'r diffiniad wedi ei ddiwygio i nodi nad yw difidendau o'r ymddiriedolaethau hyn yn cael eu trin fel rhenti wedi eu heithrio. Tynnodd ymatebwyr sylw hefyd at ffyrdd posibl o osgoi trethi yn y ddeddfwriaeth ddrafft, yr ymdrinnir â nhw.

5.4 Yn ystod yr ymgynghoriad, cyfarfu swyddogion o Drysorlys Cymru â rhanddeiliaid, gan gynnwys cynrychiolwyr Porthladd Rhydd Ynys Môn a'r Porthladd Rhydd Celtaidd ac arbenigwyr ym maes trethi, er mwyn trafod y diwygiadau deddfwriaethol arfaethedig a rhoi cyfle iddynt godi unrhyw faterion neu bryderon cysylltiedig. Cyn i'r ymgynghoriad cyhoeddus ddechrau, cynhaliodd swyddogion sesiwn “addysgu am y dreth trafodiadau tir” gyda chynrychiolwyr Porthladd Rhydd Ynys Môn a'r Porthladd Rhydd Celtaidd. Diben hyn oedd nodi'r diwygiadau deddfwriaethol arfaethedig a'r broses.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

Mae'r Asesiad hwn wedi ei baratoi ar gyfer Rheoliadau Treth Trafodiadau Tir (Rhyddhad ar gyfer Safleoedd Treth Arbennig) (Cymru) 2024. Er nad yw'r Rheoliadau ond yn gymwys i safle treth arbennig y Porthladd Rhydd Celtaidd ar hyn o bryd, rhagwelir y bydd llywodraeth y DU hefyd yn dynodi safle treth arbennig Porthladd Rhydd Ynys Môn yn ystod y misoedd nesaf. Felly, mae'r Asesiad hwn wedi ei baratoi i gwmpasu'r ddau safle hyn. Os bydd y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig yn cael ei estyn i gwmpasu unrhyw safleoedd treth arbennig pellach yn y dyfodol (boed yn borthladdoedd rhydd neu'n barthau buddsoddi), bydd Asesiad newydd yn cael ei baratoi.

6. Yr opsiynau

<u>Opsiwn 1 – Peidio â darparu rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig – Dim Newid</u>

6.1 Ni fyddai Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (“DTTT 2017”) yn cael ei diwygio.

6.2 **Manteision –** Byddai natur syml a chyfarwydd rheolau yn cael eu cadw ac ni fyddai unrhyw ostyngiad yn swm y dreth trafodiadau tir a fyddai'n cael ei gasglu.

6.3 **Anfanteision –** Byddai anghysondeb rhwng y dull gweithredu yng Nghymru a'r dull gweithredu yn Lloegr a'r Alban, a allai greu anfanteision o ran y ffordd y byddai porthladd(oedd) rhydd a/neu barth(au) buddsoddi yng Nghymru yn cael eu rhoi ar waith a'u gweithredu. Gallai hyn arwain at golli cyfleoedd adfywio a buddsoddi a chyfleoedd i greu swyddi o ansawdd uchel, gan leihau effaith porthladdoedd rhydd yng Nghymru.

<u>Opsiwn 2 – Gwneud rheoliadau newydd ar gyfer rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig</u>

6.4 Diwygio DTTT 2017 i ddarparu rhyddhad rhag treth trafodiadau tir ar gyfer trafodiadau cymhwysol o dir mewn safle treth arbennig dynodedig yng Nghymru am gyfnod penodol o amser.

6.5 **Manteision –** Mae'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig yn un o'r prif ysgogwyr ar gyfer y rhaglen porthladdoedd rhydd a'r rhaglen parthau buddsoddi, y bwriedir iddynt helpu safleoedd i ddenu buddsoddiad preifat a chyflawni amcanion polisi porthladdoedd rhydd a pharthau buddsoddi, gan gynnwys hyrwyddo adfywio a chreu swyddi o ansawdd uchel. Byddai'r dull hwn yn gyson â'r un yn Lloegr a'r Alban.

6.6 **Anfanteision –** Gallai'r opsiwn hwn gynnwys newidiadau i weithrediadau Awdurdod Cyllid Cymru a bydd angen i drethdalwyr a chynghorwyr allanol

ymgyfarwyddo â'r rheolau newydd. At hynny, disgwylir i refeniw Llywodraeth Cymru o'r dreth trafodiadau tir ostwng.

