



Llywodraeth Cymru
Ymgynghoriad – Crynodeb o'r Ymatebion

Ardrethi Annomestig

Ymgynghoriad technegol ar
Reoliadau Drafft Ardrethu Annomestig (Eiddo
Heb ei Feddiannu) (Cymru) (Diwygio) 2020

Ionawr 2021

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

Trosolwg

Mae'r ddogfen hon yn darparu crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar ddarpariaethau ynghylch ardrethi annomestig ar eiddo heb ei feddiannu.

Cynulleidfa

Busnesau a thalwyr ardrethi eraill, awdurdodau lleol yng Nghymru, grwpiau buddiant, ac unigolion â diddordeb mewn cymhwyso rhyddhad ardrethi ar eiddo gwag i eiddo annomestig yng Nghymru.

Camau i'w cymryd

Mae'r ddogfen hon er gwybodaeth yn unig.

Manylion cyswllt

Y Gangen Polisi Ardrethi Annomestig
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
E-bost: LocalTaxationPolicy@gov.wales

Copiau ychwanegol

Ar ffurf electronig yn unig y caiff yr adroddiad cryno hwn a chopïau o'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad eu cyhoeddi a gellir eu gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.

Dogfennau Cysylltiedig

Dolen i'r ddogfen ymgynghori: <https://llyw.cymru/rhyddhad-ardrethi-eiddo-gwag>

Ymgynghoriad technegol ar Reoliadau Drafft Ardrethu Annomestig (Eiddo Heb ei Feddiannu) (Cymru) (Diwygio) 2020

Cyflwyniad	2
Cynnig.....	3
Ymgysylltu	3
Trosolwg o'r Ymatebion	3
Crynodeb o'r Ymatebion	4
Atodiad A: Rhestr Ymatebwyr	8

Cyflwyniad

1. Treth ar eiddo yw ardrethi annomestig sy'n codi refeniw ar gyfer llywodraeth leol a gwasanaethau'r heddlu yng Nghymru. Caiff ardrethi eu codi ar y mwyafrif o eiddo annomestig a mathau eraill o hereditamentau, y mae tua 120,000 ohonynt yng Nghymru. Bob blwyddyn, mae ardrethi annomestig yn codi mwy na £1 biliwn mewn refeniw hanfodol ar gyfer gwasanaethau lleol fel ysgolion, gofal cymdeithasol, rheoli gwastraff, tai, trafnidiaeth a llawer o wasanaethau eraill y mae ein cymunedau'n dibynnu arnynt.
2. Credwn y dylai ardrethi annomestig gael eu casglu yn y ffordd fwyaf effeithiol a theg bosibl. Fel rhan o raglen ehangach o ddiwygiadau i system gyllid llywodraeth leol, rydym yn ymrwmo i leihau'r cyfleoedd i bobl ffuantus osgoi eu rhwymedigaethau ar gyfer ardrethi annomestig. Ym mis Ebrill 2018, gwnaethom ymgynghori ar ffyrdd o fynd i'r afael ag amryw ddulliau o osgoi ardrethi¹, sydd, yn ôl y dystiolaeth, yn arwain at golli rhwng £10 miliwn ac £20 miliwn o refeniw hanfodol ar gyfer gwasanaethau lleol bob blwyddyn. Cynigiodd yr ymgynghoriad opsiynau i leihau'r achosion o gamddefnyddio Rhyddhad Ardrethi Eiddo Gwag, sef y dull osgoi mwyaf cyffredin. Ym mis Hydref 2018, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei bwriad i ddiwygio'r cynllun o 1 Ebrill 2021.
3. Nid yw perchnogion eiddo annomestig gwag yn gorfod talu ardrethi am y tri mis cyntaf ar ôl i eiddo ddod yn wag (y cyfnod rhyddhad cychwynnol) Nod y cyfnod rhyddhad cychwynnol yw rhoi cyfnod o seibiant rhag talu ardrethi wrth iddynt chwilio am feddiannydd neu ddefnydd newydd ar gyfer yr eiddo. Ar ddiwedd y cyfnod hwn, mae'n rhaid i'r perchennog dalu'r ardrethi llawn am gyfnod amhenodol. Nod hyn yw annog perchnogion i beidio â chadw eiddo'n wag am resymau hapfasnachol. Mae'r cyfnod rhyddhad cychwynnol i eiddo diwydiannol yn chwe mis am fod eiddo diwydiannol yn anos eu prydlesu at ei gilydd a gall gymryd mwy o amser i'w haddasu at ddiben gwahanol.
4. Fodd bynnag, os bydd yr eiddo wedi'i feddiannu dros dro am gyfnod o 42 diwrnod neu fwy, a bod y meddiannydd yn talu ardrethi llawn am y cyfnod hwn (y rheol 42 diwrnod), mae hyn yn ailosod trefniadau'r cylch rhyddhad ardrethi, ac mae'r perchennog yn gymwys i gael cylch arall o ryddhad ardrethi am dri neu chwe mis. Nid oes unrhyw derfyn ar nifer yr achlysuron y gall y perchennog hawlio cylchoedd ryddhad ardrethi yn y dyfodol, cyhyd â bod y meini prawf meddiannaeth yn cael eu bodloni. Cyflwynwyd y rheol 42 diwrnod yn 2008 i helpu perchnogion a oedd yn rhoi eiddo ar osod i feddianwyr tymor byr, e.e. busnesau tymhorol a dros dro.
5. Gwnaed hyn gyda bwriadau da yn wreiddiol, ond erbyn hyn mae'n dra hysbys mai camddefnyddio'r rheol 42 diwrnod yw'r dull mwyaf cyffredin a ddefnyddir i osgoi ardrethi annomestig, gyda chyfnodau o 'feddiannaeth' artiffisial neu ffug yn cael eu trefnu. Mae'r broblem hon i'w gweld mewn cenhedloedd eraill hefyd, nid dim ond yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cymru a'r awdurdodau lleol o'r farn nad yw'r gweithgarwch hwn yn gydnaws ag ysbryd diben bwriadedig y cynllun rhyddhad.

