Rhif: WG48121

Llywodraeth Cymru
Dogfen Ymgynghori

Ymgynghoriad cyhoeddus ar y cynnig i estyn y cyfnodau ad-dalu ac eithrio o dair blynedd ar gyfer cyfraddau preswyl uwch y Dreth Trafodiadau Tir, o dan amgylchiadau penodedig.

Mae'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol yn bwriadu cyflwyno cynnig gerbron y Senedd i newid rheolau'r Dreth Trafodiadau Tir (TTT) er mwyn caniatáu i brynwyr tai, o dan amgylchiadau anodd penodedig, gael estyniadau i'r cyfnodau cyfredol o dair blynedd. Bydd y cynnig yn cael ei gyflwyno gerbron y Senedd ar ôl ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn.

Dyddiad cyhoeddi: 19 Rhagfyr 2023

Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn: 17 Mawrth 2024

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd / This document is also available in English
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg / We welcome correspondence and telephone calls in Welsh

OGL © Hawlfraint y Goron xxxx

Trosolwg

Mae'r ymgynghoriad cyhoeddus hwn yn ceisio safbwyntiau ar gynnig y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu ei osod gerbron y Senedd, sef cyflwyno rheolau treth newydd ynghylch ad-dalu cyfraddau preswyl uwch TTT, ac eithriadau rhag yr atebolrwydd i'w talu.

Sut i ymateb

Gofynnwn ichi ymateb i'r ymgynghoriad hwn drwy ateb y cwestiynau sydd yn y ddogfen hon ac yn y ffurflen ymateb.

Gallwch ymateb drwy'r ffurflen ar-lein, neu drwy anfon copi papur o'ch ymatebion atom drwy'r post.

Cyfeiriad post (sylwer, dylai'r ymatebion gyrraedd erbyn 17 Mawrth 2024 fan bellaf):

Ymgynghoriad cyhoeddus ar y Dreth Trafodiadau Tir
Yr Is-adran Strategaeth Trethi a Chysylltiadau Rhynglywodraethol
Trysorlys Cymru
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Gellir gwneud cais am fersiynau o’r ddogfen hon mewn print bras, mewn Braille neu mewn ieithoedd eraill.

Manylion cyswllt

I gael rhagor o wybodaeth:

E-bost: YmgynghoriadTTT.YmestynYCyfnodAddaliadauAcEithriadau@llyw.cymru

LTTConsultation.ExtendingPeriodsForRefundsAndExceptions@gov.wales

Cyfeiriad post:

Ymgynghoriad cyhoeddus ar y Dreth Trafodiadau Tir
Yr Is-adran Strategaeth Trethi a Chysylltiadau Rhynglywodraethol
Trysorlys Cymru
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Mae’r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd: LTT Higher Residential Rates Consultation

Rheoliad Cyffredinol y DU ar Ddiogelu Data (GDPR y DU)

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer ymgyngoriadau Llywodraeth Cymru ac ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad.

Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Y sail gyfreithlon dros brosesu gwybodaeth yn yr ymarfer casglu data hwn yw ein tasg gyhoeddus; hynny yw, arfer ein hawdurdod swyddogol i ymgymryd â rôl a swyddogaethau craidd Llywodraeth Cymru. (Erthygl 6(1)(e))

Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgyngoriadau ar gyfer y dyfodol. Yn achos ymgyngoriadau ar y cyd, mae'n bosibl y bydd hyn hefyd yn cynnwys awdurdodau cyhoeddus eraill. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o ymatebion i ymgynghoriad, yna gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Dim ond o dan gontract yr ymgymerir â gwaith o'r fath. Mae amodau a thelerau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio eich manylion cyn cyhoeddi eich ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth a'i bod yn bosibl y bydd Llywodraeth Cymru o dan rwymedigaeth gyfreithiol i ddatgelu gwybodaeth.

Os caiff eich manylion chi eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i gael gwybod am y data personol sy'n cael eu cadw amdanoch chi, ac i gael gweld y data hynny
- i ofyn inni gywiro gwallau yn y data hynny
- i wrthwynebu neu gyfyngu ar brosesu'r data (o dan amgylchiadau penodol)
- i'ch data gael eu 'dileu' (o dan amgylchiadau penodol)
- i gludadwyedd data (o dan amgylchiadau penodol)
- i gyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, sef ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei chadw a'r ffordd mae'n cael ei defnyddio, neu os ydych am arfer eich hawliau o dan GDPR y DU, gweler y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data:
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ
E-bost: SwyddogDiogeluData@llyw.cymru

Dyma'r manylion ar gyfer cysylltu â Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth:
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Swydd Caer SK9 5AF
Rhif ffôn: 0303 123 1113
Gwefan: https://ico.org.uk/

Cynnwys

Cyflwyniad tudalen 6

Y materion dan sylw tudalen 7

Yr Holiadur tudalen 9

1. Trosolwg o'r hyn y bydd y rheolau newydd yn ei wneud
2. Y driniaeth wahanol yn y rheolau newydd ar gyfer trafodion yn ôl y rhwystr penodol a wynebwyd
3. Meini prawf gwahanol ar gyfer senario gwerthu cyn prynu a senario prynu cyn gwerthu yn y rheolau newydd arfaethedig.
4. Manteision a chostau
5. Beth, yn eich barn chi, fyddai effeithiau tebygol y ddeddfwriaeth newydd ar y Gymraeg?
6. Yn eich barn chi, a oes modd llunio neu newid y ddeddfwriaeth newydd
7. Sylwadau eraill tudalen 16

Atodlen 1 tudalen 15

Testun drafft yr Offeryn Statudol, "Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2024"

Atodlen 2 tudalen 22

Testun drafft y Memorandwm Esboniadol a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol

Cyflwyniad

Dyma ymgynghoriad cyhoeddus Llywodraeth Cymru ar ei newidiadau arfaethedig i'r rheolau sy'n ymwneud â chyfnodau ad-dalu ac eithrio'r Dreth Trafodiadau Tir (TTT). Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyflwyno rheoliadau drafft newydd maes o law, ar ffurf Offeryn Statudol, gerbron y Senedd iddi eu hystyried a'u cymeradwyo, fel bod y newidiadau arfaethedig yn dod yn gyfraith.

Bydd y rheolau newydd yn caniatáu i brynwyr tai, o dan amgylchiadau penodedig, gael mwy o amser nag a ganiateir ar hyn o bryd i wneud cais am ad-daliad o gyfraddau preswyl uwch TTT, neu eithriad rhag yr atebolrwydd i'w talu. Ar hyn o bryd, dim ond tair blynedd a ganiateir ar gyfer yr ad-daliadau a'r eithriadau hyn. Bydd y rheolau newydd yn caniatáu estyniad diderfyn o dan amgylchiadau penodedig.

Bydd y canlynol yn cael eu cyhoeddi fel rhan o'r ymgynghoriad hwn:

- Testun drafft yr Offeryn Statudol a fydd yn gwneud y newidiadau, *"Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2024"* (Atodlen 1);
- Y Memorandwm Esboniadol drafft cysylltiedig a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol drafft cysylltiedig a osodir gerbron y Senedd ochr yn ochr â'r Offeryn Statudol maes o law (Atodlen 2).

Ar ôl y cyfnod ymgynghori, bydd Asesiad Effaith Integredig yn cael ei gyhoeddi a'i osod gerbron y Senedd ochr yn ochr â'r Offeryn Statudol drafft, y Memorandwm Esboniadol drafft a'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol drafft. Bydd yr Asesiad Effaith Integredig yn egluro sut mae Llywodraeth Cymru wedi ystyried effaith bosibl ehangach y newidiadau arfaethedig i'r rheolau, o ran lles cymdeithasol, diwylliannol, economaidd ac amgylcheddol, anfantais economaidd-gymdeithasol a'r Gymraeg.

Mae'r ddogfen ymgynghori hon yn gofyn cwestiynau am y cynigion. Mae gan Lywodraeth Cymru ddiddordeb yn atebion y cyhoedd i'r cwestiynau hyn yn benodol, ond mae'n croesawu pob sylw ynglŷn â'r newidiadau.

Cynhelir yr ymgynghoriad rhwng 19 Rhagfyr 2023 a 17 Mawrth 2024. Ar ôl ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn, bydd Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi adroddiad yn eu crynhoi ac yn nodi'r camau nesaf. Y bwriad yw y bydd y rheoliadau drafft newydd yn cael eu gosod gerbron y Senedd yn hanner cyntaf 2024.

I ddechrau, bydd ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn cael eu gweld a'u trin gan swyddogion yn Nhrysorlys Cymru, sef yr adran o'r llywodraeth sy'n cynghori Gweinidogion ar bolisi trethi. Gall ymatebion hefyd gael eu gweld a'u trin gan swyddogion yn adrannau eraill Llywodraeth Cymru, a all gynnwys Awdurdod Cyllid Cymru, sef yr adran anweinidogol sy'n gyfrifol am gasglu TTT. Mae ACC hefyd yn gyfrifol am sicrhau bod trethdalwyr yn talu'r swm cywir o TTT.