Crynodeb o'r opsiynau

6.7 Opsiwn 2 yw'r un a ffefrir.

7. Costau a manteision

Opsiwn 1 – Peidio â darparu rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig – Dim Newid

7.1 **Costau –** Fel gydag unrhyw un o'r opsiynau, er nad yw costau yn y dyfodol yn gwbl hysbys, gydag Opsiwn 1, ni fyddai'r fframweithiau costau na'r categorïau o gostau yn newid.

Opsiwn 2 – Gwneud rheoliadau newydd ar gyfer rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig

7.2 **Costau –** Mae'n debygol y bydd y categorïau o gostau fel a ganlyn:

- Rhyddhad ar gyfer safleoedd treth arbennig – y gost i Lywodraeth Cymru;
- Costau gweinyddol Awdurdod Cyllid Cymru;
- Costau tribiwnlysoedd ac apeliadau; a
- Chostau i drethdalwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr eraill.

Costau – Llywodraeth Cymru

7.3 Mae cost darparu rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig yn ansicr iawn. Mae'r rhesymau dros hyn fel a ganlyn:

a. nid yw'r trafodiadau tir a fydd yn digwydd yn hysbys;

b. nid yw'r un o'r ardaloedd y gallai statws safle treth arbennig fod yn gymwys iddynt yn y pen draw wedi eu dynodi eto; a

c. bydd natur y trafodiadau (rhoi les ar gyfer rhent yn unig, grant ar gyfer premiwm a rhenti, aseinio les neu drafodiadau rhydd-ddaliadol) oll yn arwain at wahanol ganlyniadau o ran treth oherwydd triniaeth wahanol, dulliau cyfrifo gwahanol a chyfraddau gwahanol a gymhwysir at y gydnabyddiaeth a roddwyd.

7.4 O ran parthau buddsoddi, mae'r cynnig ariannol gan lywodraeth y DU yn golygu y dylai fod yn bosibl adennill y costau i Lywodraeth Cymru sy'n gysylltiedig â'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir yn yr ardaloedd hynny yn llawn gan fod Llywodraeth Cymru yn gallu tynnu costau o'r cyllid a ddarperir gan Drysorlys EF.

7.5 O ran porthladdoedd rhydd, gan y bydd y rhyddhad a ddarperir yng Nghymru yn cyfateb, fwy neu lai, i'r rhyddhad rhag treth dir y dreth stamp sydd ar gael i borthladdoedd rhydd yn Lloegr, dylai'r broses o gyfrifo'r addasiad i'r grant bloc ystyried y rhyddhad sydd ar gael yn Lloegr. Felly, mae'n bosibl y gallai'r gost, o ran refeniw o'r dreth trafodiadau tir a ildiwyd, gael ei gwrthbwyso, o leiaf yn rhannol, drwy'r addasiad i'r grant bloc.

7.6 Mae hefyd yn bosibl na fyddai'r trafodiadau wedi digwydd pe na bai'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gael neu pe na bai gan yr ardaloedd statws porthladd rhydd. Felly, gellid ystyried, i ryw raddau, fod y costau sy'n gysylltiedig â thrafodiadau na fyddent yn codi pe na bai'r porthladd rhydd wedi ei ddynodi, yn niwtral o ran refeniw (er bod hynny'n tybio na fyddai trafodiadau yn cael eu symud o'r tu allan i'r safle treth arbennig i'r tu mewn i'r safle treth).

7.7 Mae'r costau ar gyfer porthladdoedd rhydd sy'n gysylltiedig â'r dreth trafodiadau tir[1], a nodir isod, ar gyfer swm y rhyddhad y disgwylir iddo gael ei hawlio yn ystod y pum mlynedd gyntaf. Mae hyn wedi ei seilio ar y symiau a nodir yn yr achosion busnes amlinellol ar gyfer Porthladd Rhydd Ynys Môn a'r Porthladd Rhydd Celtaidd[2]:

<u>Amcangyfrifon o Gost Rhyddhad rhag y Dreth Trafodiadau Tir</u>

Blwyddyn ariannol	**Rhyddhad rhag y Dreth Trafodiadau Tir a Hawlir**		
2024-25	£800,000		
2025-26	£1,600,000		
2026-27	£2,300,000		
2027-28	£2,500,000		
2028-29	£2,900,000	**£10,100,000**	**– cyfanswm ar gyfer y 5 mlynedd**

7.8 Mae Gweinidogion Cymru wedi cytuno i estyn y cyfnod ar gyfer hawlio rhyddhadau rhag trethi ar gyfer porthladdoedd rhydd, gan gynnwys y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir, o bump i 10 mlynedd tan 30 Medi 2034. Caiff yr estyniad ei adolygu yn 2028 er mwyn rhoi sicrwydd bod cynnydd digonol yn cael ei wneud gan bob porthladd rhydd. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu estyn y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer porthladdoedd rhydd am bum mlynedd ychwanegol, tan 2034, bydd angen i reoliadau pellach, ynghyd â Memorandwm Esboniadol ac Asesiad Effaith Rheoleiddiol cysylltiedig, gael eu gosod gerbron y Senedd a'u cymeradwyo ganddi.