6. Gwnaethom ymgynghori ar nifer o opsiynau i fynd i'r afael â'r camddefnydd hwn yn 2018 a theimlwyd y byddai ymestyn y cyfnod 42 diwrnod yn newid cydbwysedd y cymhellion ariannol yn ddigonol i atal pobl rhag defnyddio'r tactegau osgoi hyn. Craidd y mater yw dyfarniadau hanesyddol mewn cyfraith achosion o'r hyn sydd gyfystyr â meddiannaeth hereditament. Rydym yn ystyried ffyrdd o wella'r agwedd hon, er y gwyddom fod y materion hyn yn gymhleth iawn ac y bydd yn cymryd amser i ddatblygu datrysiad. Yn y cyfamser, dylai newid yr amserlenni ar gyfer cylchoedd ryddhad atal pobl rhag defnyddio cynlluniau osgoi, a rhoddwyd y mesur hwn ar waith yn yr Alban ym mis Ebrill 2020.
7. Fel rhan o'n rhaglen ehangach o ddiwygiadau i system gyllid llywodraeth leol a threthi lleol, rydym yn ymrwymedig i wella gweinyddiaeth trethi a'i gwneud yn decach, gan sicrhau bod ein buddsoddiad ariannol mewn cynlluniau rhyddhad yn cael ei dargedu yn y ffordd a fydd yn cael yr effaith fuddiol fwyaf.

Cynnig

8. Bydd y newid arfaethedig yn ei gwneud yn ofynnol i eiddo gael eu meddiannu am gyfnod o chwe mis (yn hytrach na'r 42 diwrnod presennol) cyn y gallai perchennog hawlio cyfnod pellach o ryddhad ardrethi eiddo gwag ar ôl i'r meddiannydd adael yr eiddo, ar ôl y cyfnod rhyddhad cychwynnol o dri neu chwe mis.

Ymgysylltu

9. Ceisiwyd barn ar agweddau technegol ar y ddeddfwriaeth a'r broses o'i rhoi ar waith fel rhan o gyfnod ymgynghori chwe wythnos a ddechreuodd ar 1 Hydref ac a ddaeth i ben ar 12 Tachwedd 2020. Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru¹. Yn ogystal, e-bostiwyd y ddogfen ymgynghori yn uniongyrchol at randdeiliaid â diddordeb yn y pwyntiau a godwyd, drwy amryw grwpiau rhanddeiliaid Llywodraeth Cymru. Gallai'r ymatebwyr gyflwyno eu safbwyntiau a'u sylwadau ar bapur, dros e-bost neu ar-lein, ac yn Gymraeg neu yn Saesneg. Ceir rhestr o'r ymatebwyr i'r ymgynghoriad yn Atodiad A.