Amdanom ni: Awdurdod Cyllid Cymru | LLYW.CYMRU

Mae Llywodraeth Cymru, wrth geisio cyflwyno rheolau treth newydd, wedi dewis ymgynghori â'r cyhoedd i asesu'r farn ynghylch manteision ac effeithiau posibl y rheolau newydd. Nid oes unrhyw ddyletswydd statudol i ymgynghori ar y mater hwn. Mae egwyddorion treth Llywodraeth Cymru yn nodi'r dull o ddatblygu a chyflwyno trethi datganoledig, gan ddatgan y dylai trethi Cymru godi refeniw i gyllido gwasanaethau cyhoeddus mor deg â phosibl, cyflawni amcanion polisi Llywodraeth

Cymru, bod yn glir, yn sefydlog ac yn syml, cael eu datblygu drwy gydweithio a chyfranogi, a chyfrannu'n uniongyrchol at nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol o greu Cymru sy'n fwy cyfartal.

Y materion dan sylw yn yr ymgynghoriad hwn

Mae'r esboniad a ganlyn yn crynhoi'r fersiwn fanylach a roddir yn y Memorandwm Esboniadol drafft, a gyhoeddir ochr yn ochr â'r ddogfen ymgynghori hon (Atodlen 2).

Ar hyn o bryd, codir cyfraddau preswyl uwch TTT ar drafodiadau, gan gynnwys pryniant annedd neu anheddau sy'n costio £40,000 neu ragor, pan fydd y prynwr tŷ yn barod yn berchen ar fuddiant mewn un neu ragor o anheddau eraill sy'n werth mwy na £40,000. Gall ad-daliadau ac eithriadau fod yn gymwys, ond dim ond am hyd at dair blynedd o ddyddiad prynu'r cartref newydd.

Mae ad-daliadau ac eithriadau yn gymwys yn y ddwy senario a ddisgrifir isod.

i) Mewn senario prynu cyn gwerthu, caiff trethdalwr sydd wedi talu cyfradd breswyl uwch TTT ar bryniant annedd y bwriedir iddi fod yn unig neu brif breswylfa newydd iddo, wneud cais am ad-daliad o'r elfen cyfradd breswyl uwch.

O fewn tair blynedd ar ôl prynu'r cartref newydd, ond dim ond ar ôl iddo werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa, caiff wneud cais am ad-daliad o'r elfen cyfradd breswyl uwch. Mae'r hawl i wneud cais am ad-daliad yn dod i ben pedair blynedd ar ôl prynu'r cartref newydd.

ii) Mewn senario gwerthu cyn prynu, caiff trethdalwr elwa ar eithriad rhag atebolrwydd i dalu'r cyfraddau preswyl uwch am dair blynedd o'r dyddiad y mae'n gwerthu ei unig neu ei brif breswylfa. Yn ystod y tair blynedd hynny, hyd yn oed os oes ganddo fuddiant mewn annedd arall ar adeg prynu'r brif breswylfa newydd, caiff hawlio eithriad rhag atebolrwydd i dalu'r cyfraddau preswyl uwch, ac yn hytrach dalu'r brif gyfradd.

Dim ond os yw'r trethdalwr yn prynu'r unig neu'r brif breswylfa newydd o fewn tair blynedd i werthu'r brif gyn breswylfa y mae'r eithriad hwn rhag atebolrwydd yn gymwys. Os yw'n cymryd mwy na tair blynedd, rhaid iddo dalu'r cyfraddau preswyl uwch ar y pryniant newydd.

Bwriad y rheolau ad-dalu ac eithrio yw rhoi'r hyblygrwydd angenrheidiol i drethdalwyr symud rhwng cartrefi, heb orfod talu ffioedd cyfraddau preswyl uwch TTT. Rhaid i drethdalwyr sy'n ceisio ad-daliadau wneud cais i Awdurdod Cyllid Cymru, a fydd yn asesu ac yn dyfarnu hawliadau. Dylai trethdalwyr, sy'n ceisio elwa ar y rheol eithrio, hunanasesu a thalu'r brif gyfradd breswyl yn hytrach na'r gyfradd breswyl uwch wrth dalu ffioedd TTT. Mae ACC yn cynnal gwiriadau ar hunanasesiadau, fel sy'n angenrheidiol neu'n briodol yn ei farn ef.

Ers i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (y Ddeddf sy'n cynnwys y rheolau) gael ei phasio yn 2017, mae amgylchiadau andwyol penodol wedi codi fel y gall rhai trafodiadau gael eu rhwystro neu eu hatal, i'r graddau hyd nes bod y cyfnodau ad-dalu ac eithrio o dair blynedd yn rhy fyr.

Yr amgylchiadau andwyol penodol dan sylw yw'r rhai pan fo trafodiad

i) wedi'i rwystro gan ddiffygion diogelwch tân,

   a/neu

ii) wedi'i atal gan gyfyngiadau brys.

Bydd y rheolau newydd arfaethedig yn estyn y cyfnodau o dair blynedd fel y nodir isod.

<u>Rheolau newydd ar gyfer achosion prynu cyn gwerthu.</u>

- Trafodiadau prynu cyn gwerthu sy'n cael eu rhwystro gan ddiffygion diogelwch tân: bydd y cyfnod o dair blynedd yn cael ei estyn fel y caiff trethdalwyr hawlio ad-daliad ar drafodiadau priodol sydd wedi digwydd ers 1 Ebrill 2018.

- Trafodiadau prynu cyn gwerthu sy'n cael eu hatal gan gyfyngiadau brys: bydd y cyfnod o dair blynedd yn cael ei estyn ar gyfer yr holl drafodiadau sy'n digwydd ar ôl i'r rheolau newydd ddod i rym. Sylwer, ni fydd y newid hwn yn gymwys i drafodiadau yr effeithir arnynt gan gyfyngiadau a osodwyd cyn i'r rheolau ddod i rym, e.e. yn ystod pandemig Covid.

<u>Rheolau newydd ar gyfer achosion gwerthu cyn prynu.</u>

- Trafodiadau gwerthu cyn prynu sy'n cael eu hatal gan gyfyngiadau brys: bydd y cyfnod eithrio o dair blynedd yn cael ei estyn ar gyfer yr holl drafodiadau sy'n digwydd ar ôl i'r rheolau newydd ddod i rym.

Sylwer, yn wahanol i drafodiadau prynu cyn gwerthu, ni fydd y rheolau newydd yn estyn y cyfnod eithrio o dair blynedd ar gyfer trafodiadau gwerthu cyn prynu sy'n cael eu rhwystro gan resymau diogelwch tân (ni ystyrir ei bod yn angenrheidiol cynnig cymorth i drethdalwyr yn hyn o beth).

Yr Holiadur

1. Trosolwg o'r hyn y bydd y rheolau newydd yn ei wneud.

Bydd y rheoliadau newydd yn estyn y cyfnodau ad-dalu ac eithrio o dair blynedd i drethdalwyr o dan yr amgylchiadau penodedig, ar gyfer hawlio ad-daliad am elfen cyfraddau preswyl uwch TTT, neu eithriad rhag yr atebolrwydd i'w thalu.

Yr amgylchiadau penodedig yw

- Pan ataliwyd gwerthiant unig neu brif gyn breswylfa gan gyfyngiadau brys,

a/neu

- Pan rwystrwyd gwerthiant prif gyn breswylfa gan faterion yn ymwneud â diffygion diogelwch tân.

(Am ragor o wybodaeth, gweler y Memorandwm Esboniadol (Atodiad 1), 1. Disgrifiad, 3. Y cefndir deddfwriaethol a 4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.)

Cwestiwn 1.1

Yn gyffredinol, ydych chi'n cytuno y dylid newid y gyfraith i gynnig cymorth ychwanegol i drethdalwyr cymwys?

Cytuno'n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno'n gryf
Sylwadau ychwanegol				

Cwestiwn 1.2

Yn gyffredinol, ydych chi'n credu y bydd y mesur hwn yn cael, neu o bosibl yn cael, effaith gadarnhaol, effaith negyddol, neu ddim effaith arnoch chi, neu ar y rhai rydych chi'n eu cynghori?

Effaith gadarnhaol	Dim effaith	Effaith negyddol
Sylwadau ychwanegol		

2. Y driniaeth wahanol yn y rheolau newydd ar gyfer trafodiadau yn ôl y rhwystr penodol a wynebwyd.

Ar gyfer trafodiadau mewn senarios prynu cyn gwerthu, sy'n cael eu rhwystro gan ddiffygion diogelwch tân, bydd y rheolau newydd yn rhoi'r gallu i'r trethdalwr hawlio ad-daliad y tu hwnt i'r cyfnod o dair blynedd.