Cost – Awdurdod Cyllid Cymru

[1] Mae'r costau a gyflwynir dros y cyfnod o bum mlynedd mewn termau nominal (arian parod), yn hytrach na gwerthoedd presennol wedi eu disgowntio.

7.9 Caiff y costau i Awdurdod Cyllid Cymru sy'n gysylltiedig â chyflwyno'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir, gan gynnwys newidiadau i systemau a chanllawiau, ochr yn ochr ag anghenion gweithredol, eu talu o'i gyllidebau presennol. Disgwylir i nifer yr hawliadau am ryddhad fod yn isel, oherwydd natur benodol y rhyddhad a'r math o drafodiadau a ddisgwylir yn y safleoedd treth arbennig.

7.10 Mae dull gweithredu'r Awdurdod yn seiliedig ar risg. Felly, yn naturiol, bydd y rhyddhad newydd a ychwanegir yn rhan o'i fframwaith gweithredol presennol; dim ond ar ôl i'r rhyddhad gael ei roi ar waith a bod hawliadau yn cael eu gwneud y bydd yn gallu ystyried risg a'i ddull gweithredu cyffredinol. Fodd bynnag, fel y nodwyd uchod, am fod disgwyl i nifer yr hawliadau am ryddhad fod yn isel, mae'n disgwyl iddo fod yn rhan fach o'i waith mewn perthynas â risg treth ac adennill treth, ochr yn ochr â'i weithgareddau eraill.

Costau – Gweithgarwch sy'n gysylltiedig â thribiwnlysoedd ac apeliadau

7.11 Mae'n bosibl y gallai rhai hawliadau am y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir gael eu herio gan Awdurdod Cyllid Cymru. Mewn achosion o'r fath, gallai trethdalwyr droi, yn y pen draw, at y Tribiwnlys Haen Gyntaf (y Siambr Dreth) ac, os oes angen, yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Dreth a Siawnsri), sy'n dribiwnlysoedd a gedwir yn ôl sy'n dod o dan awdurdodaeth yr Arglwyddes Brif Ustus a'r Gweinidog Cyfiawnder.

7.12 Bydd y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir yn gymwys i ardaloedd penodol iawn o Gymru (h.y. porthladdoedd rhydd a pharthau buddsoddi yng Nghymru) yn hytrach nag i Gymru gyfan ac am gyfnod cyfyngedig o amser. Disgwylir y bydd nifer cyfyngedig o drafodiadau yn yr ardaloedd hynny ac y bydd y mwyafrif o'r hawliadau yn gywir. Caiff y rhan fwyaf o ymchwiliadau i'r swm cywir o dreth trafodiadau tir sy'n daladwy, ac anghydfodau a all godi rhwng trethdalwyr ac Awdurdod Cyllid Cymru, eu datrys heb droi at y Tribiwnlysoedd. Felly, rydym yn disgwyl i nifer yr hawliadau posibl fod yn fach iawn, mae'n debygol yr ymchwilir i leiafrif o'r hawliadau hyn, gyda nifer llai fyth yn arwain at apeliadau i'r tribiwnlys.

7.13 Mae'r Weinyddiaeth Gyfiawnder wedi dweud y bydd effaith ariannol ar system y Tribiwnlysoedd o ganlyniad i apeliadau posibl. Amcangyfrifir mai'r gost fesul apêl yw £3,400, yn seiliedig ar gostau Blwyddyn Ariannol 2024/25.