Trosolwg o'r Ymatebion

10. Cafwyd cyfanswm o 27 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Roedd rhai ymatebion yn rhoi sylwadau ar yr agweddau technegol ar y Rheoliadau Drafft ac roedd ymatebion eraill yn cynnig safbwynt polisi mwy eang ar y ffordd y mae Rhyddhad Ardrethi Eiddo Gwag yn gweithio. Roedd rhai ymatebion hefyd yn canolbwyntio ar yr amodau economaidd presennol o ganlyniad i bandemig y Coronafeirws.
11. Cafwyd ymatebion i'r ymgynghoriad gan amrywiaeth o randdeiliaid, gan gynnwys unigolion, cynrychiolwyr llywodraeth leol, grwpiau sy'n cynrychioli talwyr ardrethi, busnesau unigol a chyrrff proffesiynol.

¹Ymgynghoriad technegol ar Reoliadau Drafft Ardrethu Annomestig (Eiddo Heb ei Feddiannu) (Cymru) (Diwygio) 2020. Ar gael yn: <https://llyw.cymru/rhyddhad-ardrethi-eiddo-gwag>

Math o ymatebydd	Nifer yr ymatebion
Unigolyn	12
Llywodraeth Leol	3
Grŵp Cynrychiolwyr	9
Busnes Unigol	2
Corff Proffesiynol	1
CYFANSWM	27

12. Atebodd y mwyafrif o'r ymatebwyr gwestiynau un i dri, cynigiwyd safbwyntiau cyfyngedig mewn ymateb i gwestiynau pedwar a phump ac roedd tua hanner yr ymatebion yn cynnig barn mewn ymateb i gwestiwn chwech. Hefyd, cyflwynodd rhai sylwadau ychwanegol, sydd wedi'u dadansoddi a'u nodi. Gwahoddwyd yr ymatebwyr a oedd yn dymuno hynny i'w sylwadau gael eu defnyddio'n ddiennw: gwnaeth 11 ofyn am hynny ac ni chânt eu henwi ar unrhyw adeg yn y ddogfen hon. Roedd dau ymateb yn canolbwyntio yn hytrach ar faterion yn ymwneud â'r dreth gyngor ar eiddo gwag.

Crynodeb o'r Ymatebion

13. Diben y ddogfen hon yw rhoi crynodeb o'r ymatebion a gafwyd. Nid yw'n ceisio nodi pob pwynt a wnaed gan ymatebwyr, ond tynnu sylw at y prif themâu.

C1. A yw'r geiriad '26 wythnos' a ddefnyddir i ddiffinio'r cyfnod meddiannu dros dro a ganiateir newydd yn rhoi eglurder? Os nad ydyw, sut y gellir ei wella?

14. Dywedodd bron bob un o'r ymatebion fod y geiriad '26 wythnos' yn glir ac ni wnaed unrhyw awgrymiadau i wella'r eglurder deddfwriaethol. Ni wnaeth un ymatebwr ateb y cwestiwn hwn. Ni fynegwyd unrhyw farn am unrhyw derminoleg amgen.

C2. A oes unrhyw faterion yn codi o ran cymhwyso'r rheoliadau diwygiedig yn ymarferol?

15. Roedd yr ymatebion yn gymysg gyda deg ymatebwr yn nodi nad oedd unrhyw broblemau o ran y goblygiadau ymarferol. Roedd pum ymateb wedi codi materion yn ymwneud yn benodol ag agweddau technegol ar y rheoliadau, gyda thri ymatebwr yn dweud y byddai angen ystyried yr effaith ar systemau meddalwedd, gyda dau o'r ymatebion hyn yn dod gan gynrychiolwyr llywodraeth leol. Dywedwyd hefyd nad oedd y rheoliadau'n darparu pwerau arolygu a gorfodi digonol.

16. Cafwyd amrywiaeth o sylwadau polisi ehangach mewn ymateb i'r cwestiwn hwn gydag wyth ymatebwr yn dweud y byddai'r newid yn arwain at effeithiau negyddol. Er nad oeddent yn ymwneud yn uniongyrchol â chymhwyso'r rheoliadau'n ymarferol, ar yr effaith negyddol ar gytundebau gosod tymor byr roedd y pryderon hyn yn canolbwyntio'n bennaf, ac roedd amrywiol grwpiau yn rhannu'r farn hon.