Fodd bynnag, ar gyfer trafodiadau prynu cyn gwerthu a thrafodiadau gwerthu cyn prynu sy'n cael eu rhwystro gan gyfyngiadau brys, ni fydd y rheolau newydd ond yn caniatáu i'r cyfnodau o dair blynedd gael eu hestyn ar gyfer trafodiadau sy'n digwydd, ac sy'n ymwneud â chyfyngiadau a osodwyd, ar ôl i'r rheolau newydd ddod i rym.

Ni fydd y rheolau newydd yn caniatáu hawliadau mewn perthynas â'r cyfyngiadau brys a oedd mewn grym yn 2020 a arweiniodd at gau'r farchnad dai. Y rheswm am hyn yw bod Llywodraeth Cymru yn ystyried bod digon o amser wedi bod i werthu eiddo rhwng y pwynt yr ailagorodd y farchnad dai yn llawn ym mis Gorffennaf 2020 ac 1 Ebrill 2021, sef y pwynt cyntaf y gallai'r cyfnodau o dair blynedd fod wedi dod i ben.

(Am ragor o wybodaeth, gweler y Memorandwm Esboniadol: 4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.)

Cwestiwn 2.1

Ydych chi'n cytuno y dylid trin trafodiadau sy'n cael eu rhwystro gan ddiffygion diogelwch tân fel hyn?

Cytuno'n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno'n gryf
Sylwadau ychwanegol				

Cwestiwn 2.2

Ydych chi'n cytuno y dylid trin trafodiadau sy'n cael eu hatal gan gyfyngiadau brys a osodwyd gan y llywodraeth fel hyn?

Cytuno'n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno'n gryf
Sylwadau ychwanegol				

Cwestiwn 2.3

Ydych chi'n credu y bydd yr agwedd hon ar y ddeddfwriaeth newydd yn cael, neu o bosibl yn cael, effaith gadarnhaol, effaith negyddol, neu ddim effaith arnoch chi, neu ar y rhai rydych chi'n eu cynghori?

Effaith gadarnhaol	Dim effaith	Effaith negyddol
Sylwadau ychwanegol		

3. Meini prawf gwahanol ar gyfer senario gwerthu cyn prynu a senario prynu cyn gwerthu yn y rheolau newydd arfaethedig.

O dan y rheolau newydd arfaethedig ar gyfer senarios prynu cyn gwerthu, caniateir y naill neu'r llall o'r ddau amgylchiad perthnasol fel meini prawf ar gyfer estyn y cyfnod o dair blynedd. Y ddau amgylchiad yw pan fydd trafodiad yn cael ei atal gan gyfyngiadau brys, neu'n cael ei rwystro gan faterion sy'n ymwneud â diffygion diogelwch tân.

Fodd bynnag, mewn senarios gwerthu cyn prynu, dim ond un amgylchiad perthnasol fydd yn cael ei ganiatáu fel maen prawf ar gyfer estyn y cyfnod eithrio o dair blynedd, sef pan fydd pryniant prif breswylfa newydd yn cael ei atal gan gyfyngiadau brys.

(Am ragor o wybodaeth, gweler y Memorandwm Esboniadol (Atodiad 2), 4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael.)

Cwestiwn 3.1

Ydych chi'n cytuno y dylai'r ddeddfwriaeth newydd wahaniaethu rhwng senario gwerthu cyn prynu a senario prynu cyn gwerthu?

Cytuno'n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno'n gryf
Sylwadau ychwanegol				

Cwestiwn 3.2

Ydych chi'n credu y bydd yr agwedd hon ar y ddeddfwriaeth newydd yn cael, neu o bosibl yn cael, effaith gadarnhaol, effaith negyddol, neu ddim effaith arnoch chi, neu ar y rhai rydych chi'n eu cynghori?

Effaith gadarnhaol	Dim effaith	Effaith negyddol
Sylwadau ychwanegol		

4. Manteision a chostau

Cwestiwn 4.1

Ydych chi'n cytuno y bydd y rheoliadau newydd yn cynnig manteision i drethdalwyr?

Cytuno’n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno’n gryf
Sylwadau ychwanegol				

Cwestiwn 4.2

Ydych chi'n cytuno y bydd y rheoliadau newydd yn cynyddu costau ichi?

Cytuno’n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno’n gryf
Sylwadau ychwanegol				

Cwestiwn 4.3

Ydych chi'n cytuno y bydd manteision y rheoliadau newydd yn cyfiawnhau'r costau ichi?

Cytuno’n gryf	Cytuno	Ddim yn cytuno nac yn anghytuno	Anghytuno	Anghytuno’n gryf
Sylwadau ychwanegol				

I gael gwybodaeth am asesiad Llywodraeth Cymru o'r costau a'r manteision, gweler y Memorandwm Esboniadol (Atodiad 2), Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

5. Beth, yn eich barn chi, fyddai effeithiau tebygol y ddeddfwriaeth newydd ar y Gymraeg?

Mae gennym ddiddordeb penodol mewn unrhyw effeithiau posibl ar gyfleoedd i ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â'i thrin yn llai ffafriol na’r Saesneg.

5.1 Ydych chi'n meddwl bod cyfleoedd i hyrwyddo unrhyw effeithiau cadarnhaol?

Oes	Nac oes
Sylwadau ychwanegol	

5.2 Ydych chi'n meddwl bod cyfleoedd i liniaru unrhyw effeithiau negyddol?

Oes	Nac oes
Sylwadau ychwanegol	

6. Yn eich barn chi, a oes modd llunio neu newid y ddeddfwriaeth newydd:

- 6.1, er mwyn cael effeithiau cadarnhaol neu effeithiau mwy cadarnhaol ar ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â'i thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg;

Oes	Nac oes
Sylwadau ychwanegol	

- 6.2, neu er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau negyddol ar ddefnyddio’r Gymraeg ac ar beidio â'i thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg?

Oes	Nac oes
Sylwadau ychwanegol	

7. Sylwadau eraill.

Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi mynd i'r afael â nhw'n benodol, defnyddiwch y gwagle isod i roi gwybod amdanynt, gan gynnwys unrhyw sylw penodol ar yr Offeryn Statudol drafft:

Mae'n bosibl y caiff ymatebion i ymgyngoriadau eu cyhoeddi, ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Os hoffech i'ch ymateb aros yn ddienw, ticiwch yma:

Rheoliadau drafft a osodwyd gerbron Senedd Cymru o dan adran 79(2)(c) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017, i'w cymeradwyo drwy benderfyniad gan Senedd Cymru.

O F F E R Y N N A U S T A T U D O L C Y M R U D R A F F T

2024 Rhif (Cy.)

TRETH TRAFODIADAU TIR, CYMRU

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

NODYN ESBONIADOL

(Nid yw'r nodyn hwn yn rhan o'r Rheoliadau)

Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio Atodlen 5 i Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 ("y Ddeddf TTT") i estyn y cyfnod eithriad ar gyfer disodli prif breswylfa ac ad-dalu 36 o fisoedd ar gyfer trafodiadau eiddo preswyl cyfraddau uwch a ddarperir gan baragraffau 8 a 17 os bodlonir yr amgylchiadau perthnasol.

Mae rheoliad 3 yn addasu Rhan 2 o Atodlen 5 pan fo'r prynwr yn unigolyn ac yn ymwneud â thrafodiadau annedd unigol.

Mae rheoliad 4 yn diwygio Rhan 3 o Atodlen 5 pan fo'r prynwr yn unigolyn ac yn ymwneud â thrafodiadau anheddau lluosog.

Mae rheoliad 5 yn gwneud diwygiadau canlyniadol i baragraff 23 o Atodlen 5 mewn cysylltiad ag estyn terfynau amser yn adran 78 o Ddeddf Casglu a Rheoli Trethi (Cymru) 2016 ar gyfer gwneud hawliadau.

Mae rheoliad 6 yn diwygio paragraff 35 o Atodlen 5 mewn cysylltiad ag anheddau y tu allan i Gymru.

Mae rheoliad 7 yn mewnosod paragraff newydd 38 o Atodlen 5 i gyflwyno ystyr "cyfyngiad perthnasol", "argyfwng" ac "awdurdod cyhoeddus".

Ystyriwyd Cod Ymarfer Gweinidogion Cymru ar gynnal Asesiadau Effaith Rheoleiddiol mewn perthynas â'r Rheoliadau hyn. O ganlyniad, lluniwyd Asesiad Effaith Rheoleiddiol o'r costau a'r manteision sy'n debygol o ddeillio o gydymffurfio â'r Rheoliadau hyn. Gellir cael copi oddi wrth: Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ ac ar wefan Llywodraeth Cymru ar www.llyw.cymru.

Rheoliadau drafft a osodwyd gerbron Senedd Cymru o dan adran 79(2)(c) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017, i'w cymeradwyo drwy benderfyniad gan Senedd Cymru.

O F F E R Y N N A U   S T A T U D O L   C Y M R U   D R A F F T

2024 Rhif (Cy.)

TRETH TRAFODIADAU TIR, CYMRU

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

Gwnaed	***
Yn dod i rym	***

Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau a ganlyn drwy arfer y pwerau a roddir iddynt gan adrannau 24(11) a 78(1) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017(**1**).