Costau – Trethdalwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr eraill

7.14 Bydd costau i gyfreithwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr treth eraill yn gysylltiedig ag ymgyfarwyddo â rheolau'r dreth trafodiadau tir, wrth weithredu ar ran busnes sy'n ceisio prynu tir mewn safle treth arbennig yng Nghymru. Bydd hynny'n golygu na fydd cyflwyno'r rhyddhad newydd ond yn effeithio ar nifer cymharol fach o drethdalwyr a chynghorwyr. Gan fod nifer o wahaniaethau rhwng y rhyddhad rhag treth dir y dreth stamp a'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir, bydd yn arbennig o bwysig bod y gwahaniaethau hyn yn cael eu deall yn glir. Bydd Awdurdod Cyllid Cymru yn llunio canllawiau technegol manwl ac yn darparu cymorth i gyfreithwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr treth

eraill, a fydd yn eu helpu i ddeall rheolau'r dreth trafodiadau tir ac yn lleihau unrhyw gostau cysylltiedig.

7.15 Rhagwelir y caiff rhai o'r costau hyn eu trosglwyddo i gleientiaid drwy ffioedd a godir. Felly, bydd y trethdalwyr yn mynd i gostau er mwyn hawlio'r rhyddhad (fel y byddent yn ei wneud wrth ymgymryd ag unrhyw drafodiad tir, ac yn arbennig trafodiadau lle maent am hawlio rhyddhad). Er mai'r trethdalwr a fydd yn mynd i'r gost hon, bydd yn elwa ar beidio â thalu unrhyw dreth ar ei drafodiad tir neu ar dalu swm llai o dreth arno.

7.16 **Manteision –** Mae'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig yn un o ysgogwyr allweddol y rhaglen porthladdoedd rhydd a'r rhaglen parthau buddsoddi, y bwriedir iddynt helpu safleoedd i ddenu buddsoddiad preifat a chyflawni gwaith adfywio a chreu swyddi o ansawdd uchel. Mae'r rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir yn rhan o becyn ehangach o gymhellion i helpu ardaloedd sy'n wynebu heriau economaidd anodd a chefnogi buddsoddiad wedi ei dargedu ynghyd ag ymrwymiad i egwyddorion gwaith teg a chynaliadwyedd a chefnogi diwydiannau'r dyfodol.

7.17 **Opsiwn 2 Crynodeb –** Mae'r manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

<u>Crynodeb o'r costau a'r manteision.</u>

7.18 Opsiwn 2 yw'r un a ffefrir ar sail y costau a'r manteision.

8. Asesiad Effaith Integredig

8.1 Gellir gweld yr Asesiad Effaith Integredig ar gyfer y Rhaglen Porthladdoedd Rhydd yng Nghrymu, sy'n cynnwys y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir a'r pecyn ehangach o gymhellion treth sy'n ymwneud â safleoedd treth arbennig, yma:

[Rhaglen Freeport i Gymru: asesiad effaith integredig | LLYW.CYMRU]

8.2 Fel yr amlinellir yn y Memorandwm Esboniadol, os bydd y rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir sy'n gymwys i barthau buddsoddi yn wahanol i'r hyn a ddarperir ar gyfer porthladdoedd rhydd, efallai y bydd angen datblygu polisi ac ymgynghori ymhellach a llunio rheoliadau ychwanegol i ddiwygio DTTT 2017 ymhellach. Byddai hyn yn cynnwys cynnal Asesiad Effaith Integredig arall. Ar gyfer rheoliadau dilynol sy'n estyn y safleoedd treth arbennig i borthladdoedd rhydd eraill neu'n ehangu ardal y porthladd rhydd, dylai'r Asesiad hwn fod yn gymwys i'r un graddau. Er hynny, o ran pob set o reoliadau i estyn y ddarpariaeth ar gyfer rhyddhad i safleoedd treth arbennig, ystyrir a oes angen unrhyw wybodaeth ychwanegol.

9. Asesu'r gystadleuaeth

9.1 Mae Llywodraeth Cymru a llywodraeth y DU wedi cydweithio i ddatblygu model porthladdoedd rhydd yng Nghymru sydd â'r amcan polisi cyhoeddus penodol canlynol: hyrwyddo adfywio a chreu swyddi o ansawdd uchel mewn daearyddiaethau porthladd sydd o dan anfantais economaidd. Mewn modd tebyg, mae Llywodraeth Cymru a llywodraeth y DU wedi cydweithio ar ddatblygu dau barth buddsoddi posibl. Nod parthau buddsoddi yw cymell buddsoddi mewn clystyrau â photensial mawr sy'n gysylltiedig â galluoedd ymchwil cryf sy'n arwain at gynhyrchiant a thwf economaidd ehangach.