17. Codwyd pryderon hefyd am yr effaith ar fusnesau newydd a'r amser y mae'n ei gymryd i osod eiddo. Roedd y safbwyntiau a gyflwynwyd ar y sail hon yn galw am gyfnod ryddhad hirach na'r terfyn tri mis presennol, neu chwe mis yn achos eiddo diwydiannol. Cafwyd sylwadau hefyd am y risgiau posibl y byddai eiddo gwag yn cael eu dymchwel er mwyn osgoi rhwymedigaethau, yn ogystal ag amseriad y newidiadau arfaethedig yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni.
18. Ni wnaeth tri ymatebwr gyflwyno sylwadau, a chafwyd sylwadau gan un ymatebwr ar ryddhad y dreth gyngor ar gyfer eiddo gwag.

C3. A oes gennych unrhyw sylwadau eraill i'w gwneud am y Rheoliadau Drafft?

19. Roedd 15 o sylwadau'n codi sylwadau pellach. Roedd y mwyafrif o'r sylwadau hyn yn canolbwyntio ar faterion yn ymwneud â'r rheoliadau arfaethedig neu'r Rhyddhad Ardrethi Eiddo Gwag yn fwy cyffredinol.
20. Cododd chwe ymatebwr bryderon am amseriad y newidiadau arfaethedig, gan grybwyll ansicrwydd economaidd yn sgil cyfyngiadau'r Coronafeirws. Mynegwyd y farn hon gan amrywiaeth o grwpiau, gan gynnwys dau gynrychiolydd llywodraeth leol. Roedd un o'r awgrymiadau'n cynnig y dylid gohirio unrhyw newid tan yr ailbrisiad nesaf o ardrethi annomestig ym mis Ebrill 2023.
21. Ymhlith y materion a godwyd o ran y ffordd y mae'r Rhyddhad Ardrethi Eiddo Gwag presennol yn gweithio, roedd cynigion na ddylai fod yn rhaid i eiddo gwag dalu ardrethi ac y dylai'r Rhyddhad Ardrethi Eiddo Gwag ddychwelyd i'r polisi a oedd ar waith cyn 2008, pan oedd 50% o'r rhwymedigaeth yn cael ei chodi ar eiddo gwag yn dilyn y cyfnod rhyddhad cychwynol.
22. Cynigiwyd syniadau polisi ehangach hefyd. Roedd y rhain yn cynnwys cyflwyno math newydd o ryddhad ar gyfer eiddo newydd neu eiddo sydd wedi cael eu gwella, yn debyg i'r hyn a gyflwynwyd yn yr Alban, cynyddu trothwy'r gwerth ardrethol y mae eiddo nad ydynt yn ei gyrraedd yn cael eu heithrio rhag talu ardrethi, sef £2,600 ar hyn o bryd, ac ehangu'r sylfaen drethu i gynnwys eiddo amaethyddol, gan leihau'r baich ar dalwyr ardrethi presennol.
23. Awgrymwyd hefyd y dylai'r rheoliadau gael eu diwygio i bennu y byddai angen meddiannydd newydd yn yr eiddo er mwyn cael cyfnod arall o ryddhad. Hefyd, dywedodd un ymatebwr ei fod o'r farn ei bod yn hen bryd cyflwyno'r newidiadau arfaethedig.
24. Dywedodd dau ymatebwr nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach, ni ddarparodd wyth ymatebwr ateb a soniodd dau ymatebwr am bolisi'r dreth gyngor wrth ateb.

C4. Hoffem wybod eich barn am yr effeithiau y byddai'r Rheoliadau Drafft yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar gyfleodd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. Beth fyddai'r effeithiau, yn eich barn chi? Sut y gellid cynyddu effeithiau cadarnhaol, neu leihau effeithiau negyddol?

25. Ni chodwyd unrhyw bryderon penodol am effaith y cynigion ar y Gymraeg. Roedd sylwadau ehangach yn canolbwyntio ar effeithiau negyddol posibl ar economi Cymru yn ogystal â chymhlethdodau yn deillio o gael rheoliadau gwahanol yng Nghymru a Lloegr.