Yn unol ag adran 79(2)(c) o Ddeddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017, gosodwyd drafft o'r Rheoliadau hyn gerbron Senedd Cymru ac fe'i cymeradwywyd ganddi drwy benderfyniad(**2**).

Enwi a chychwyn

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017 (Diwygio Atodlen 5) 2024.

(2) Daw'r Rheoliadau hyn i rym ar [2024].

Dehongli

2. Yn y Rheoliadau hyn, ystyr "y Ddeddf TTT" ("*the LTT Act*") yw Deddf Treth Trafodiadau Tir a Gwrthweithio Osgoi Trethi Datganoledig (Cymru) 2017.

Diwygio Rhan 2 o Atodlen 5 (Prynwr sy'n unigolyn: trafodiadau annedd unigol) i'r Ddeddf TTT

3.—a) Mae paragraff 8 o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT wedi ei ddiwygio fel a ganlyn.

(2) Yn is-baragraff (2)—

(a) ym mharagraff (b), yn lle "y cyfnod o 3 blynedd sy'n dod i ben â'r dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith" rhodder "y cyfnod a ganiateir";

(b) ym mharagraff (d), yn lle "y cyfnod o 3 blynedd" rhodder "y cyfnod a ganiateir".

(3) Ar ôl is-baragraff (2) mewnosoder—

"(2A) At ddibenion is-baragraffau (2)(b) a (d), ystyr "y cyfnod a ganiateir" yw—

(**1**) 2017 dccc 1.

(**2**) Gweler hefyd adran 40 o Ddeddf Deddfwriaeth (Cymru) 2019 (dccc 4) am ddarpariaeth ynghylch y weithdrefn sy'n gymwys i'r offeryn hwn.

(a) y cyfnod o 3 blynedd sy'n dod i ben â'r dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith, neu

(b) unrhyw gyfnod sy'n dod i ben â'r dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith sy'n hwy na 3 blynedd os bodlonir yr amodau yn is-baragraff (2B).

(2B) Yr amodau yw—

(a) daeth cyfyngiad perthnasol i rym yn ystod y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r dyddiad yr oedd y trafodiad blaenorol yn cael effaith ("y cyfnod perthnasol"),

(b) cafodd y cyfyngiad perthnasol effaith andwyol sylweddol ar allu'r prynwr i gaffael annedd sy'n disodli unig breswylfa neu brif breswylfa'r prynwr cyn diwedd y cyfnod perthnasol, ac

(c) ymrwymir i'r trafodiad o dan sylw—

(i) ar neu ar ôl y [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*], a

(ii) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol.

(2C) Os bodlonir yr amodau yn is-baragraff (2B), rhaid i'r prynwr gynnwys datganiad yn y ffurflen dreth mewn cysylltiad â'r trafodiad o dan sylw sy'n esbonio sut y bodlonir yr amodau yn is-baragraff (2B)."

(4) Yn is-baragraff (4)—

(a) ym mharagraff (b)—

(i) ar ôl "trafodiad tir arall" mewnosoder "("y trafodiad gwaredu")";

(ii) yn lle "y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith" rhodder "y cyfnod a ganiateir";

(b) ym mharagraff (c), yn lle "trafodiad tir arall hwnnw" rhodder "trafodiad gwaredu".

(5) Ar ôl is-baragraff (4) mewnosoder—

"(4A) At ddibenion is-baragraff (4)(b), ystyr "y cyfnod a ganiateir" yw—

(a) y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith, neu

(b) unrhyw gyfnod sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith sy'n hwy na 3 blynedd os bodlonir yr amodau yn is-baragraff (4B) neu is-baragraff (4C).

(4B) Yr amodau yw—

(a) daeth cyfyngiad perthnasol i rym yn ystod y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith ("y cyfnod perthnasol"),

(b) cafodd y cyfyngiad perthnasol effaith andwyol sylweddol ar allu'r prynwr neu briod, cyn-briod, partner sifil neu gyn-bartner sifil y prynwr i waredu'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir cyn diwedd y cyfnod perthnasol, ac

(c) ymrwymir i'r trafodiad gwaredu—

(i) ar neu ar ôl y [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*], a

(ii) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol.

(4C) Yr amodau yw—

(a) ar ddyddiad cael effaith y caffaeliad o'r prif fuddiant gan y prynwr, priod y prynwr, cyn-briod y prynwr, partner sifil y prynwr neu gyn-bartner sifil y prynwr yn yr annedd a werthir, roedd gan yr annedd a werthir ddiffyg diogelwch tân na allai rhywun a oedd yn prynu'r buddiant fod wedi gwybod amdano yn rhesymol,

(b) roedd gan berson perthnasol ddyletswydd (i unrhyw raddau) i unioni'r diffyg diogelwch tân, ac

(c) naill ai—

(i) nad oedd y diffyg diogelwch tân wedi ei unioni ar y dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu yn cael effaith, neu

(ii) pan oedd y diffyg diogelwch tân wedi ei unioni ar y dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu yn cael effaith, ymrwymwyd i'r trafodiad gwaredu cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol ar ôl i'r diffyg diogelwch tân gael ei unioni.

(4D) Yn is-baragraff (4C)—

ystyr "diffyg diogelwch tân" ("*fire safety defect*")_, mewn perthynas ag annedd a werthir, yw diffyg diogelwch tân sy'n debygol o —

(a) lleihau'n sylweddol nifer y personau sydd â diddordeb mewn prynu'r annedd a werthir na phe na bai ganddo'r diffyg;

(b) gostwng yn sylweddol werth marchnadol yr annedd a werthir na phe na bai ganddo'r diffyg;

ystyr "person perthnasol" ("*relevant person*") yw—

(a) pan fo'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir yn fuddiant lesddaliad—

(i) landlord y person a oedd â'r prif fuddiant, neu

(ii) datblygwr yr annedd a werthir;

(b) pan fo'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir yn fuddiant rhydd-ddaliad mewn tir cyfunddaliad—

(i) y gymdeithas cyfunddaliad ar gyfer yr annedd a werthir, neu

(ii) datblygwr yr annedd a werthir;

(c) pan fo'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir yn fuddiant rhydd-ddaliad (ac eithrio buddiant mewn tir cyfunddaliad), ddatblygwr yr annedd a werthir.

(4E) Yn y diffiniad o "person perthnasol" yn is-baragraff (4D), nid yw "datblygwr" yn cynnwys datblygwr sydd hefyd y person a oedd â'r prif fuddiant."

Diwygio Rhan 3 o Atodlen 5 (Prynwr sy'n unigolyn: trafodiadau anheddau lluosog) i'r Ddeddf TTT

4.—(1) Mae paragraff 17 o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT wedi ei ddiwygio fel a ganlyn.

(2) Yn is-baragraff (2)—

(a) ym mharagraff (b), yn lle "y cyfnod o 3 blynedd sy'n dod i ben â'r dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith" rhodder "y cyfnod a ganiateir";

(b) ym mharagraff (d), yn lle "y cyfnod o 3 blynedd" rhodder "y cyfnod a ganiateir".

(3) Ar ôl is-baragraff (2) mewnosoder—

"(2A) At ddibenion is-baragraff (2)(b) a (d), ystyr "y cyfnod a ganiateir" yw—

(a) y cyfnod o 3 blynedd sy'n dod i ben â'r dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith, neu

(b) unrhyw gyfnod sy'n dod i ben â'r dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith sy'n hwy na 3 blynedd os bodlonir yr amodau yn is-baragraff (2B).

(2B) Yr amodau yw—

(a) daeth cyfyngiad perthnasol i rym yn ystod y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r dyddiad yr oedd y trafodiad blaenorol yn cael effaith ("y cyfnod perthnasol"),

(b) cafodd y cyfyngiad perthnasol effaith andwyol sylweddol ar allu'r prynwr i gaffael annedd sy'n disodli unig breswylfa neu brif breswylfa'r prynwr cyn diwedd y cyfnod perthnasol, ac

(c) ymrwymir i'r trafodiad o dan sylw—

(i) ar neu ar ôl y [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*], a

(ii) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol.

(2C) Os bodlonir yr amodau yn is-baragraff (2B), rhaid i'r prynwr gynnwys datganiad yn y ffurflen dreth mewn cysylltiad â'r trafodiad o dan sylw sy'n esbonio sut y bodlonir yr amodau yn is-baragraff (2B)."

(4) Yn is-baragraff (4)—

(a) ym mharagraff (b)—

(i) ar ôl "trafodiad tir arall" mewnosoder "("y trafodiad gwaredu")";

(ii) yn lle "y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith" rhodder "y cyfnod a ganiateir";

(b) ym mharagraff (c), yn lle "trafodiad tir arall hwnnw" rhodder "trafodiad gwaredu".