9.2 Mae'r rhaglen porthladdoedd rhydd a'r rhaglen parthau buddsoddi yng Nghymru wedi eu llunio'n ofalus er mwyn sicrhau na chaiff ymyriadau eu targedu ond at leoliadau sy'n dangos y math o anfantais economaidd y mae'r polisi yn ceisio mynd i'r afael â hi. Nod y rhaglenni hyn yw mynd i'r afael ag anfantais economaidd mewn lleoedd sy'n gymharol anghystadleuol ac sy'n profi lefelau isel o fuddsoddiad preifat ar hyn o bryd.

9.3 Mae'r cymorthdaliadau ar gyfer porthladdoedd rhydd Cymru, gan gynnwys rhyddhad rhag y dreth trafodiadau tir ar gyfer safleoedd treth arbennig, yn canolbwyntio'n gryf ar wella atyniad masnachol, o safbwynt busnes, leoliadau nad ydynt yn fasnachol hyfyw ar hyn o bryd; nid ydynt yn ceisio gwella atyniad masnachol lleoliadau sydd eisoes yn hyfyw (a allai gynyddu proffidioldeb i fusnesau, gan leihau cymhellion i arloesi a buddsoddi, o bosibl). Drwy gynyddu nifer y lleoliadau/safleoedd masnachol hyfyw, mae porthladdoedd rhydd yng Nghymru yn debygol o gynyddu cystadleuaeth mewn sectorau sydd eisoes yn sefydledig yn y DU yn y tymor canolig.

9.4 Un risg allweddol yw, drwy gynyddu atyniad masnachol lleoliadau penodol, y bydd safleoedd treth arbennig yng Nghymru yn cymell busnesau i symud iddynt o rannau eraill o Gymru neu weddill y DU, gan gael effaith negyddol ar leoliadau eraill ac arwain at wastraffu adnoddau ar symud. Fodd bynnag, mae effeithiau negyddol adleoli wedi eu lleihau yn y ffyrdd canlynol:

- Bwriedir i'r rhyddhadau rhag treth ar gyfer safleoedd treth arbennig yng Nghymru helpu i dalu costau sefydlu cychwynnol (yn arbennig, costau cyfalaf), yn hytrach na chostau busnes fel arfer. Mae'n annhebygol o wneud synnwyr masnachol i fusnes wneud y buddsoddiad sylweddol sydd ei angen er mwyn cael budd materol o'r rhyddhadau dim ond er mwyn symud gweithrediadau presennol (yn hytrach na sefydlu gweithrediadau neu ehangu rhai presennol).

- Drwy'r broses ddethol gystadleuol ar gyfer lleoliadau porthladdoedd rhydd yng Nghymru, a phroses ddilynol yr achos busnes, mae'n ofynnol i borthladdoedd rhydd yng Nghymru fodelu dadleoli a dangos mantais economaidd net i economi Cymru ac economi'r DU.

- Nod cymorthdaliadau ar gyfer porthladdoedd rhydd yng Nghymru yw ymdrin â sail resymegol dros degwch ac maent yn canolbwyntio ar leoliadau o dan anfantais economaidd. Pan gaiff busnesau eu hadleoli, at ei gilydd gallai fod yn dderbyniol, serch hynny, i'r graddau y mae'n lleihau anghydraddoldeb. At hynny, mae tystiolaeth gref bod anghydraddoldebau gofodol yn rhwystro perfformiad economaidd, sy'n

awgrymu y gallai'r fath adleoli, at ei gilydd, gael effaith gadarnhaol yn genedlaethol.

9.5 Gan fod y rhaglen porthladdoedd rhydd yng Nghymru yn canolbwyntio ar gefnogi datgarboneiddio, mae llawer o'r sectorau sy'n cael eu targedu gan borthladdoedd rhydd yng Nghymru yn sectorau sy'n datblygu nad ydynt yn sefydledig yn y DU ar hyn o bryd, sy'n golygu bod llawer llai o gyfleoedd ar gyfer gweithgarwch adleoli o rannau eraill o'r wlad. Felly, nid ystyrir y bydd y newidiadau a wneir gan y Rheoliadau hyn yn effeithio ar gystadleuaeth.

10. Adolygu ar ôl gweithredu

10.1 Bydd gwaith monitro ar ôl yr ymgynghoriad er mwyn asesu effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth yn cynnwys dadansoddi data sy'n adlewyrchu diddordeb yn y rhyddhad a nifer yr hawliadau am y rhyddhad. Caiff hawliadau eu monitro'n barhaus gan Awdurdod Cyllid Cymru.