C5. Eglurwch hefyd sut, yn eich barn chi, y gellid llunio neu newid y Rheoliadau Drafft er mwyn cael effeithiau positif, neu fwy o effeithiau positif, ar gyfleoedd i bersonau ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, a pheidio â chael effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bersonau ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

26. Fel yr uchod, ni chodwyd unrhyw bryderon penodol am effaith y cynigion ar y Gymraeg.

C6. Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw bwyntiau pellach yn ymwneud â'r ymgynghoriad hwn nad ydym wedi mynd i'r afael â nhw yn benodol, defnyddiwch y blwch hwn i roi gwybod inni.

27. Roedd naw ymateb wedi cyflwyno safbwyntiau pellach. Roedd y rhain yn ymdrin ag amrywiaeth o bynciau, gan gynnwys materion a godwyd mewn ymateb i gwestiynau cynharach. Roedd y safbwyntiau'n canolbwyntio'n gyffredinol ar degwch ardrethi eiddo gwag, gydag ymholiadau am effeithiolrwydd y dreth os bydd pobl yn gwrthod talu. Codwyd amseriad y newid eto ynghyd â galwadau pellach i ddychwelyd i'r sefyllfa fel yr oedd hi cyn 2008.

28. Nododd ambell ymateb ei bod yn bosibl y byddai angen ailystyried gweithgarwch buddsoddi a busnes yng Nghymru pe bai'r newidiadau arfaethedig yn cael eu gwneud ar adeg pan fydd perchnogion eiddo, buddsoddwyr a datblygwyr yn ailfeddwl eu strategaethau oherwydd COVID-19.

29. Soniodd dau ymateb am yr angen i ddiwygio'r system ardrethi annomestig. Mae Llywodraeth Cymru yn parhau i chwilio am opsiynau tymor hwy ar gyfer trethi lleol yng Nghymru.

30. Nid oedd 14 o'r ymatebion yn cynnig unrhyw ymatebion i'r cwestiwn hwn. Nododd tri ymatebwr nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach ac roedd un yn canolbwyntio ar faterion yn ymwneud â'r dreth gyngor.

Sylwadau Eraill

31. Roedd y sylwadau ehangach, a ddarparwyd ar wahân i'r ymateb i unrhyw un o'r cwestiynau yn yr ymgynghoriad, yn cynnwys pryderon y byddai'r newidiadau arfaethedig yn atal pobl rhag buddsoddi yng Nghymru.

Y Camau Nesaf

32. Yng ngoleuni'r amgylchiadau presennol, a'r dystiolaeth a ddarparwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylem fwrw ymlaen â'n bwriad i fynd i'r afael â'r mater o osgoi ardrethi eiddo gwag ond gohirio gweithredu ar hyn tan 1 Ebrill 2022, sef blwyddyn yn ddiweddarach na'r hyn a gynigir yn yr ymgynghoriad. Bydd hyn yn rhoi digon o amser i fusnesau a thalwyr ardrethi eraill baratoi ar gyfer y newidiadau ac i ni fonitro effaith COVID-19 ar farchnadoedd eiddo lleol. Rydym yn parhau'n ymrwymedig i gefnogi busnesau drwy'r pandemig ac unrhyw bwysau a allai ddeillio o ymadael â'r Undeb Ewropeaidd.
33. Fodd bynnag, rydym hefyd yn parhau'n ymrwymedig i leihau achosion o osgoi yn y system ardrethi annomestig. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i ymgysylltu â phob partner i sicrhau nad yw ymdrechion y mwyafrif helaeth o fusnesau sy'n talu'n deg tuag at gostau gwasanaethau lleol yn cael eu tanseilio gan yr ychydig sy'n cam-fanteisio ar y system.
34. Rydym hefyd yn parhau i asesu'r opsiynau tymor hwy ar gyfer trethi lleol yng Nghymru, a byddwn yn cyhoeddi diweddariad ar ein holl waith ymchwil yn y maes hwn yn fuan.

Atodiad A: Rhestr Ymatebwyr

Cafwyd ymatebion gan y canlynol:

Unigolion

Mr A H Walker MRICS

Neil McKenzie

Ray McGovern

Steve Gould

Vivien Mitchell

Sefydliadau

Avison Young

CBRE

Cymdeithas Cynghorau Lleol Gogledd a Chanolbarth Cymru

Cymdeithas y Syrfewyr Ardrethu

GL Hearn

Harris Lamb

Hattrick Property

Legat Owen

Sefydliad Refeniw, Trethi a Phrisio

Telgwen

Whitley Estates Ltd