(5) Ar ôl is-baragraff (4) mewnosoder—

"(4A) At ddibenion is-baragraff (4)(b), ystyr "y cyfnod a ganiateir" yw—

(a) y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith, neu

(b) unrhyw gyfnod sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith sy'n hwy na 3 blynedd os bodlonir yr amodau yn is-baragraff (4B) neu is-baragraff (4C).

(4B) Yr amodau yw—

(a) daeth cyfyngiad perthnasol i rym yn ystod y cyfnod o 3 blynedd sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad o dan sylw yn cael effaith ("y cyfnod perthnasol"),

(b) cafodd y cyfyngiad perthnasol effaith andwyol sylweddol ar allu'r prynwr neu briod, cyn-briod, partner sifil neu gyn-bartner sifil y prynwr i waredu'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir cyn diwedd y cyfnod perthnasol, ac

(c) ymrwymir i'r trafodiad gwaredu—

(i) ar neu ar ôl y [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*], a

(ii) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol.

(4C) Yr amodau yw—

(a) ar ddyddiad cael effaith y caffaeliad o'r prif fuddiant gan y prynwr, priod y prynwr, cyn-briod y prynwr, partner sifil y prynwr neu gyn-bartner sifil y prynwr yn yr annedd a werthir, roedd gan yr annedd a werthir ddiffyg diogelwch tân na allai rhywun a oedd yn prynu'r buddiant fod wedi gwybod amdano yn rhesymol,

(b) roedd gan berson perthnasol ddyletswydd (i unrhyw raddau) i unioni'r diffyg diogelwch tân, ac

(c) naill ai—

(i) nad oedd y diffyg diogelwch tân wedi ei unioni ar y dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu yn cael effaith, neu

(ii) pan oedd y diffyg diogelwch tân wedi ei unioni ar y dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu yn cael effaith, ymrwymwyd i'r trafodiad gwaredu cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol ar ôl i'r diffyg diogelwch tân gael ei unioni.

(4D) Yn is-baragraff (4C)—

ystyr "diffyg diogelwch tân" (*"fire safety defect")*, mewn perthynas ag annedd a werthir, yw diffyg diogelwch tân sy'n debygol o—

(a) lleihau'n sylweddol nifer y personau sydd â diddordeb mewn prynu'r annedd a werthir na phe na bai ganddo'r diffyg, neu

(b) gostwng yn sylweddol werth marchnadol yr annedd a werthir na phe na bai ganddo'r diffyg;

ystyr "person perthnasol" ("*relevant person*") yw—

(a) pan fo'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir yn fuddiant lesddaliad—

(i) landlord y person a oedd â'r prif fuddiant, neu

(ii) datblygwr yr annedd a werthir;

(b) pan fo'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir yn fuddiant rhydd-ddaliad mewn tir cyfunddaliad—

(i) y gymdeithas cyfunddaliad ar gyfer yr annedd a werthir, neu

(ii) datblygwr yr annedd a werthir;

(c) pan fo'r prif fuddiant yn yr annedd a werthir yn fuddiant rhydd-ddaliad (ac eithrio buddiant mewn tir cyfunddaliad), ddatblygwr yr annedd a werthir.

(4E) Yn y diffiniad o "person perthnasol" yn is-baragraff (4D), nid yw "datblygwr" yn cynnwys datblygwr sydd hefyd y person a oedd â'r prif fuddiant."

Diwygio paragraff 23 o Atodlen 5 (Darpariaeth bellach mewn cysylltiad â'r eithriad ar gyfer disodli prif breswylfa) i'r Ddeddf TTT

5.—(1) Mae paragraff 23 wedi ei ddiwygio fel a ganlyn.

(1) Ar ôl is-baragraff (6), mewnosoder—

"(7) Os yw'r dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 8(4)(b)) yn cael effaith o fewn y cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 8(4A)(b) yn rhinwedd bodloni'r amodau ym mharagraff 8(4B)—

(a) mae adran 78 o DCRhT yn gymwys at ddibenion is-baragraff (6) fel pe bai "12 mis sy'n dechrau â dyddiad cael effaith y trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 8(4)(b) o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT) a thrwy gyfeirio ato y mae'r trafodiad o dan sylw (o fewn ystyr paragraff 23(1) o'r Atodlen honno) yn peidio â bod yn drafodiad eiddo preswyl cyfraddau uwch at ddiben rheoliadau o dan adran 24(1)(b)." wedi ei roi yn lle "4 blynedd" hyd at y diwedd;

(b) rhaid i'r hawliad esbonio sut y bodlonir yr amodau ym mharagraff 8(4B).

(8) Os yw'r dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 8(4)(b)) yn cael effaith o fewn y cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 8(4A)(b) yn rhinwedd bodloni'r amodau ym mharagraff 8(4C)—

(a) mae adran 78 o DCRhT yn gymwys at ddibenion is-baragraff (6) fel pe bai'r canlynol wedi ei roi yn lle "4 blynedd" hyd at y diwedd, sef "12 mis sy'n dechrau ag—

(i) dyddiad cael effaith y trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 8(4)(b) o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT) a thrwy gyfeirio ato y mae'r trafodiad o dan sylw (o fewn ystyr paragraff 23(1) o'r Atodlen honno) yn peidio â bod yn drafodiad eiddo preswyl cyfraddau uwch at ddiben rheoliadau o dan adran 24(1)(b) os yw'r dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu yn cael effaith ar neu ar ôl [*y dyddiad y daw'r rheoliadau i rym],* neu

(ii) [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*] os yw dyddiad cael effaith y trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 8(4)(b) o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT) a thrwy gyfeirio ato y mae'r trafodiad o dan sylw (o fewn ystyr paragraff 23(1) o'r Atodlen honno) yn peidio â bod yn drafodiad eiddo preswyl cyfraddau uwch at ddiben rheoliadau o dan adran 24(1)(b) ar neu ar ôl 1 Ebrill 2021 ond cyn [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*].";

(b) rhaid i'r hawliad esbonio sut y bodlonir yr amodau ym mharagraff 8(4C).

(9) Os yw'r dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 17(4)(b)) yn cael effaith o fewn y cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 17(4A)(b) yn rhinwedd bodloni'r amodau ym mharagraff 17(4B)—

(a) mae adran 78 o DCRhT yn gymwys at ddibenion is-baragraff (6) fel pe bai "12 mis sy'n dechrau â dyddiad cael effaith y trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 17(4)(b) o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT) a thrwy gyfeirio atoy mae'r trafodiad o dan sylw (o fewn ystyr paragraff 23(1) o'r Atodlen honno) yn peidio â bod yn drafodiad eiddo preswyl cyfraddau uwch at ddiben rheoliadau o dan adran 24(1)(b)." wedi ei roi yn lle "4 blynedd" hyd at y diwedd;

(b) rhaid i'r hawliad esbonio sut y bodlonir yr amodau ym mharagraff 17(4B).

(10) Os yw'r dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 17(4)(b)) yn cael effaith o fewn y cyfnod a grybwyllir ym mharagraff 17(4A)(b) yn rhinwedd bodloni'r amodau ym mharagraff 17(4C)—

(a) mae adran 78 o DCRhT yn gymwys at ddibenion is-baragraff (6) fel pe bai'r canlynol wedi ei roi yn lle "4 blynedd" hyd at y diwedd, sef "12 mis sy'n dechrau ag—

(a) dyddiad cael effaith y trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 17(4)(b) o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT) a thrwy gyfeirio ato y mae'r trafodiad o dan sylw (o fewn ystyr paragraff 23(1) o'r Atodlen honno) yn peidio â bod yn drafodiad eiddo preswyl cyfraddau uwch at ddiben rheoliadau o dan adran 24(1)(b) os yw'r dyddiad y mae'r trafodiad gwaredu yn cael effaith ar neu ar ôl [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym],* neu

(b) [*dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*] os yw dyddiad cael effaith y trafodiad gwaredu (o fewn ystyr paragraff 17(4)(b) o Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT) a thrwy gyfeirio ato y mae'r trafodiad o dan sylw (o fewn ystyr paragraff 23(1) o'r Atodlen honno) yn peidio

â bod yn drafodiad eiddo preswyl cyfraddau uwch at ddiben rheoliadau o dan adran 24(1)(b) ar neu ar ôl 1 Ebrill 2021 ond cyn [*y dyddiad y daw'r rheoliadau i rym*].";

(b) rhaid i'r hawliad esbonio sut y bodlonir yr amodau ym mharagraff 17(4C).

Diwygio paragraff 35 o Atodlen 5 (Anheddau y tu allan i Gymru) i'r Ddeddf TTT

6.—b) Mae paragraff 35 wedi ei ddiwygio fel a ganlyn.

(1) Ym mharagraff (3)(d), hepgorer "ac".

(2) Ar ôl is-baragraff (3)(e) mewnosoder—

"(f) mae cyfeiriadau at "cyfyngiadau perthnasol" yn gyfeiriadau at wahardd neu gyfyngu ar unrhyw weithgaredd drwy gyfraith y wlad neu'r diriogaeth honno neu gan awdurdod cyhoeddus y wlad neu'r diriogaeth honno yn rhinwedd cyfraith o'r fath at ddiben atal a rheoli neu liniaru effeithiau argyfwng, ac

(g) mae'r cyfeiriad at "argyfwng" ym mharagraff (f), os yw'r annedd y tu allan i'r Deyrnas Unedig, i'w ddehongli fel pe bai pob cyfeiriad at y Deyrnas Unedig yn adran 19(1) o Ddeddf Argyfyngau Sifil Posibl 2004 yn gyfeiriad at y wlad neu'r diriogaeth y mae'r annedd ynddi."

(3) Yn is-baragraff (4)—

(a) yn lle paragraff (b) rhodder—

(b) paragraff 8(2)(b), (c), (d) ac (e); paragraff 8(2A)(a) a (b); paragraff 8(2B)(a) ac (c); paragraff 8(4)(b), (c) a (d); paragraff 8(4A)(a) a (b); paragraff 8(4B)(a) ac (c); paragraff 8(4C)(a) a (b) a pharagraff 8(4A)(a) a (b),"

(b) yn lle paragraff (c) rhodder—

(e) paragraff 17(2)(b), (c), (d) ac (e); paragraff 17(2A)(a) a (b); paragraff 17(2B)(a) ac (c); paragraff 17(4)(b), (c) a (d); paragraff 17(4A)(a) a (b); paragraff 17(4B)(a) ac (c); paragraff 17(4C)(a) a (b) a pharagraff 17(4A)(a) a (b),"

Diffinio "cyfyngiad perthnasol", "argyfwng" ac "awdurdod cyhoeddus" at ddibenion Atodlen 5 i'r Ddeddf TTT

7. Ar ôl paragraff 37 (prif fuddiant i beidio â chynnwys lesoedd penodol) mewnosoder—

"*Ystyr cyfyngiad perthnasol, argyfwng ac awdurdod cyhoeddus*

38. (1) At ddibenion yr Atodlen hon—

mae i "argyfwng" yr ystyr a roddir i "emergency" gan adran 19 o Ddeddf Argyfyngau Sifil Posibl 2004 (p. 36) ac nid yw wedi ei gyfyngu i ddigwyddiadau na sefyllfaoedd y mae pwerau'n cael eu harfer o dan y Ddeddf honno mewn perthynas â hwy;

ystyr "awdurdod cyhoeddus" ("*public authority*") yw person sy'n cyflawni swyddogaeth o natur gyhoeddus;

ystyr "cyfyngiad perthnasol" ("*relevant restriction*") yw gwahardd neu gyfyngu ar unrhyw weithgaredd drwy ddeddfiad, neu gan awdurdod cyhoeddus yn rhinwedd deddfiad, at ddiben atal, rheoli neu liniaru effeithiau argyfwng.

(2) Yn is-baragraff (1) nid yw "cyfyngiad perthnasol" yn cynnwys gwaharddiad na chyfyngiad a beidiodd â chael effaith cyn [*y dyddiad y daw'r rheoliadau i rym]*."

Enw
Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol, un o Weinidogion Cymru
Dyddiad

Atodlen 2

(Drafft) 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 y Gweinidog

[I'w gwblhau cyn i'r Memorandwm gael ei osod yn y Senedd]

Cynnwys

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad 24
2. Materion o ddiddordeb arbennig i’r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a’r Cyfansoddiad 26
3. Y cefndir deddfwriaethol 27
4. Diben y ddeddfwriaeth a’r effaith y bwriedir iddi ei chael 28
5. Ymgynghori 32

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau 34
7. Costau a manteision 36
8. Asesu'r effaith ar gystadleuaeth 38
9. Adolygu ar ôl gweithredu 39

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

1.1 Ar hyn o bryd, codir cyfradd uwch y Dreth Trafodiadau Tir (TTT) ar drafodiadau eiddo preswyl sy'n costio £40,000 neu ragor, pan fydd y prynwyr tai (os ydynt yn unigolion) 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, lle bo hynny'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.

iii) Mewn senario prynu cyn gwerthu, caiff trethdalwr sydd wedi talu cyfradd breswyl uwch TTT ar bryniant annedd y bwriedir iddi fod yn unig neu'n brif breswylfa newydd iddo, wneud cais am ad-daliad o'r elfen cyfradd uwch. Fel arfer, bydd trethdalwr yn talu'r elfen hon wrth brynu annedd y bwriedir iddi fod yn unig neu'n brif breswylfa newydd iddo[3], pan fydd yn dal i fod yn meddu ar yr unig neu'r brif gyn breswylfa. (Yma, mae'r 'elfen cyfradd uwch' yn cyfeirio at y gwahaniaeth rhwng y tâl cyfradd breswyl uwch a'r tâl prif gyfradd breswyl.)

O fewn tair blynedd ar ôl prynu'r cartref newydd, ond dim ond ar ôl iddo werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa, mae'n gymwys ar gyfer cais am ad-daliad o'r elfen cyfradd breswyl uwch. Mae'r hawl i wneud cais am ad-daliad yn dod i ben pedair blynedd ar ôl prynu'r cartref newydd.

iv) Mewn senario gwerthu cyn prynu, caiff trethdalwr elwa ar eithriad rhag atebolrwydd i dalu'r cyfraddau preswyl uwch am dair blynedd o'r dyddiad y mae'n gwerthu ei unig neu ei brif breswylfa. Yn ystod y tair blynedd hynny, hyd yn oed os oes ganddo fuddiant mewn annedd arall ar adeg prynu'r brif breswylfa newydd, caiff hawlio eithriad rhag atebolrwydd i dalu'r cyfraddau preswyl uwch, ac yn hytrach dalu'r brif gyfradd.

Dim ond os yw'r trethdalwr yn prynu'r unig neu'r brif breswylfa newydd o fewn tair blynedd i werthu'r brif gyn breswylfa y mae'r eithriad hwn rhag atebolrwydd yn gymwys. Os yw'n cymryd mwy na tair blynedd, rhaid iddo dalu'r cyfraddau preswyl uwch ar y pryniant newydd.

Caiff ceisiadau am ad-daliadau a hawliadau am eithriadau eu gwneud i Awdurdod Cyllid Cymru (ACC) neu eu hunanasesu gan y trethdalwr. Mae ACC yn cynnal gwiriadau ar hawliadau a hunanasesiadau fel y bo'n angenrheidiol yn ei farn ef.

---

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.

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

Yr amgylchiadau andwyol penodol o dan sylw, a elwir yn 'amgylchiadau perthnasol' yn y Rheoliadau, yw'r rhai pan fo gwerthiant prif gyn breswylfa:

i) wedi'i rwystro gan ddiffygion diogelwch tân,

neu

ii) wedi'i atal gan gyfyngiadau brys.

1.4 Mae'r Rheoliadau hyn yn cyflwyno newidiadau i'r Ddeddf a fydd yn estyn y cyfnod o dair blynedd fel a ganlyn.

<u>Rheolau newydd ar gyfer achosion prynu cyn gwerthu.</u>

- Mewn achosion prynu cyn gwerthu, ar gyfer trafodiadau sy'n cael eu rhwystro gan ddiffygion diogelwch tân: bydd trethdalwr yn gallu hawlio ad-daliad y tu hwnt i'r terfyn tair blynedd a osodwyd yn wreiddiol, pe bai manylion eu hachos wedi bodloni'r amgylchiadau a'r amodau perthnasol o fewn y cyfnod o 3 blynedd.

- Mewn achosion prynu cyn gwerthu, ar gyfer trafodiadau yn benodol os cânt eu rhwystro oherwydd diffygion diogelwch tân: bydd yr estyniad i'r cyfnod o dair blynedd ar gyfer cyfnewid yr unig breswylfa neu'r prif breswylfa yn cael ei ddarparu ar gyfer trafodiadau a rwystrir gan gyfyngiadau sy'n dod i rym unwaith y bydd y rheoliadau TTT newydd mewn grym, lle mae'r holl amgylchiadau ac amodau perthnasol cyfredol eraill yn berthnasol.

<u>Rheolau newydd ar gyfer achosion gwerthu cyn prynu.</u>

- Trafodiadau gwerthu cyn prynu sy'n cael eu hatal gan gyfyngiadau brys: bydd y cyfnod eithrio o dair blynedd yn cael ei estyn ar gyfer trafodiadau yr effeithir arnynt gan gyfyngiadau o'r fath sydd mewn grym ar neu ar ôl y dyddiad y daw'r Rheoliadau i rym, pan fo'r holl amodau perthnasol eraill yn berthnasol.

- Sylwer, yn wahanol i drafodiadau prynu cyn gwerthu, ni fydd y rheolau newydd yn estyn y cyfnod eithrio 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

Dim.

3. Y cefndir deddfwriaethol

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

3.2 Mae adran 24(11) o'r Ddeddf yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 5 i'r Ddeddf. Mae unrhyw reoliadau sy'n gwneud newidiadau i Atodlen 5 yn ddarostyngedig i'r weithdrefn gadarnhaol ddrafft (adran 79(2)(c) o'r Ddeddf).

3.3 **Cyfraddau preswyl uwch TTT.** Ar hyn o bryd, codir cyfraddau preswyl uwch TTT ar drafodiadau eiddo preswyl (annedd yn benodol) sy'n costio £40,000 neu ragor, pan fo'r prynwr tŷ eisoes yn berchen ar (â buddiannau mewn) un neu ragor o anheddau eraill. Mae eithriadau ac ad-daliadau yn gymwys o dan amgylchiadau diffiniedig (gweler isod) ac am gyfnod o dair blynedd yn unig, ar ôl trafodiad perthnasol.

3.4 **Eithriadau rhag talu cyfraddau uwch TTT.** Mae paragraffau 8(2) a 17(2) o Atodlen 5 i'r Ddeddf yn nodi eithriad rhag y cyfraddau preswyl uwch, gan ddatgan y caiff trethdalwr sy'n berchen ar fuddiant mewn annedd nad yw'n unig neu'n brif breswylfa iddo, werthu ei breswylfa ac, am y tair blynedd ddilynol ar ôl y gwerthiant hwnnw, brynu unig neu brif breswylfa arall a pheidio â thalu'r cyfraddau preswyl uwch ar y trafodiad (y senario gwerthu cyn prynu). Daw'r eithriad i ben ar ddiwedd y cyfnod o dair blynedd, ac ar ôl hynny bydd angen i'r trethdalwr dalu'r tâl cyfradd breswyl uwch pan fydd yn prynu annedd.

3.5 **Ad-daliad o elfen cyfradd uwch TTT.** Mae paragraffau 8(4) a 17(4) o Atodlen 5 i'r Ddeddf yn datgan pan fydd trethdalwr yn prynu unig neu brif breswylfa newydd cyn gwerthu ei unig neu ei brif gyn breswylfa (y senario prynu cyn gwerthu), y bydd yn ofynnol iddo dalu'r elfen cyfradd breswyl uwch ar y pryniant, ond y caiff adhawlio'r elfen honno ar ôl iddo werthu'r unig neu'r brif gyn breswylfa, os bydd yn gwneud hynny o fewn tair blynedd i brynu'r unig neu'r brif breswylfa 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 Mae'r rheolau hyn yn darparu rhywfaint o hyblygrwydd i brynwyr tai sy'n symud o un unig neu brif breswylfa i un arall. Bwriad y cyfnod o dair blynedd yw darparu digon o amser ar gyfer gwerthu prif gyn breswylfa, gan gynnwys pan fydd oedi, fel cwymp cadwyn. 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 eiddo newydd. Nodwyd hefyd y bydd tair blynedd yn parhau i fod yn gyfnod digonol yn y rhan fwyaf o achosion.

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

Senario Ad-dalu Posibl - Prynu Cyn Gwerthu - estyn y cyfnod o dair blynedd

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

4.2 Yr amgylchiadau perthnasol yw:

- Pan fo gwerthiant prif gyn breswylfa wedi'i atal oherwydd cyfyngiadau brys a/neu gamau eraill a gymerwyd gan awdurdod cyhoeddus,

  a/neu
- Pan fo gwerthiant prif gyn breswylfa wedi'i rwystro oherwydd diffygion diogelwch tân.

4.3 Rhaid bodloni'r amodau a ganlyn:

Mewn achosion sy'n ymwneud â chyfyngiadau brys,

- Rhaid i'r cyfyngiadau fod wedi dod i rym o fewn 3 blynedd i'r diwrnod ar ôl y dyddiad y mae'r trafodiad perthnasol yn cael effaith;
- Rhaid bod y cyfyngiadau wedi cael effaith andwyol sylweddol ar allu'r prynwr neu briod, cyn-briod, partner sifil neu gynbartner sifil y prynwr, i gael gwared ar y prif fuddiant yn yr annedd a werthwyd cyn diwedd y cyfnod perthnasol, a
- Rhaid i'r gwerthiant fod wedi digwydd ar neu ar ôl y diwrnod y daw'r rheoliadau i rym, a chyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol.

Mewn achosion sy'n ymwneud â diffygion diogelwch tân,

- ni allai'r prynwr, ei briod, ei gyn-briod, ei bartner sifil neu gyn bartner sifil, yn rhesymol fod wedi gwybod am y diffyg diogelwch tân, ar y dyddiad y prynwyd yr annedd yr effeithiwyd arni,
- roedd gan berson perthnasol, fel datblygwr neu rydd-ddeilydd, ddyletswydd (i unrhyw raddau) i unioni'r diffyg diogelwch tân, a naill ai ni chafodd y diffyg diogelwch tân ei unioni.

4.4 Bydd yr holl drafodiadau perthnasol sy'n digwydd ar ôl i'r Rheoliadau ddod i rym yn ddarostyngedig i'r rheolau newydd. Yn ogystal, mewn achosion prynu cyn gwerthu yn unig, bydd trafodiadau a ddigwyddodd ar unrhyw adeg ers 1 Ebrill 2018, yn benodol os cânt eu rhwystro oherwydd diffygion diogelwch tân, yn ddarostyngedig i'r rheolau newydd. Ar gyfer y trafodiadau gwerthu hynny a ddigwyddodd hyd at 31 Mawrth 2021, byddant o fewn y cyfnod hawlio ad-daliad safonol o dair blynedd. I'r rhai a ddigwyddodd ar neu ar ôl 1 Ebrill 2021, a phan fo'r trafodiad gwerthu y tu allan i'r rheolau tair blynedd safonol, caniateir i'r cyfnod estynedig newydd fod yn gymwys.

4.5 Ni fydd y rheolau newydd yn caniatáu hawliadau mewn perthynas â'r cyfyngiadau a oedd mewn grym yn 2020 a arweiniodd at gau'r farchnad dai. Y rheswm am hyn yw bod Llywodraeth Cymru yn ystyried bod digon o amser wedi bod

i werthu eiddo rhwng y pwynt yr ailagorodd y farchnad ym mis Gorffennaf 2020 ac 1 Ebrill 2021, sef y pwynt cyntaf y gallai'r cyfnod o dair blynedd fod wedi dod i ben.

Senario Eithrio Posibl - Gwerthu Cyn Prynu - estyn y cyfnod o dair blynedd

4.6 Bydd y Rheoliadau yn diwygio'r Ddeddf i ganiatáu, mewn achosion gwerthu cyn prynu, pan fo'r amgylchiadau perthnasol yn gymwys a'r amodau penodedig yn cael eu bodloni, i'r cyfnod eithrio o dair blynedd gael ei estyn. 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:

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

4.7 Ar gyfer y senario gwerthu cyn prynu, rhaid bodloni'r amod a ganlyn ym mhob achos:

- prynwyd yr unig neu'r brif breswylfa newydd cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol ar ôl dileu'r rhwystr i'r pryniant.

4.8 Mewn achosion gwerthu cyn prynu, dim ond ar gyfer trafodiadau prynu sy'n digwydd ar ôl i'r Rheoliadau ddod i rym y bydd y rheolau yn gymwys.

Amserlenni, hawliadau ac apelau

4.9 O dan y rheoliadau newydd, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd, rhaid cyflwyno hawliadau i ACC, a fydd yn gwneud yr ad-daliadau priodol (mewn achosion prynu cyn gwerthu). Mewn achosion gwerthu cyn prynu, caniateir i'r trethdalwr hunanasesu ei atebolrwydd ar y prif gyfraddau preswyl yn hytrach na'r cyfraddau preswyl uwch, os bydd yn credu bod yr eithriad yn gymwys iddo. Fel gyda ffurflenni hawlio ad-daliad neu hunanasesu eraill, caiff ACC gynnal gwiriadau i sicrhau bod modd caniatáu'r ad-daliad neu fod y swm cywir o dreth wedi'i ddatgan.

4.10 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 dreth, ddatgan pam ei fod yn credu y dylai ACC ganiatáu cyfnod hwy ar gyfer y pryniant neu'r gwerthiant perthnasol. Bydd angen iddo hefyd gael tystiolaeth berthnasol i gefnogi ei ddatganiadau.

4.11 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, ac ar y ffurf sy'n ofynnol gan ACC.

4.12 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 pe bai anghytundeb â'r penderfyniadau a wneir gan ACC mewn perthynas â'u hatebolrwydd i dalu treth. Mae hyn yn darparu amddiffyniad pwysig i drethdalwyr ac yn sicrhau y gellir datrys anghydfodau yn y maes hwn rhwng y trethdalwr ac ACC yn y pen draw drwy gyfeirio at gorff annibynnol.

Diffygion diogelwch tân sy'n rhwystro trafodiadau

4.13 Bydd y mathau o ddiffygion diogelwch tân sy'n gweithredu fel rhwystr i werthu yn berthnasol 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. Mae'r rheolau yma yn gymwys i achosion prynu cyn gwerthu yn unig. Mae estyn y cyfnod tair blynedd ar gyfer yr anheddau hynny y mae diffygion diogelwch tân yn effeithio arnynt wedi'i anelu'n bennaf at y trethdalwyr hynny 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 cynnwys achosion pan fo'n anodd cael morgais i brynu'r eiddo, a/neu ni ellir ond ei werthu am bris sylweddol is. 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'r rheolau ad-dalu yn bennaf i fynd i'r afael â'r diffygion diogelwch tân sydd wedi dod yn hysbys ar ôl trychineb Tŵr Grenfell.

4.14 Gall fflat lesddaliadol fod yn anwerthadwy oherwydd gweithredoedd neu anweithredoedd person arall (y 'person perthnasol' yn y ddeddfwriaeth) fel y rhydd-ddeiliad, y datblygwr neu'r cwmni rheoli. Yn yr achosion hyn, ni fydd y lesddeiliad yn gallu ymgymryd â'r gwaith atgyweirio neu unioni angenrheidiol ei hunan. Er y gall tai unigol hefyd fod â diffygion diogelwch tân sylweddol, yn gyffredinol cyfrifoldeb perchennog y tŷ fydd datrys y rhain. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, efallai y bydd tai wedi'u hadeiladu yn y fath fodd fel bod y diffygion diogelwch tân yn eu gwneud yn anwerthadwy neu'n anodd cael morgais i'w prynu, ac nid y trethdalwr yn unig fydd yn gyfrifol am wneud iawn am y diffygion hynny.

4.15 O dan y rheolau newydd ar gyfer hawlio ad-daliad, 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.

[I'w gwblhau ar ôl y cyfnod ymgynghori.]

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6.	Yr opsiynau	34
7.	Costau a manteision	36
8.	Asesu'r effaith ar gystadleuaeth	38
9.	Adolygu ar ôl gweithredu	39

6. Yr opsiynau

6.1 Opsiwn 1 – Cadw'r rheolau cyfredol – Dim newid

6.1.1 Ni fyddai'r rheolau yn cael eu newid.

6.1.2 Manteision. Byddai symlrwydd y rheolau yn cael ei gadw ac ni fyddai effaith benodol ar refeniw TTT.

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 Opsiwn 2 – Gwneud rheoliadau newydd i ganiatáu estyn y cyfnod mewn sefyllfaoedd diffiniedig

6.2.1 Byddai modd estyn y cyfnod ad-dalu ac eithrio cyfredol o dair blynedd ar gyfer cyfraddau preswyl uwch TTT o dan yr 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'r rhai yr effeithir arnynt gan yr amgylchiadau perthnasol. Felly, fe'i ffefrir dros opsiwn 1. Mae'r opsiwn hwn hefyd yn nodi'n glir mewn deddfwriaeth yr amgylchiadau pan gaiff trethdalwr hawlio ad-daliad, neu o’r cyfraddau preswyl uwch, neu elwa ar eithriad o'r fath. Ffefrir yr opsiwn hwn dros opsiwn 3 ar sail y costau gweinyddol is.

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. Mae'n bosibl y byddai effaith fach iawn ar y refeniw y mae Llywodraeth Cymru yn ei gael o TTT.

6.3 Opsiwn 3 – Cynllun Grant

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

6.3.2 Manteision. Byddai'r opsiwn hwn yn darparu triniaeth decach, ac fe'i ffefrir dros opsiwn 1, nad yw'n cynnig unrhyw ateb.

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 i

opsiwn 3 nag opsiwn 2. Byddai cynllun grant yn gymhleth i'w weithredu, p'un a fyddai'n gynllun cwbl newydd neu'n ychwanegiad at gynllun sy'n bodoli eisoes. Byddai ychwanegu cynllun grant at gyfundrefn drethu yn arwain at gymhlethdod cyfreithiol ychwanegol. Byddai cau'r cynllun yn annhebygol o ystyried yr amgylchiadau pan ellid gwneud taliadau ac ystyrir bod creu cynllun parhaol yn annymunol. Gallai fod angen strwythur apêl newydd i ddatrys achosion pan fo 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

7.1.1 Costau. Yn yr un modd â'r opsiynau eraill, er nad yw gwir gostau yn y dyfodol yn gwbl hysbys, ar gyfer opsiwn 1, byddai'r fframwaith a'r categorïau costau yn parhau heb eu newid.

7.1.2 Manteision. Mae cyllid Llywodraeth y DU i gefnogi 0Llywodraeth 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**.** Gan nad yw'r costau'n gwbl hysbys, ac felly dim ond amcangyfrif o'r dadansoddiad cost a budd y gellir ei roi, ystyrir yr opsiwn hwn yn llai ffafriol. Rydym yn awyddus i sicrhau manteision eraill i drethdalwyr na'r rhai a gynigir gan yr opsiwn hwn.

Opsiwn 2 – Gwneud rheoliadau newydd i ganiatáu estyn y cyfnod mewn sefyllfaoedd diffiniedig

7.2.1 Costau. Dyma'r categorïau costau tebygol:

- Costau gweinyddol i ACC,
- Gweithgarwch tribiwnlysoedd ac apelau posibl (ychydig iawn a ragwelir),
- Ad-daliadau elfennau cyfraddau preswyl uwch TTT - effaith ymylol bosibl ar ffrydiau refeniw TTT sy'n cyfrannu at Gronfa Gyfunol Cymru,
- Costau i drethdalwyr, trawsgludwyr a chynghorwyr eraill.

7.2.2 Ad-daliadau. Disgwylir i drefniadau cyllido presennol Llywodraeth y DU drwy'r grant bloc, o ran mynd i'r afael â diffygion diogelwch tân, aros yr un fath. Gan nad oes cofrestr o eiddo a allai gael eu heffeithio, amcangyfrifir costau yma ar sail achosion hysbys a phosibl a allai arwain at hawlio ad-daliad. Mae ACC yn amcangyfrif y gallai ad-daliadau hysbys a thebygol gostio hyd at £0.75 miliwn, dros flynyddoedd ariannol olynol. Mae'r amserlen yn ansicr, gan ei bod yn gysylltiedig â'r amser sydd ei angen ar gyfer unioni a gwerthu eiddo y mae diffygion diogelwch tân yn effeithio arnynt. Dim ond achosion ad-dalu prynu cyn gwerthu mewn perthynas â diffygion diogelwch tân sy'n debygol o gael effaith uniongyrchol ar gostau.

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 glymu â'i waith presennol i ymdrin â hawliadau a'i fframwaith gweithredol.

7.2.4 [*Costau trafodiadau. Bydd yr adran hon yn cael ei hadolygu ar ôl y cyfnod ymgynghori*.]

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 yn y deddfau presennol sy'n ymdrin â Threthi Cymru.

7.2.6 Crynodeb o opsiwn 2. 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 grantiau.

7.3.2 Sefydlu a gweithredu. Byddai cost sylweddol ynghlwm wrth sefydlu a gweithredu'r broses weinyddu drylwyr sy'n ofynnol ar gyfer cynllun o'r fath, a allai olygu manteisio ar brosesau gweinyddol ACC, p'un ai ACC ynteu corff arall fyddai'n gyfrifol am ei weinyddu. Gallai fod angen cynnwys nifer o gyrff eraill y llywodraeth. Mae'n bosibl hefyd y byddai costau yn gysylltiedig ag adroddiadau statudol.

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 gan drethdalwyr cymwys, gyfateb i'r amcangyfrif o gost ad-daliadau fel y trafodwyd mewn perthynas ag opsiwn 2. Byddai gofyn cael proses apelio gadarn ar gyfer proses grant, pan fo ymgeisydd yn credu bod ganddo hawl i gael ad-daliad neu eithriad. Nid yw'r gymhareb cost a budd ar gyfer sefydlu proses apelio o'r fath, ac yn y pen draw ei dirwyn i ben, wedi'i nodi, ond ystyriwyd y byddai hynny'n fwy costus na buddiol.

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

7.3.6 Crynodeb o opsiwn 3. Mae lefel ddisgwyliedig y gost yn awgrymu bod yr opsiwn hwn yn debygol o fod yn fwy costus na'r hyn y gellid ei gyfiawnhau gan y manteision y byddai'n eu cynnig. Mae'r ansicrwydd ynghylch y costau disgwyliedig a'r costau a fydd yn datblygu hefyd yn gwneud hwn yn opsiwn llai ffafriol.

Crynodeb o'r costau a'r manteision.

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

8. Asesu'r effaith ar gystadleuaeth

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.

9. Adolygu ar ôl gweithredu

[Bydd yr adran hon yn cael ei diweddaru ar ôl y cyfnod ymgynghori.]